

PUERTO MADERO

USOS DEL SUELO



MAYO 2008

Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires

Ministerio de
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de
Planeamiento

Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Lostri

Elaboracion de contenidos

Fernando Álvarez de Celis (coordinador),
Julián Álvarez Insua, Florencia Rangoni, Melina López
Calvo, Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Francisco
Mainella, Natalia Lerena Rongvaux y Clara Muñoz Pirán.

Diseño Gráfico

Alejandro Ambrosone

PUERTO MADERO
MAYO 2008

ÍNDICE

- 1 Introducción**
- 2 Reseña de la estructura territorial**
 - Normativa
 - Construcción
 - Valor del suelo
 - Venta y alquiler de locales
- 3 Los usos del suelo en Puerto Madero**
 - Edificios
 - Edificios de destino unico
 - Edificios en obra
 - Lotes
 - Locales
 - El sector gastronómico
 - El sector servicios
 - El sector comercial
- 4 Comparación de los locales: 2004, 2006, 2007 y 2008**
 - Variación de locales por rama de actividad entre 2004, 2006, 2007 y 2008
 - Variación de locales gastronómicos
- Síntesis y conclusiones**
- Anexo metodológico**

1) 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, delimitado 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 las dársenas 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 USIT. 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 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, 2007 y 2008” 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.

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.

Cuadro 1: normativa del Código de Planeamiento Urbano en Puerto Madero

	Parcelas	%	Superficie (m2)	%
U11	75	67,0	617.850	68,7
U32	34	30,4	223.870	24,9
UP	3	2,7	57.720	6,4
Total	112	100,0	899.440	100,0

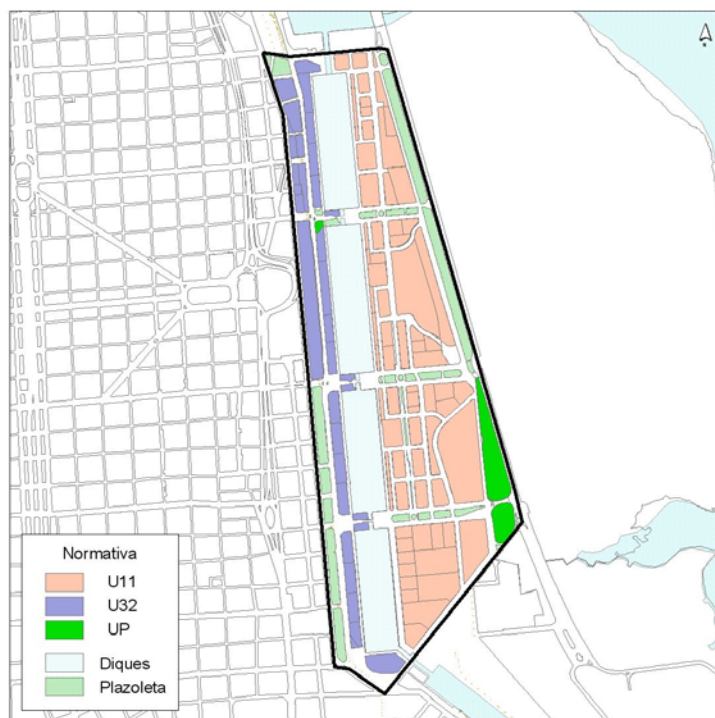
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La zona U32 se emplaza en el área Oeste, y corresponde al “Área Patrimonial Antiguo Puerto Madero”, declarando una categoría especial que actúa como “complemento del Área Central” (C1), favoreciendo los usos terciarios y residenciales de alta densidad. Al Este de los diques el cambio a normativa U11 “Puerto Madero” implica una distinción como área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana en el más alto grado de diversidad, complementando actividades residenciales y de esparcimiento. La zona destinada a espacios verdes (UP) se corresponde con la vecindad de la Reserva Ecológica, en el extremo Este del barrio.

Por último, dentro de los límites del barrio se excluyen de estos tres distritos los diques (396.197 m2) y las plazoletas (152.890 m2).

Mapa 2: normativa en Puerto Madero según Código de Planeamiento Urbano



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

CONSTRUCCIÓN

El cuadro siguiente presenta los datos relativos a la construcción en el barrio de Puerto Madero y en la Ciudad entre 1998 y 2007. En el promedio de esos once años, la superficie permitida para construcciones nuevas en este barrio representa al 8,7 % del total de la Ciudad, proporción alta teniendo en cuenta que la superficie total del barrio representa sólo el 0,8 % de la Ciudad, lo que indica la importancia de la actividad de la construcción en este barrio porteño. En este sentido, a pesar de los pocos permisos solicitados en esta década (32), que representan sólo el 0,3 % del total de la Ciudad, los metros que involucran resultan significativos. Así, cuando el promedio de m2 por permiso de

obra es de 1.275 m2 en la Ciudad, para Puerto Madero asciende a 43.090 m2, lo que indica el importante tamaño de las obras iniciadas en barrio.

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 que, al ser pocos permisos 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 sólo 7 nuevas obras, que representaron el 18,1 % de los metros permitidos para la Ciudad ese año. Como contrapartida, en 2002 y 2003 se registró sólo un permiso por cada año, de 985 y 92.093 m2, respectivamente.

Cuadro 2: permisos y superficie total. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Permisos			m2			m2 / 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	1.299	57.609
1999	1.270	7	0,6	1.525.659	275.961	18,1	1.201	39.423
2000	1.128	6	0,5	1.381.962	192.993	14	1.225	32.166
2001	666	4	0,6	776.276	136.375	17,6	1.166	34.094
2002	354	1	0,3	237.364	985	0,4	671	985
2003	982	1	0,1	1.119.432	92.093	8,2	1.140	92.093
2004	1.175	2	0,2	1.185.240	32.045	2,7	1.009	16.023
2005	1.452	4	0,3	1.954.598	241.778	12,4	1.346	60.445
2006	2.014	2	0,1	2.782.329	115.192	4,1	1.382	57.596
2007	1.800	2	0,1	2.819.535	118.621	4,2	1.566	59.311
'98/2007	12.375	32	0,3	15.774.574	1.378.869	8,7	1.275	43.090

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

A continuación se puede observar la desagregación de los permisos entre residenciales (vivienda) y no residenciales (locales^{1/}). Se observa que en los diez años considerados ha sido mayor la construcción de viviendas que la de locales; sin embargo, resulta importante la presencia de los permisos no residenciales, no sólo por cantidad, sino porque constituyen una clara evidencia del desarrollo del barrio, en donde se realizaron una gran cantidad de oficinas y locales comerciales. Así, durante el período en estudio, el 80,9 %

de los permisos del total de la Ciudad fueron residenciales, mientras que en Puerto Madero ese porcentaje es menor (61,2 %). Luego de la crisis, la construcción nueva se orientó casi exclusivamente a la edificación residencial, mientras que en 2007 se registra un cambio en el patrón de usos del barrio al respecto, ya que la mayoría de permisos registrados son para uso no residencial (61,6 %), regresando de esta forma a la tendencia observada al principio de la serie.

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.

Cuadro 3: participación de los metros permitidos residenciales y no residenciales. 1998-2007

Año	Total Ciudad		Puerto Madero	
	Residencial (%)	No residencial (%)	Residencial (%)	No residencial (%)
1998	68,6	31,4	0	100
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	100
2003	90,5	9,5	100	0
2004	88,2	11,8	96,3	3,7
2005	83,6	16,4	97,4	2,6
2006	87	13	97,1	2,9
2007	80,1	19,9	38,4	61,6
1998-2007	80,9	19,1	61,2	38,8

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

En el período analizado, se permitieron para toda la Ciudad 120.799 viviendas, de las cuales 4.454 se registraron en Puerto Madero (3,7 %). De estas últimas, 240 fueron permitidas en 2007, cuando llegan al 1,0 % del total, impli-

cando una superficie de 45.518 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 (107,4 m²).

