

Impacto prioridad peatón Calle Reconquista.

Octubre 2009

*Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial
Subsecretaría de Planeamiento
Ministerio de Desarrollo Urbano
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires*

Valorización territorial derivada de la obra

La obra de prioridad peatón de la calle Reconquista tuvo un costo total de \$ 3.451.590. Considerando las mediciones de precios de venta de locales en el entorno de la obra en los 12 meses previos se detectó un precio promedio de U\$S 2.095,8 el m², en tanto que en las mediciones realizadas en los 12 meses posteriores dan cuenta de un precio de U\$S 2.539,4 el m². De tal manera, puede entenderse que la valorización del entorno del tramo de Reconquista es del 22,1% en el precio de m² de los locales comerciales. Teniendo en cuenta el comportamiento del precio del m² de locales en venta para el total de la Ciudad, puede estimarse que el aumento correspondiente exclusivamente al impacto de la de la peatonalización es del 11,1%.

Tomando en consideración que en las parcelas afectadas directamente por la obra "Prioridad Peatón" de Reconquista existen un total de 8.955 m² destinados a la actividad comercial, puede establecerse que la valorización total en los locales frentistas al tramo realizado, alcanza los U\$S 4.145.717,3. A su vez, el total de la valorización estimada en los locales de Reconquista derivada de la obra es de U\$S 2.326.365,8, lo que a precio actual del dólar equivale a **\$ 8.956.508,1**. Esta cifra más que duplica el costo total de la obra y es de destacar que en este análisis no se toman en consideración los comportamientos de otros usos.

Ahora bien, es posible considerar el aumento registrado en el precio de los departamentos del entorno. De tal manera, mientras que en 2008 el precio de las ofertas registradas en el tramo analizado promediaban los U\$S 1.883,9 el m², en la actualidad dicho valor alcanza los U\$S 2.116,1 el m², arrojando un incremento del 12,3%. Sin embargo, teniendo en cuenta que una parte de ese aumento corresponde a la dinámica propia del mercado inmobiliario del total de la Ciudad, la valorización producida por la obra realizada alcanza un 6,2 %. De tal forma, considerando que el total de los departamentos, sólo en las parcelas frentistas al tramo peatonalizado reúnen 85.134 m², el total de la valorización estimada por la obra alcanza los **\$ 37.803.075,8** a valor actual del dólar.

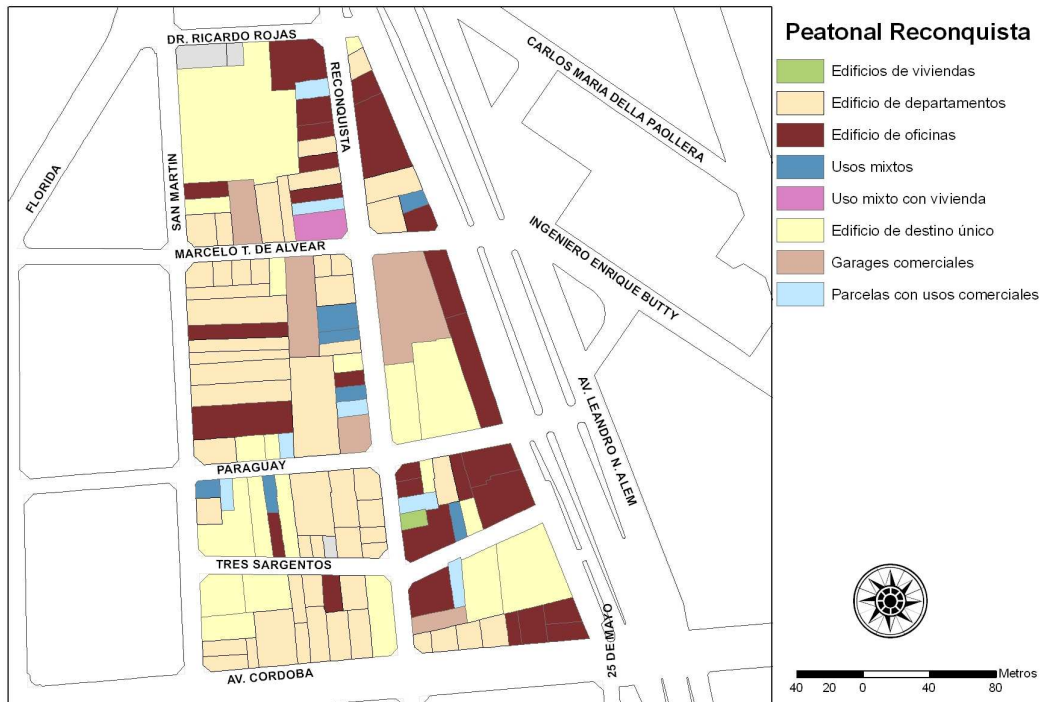
De esta manera, habiendo considerado los usos existentes en el espacio urbano más directamente afectado por la obra "Prioridad Peatón" de Reconquista, la valorización total atribuible a la obra alcanza los \$ 45.815.472,5. Teniendo en cuenta el costo de la realización del proyecto, el valor agregado a la Ciudad alcanza los \$ 42.363.882,5, lo que significa que esta obra pública tuvo un efecto multiplicador 12 veces mayor a su valor.

