



Informe del Mercado
Inmobiliario



SEPTIEMBRE 2010. Edición n° 11

Informe especial

Recoleta: mucho más que estilo francés



Índice Verde UR

Presentamos el "Índice Verde" de L. J. Ramos, un nuevo estándar para evaluar los atributos de una propiedad.

Residencial: Valores en Recoleta / Locales: Cantidad y rubros / Hotelería: Todos los hoteles del barrio / Oficinas: Edificios con imagen corporativa / Espacios verdes y los árboles, cuadra por cuadra.

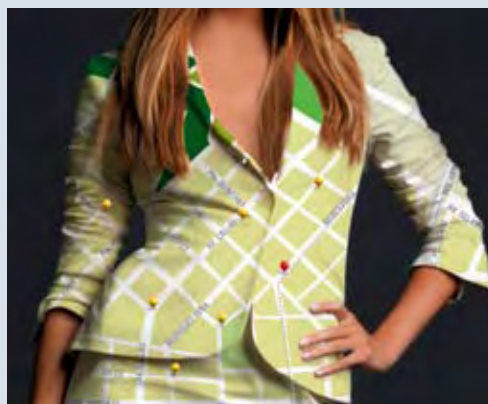
Editorial

Sobre el estilo de un barrio y la conciencia ecológica

Hace pocos días inauguramos la sucursal Recoleta de L.J.Ramos en la calle Montevideo. Nos pareció un motivo más que suficiente para dedicar uno de nuestros informes a este tema.

Precisamente, para conocerlo mejor, realizamos un ambicioso relevamiento de cada manzana, el cual confirmó - con datos ciertos - cosas que sabíamos. Otras, resultaron novedosas.

unidad habitacional? ¿Se puede expresar en una fórmula simple, basada en criterios rigurosos? **Buscamos antecedentes y no encontramos ninguno.**



Consultamos por nuestra colección Primavera Verano 2010/2011 en la nueva Sucursal Recoleta.



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

“Elegante” es el adjetivo que mejor expresa la característica principal de la zona, que de toda la ciudad tal vez sea la que despierta, con mayor fuerza, el deseo de caminar por sus calles. Pero el barrio es mucho más que todo eso.

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

Frente al proceso del cambio climático y la destrucción masiva de masas forestales, aparece con nitidez la relevancia de cada uno de los ejemplares que crece en la ciudad. **¿Es posible medir la incidencia que el entorno arbóreo tiene sobre una**

Con esa inquietud, que de inmediato bautizamos para nuestro consumo interno como “Índice Verde de L.J.Ramos”, convocamos a los expertos de la Fundación Biosfera. Su trabajo profesional, liderado por su presidente Horacio de Beláustegui, y el continuo intercambio de ideas, permitió arribar a un índice a partir de un marco teórico, que se expresa de manera alfanumérica, por ejemplo: “A 7,45”, y sirve para analizar cada unidad de vivienda en particular.

Pensamos que el Índice Verde puede instalar un nuevo standard para evaluar el m², porque suma otro elemento para interpretar la calidad de vida y la necesidad vital de mejorar el medio ambiente.



Luis J. Ramos



Diego J. Cazes

Divisiones de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios: Oficinas - Industrias - Locales - Residencial - Emprendimientos - Hoteles - Campos - Tasaciones

INFORME DEL MERCADO INMOBILIARIO es una publicación de L. J. Ramos Brokers Inmobiliarios. Todos los derechos reservados.

Director responsable: Luis José Ramos / Propietario: L. J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. / Tucumán 117, 1º piso.

Barrio de Recoleta

Mucho más que estilo francés

El barrio de Recoleta, uno de los sinónimos de calidad y refinamiento de Buenos Aires, tiene una superficie total de 5,9 km² que abarca 268 manzanas. Allí viven cerca de 190.000 habitantes, cuyo promedio de ingresos es el mayor de la ciudad, junto a quienes viven en Belgrano.

Recoleta dispone de la más alta cantidad de m² per capita de la ciudad

Esta población registra **la mayor proporción de personas con título universitario de la urbe porteña** (índice que nuevamente comparte con el barrio de las barrancas) y también el mayor promedio de años de estudio por individuo. Un 95% de la gente vive en edificios de departamentos, y **dispone de la más alta cantidad de m² per capita de Capital Federal**. Esto último, además de reflejar las superiores posibilidades económicas del segmento ABC1, también expresa la existencia de una gran cantidad de hogares unipersonales (tendencia que, según parece, seguirá creciendo), y que en toda la zona norte de CABA incluye al 35% de ellos.