Cuadro 4: permisos y superficie residencial. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Permisos		m ²				m ² / Permisos	
	Total Ciudad	Puerto Madero	(%) Ciudad	Total Ciudad	Puerto Madero	(%) Ciudad	Total Ciudad	Puerto Madero
1998	12.760	0	0	1.405.936	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	570.004	63.939	11,2	115,0	128,6
2002	1.764	0	0	190.479	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
2007	24.433	240	1,0	2.347.699	45.518	1,9	96,1	189,7
1998-2007	120.799	4.454	3,7	12.972.694	798.574	6,2	107,4	179,3

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

En cuanto a la superficie no residencial, entre 1998-2007, los permisos registrados en Puerto Madero representan el 2,4 % del total de la Ciudad, aunque en m² suman el 16,3 %. Sin embargo, en el transcurso de estos años este porcentaje disminuyó, presentando un comportamiento irregular. En el último registro correspondiente al 2007, estos permisos representaron el 13,1% de la superficie total permitida,

evidenciando un incremento notable respecto de años anteriores. 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 345 m², en Puerto Madero es de 2.367 m², debido en gran parte a la construcción de oficinas de importantes dimensiones.

Cuadro 5: permisos y superficie no residencial. Construcciones nuevas. 1998-2007

Año	Permisos			m2			m2 / Permisos	
	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	24.689
1999	1.040	130	12,5	475.751	153.190	32,2	457	1.178
2000	646	17	2,6	332.750	51.625	15,5	515	3.037
2001	342	4	1,2	263.632	72.436	27,5	771	18.109
2002	222	1	0,5	63.745	986	1,5	287	986
2003	547	0	0	111.843	0	0	204	
2004	1.067	6	0,6	149.520	1.188	0,8	140	198
2005	1.186	26	2,2	320.912	6.266	2	271	241
2006	1.157	2	0,2	361.798	3.334	0,9	313	1.667
2007	2.215	33	1,5	559.546	73.103	13,1	253	2215
98/2007	9.505	226	2,4	3.282.865	534.954	16,3	345	2367

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

VALOR DEL SUELO

El relevamiento sobre el precio de oferta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires realizado por la USIT permite advertir pocos terrenos registrados en Puerto Madero con respecto al resto de la Ciudad, y se destaca el hecho que entre el año 2001 y junio de 2004 no se encuentra 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 dentro del 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. Con respecto a los trimestres de junio, septiembre y diciembre de 2007, y siguiendo con lo antedicho, no se relevaron terrenos en oferta en la zona.

Cuadro 6: evolución del precio de los terrenos en Puerto Madero

	Cantidad			Metros cuadrados			Precio del m2 en dólares		
	Puerto Madero	Total Ciudad	%	PuertoMadero	Total Ciudad	%	Puerto Madero	TotalCiudad	%
2004									
Septiembre	1	1.435	0,1	1.050	765.664	0,1	952	511	86,4
Diciembre	5	1.370	0,4	28.007	793.425	3,5	1.934	534	262,2
2005									
Marzo	5	1.272	0,4	30.223	701.789	4,3	2.569	551	366,3
Junio	5	1.347	0,4	20.601	730.534	2,8	3.612	591	511,1
Septiembre	4	1.200	0,3	9.777	669.513	1,5	3.172	631	402,7
Diciembre	2	1.221	0,2	2.258	674.798	0,3	3.779	722	423,4
2006									
Marzo	2	1.299	0,2	6.208	683.184	0,9	4.267	742	475,2
Junio		1.299			612.895			809	
Septiembre	1	1.367	0,1	2.326	684.225	0,3	6.018	864	596,7
Diciembre	2	1.522	0,1	4.850	787.872	0,6	1.863	905	106
2007									
Marzo		1.493			750.726			982	
Junio		1.709			829.901			982	
Septiembre		1.758			758.231			985	
Diciembre		1.896			865.458			1038	

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

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

positiva hasta septiembre de 2006 alcanzó al 532 %, cuando en el total de la Ciudad ese incremento fue del 69 %. En septiembre de 2004 se encontró un único terreno en venta, cuyo precio promedio era de U\$S 952 el m2, mientras que en diciembre de 2006 se relevaron 2, cuyos precios promedio fueron de U\$S 1.863 el m2. Por otro lado, 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 1.001 el m² y U\$S 650 el m², mientras que este promedio en la Ciudad, para ese entonces, se situaba en U\$S 286.

VENTA Y ALQUILER DE LOCALES

En el año 2007 se relevó un total 29 locales en venta en Puerto Madero. El precio por m2 se ubicó en dicho año en U\$S 3.351. Por su parte, siempre teniendo en cuenta el mismo periodo, el precio para el total de la Ciudad, fue de U\$S 1.277 el m2.

En el mes de diciembre de 2007, el valor máximo se encontró en un local ubicado en Olga Cossentini al 1100 que se ofrecía a U\$S 5.042 el m2; mientras que el valor mínimo se halló en la avenida Alicia Moreau de Justo al 2000, en

un local a U\$S 1.650,9 el m2 (resultando ser el más bajo entre los analizados).

En cuanto a la evolución del precio promedio del m2 en dólares, durante todo el período de análisis, se puede apreciar que en todas las mediciones el valor promedio registrado en Puerto Madero supera al del total de la Ciudad, y con un aumento sostenido trimestre a trimestre. Sin embargo, cabe destacar la escasa oferta de locales en venta en este barrio, lo que puede distorsionar el promedio.

En diciembre de 2007 se registraron en Puerto Madero un

total de 8 locales en venta, que representan el 0,6 % para el total de la ciudad, mientras que en superficie significa 0,4 % del total. Finalmente, se advierte que el precio pro-

medio del m2 en dólares en Puerto Madero (U\$S 3.975) triplica la media de de la Ciudad (U\$S 1.365).

Cuadro 7: evolución del precio de locales en venta

	Cantidad			Metros cuadrados			Precio del m2 en dólares		
	Puerto Madero	Total Ciudad	%	PuertoMadero	Total Ciudad	%	Puerto Madero	TotalCiudad	%
2005									
Marzo	11	1.260	0,9	5.387	289.132	1,9	2.048,1	1.041,0	96,7
Junio	1	1.118	0,1	970	250.587	0,4	1.237,1	955,2	29,5
Septiembre	5	996	0,5	2.468	203.368	1,2	1.767,6	990,6	78,4
Diciembre	10	982	1,0	5.363	196.034	2,7	1.790,3	1.008,1	77,6
2006									
Marzo	13	1.112	1,2	5.918	230.807	2,6	1.734,6	1.154,5	50,3
Junio	8	1.046	0,8	3.957	211.884	1,9	1.838,0	1.094,2	57,3
Septiembre	7	915	0,8	2.692	190.742	1,4	2.383,9	1.168,3	83,4
Diciembre	5	1.093	0,5	2.179	218.748	1,0	2.021,5	1.186,2	70,4
2007									
Marzo	8	1.055	0,8	2.806	230.651	1,2	2.768,8	1.171,4	136,4
Junio	8	999	0,8	2.712	205.988	1,3	2.868,1	1.253,0	128,9
Septiembre	5	966	0,5	822	195.146	0,4	3.792,0	1.319,1	187,5
Diciembre	8	1.262	0,6	1.132	274.533	0,4	3.975,2	1.365,4	191,1

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

En lo que respecta al alquiler de locales durante la serie que va de diciembre de 2003 a diciembre de 2007, se advierte que la cantidad de establecimientos detectados en los sucesivos relevamientos es muy pequeña (entre uno 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 2007.

Cuadro 8: evolución del precio de locales en alquiler

	Cantidad			Metros cuadrados			Precio del m2 en dólares		
	Puerto Madero	Total Ciudad	%	PuertoMadero	Total Ciudad	%	Puerto Madero	TotalCiudad	%
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	4,0	26,2	21,5	21,7
2005									
Marzo	5	362	1,4	2.153	66.640	3,2	31,6	25,0	26,4
Junio	4	415	1,0	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	54,0
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
Junio	2	1.126	0,2	732	171.287	0,4	31,1	36,9	-15,9
Septiembre	12	1.343	1	260	184.260	0,1	131,2	38,4	241,7
Diciembre	3	1.433	0,2	492	216.788	0,2	59,5	41,3	44,1

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

3) 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 158 parcelas existentes dentro del polígono que comprende a Puerto Madero². De estas parcelas, 53 corresponden a plazas y 4 a los diques.

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, que sobresalen como la principal forma edilicia. En lo que respecta al uso identificado por parcela se destacan 81 lotes, que representan 53,4 % de la superficie parcelaria analizada (excluyendo los diques). En segundo lugar, 44 parcelas corresponden a edificios, ocupando el 23,3 % de los metros cuadrados, así como 26 que sustentan edificios de destino único. También resulta importante la tipología de garajes comerciales, que se localizan en 15 parcelas (12 % de la superficie parcelaria). En forma complementaria con otras tipologías en muchos casos, se relevaron 15 parcelas con garajes privados.