	Precios previos a la obra (U\$S m ²)	Precios posteriores a la obra (U\$S m ²)	Valorización total (%)	Valorización correspondiente a la obra (%)	M2 construidos por destino	Valorización total
Locales	2.093,8	2.558,8	22,1	11,1	8.955	\$8.012.396,7
Departamentos	1.883,9	2.116,1	12,3	6,2	85.134	\$37.803.075,8
Valorización Total						\$45.815.472,5
Valor de la obra						\$3.451.590,0
Valor agregado a la Ciudad						\$ 42.363.882,5

Impacto de la obra prioridad peatón en la calle Reconquista

La composición actual no modifica la estructura relevada previamente a la obra, siendo el gastronómico el rubro más importante, concentrando en ambos casos alrededor del 45,0% de los locales. Por otra parte, puede destacarse que desde el primer momento al relevamiento más reciente se produjo la activación de uno de los locales cerrados y el cierre de 3 de los que se encontraban con actividad. Esto da cuenta del proceso en marcha de transformación de las actividades, tendiendo a la ocupación de los locales dejados vacantes por actividades de una rentabilidad acorde a la nueva situación de la calle Reconquista, dadas las consecuencias de su peatonalización.

Usos del suelo en el tramo peatonalizado



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

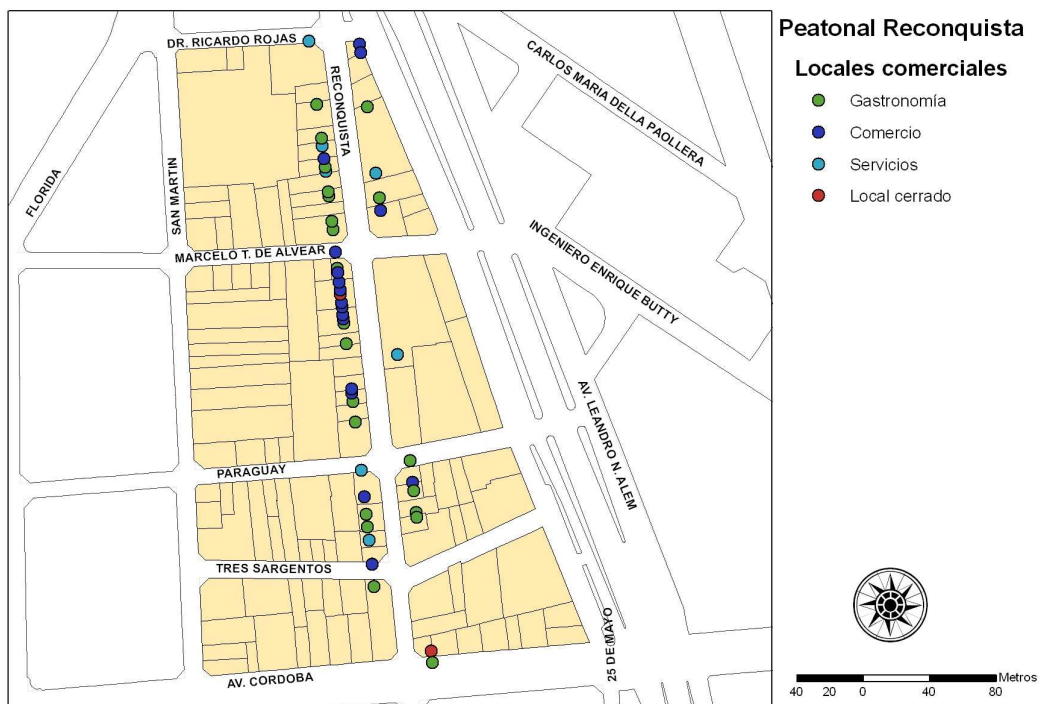
Composición de la actividad comercial

Rama	Anterior	%	Actual	%
Gastronomía	23	46,9	22	44,9
Productos alimenticios	5	10,2	5	10,2
Artículos para el hogar	4	8,2	3	6,1
Oficinas	3	6,1	3	6,1
Esparcimiento y cultura	2	4,1	2	4,1
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	2	4,1	2	4,1
Prendas y accesorios	2	4,1	2	4,1
Edición e impresión	1	2,0	1	2,0
Enseñanza	1	2,0	1	2,0
Fabricación de productos minerales no metálicos	1	2,0	1	2,0
Libros y revistas	1	2,0	1	2,0
Materiales para la construcción	1	2,0	1	2,0
Servicios complementarios al transporte	1	2,0	1	2,0
<i>Local Cerrado</i>	2	4,1	4	8,2
Total	49	100	49	100

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

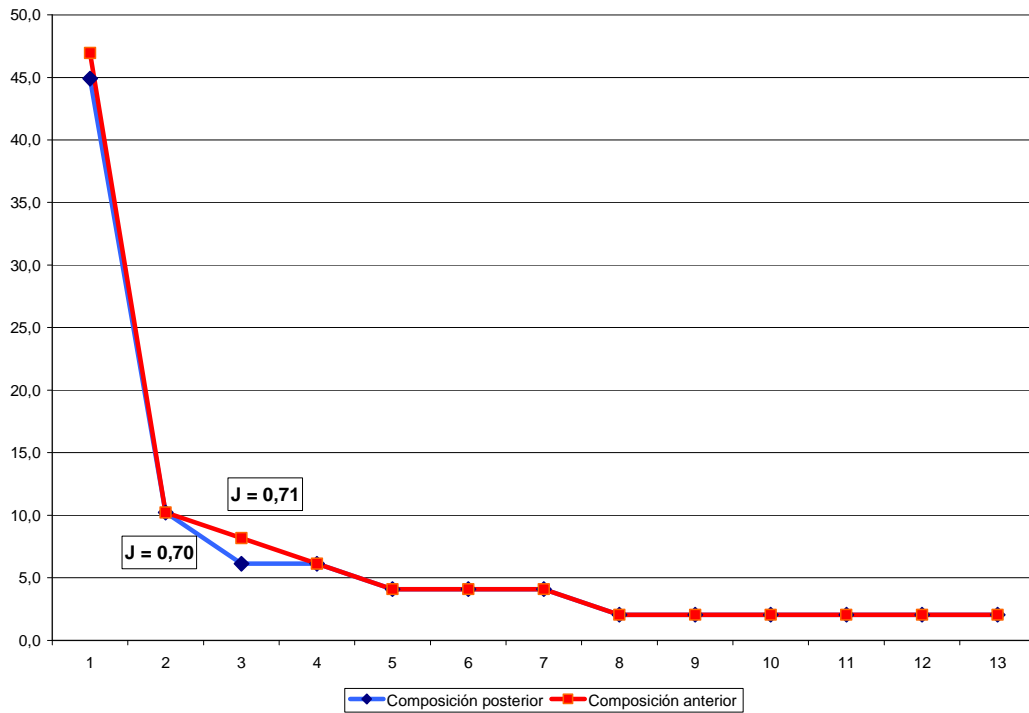
En cuanto a los indicadores de complejidad urbana, el índice de diversidad se encuentra por debajo del observado en áreas de la ciudad que cuentan con características propias de una centralidad, siendo la de la actividad de comercial de Reconquista de 2,6 con un conjunto de 13 actividades presentes. Por su parte, la equitatividad resultantes es relativamente elevada, alcanzando 0,70, aunque no modifica significativamente la situación anterior.