Con una clara mayoría femenina – 23.000 mujeres más que hombres en el barrio – la zona muestra dentro de su población la menor participación de niños de toda la ciudad. Las presencias más destacadas se ubican en los grupos de más de 50 años de edad, y también debe apuntarse la de

jóvenes estudiantes que asisten a las facultades. Se habla poco del tema, **pero Recoleta alberga la mayor población universitaria del país**, que se reparten la Universidad de Buenos Aires, la USAL, la UCES, la Universidad de Palermo y la Facultad de Ciencias Médicas de la Fundación Barceló. **En las distintas facultades van y vienen más de 170.000 alumnos**, que triplican largamente a los 50.000 de la Ciudad Universitaria de Núñez. Si se le agregaran los 54.000 de Ciencias Económicas de la UBA (que están enfrente del límite de la Av. Córdoba, pero integran el mismo eje de M.T. de Alvear, en el tramo Junín-Uriburu), la diferencia se multiplicaría por más de cuatro.

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



→ POR UNA PELUCA

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

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

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

En 1822, debido a la ley de Reforma Eclesiástica, los frailes fueron expulsados, y el templo y el convento terminaron expropiados. El cementerio aledaño que se creó por decreto (Cementerio del Norte), comenzó a ser llamado Recoleta.

En la zona convivieron grandes quintas, reñideros de gallos, personajes sospechosos y boliches no muy recomendables. Nada que ver, todavía, con el glamour que vendría después.

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

El alto nivel de la oferta residencial de Recoleta es acompañado por la de los locales comerciales, que en el rubro “gastronomía”, por ejemplo, arroja un promedio de 1,4 negocios por manzana.

Por su lado, **más de 300 establecimientos dedicados a spa, peluquerías, gimnasios y camas solares**, dan cuenta de la atención - nada recoleta - que presta el público al cuidado del propio cuerpo.

El barrio alberga la mayor población universitaria del país

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

El Pasaje del Correo, en Vicente López entre Rodríguez Peña y Montevideo, es un rincón encantador de la zona, con un local de indumentaria de primer nivel (Loden Haus) y restaurantes de categoría. En la vereda de enfrente, el edificio del ex mercado (año 1900) podría integrar un conjunto arquitectónico mucho más interesante, si se resolvieran ciertas desprolijidades de mantenimiento que empañan su aspecto exterior.

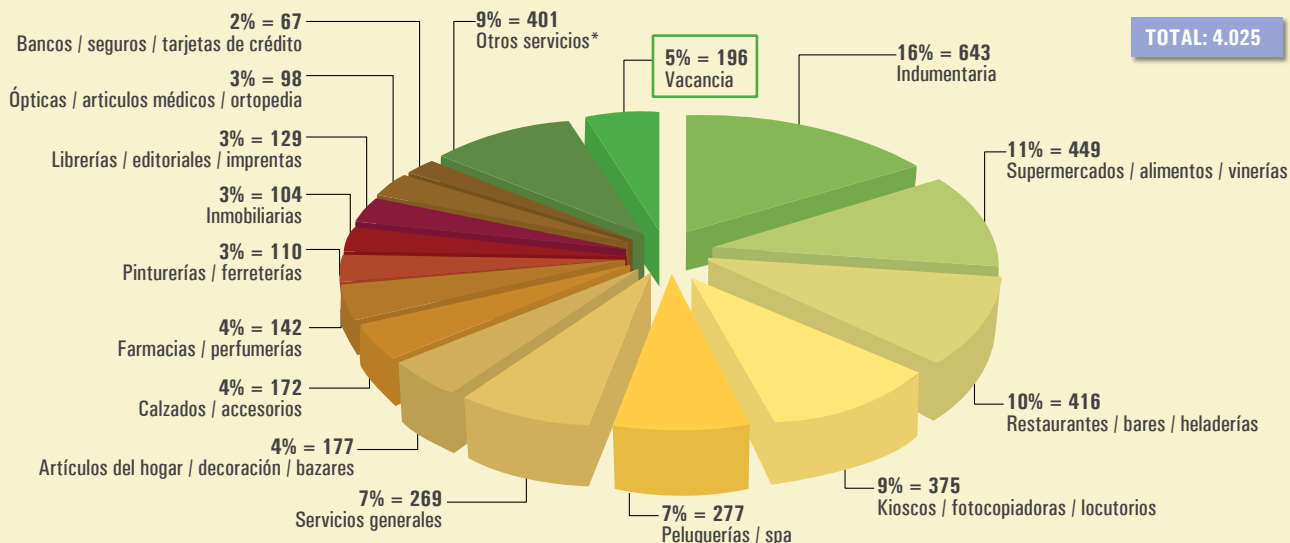
También sobre la calle Vicente López está la “Confitería Norte”. Sin sus medias lunas, y las de “La Exposición” de Av. Las Heras (a la vuelta), la vida sería menos grata.