Los diques representan una tipología parcelaria aparte, con una superficie de casi 400.000 m².

En cuanto a la tipología edilicia se registra la existencia de 70 edificios, los cuales están destinados a diferentes usos (residenciales, de oficinas, etc.). La cantidad de edificios en obra es del 20,0 % (14 casos). Con respecto a la altura edificada en la zona, las construcciones con 1 y 2 pisos registran el 17,1 %, mientras que los edificios de entre 3 y 5 pisos adquieren relevancia y suman el 28,6 % del total edificado. Le siguen en importancia los edificios de entre 6 y 9 pisos que abarcan el 20 % del total. Finalmente, en lo que respecta a edificios en altura se contabilizaron 11 casos, 5 entre 10 y 15 pisos y 4 de más de 15 pisos, reuniendo estos últimos el 5,7 % del total. Las mayores alturas se registran en los edificios de vivienda (torres del Faro y Le Parc), de 41 pisos cada una. Los edificios de destino único, en cambio, tienen pocos casos de grandes alturas. Asimismo es para destacar que entre los edificios en obra, existe uno de oficinas y viviendas y un EDU, ambos cercanos a los 40 pisos (torres Renoir y edificio Repsol YPF).

Cuadro 9: tipología edilicia en Puerto Madero 2008

	Parcelas %	Superficie (m2)	%*
Edificios	44	248.222	23,3
Edificios de Destino Único	26	125.687	11,8
Lotes	81	568.106	53,4
Garages comerciales	15	127.753	12,0
Diques	4	396.197	
Garages privados	15		
Locales	220		
Puestos	4		

* Los porcentajes no totalizan 100% debido a que algunas parcelas tienen más de una tipología edilicia.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

^{2/} Es de destacar que en Puerto Madero se está dando un fuerte proceso de subdivisión parcelaria, por lo que los totales de usos parcelarios relevados dan cantidades superiores a las parcelas catastralmente definidas.

Cuadro 10: tipología edilicia por cantidad de pisos Puerto Madero. 2008

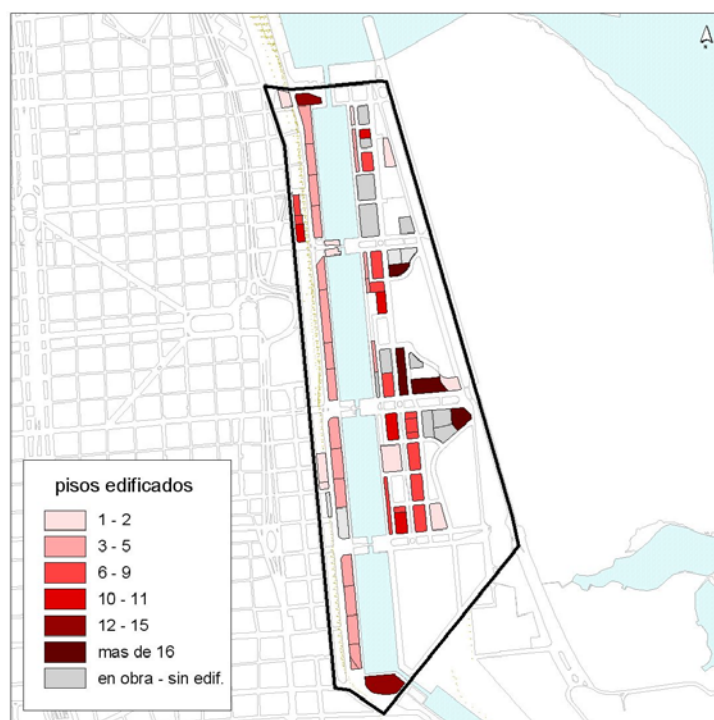
Cantidad de pisos	Total	%	Edificios	%	Edificios de destino único	%
en obra	14	20,0	11	25,0	3	11,5
1 – 2	12	17,1	1	2,3	11	42,3
3 – 5	20	28,6	17	38,6	3	11,5
6 – 9	14	20,0	9	20,5	5	19,2
10 – 11	5	7,1	1	2,3	4	15,4
12 – 15	1	1,4	1	2,3	0	0,0
más de 15	4	5,7	4	9,1	0	0,0
Total	70	100,0	44	100,0	26	100,0

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

Al analizar la distribución territorial de las construcciones a partir de la cantidad de pisos, se puede apreciar que las mayores alturas se registran en las zonas Centro y Este del barrio, que corresponde al distrito U11 del Código de Planeamiento Urbano. Las construcciones más altas corresponden a las parcelas del sector Este que se localizan frente al Parque “Mujeres Argentinas”, a la altura del dique 3, y en menor medida del dique 2, sobre la calle Azucena Villaflor. En dicha zona se encuentran las Torres del Faro,

con 41 pisos, un edificio de viviendas de 32 pisos, más los edificios en obra de las torres Renoir y la nueva sede de la empresa Repsol – YPF. Asimismo, se pueden reconocer dos grandes torres en los extremos Norte y Sur del barrio, donde se emplazan las oficinas de Telecom y Galeno respectivamente. Las menores alturas corresponden a las zonas sin construcciones. En el sector oeste los docks tienen una altura homogénea, lo que genera un paisaje característico.

Mapa 3: cantidad de pisos edificados por parcela



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



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

EDIFICIOS

El relevamiento realizado en el barrio de Puerto Madero arrojó la presencia de 44 edificios (sin contabilizar los 26 edificios de destino único). La gran mayoría corresponde a los edificios de oficinas que con 21 unidades representan el 47,7 % del total. Le siguen en importancia los destinados al uso residencial (departamentos³ y viviendas), que suman un total de 25 % . Otro 25 %⁴ de los edificios se encuentran en obra, y se relevó 1 edificio de uso único (uso mixto).

En su distribución territorial, se observa la ocupación de los docks del Oeste del barrio. En ellos predominan los edificios de oficinas. Hacia el Este, en cambio, se encuentra mayoría de edificios de vivienda y usos mixtos.

Cuadro 11: tipos de edificios Puerto Madero 2008

Tipo	Cantidad	%
Oficinas	21	47,7
Departamentos / viviendas	11	25,0
En obra	11	25,0
Uso Mixto	1	2,3
Total	47	100,0

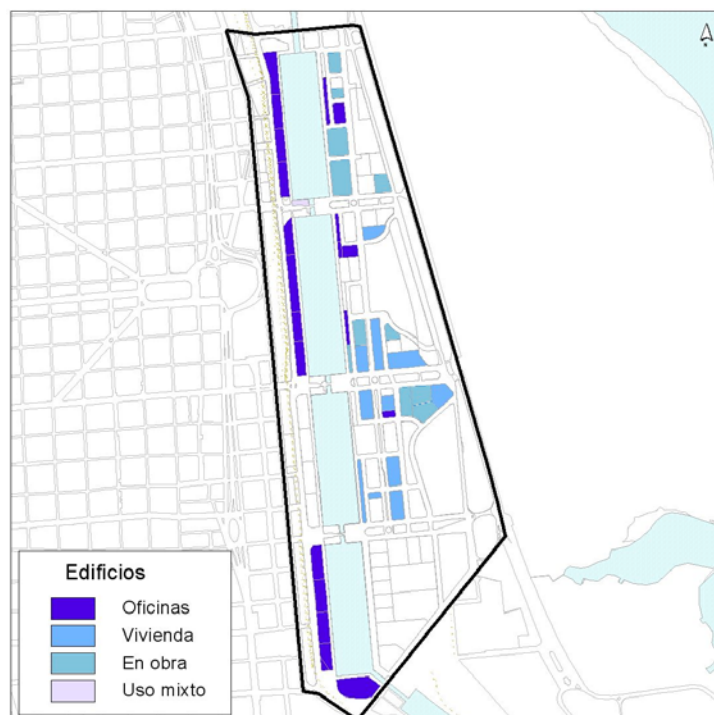
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

3/ Si bien los edificios de departamentos constituyen una construcción de uso combinado, en el presente trabajo decidió incluírselos dentro del uso residencial dado que era ésta la actividad predominante.

4/ En el relevamiento de 2007 se contabilizaron como edificios independientes a aquellas construcciones que estuvieran sobre la misma parcela, dando un total de 20 edificios destinados a uso residencial, el cambio de metodología denota la disminución en el número absoluto de edificios en dicha categoría.