Locales comerciales del tramo peatonalizado



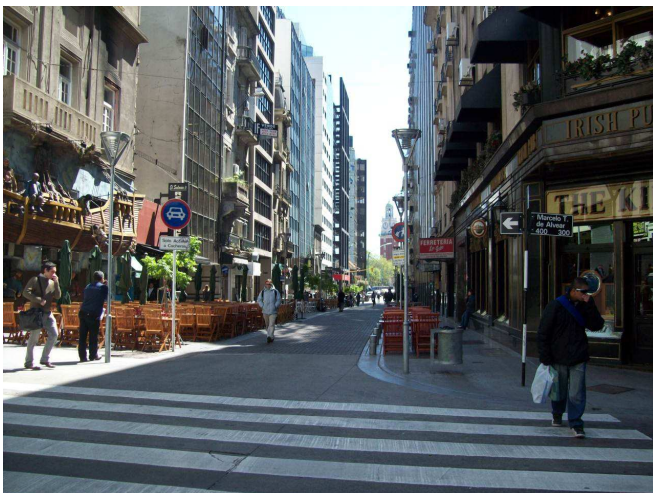
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Índice de equitatividad



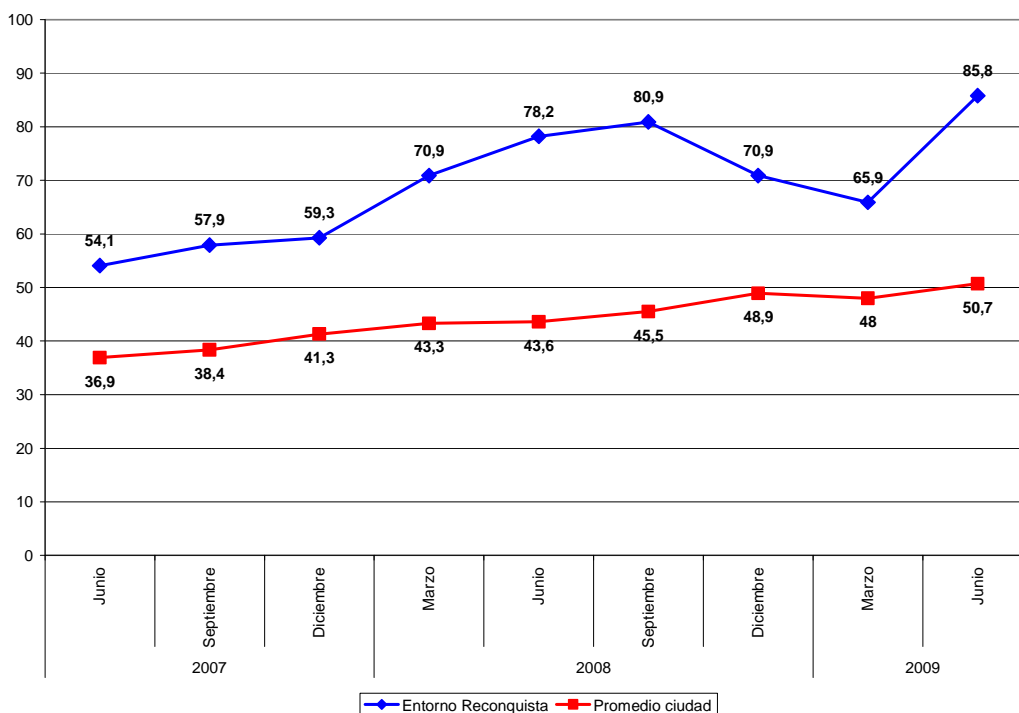
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

A su vez, se aprecia una mayor ocupación por parte de las actividades comerciales, particularmente las gastronómicas, de la vía pública.



En cuanto a los precios de alquiler de locales, la comparación de los precios posteriores a la peatonalización respecto a la medición inmediatamente previa a la realización de la obra, da cuenta de un aumento del 14,1%, un ritmo más acelerado que el del conjunto de la Ciudad, que creció un 5,0%. Por su parte, la comparación de esta medición con la última realizada muestra un incremento del 21,0% para Reconquista y un 17,1% para la Ciudad. No obstante, dada la escala de análisis, son esperables variaciones considerables.

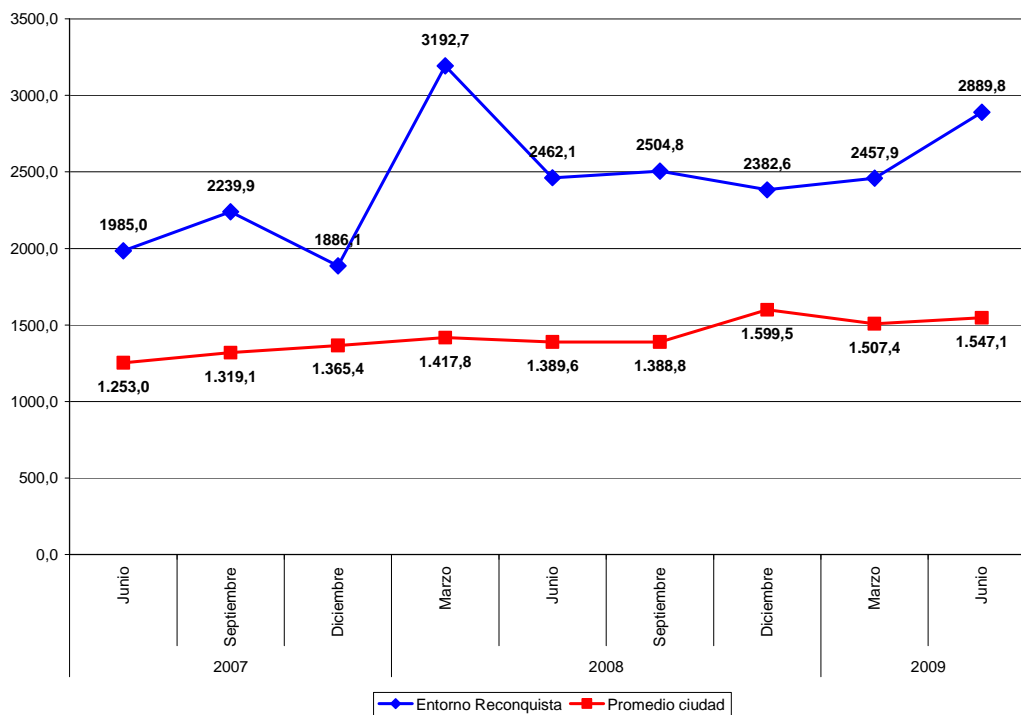
Variación del precio en pesos del m² en alquiler de locales



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

Por su parte, en el comportamiento del precio de locales en venta se observa un comportamiento similar, puesto que se aprecia una tendencia hacia la suba más pronunciada que para el conjunto de la Ciudad. En el mismo sentido, puede apreciarse que en el momento previo a la obra los precios promedios mantenían valores de entre los U\$S 1.900 y los U\$S 2.200, en tanto que una vez realizada, los registros dan cuenta de precios del m² superiores a los U\$S 2.400. Por otra parte, puede destacarse que la suba de los precios de alquiler y venta de locales puede explicarse, en gran medida, gracias a la entrada en el mercado de locales que se encuentran en un momento de cambio de actividad y que en el relevamiento se describen como cerrados.