Mapa 4: distribución de los edificios en Puerto Madero según tipo



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

EDIFICIOS DE DESTINO UNICO

Dentro del barrio se relevaron 26 edificios de destino único en los que se desarrolla una única actividad. Entre los usos principales se destacan 5 parcelas en las que se realizan actividades educativas, asiento de la Universidad Católica Argentina y el Instituto Tecnológico de Buenos Aires. Una cantidad similar es destinada a organismos públicos (Prefectura, Policía, Ministerio de Salud).

El uso turístico del barrio justifica la localización de 3 hoteles (Hilton, Faena y Madero), así como el perfil terciario se completa con dos edificios de oficinas corporativas y uno destinado a usos financieros (compañía de seguros). Por otra parte, se encuentran 3 edificios en construcción que probablemente se incorporen a estas categorías. Asimismo, se relevaron 2 edificios de destino único abandonados.

Cuadro 12: edificios de destino único Puerto Madero 2008

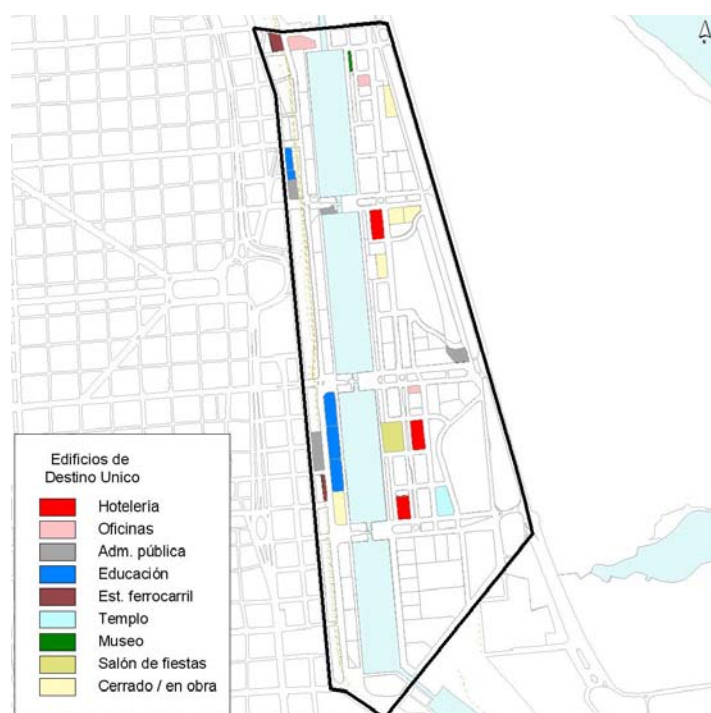
Tipo	Cantidad	%
Organismos Públicos	5	19,2
Enseñanza Universitaria	5	19,2
Hotel	3	11,5
En obra	3	11,5
Abandonados	2	7,7
Oficinas	2	7,7
Usos ferroviarios	2	7,7
Museo	1	3,8
Iglesia	1	3,8
Compañía de seguros	1	3,8
Salones de fiesta	1	3,8
Total	26	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Sobre el sector oeste se concentran los edificios de organismos públicos, mientras que en las grandes parcelas del sector Este es donde se encuentran los hoteles y los edificios en construcción. En el relevamiento 2008 se han incorporado como edificios de destino único las estaciones de Ferrocarril del Este que bordea el sector Oeste del barrio, de Norte a Sur (estación Córdoba e Independencia).

Mapa 5: distribución de los edificios de destino único en Puerto Madero



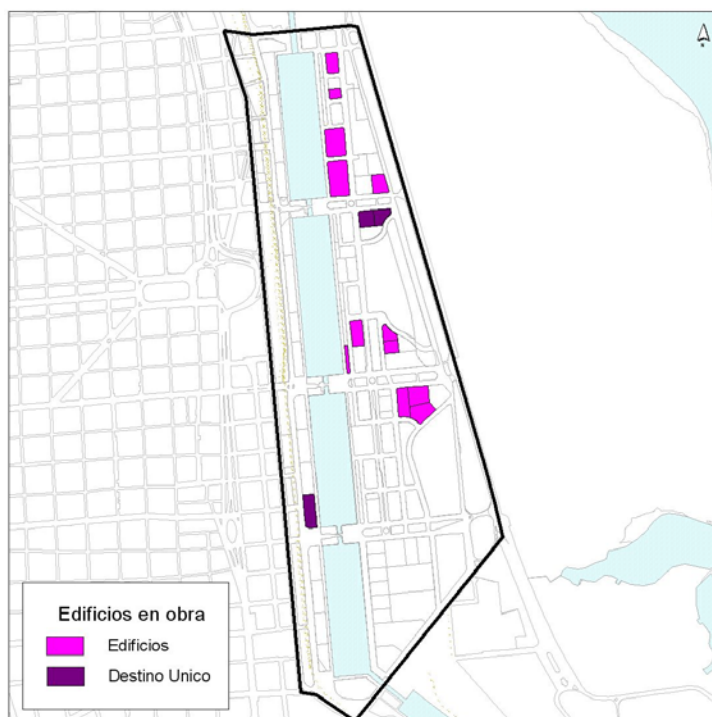
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 marzo se contabilizaron 14 edificios en construcción (3 de ellos son futuros edificios de destino único),

y 11 corresponden a oficinas y departamentos, entre los que se destacan torres residenciales de gran categoría. En su mayoría se localizan en el sector Este, que se perfila como la zona de desarrollo urbanístico, mientras que el sector Oeste ya se encuentra consolidado, ubicándose una sola parcela con construcciones.

Mapa 6: distribución de los edificios en obra



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

LOTES

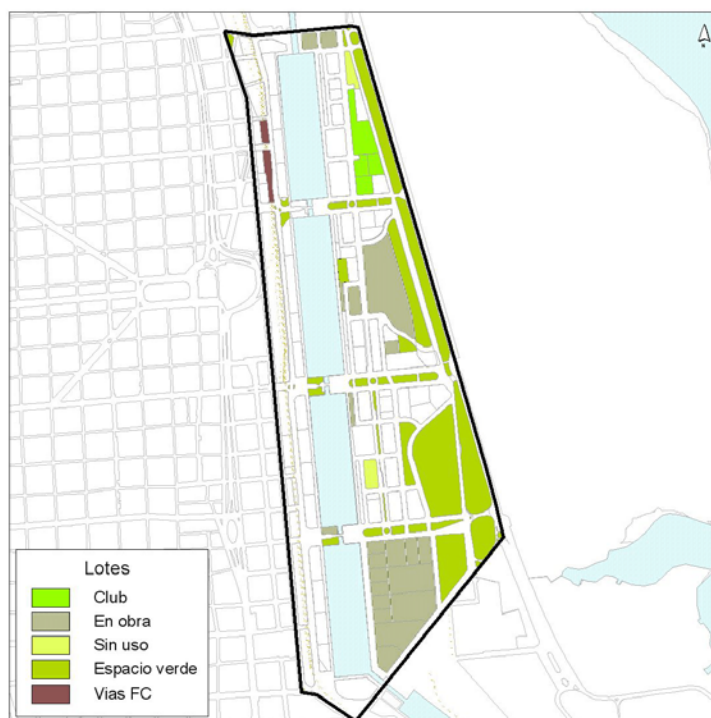
En lo que respecta a la distribución territorial de los lotes, se advierte que la gran mayoría se localizan al Este, conforme a la disposición y orden de la urbanización del barrio. Observando el mapa siguiente se puede reconocer que los lotes ocupan las parcelas más grandes de Puerto Madero.

Según su tipología, los lotes que corresponden a espacios verdes ocupan la franja del Este, lindera a la Reserva Ecológica, y las plazoletas de los bulevares de las calles

transversales a los diques. Asimismo, se encuentran otros lotes en obra, en los que se están preparando nuevos espacios verdes.

Por otra parte, 4 parcelas unificadas son lotes utilizados por el campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires. Sobre el sector Oeste, los únicos lotes corresponden a las parcelas ocupadas por las vías del ferrocarril. Por último, existen dos lotes sin utilizar, en parcelas más chicas, aunque ya destinadas a construcciones futuras.

Mapa 7: distribución de los lotes en Puerto Madero 2008



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

LOCALES

El relevamiento en Puerto Madero durante marzo de 2008 permitió detectar un total 220 locales, de los cuales 195 se encontraron activos, mientras que 25 se hallaron cerrados. Esto equivale a una tasa de vacancia de 11,4 %, que en comparación con las principales arterias de la Ciudad resulta un valor elevado, (aunque no llega a la tasa que se observaba en otros barrios porteños).

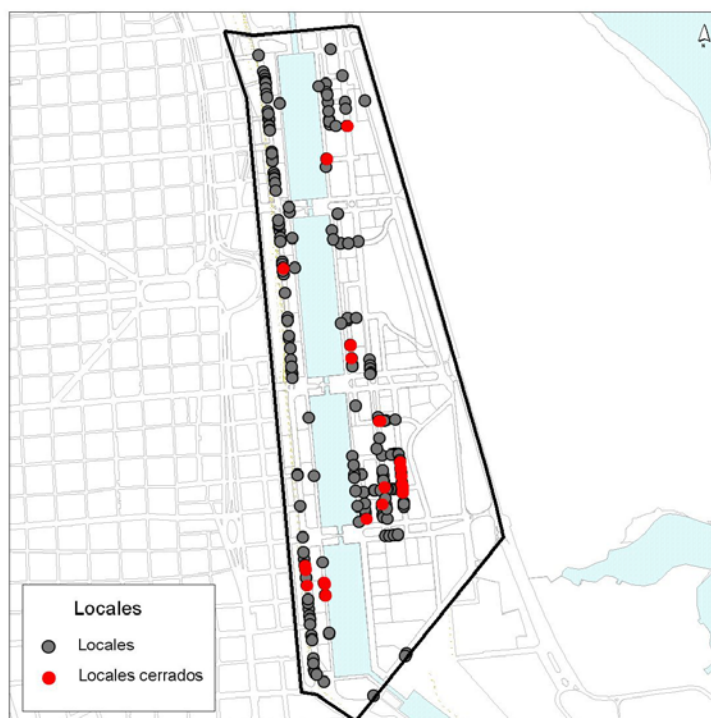
En una primera aproximación, la localización espacial de locales demuestra una clara alineación sobre la avenida Alicia Moreau de Justo (al Oeste), exceptuando un tramo, a la altura del dique 2, en el que casi no hay locales. En el sector Este, las concentraciones de locales se dan en ciertos tramos de las calles Olga Cossettini (diques 2 y 4), Juana Manso y Aimé Paine (dique 2). La mayor cantidad de locales cerrados se da en el sector Este, principalmente sobre el dique 2, y disminuyendo en densidad hacia el Norte, que aparece como la zona más consolidada.

Cuadro 13: locales activos e inactivos en Puerto Madero 2008

Locales	Cantidad	%
Locales activos	195	88,6
Locales inactivos	25	11,4
Total	220	100,0

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

Mapa 8: locales totales, activos e inactivos en Puerto Madero. Año 2008



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

Con respecto a la composición de los locales relevados de acuerdo a su rama de actividad, se destaca la importancia del sector gastronómico, que ocupa 93 locales, un 47,7 % del total. Los locales de servicios representan el 30,8 %, mientras que el rubro comercial ocupa 34 locales, significando el 17,4 % del total de Puerto Madero. Finalmente, los locales de elaboración de productos (industriales) y del rubro automotor representan la menor cantidad, con sólo 5 y 3 establecimientos respectivamente.

Cuadro 14: composición por rama de los locales activos de Puerto Madero 2008

Rama	Locales	%
Gastronomía	93	47,7
Servicios	60	30,8
Comercio	34	17,4
Venta y rep. de automotores	3	1,5
Industria	5	2,6
Total	195	100,0

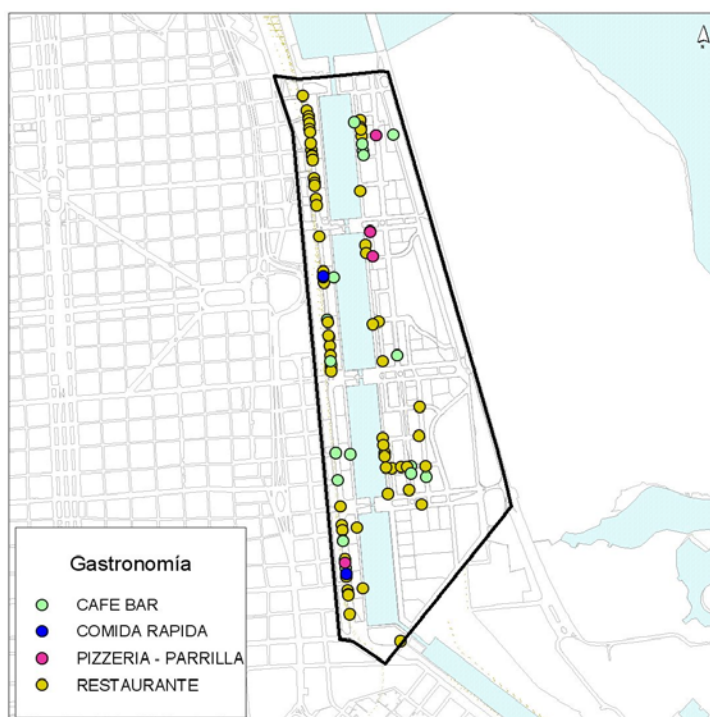
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

EL SECTOR GASTRONÓMICO

La gastronomía demuestra ser la actividad principal, atractivo y símbolo de Puerto Madero. El análisis al interior del rubro gastronómico indica que los restaurantes concentran el mayor porcentaje de locales (73,1 %), situándose principalmente sobre la calle Alicia Moreau de Justo. Allí, el 64 % de los locales corresponden a este rubro, concentrando así el 52 % de la gastronomía del barrio. Esta categoría corresponde a los establecimientos de mayor tamaño, lo cual implica 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 19 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. Por otro lado, la existencia de sólo 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.

Mapa 9: locales de gastronomía en Puerto Madero. Año 2008



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

Cuadro 15: composición de los locales gastronómicos. Puerto Madero. 2008

Locales gastronómicos	Locales	%
Restaurante	68	73,1
Bar - café – Pub	19	20,4
Pizzería - Parrilla	4	4,3
Comida para llevar	2	2,1
Total	93	100,0

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

EL SECTOR SERVICIOS

El sector servicios manifiesta la importancia del rubro financiero en el barrio, como extensión del Área Central. Es el caso de los bancos, que constituye el principal tipo de local de servicios (23,3 %). En segundo lugar, son importantes los locales de inmobiliarias (20 %), que acompañan el desarrollo constructivo de la zona. Este esquema de servicios se completa con la existencia de locales en el que se ubican oficinas generales (6,7 %) y servicios empresariales (10 %). Estos cuatro rubros agrupan el 60 % del total de locales del sector servicios, con actividades que están fuertemente vinculadas con la dinámica económica de la zona.

Cuadro 16: locales del sector servicios en Puerto Madero. 2008

Rama	Locales	%
Banco	14	23,3
Servicios inmobiliarios	12	20,0
Servicios empresariales	6	10,0
Servicios de esparcimiento	5	8,3
Peluquería y trat. belleza	5	8,3
Oficinas	4	6,7
Alquiler de salones de fiestas	2	3,3
Alquiler de autos	2	3,3
Lavadero de ropa	1	1,7
Locutorio	1	1,7
Remisería	1	1,7
Compañía de seguros	1	1,7
Solarium	1	1,7
Servicio de veterinaria	1	1,7
Video Club	1	1,7
Servicios de seguros de salud	1	1,7
Asociaciones	1	1,7
Boletería de tren	1	1,7
Total	60	100,0

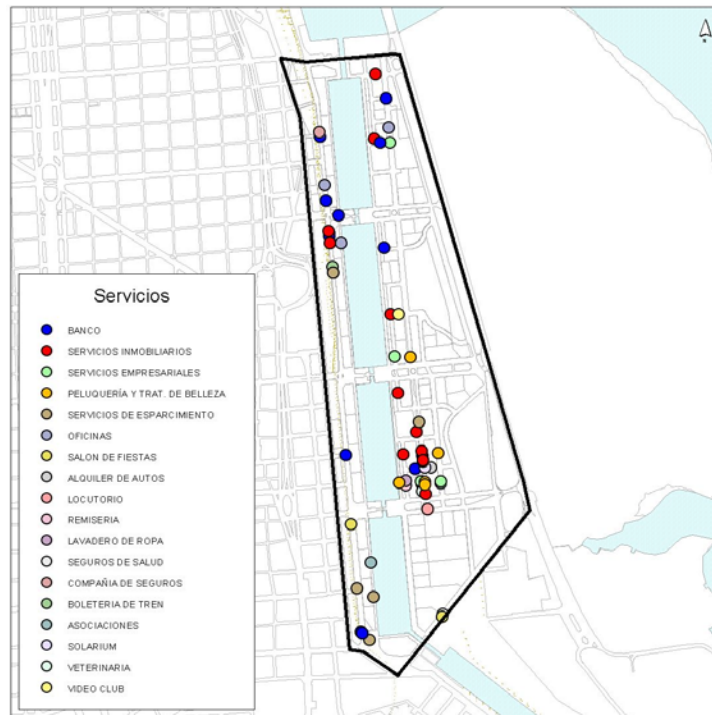
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Un segundo grupo de locales del sector son aquellos dedicados a esparcimiento (8,3 %), peluquerías y tratamiento de belleza (8,3 %), y salones de fiestas (3,3 %) que delimitan el perfil recreativo-turístico del barrio.