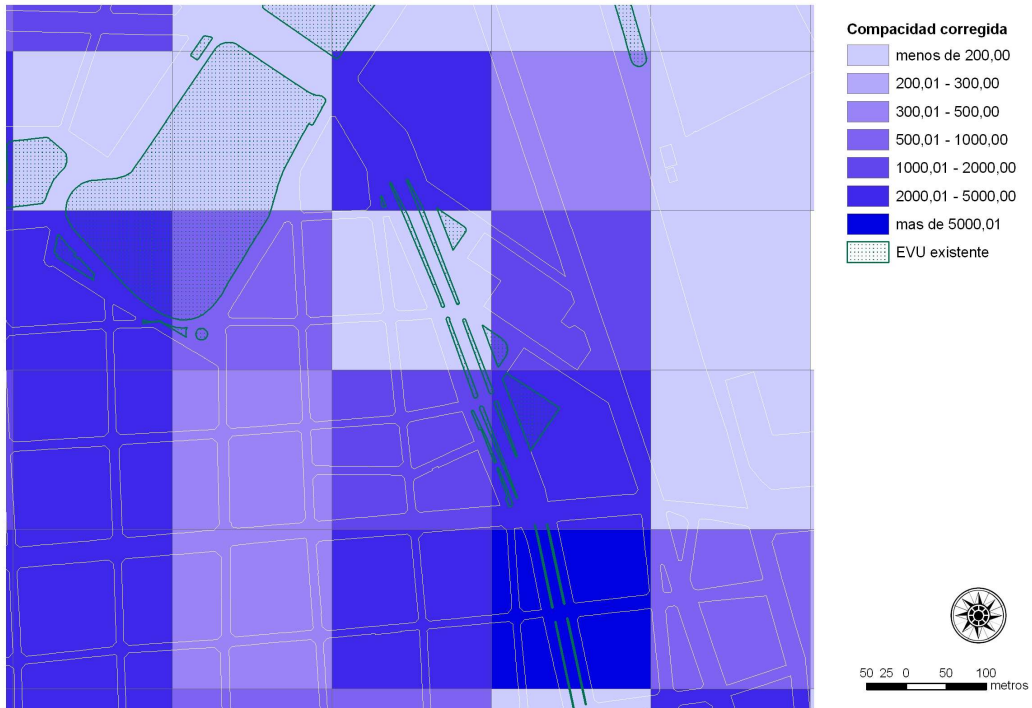
Variación del precio del precio en dólares del m² en venta de locales



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

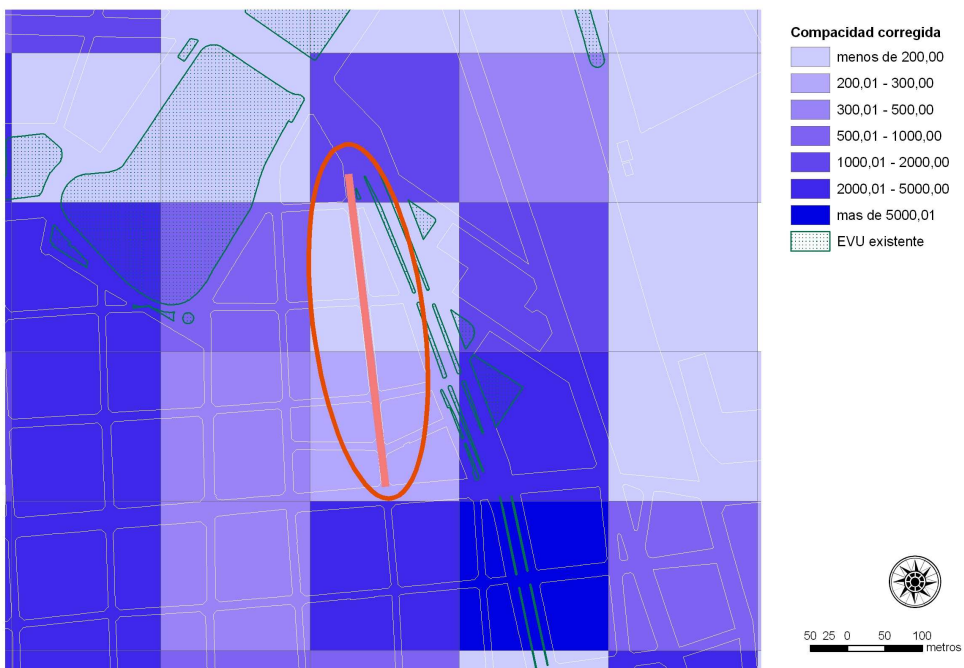
Por otra parte se aprecia un mejoramiento de los índice de compacidad. De tal manera se observa que la compacidad corregida del entorno registra una baja en un 68,3%. Esto puede explicarse en función del impacto que significa la creación de unos 6.000 m² de espacio público útil, significando un mejoramiento significativo de este indicador para esta zona de la Ciudad.

Indice de compacidad corregida Distribución previa a la obra



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

Impacto derivado de la obra



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