Tal como se viene registrando en relevamientos anteriores, 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 los diques 3 y 4.

Mapa 10: locales de servicios en Puerto Madero. Año 2008

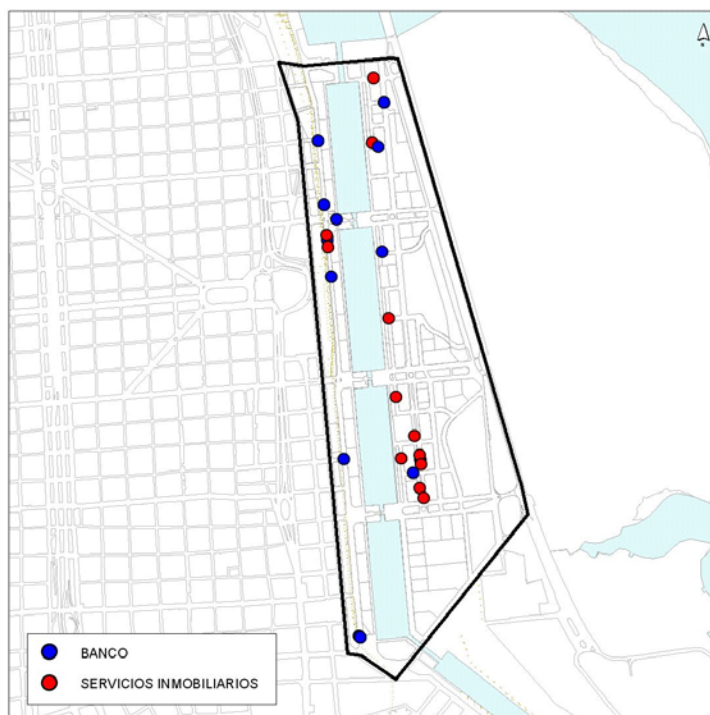


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Las sucursales bancarias se localizan en la zona Norte, influidas por la cercanía al microcentro porteño; sin embargo, en los sucesivos relevamientos se fue advirtiendo la

incorporación de locales en el Sur. Asimismo, la concentración de las inmobiliarias refleja las zonas de renovación urbana más reciente.

Mapa 11: sucursales bancarias e inmobiliarias en Puerto Madero. Año 2008



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

EL SECTOR COMERCIAL

Dada la escasa población residente en el barrio, el sector comercial en locales se encuentra mucho menos desarrollado que los servicios y la gastronomía. Resulta así singular la poca presencia de locales dedicados a la venta de alimentos y bebidas. Los rubros más importantes son: indumentaria (20,6 %), venta de productos farmacéuticos (14,7 %), venta de muebles (14,7 %), y de objetos y artesanías (11,8 %).

Cuadro 17: locales del sector comercial en Puerto Madero. 2008

Rama	Locales	%
Indumentaria	7	20,6
Venta de productos farmacéuticos	5	14,7
Venta de muebles	5	14,7
Objetos, artesanías y regalos para el hogar	4	11,8
Kioscos	4	11,8
Autoservicios y supermercados	3	8,8
Calzado y Marroquinería	2	5,9
Venta de libros	1	2,9
Joyería	1	2,9
Bazar	1	2,9
Vinos (venta)	1	2,9
Total	34	100,0

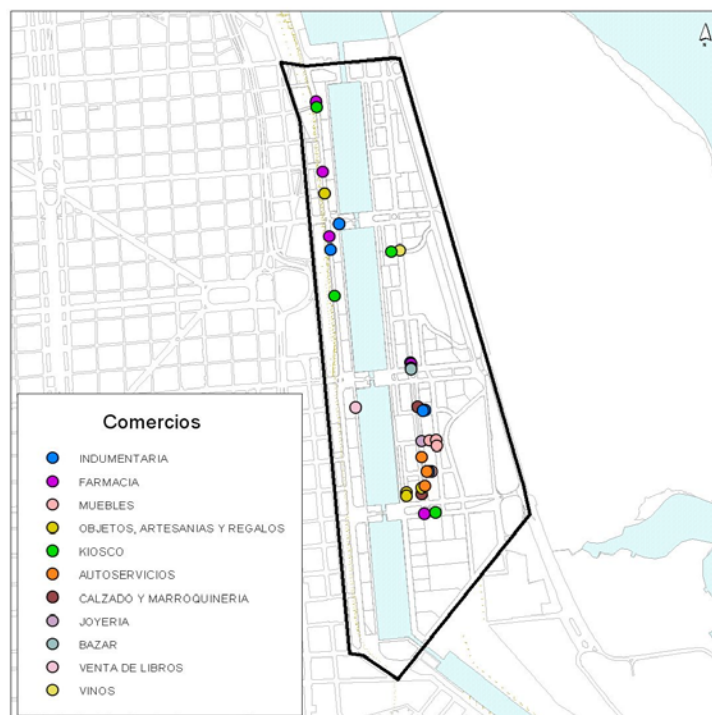
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Anteriormente se observó que los locales de los docks se encuentran especializados en gastronomía y ciertos servicios, por lo que la presencia de locales comerciales se reduce, y queda limitada a la altura del dique 2. Esta zona se presenta como un área proveedora para las oficinas de Catalinas y el Área Central, por lo que predominan kioscos, farmacias y la venta de indumentaria.

Otra zona donde se concentran los locales comerciales es en la zona Este, a la altura del dique 2, que se corresponde con la urbanización de tipo residencial. En detalle, los únicos autoservicios del barrio se encuentran en esta zona, así como los de venta de muebles y decoración.

Mapa 12: locales comerciales en Puerto Madero. Año 2008



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

Los locales de elaboración y del sector automotor tienen una escasa representación en el barrio. Prácticamente no se encuentran a la altura de los diques 4 y 3, las zonas de mayor dinamismo, sino que están en el área de renovación

actual. Así, se trata de locales asociados a actividades recreativas, como heladerías y confiterías, y concesionarias de autos y motos en el segundo caso.

4) COMPARACIÓN DE LOS LOCALES: 2004, 2006, 2007 y 2008

En este apartado se realiza una comparación entre los locales relevados en el 2008 con los encontrados en el relevamiento del año 2004, 2006 y 2007 específicamente⁵. En el relevamiento de 2004 se contabilizaron 100 locales, en 2006 se registraron 202, durante 2007 este valor ascendió 214 y finalmente en el relevamiento del año 2008 se encontraron 220 locales⁶. Claramente se observa un crecimiento ininterrumpido a lo largo del período; el cotejo de los existentes en el 2008 con respecto al 2004 arroja un incremento del 121 %, (sumándose en ese período 121 establecimientos).

Si comparamos el año 2008 con 2007 se registra un incremento del 2,8 %, lo que corresponde a un aumento de 6 locales. A partir de un fuerte impulso inicial, siguieron abriéndose locales nuevos, a un ritmo menor pero que refleja el crecimiento del barrio. Asimismo, se redujo la cantidad de cierres y de aperturas, lo que implica una menor rotación.

Al analizar la composición de los 220 locales censados en 2008 en relación a su estado en 2007 se pudo constatar que el 82,7 % revestía la misma situación, y que sólo en 1 local se observó cambio de rubro, lo cual indica una consolidación importante del patrón existente.

Del 7,7 % restante (17 locales) que modificó su condición en 2008, en su mayor parte se trata de ocupación de locales anteriormente cerrados (11 casos), mientras que en una proporción menor son locales que cesaron su actividad (5 casos).

Los nuevos locales relevados en 2008 demuestran una distribución bastante similar a la de los registrados en 2007, con importancia de los sectores Este y Oeste.

Cuadro 18: cantidad de locales. Puerto Madero 2004 – 2008

	Locales	%
Relevamiento 2004	100	
Relevamiento 2006	202	102,0
Relevamiento 2007	214	5,9
Relevamiento 2008	220	2,8
Variación 2004-2008	120	120

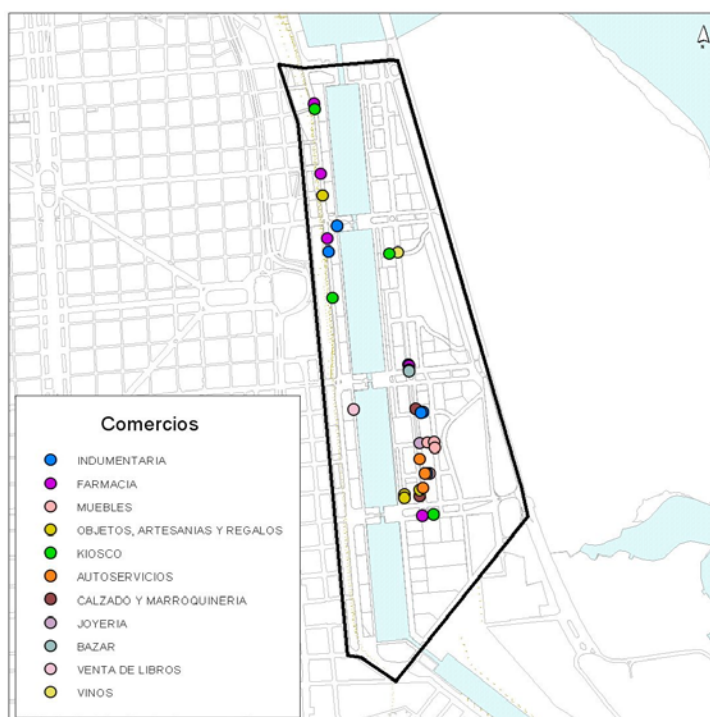
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.

Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

5/ UET – CEDEM (2004) "Caracterización Económico Territorial de Puerto Madero. Ciudad de Buenos Aires".

6/ 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 13: locales nuevos 2007 y locales nuevos 2008. Puerto Madero



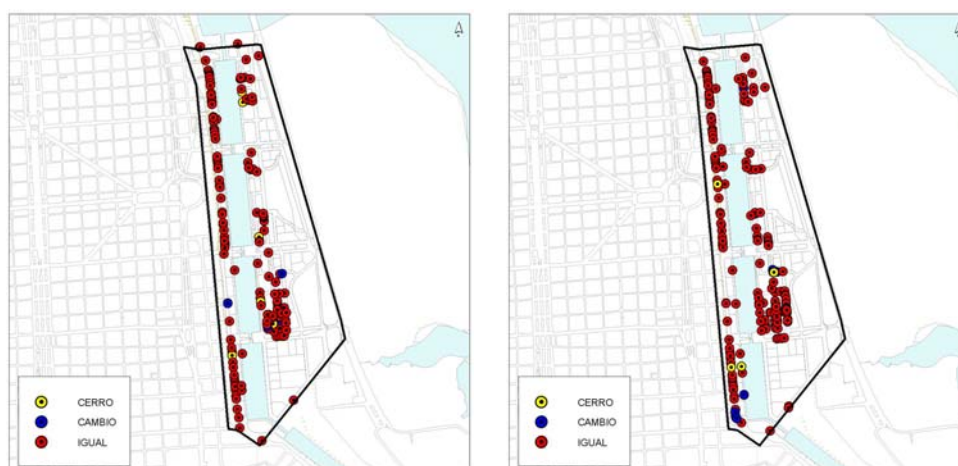
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Cuadro 19: composición de los locales. Puerto Madero 2004 - 2006 - 2007 - 2008

	2004	2006	%	2007	%	2008	%
Locales nuevos		102	50,5	14	6,5	21	9,5
Aperturas		2	1	12	5,6	11	5,0
Cierres		1	0,5	7	3,3	5	2,3
Cambio de rama		10	5	7	3,3	1	0,5
Misma Rama		87	43,1	174	81,3	182	82,7
Total	102	202	100,0	214	100,0	220	100,0

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

Mapa 14: composición de los locales relevados en 2007 y 2008



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

VARIACIÓN DE LOCALES POR RAMA DE ACTIVIDAD ENTRE 2004, 2006, 2007 y 2008

En esta sección se analiza la variación de los locales por sectores de actividad. En conjunto el incremento de establecimientos en el periodo 2004 – 2008 alcanza al 105,3 %. Si comparamos los años 2004 y 2008 se observa en primer lugar que en términos absolutos hay un incremento de 38 locales del sector gastronómico⁷, alcanzando en términos relativos un aumento del 69,1 %; en los locales de servicios y comerciales se verificó un incremento del 215,8 % y 100 % respectivamente (41 locales de servicios nuevos y 17 comerciales); por último el sector de la industria aumentó

en dos locales (66,7 %) y el de venta y reparación de automotores tuvo un incremento relativo del 200 % (dos locales nuevos respecto al único registro de 2004).

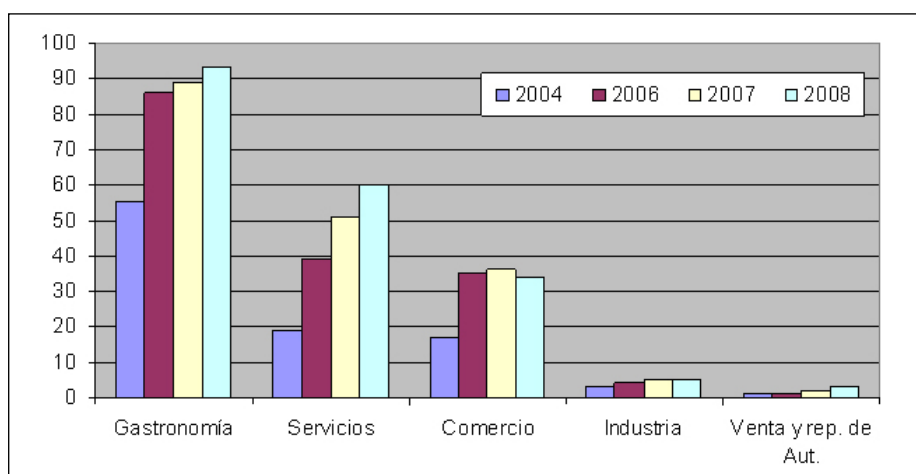
A partir de una comparación más acotada (2007-2008), surge que la rama de locales que más creció fue la de servicios, con un incremento absoluto de 12 locales y relativo del 6,6 %; por otro lado, el sector gastronómico creció un 4,5 %, los locales destinados a la venta y reparación de automotores registraron 1 local más este último año (50 %), la rama industrial no tuvo cambios, y el sector comercial registró 2 locales menos respecto de 2007.

Cuadro 20: variación de locales por rama. 2004 – 2008

Rama	2004	2006	2007	2008	Variación absoluta 2004-2008	Variación (%) 2004-2008	Variación absoluta 2007-2008	Variación (%) 2007-2008
Gastronomía	55	86	89	93	38	69,1	4	4,5
Servicios	19	39	51	60	41	215,8	9	17,6
Comercio	17	35	36	34	17	100,0	-2	-5,6
Industria	3	4	5	5	2	66,7	0	0,0
Venta y rep. de Aut.	1	1	2	3	2	200,0	1	50,0
Total	95	165	183	195	100	105,3	12	6,6

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

Gráfico 1: variación de locales por rama. 2004, 2006, 2007 y 2008



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

^{7/} Si bien los locales gastronómicos forman parte del sector servicios, se los analiza por separado dada su importancia tanto en términos absolutos como relativos.

VARIACIÓN DE LOCALES GASTRONÓMICOS

Al realizar una comparación entre los años 2004 – 2008, se observa que en este último año se relevaron 93 locales pertenecientes al sector gastronómico, lo cual demuestra que la variación positiva con respecto al año 2004 es de 69,1 %, significando un aumento de 38 locales.

Dentro de esta tipología, se registró un incremento de 27 restaurantes (65,9 %), 9 locales destinados a cafés, bares y pubs (90 %), y 2 locales más destinados a pizzerías y parrilla (100 %). Por otro lado, se mantuvo en la misma cantidad de locales en el caso de comidas para llevar.

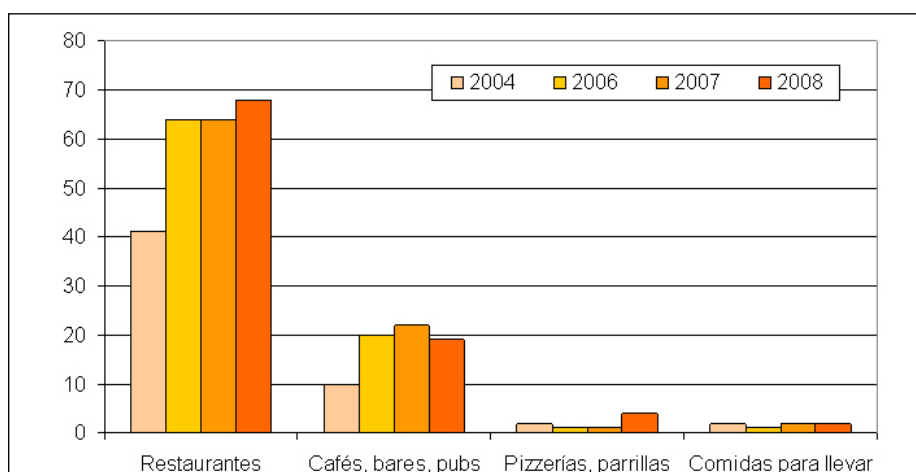
De la comparación en el período año 2007 – 2008, surge que no se dieron grandes cambios en cuanto a esta rama de actividad. Hay 4 restaurantes más, se registraron 3 locales menos destinados a cafés, bares y pubs, y aumentó en 3 casos la cantidad de pizzerías y parrillas.

Cuadro 21: variación de locales del sector gastronómico 2004- 2008

Rama	2004	2006	2007	2008	Variación absoluta 2004-2008	Variación (%) 2004-2008
Restaurantes	41	64	64	68	27	65,9
Cafés/bares/pubs	10	20	22	19	9	90,0
Pizzerías	2	1	1	4	2	100,0
Comidas p/llevar	2	1	2	2	0	0,0
Total	55	86	89	93	38	69,1

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

Gráfico 2: de locales gastronómicos. 2004 – 2006 – 2007 – 2008



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

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 la 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 - 2007. De este modo, se observa que si bien la cantidad de permisos adjudicados resulta baja (0,3 %) en comparación con total de la Ciudad, implican una cantidad importante de metros, que llegan a representar el 8,7 % del total de la superficie permitida para construir en Buenos Aires. Esto pone de manifiesto las grandes dimensiones de las obras emprendidas en Puerto Madero (43.090 m2 en promedio).

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 periodo 2004-2008). 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 los últimos registros de oferta (diciembre de 2006) la cantidad de terrenos ofrecidos varía entre 1 y 5 por año, con precios promedio del metro cuadrado que en todas las mediciones se ubican 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 periodo septiembre de 2004 – septiembre de 2006 fue del 69,1 %, en Puerto Madero alcanzó el 596,7 %. Durante los relevamientos de 2007 y 2008 no se registraron terrenos en oferta, ejemplificando la escasez de suelo disponible luego del boom constructivo. Esto mismo se observó en el relevamiento de campo, donde todos los lotes tenían uso o destino futuro.

En cuanto a los locales en venta, el tamaño promedio de los encontrados en Puerto Madero duplicó el tamaño promedio

de los locales en venta ofrecidos en la Ciudad, de igual modo es más del doble el valor promedio del metro cuadrado. Cabe destacar que la cantidad de locales ofrecidos en venta es escasa dentro del conjunto de los ofrecidos en la Ciudad. Una situación similar se registró con respecto a los locales en alquiler.

Con respecto a la tipología edilicia de Puerto Madero se pudo observar la importancia que adquieren los locales, que representan la unidad de uso principal del suelo. En el relevamiento de 2008 se relevaron 220 locales, con una alta tasa de ocupación (88,6 %) en comparación con otros barrios porteños, asimilándose a la tasa que demuestran las arterias comerciales. Las construcciones están dominadas por grandes edificios, que en muchos casos conforman complejos edilicios en grandes parcelas. El 42,2 % de las parcelas está ocupado por edificios, en su mayor parte de viviendas y usos mixtos (44 casos), y luego como edificios de destino único (26 parcelas). Los de vivienda se caracterizan por su presencia en el sector Este y los de oficinas claramente en los docks del Oeste. Entre los EDU, más dispersos por el barrio, se destacan los hoteles en el Este, y los educativos en el Oeste.

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 (28,6 %), 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 14 edificios en obra, 11 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 (47,7 %) 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 (30,8 %), distribuido 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 17,4 % incluye con mayores porcentajes los locales de indumentaria, y los de venta de muebles y farmacias; 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 emplaza la mayoría de los 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 8 establecimientos, y representando un 4,1 % del total.

Al realizar un análisis de la variación de locales por rama de actividad registrada en el periodo 2004 – 2008, 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 2007 – 2008 fue sólo del 2,8 %. Esta pronunciada disminución en el crecimiento muestra que el barrio se encuentra actualmente en un período de consolidación.

El rubro que registró el mayor incremento absoluto de locales en el período 2004 – 2008 fue el sector servicios, con

41 nuevos locales, seguido por el rubro principal, el gastronómico, que en estos cuatro años incorporó 38 locales; y por último el sector comercial, con una incorporación de 17 locales. En términos relativos adquirieron mayor importancia los sectores servicios y comercios, sin restarle protagonismo al sector gastronómico.

En cuanto a la variación de la cantidad de locales relevados tanto en el 2004 como en el 2008, se registró un incremento del 105,3 % correspondiente a 100 locales nuevos. En el último relevamiento la mayor parte de los locales se encontraba igual que en 2007, mientras que se registraron 21 nuevos locales. Entre las variaciones con respecto a 2007, se dieron 11 aperturas, 5 cierres y 1 cambio de rama de actividad.

El análisis de la distribución espacial de estos locales permite apreciar que en el periodo 2004 – 2008, 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, tiene estrecha vinculación con la recesión sufrida por nuestro país, siendo este sector de la Ciudad 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.

ANEXO METODOLÓGICO

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 2008, barrió la totalidad de las parcelas emplazadas en el área de estudio y permitió determinar el o los usos de cada una de ellas. 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 garaje; 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 mencionados⁸.

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 (CInAE). Para el caso de los locales, se pudo obtener a partir del registro de los inactivos, la proporción de establecimientos ocupados y vacantes.

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

USO RESIDENCIAL		USO NO RESIDENCIAL		CONSTRUCCIONES		USO COMBINADO		SIN CONSTRUCCIONES													
CASA	Construcción no subdividida en unidades.	VIVIENDA	Construcción subdividida en unidades independientes.	LOCAL	LOCAL EN GALERÍA	EDIFICIO DE OFICINAS	EDIFICIO DE DESTINO ÚNICO	EDIFICIO PRODUCTIVO	GALPÓN	GARAGE	Utilizadas como sede de una actividad económica	Utilizadas tanto para la residencia de personas como para el desarrollo de actividades económicas, sin que predomine un uso sobre el otro.	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción subdividida en unidades, destinada tanto al uso residencial como no residencial, en la que no predomina ninguna de estas actividades sobre la otra.							
Utilizadas como vivienda de personas, excluyendo a las que lo hacen como parte de una actividad comercial		Construcción subdividida en unidades independientes.		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		Local ubicado al interior de una galería.		Construcción subdividida en unidades que desarrollan sus actividades en forma independiente unas de otras.		Construcción que tiene la particularidad de desarrollar una única actividad, no productiva, como los hoteles, hospitales y escuelas.		Construcción con capacidad de transformación de bienes. Es el caso de las fábricas, por ejemplo.		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-.		Esta denominación hace referencia al tipo particular de actividad desarrollada, en realidad se trata de un tipo de local, al cual, por sus características particulares se registró en forma separada.		Construcción en la que comparten el uso la actividad residencial con actividades económicas, y en la que la porción destinada a residencia no está subdividida en unidades. Operativamente se las dividió, registrando por un lado la parte de la construcción de uso residencial -a la que se llamó <i>uso mixto con vivienda</i> -, y por el otro, la utilizada económicamente.		Construcción en la que comparten el uso dos actividades económicas independientes. Operativamente se las dividió, registrando cada actividad por separado.	
USO RESIDENCIAL		USO NO RESIDENCIAL		CONSTRUCCIONES		USO COMBINADO		SIN CONSTRUCCIONES													
LOTE		LOTE		Parcelas que no tienen ninguna edificación sobre su superficie, aunque puede desarrollarse sobre las mismas alguna actividad.																	