Emblemático por excelencia, el bar “La Biela” (Av. Quintana y R.M. Ortiz) avanza a través del tiempo como algo inescindible de Recoleta. No se podría imaginarla sin esta presencia. Para los vecinos tiene una relevancia similar el restaurante Munich, sobre R.M.Ortiz. El “Rodi Bar”, de Vicente López y Ayacucho, es un clásico. Estos

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

Uno de los puntos más altos en retail está representado por la librería El Ateneo, ubicada en lo que fue el cine y teatro Gran Splendid, sobre Av. Santa Fe. **El periódico británico The Guardian la distinguió como “la segunda librería más bella del mundo”**. Sean Dodson, que confeccionó la lista de diez librerías a nivel mundial, recomienda visitarla porque “preserva su antiguo esplendor, con su cúpula pintada, los balcones originales y la ornamentación y tallas intactas”. El teatro fue construido en 1919. En su singularidad, El Ateneo expresa una de las virtudes históricas de Buenos Aires, en una conjunción que une a la cultura con una oferta comercial de calidad.

Locales y rubros en Recoleta



*Otros servicios: Laboratorios, escribanías, computación, celulares y tecnología, joyerías, regalos, galerías de arte y antigüedades, veterinarias, gimnasios, yoga, canchas, estaciones de servicio y mecánico, casas de deportes, jugueterías.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios.

La atención de la salud desde el ámbito privado **concentra a gran parte de los sanatorios más importantes, entre ellos:** Otamendi, Instituto de Diagnóstico, Clínica Suizo Argentina, Hospital Alemán, Sanatorio Anchorena, Sanatorio Agote, Clínica Bazterrica, Clínica del Sol, CEMIC. Los centros de atención pública incluyen al Hospital de Clínicas, Hospital Rivadavia y el Hospital de Niños J. M. Gutiérrez.

En la variada oferta hotelera, cuya capacidad asciende a más de 6.000 plazas, **el Alvear Palace -construido en 1932- con sus 700 plazas es un ícono que expresa el nivel y estilo del barrio.**

La prestigiosa revista especializada "Travel + Leisure" lo eligió recientemente como el Mejor Hotel de Ciudad de Centro y Sudamérica, y está considerado entre los 100 establecimientos "top" del mundo.

Recoleta tiene el circuito cultural más importante de la Argentina

Un juicio interesante respecto a las bondades de Recoleta puede ser, además de la opinión que tienen sus

residentes, el que se manifiesta a través de las preferencias de los turistas. Según datos oficiales de 2009, **los extranjeros provenientes de Europa y los EE.UU.**, después de conocer los lugares ineludibles del centro (Casa de Gobierno, Cabildo), **eligieron al barrio como primera opción para visitar.**

Es un hecho singular que haya tanta vida alrededor de un cementerio. A poca distancia de su muro perimetral, bulle la actividad en locales de grandes marcas, restaurantes y entretenimiento. **Cuando próximamente reabra sus puertas el complejo Village Cines (Vicente López entre Junín y Uriburu, aún en obra) habrá diez salas de última generación, 90 locales comerciales y más de 400 cocheras,** con un enorme poder de convocatoria.

La necrópolis, **siempre comparada con el Père Lachaise de París, con sus 55.000 m² es un polo de atracción en sí misma, por su importancia artística e histórica.** A continuación, la Iglesia del Pilar, una mezcla particular de barroco colonial español que se remonta al siglo XVIII, invita a deleitarse con las

obras artísticas de su interior. Los gomeros aldeaños, ejemplares centenarios, resisten el paso del tiempo con su silueta inconfundible. Con gran acierto, su dibujo es la figura dominante del escudo del barrio.

La colorida Feria de artesanos de Plaza Francia, que en realidad, para ser exactos, se ubica todos los fines de semana sobre la Plaza Torcuato de Alvear, tal vez signifique una refrescante cuota de informalidad. De los 116 puestos que exhiben sus creaciones, 45 muestran objetos trabajados en metal.

En Recoleta se integra **el circuito cultural más importante de la Argentina.** Sin duda, otra de las razones de su gran poder de seducción. El Museo Nacional de Bellas Artes, las Salas Nacionales de Exposición, el Centro Cultural Recoleta, la Biblioteca Nacional y el Museo de Arquitectura y Diseño (Av. del Libertador y Callao) son eslabones de una cadena que continúa, a metros de los límites del barrio, con el Museo Nacional de Arte Decorativo y el Museo de Arte Latinoamericano de Buenos Aires (MALBA).

Valores de venta de viviendas en Recoleta vs. otros barrios (u\$s / m²) *

Fuente: L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios



* Franjas de precios (mínimos y máximos) de mercado y valores de operaciones efectivamente concretadas
 ** No están contempladas las torres exclusivas
 *** Hay propiedades con atributos únicos y que por lo tanto están fuera de los rangos señalados. Son valuadas como obras de arte que exceden el valor del m² de la zona y tienen lenta rotación.

Un tour por los números del barrio

Censo de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios / Julio 2010 y datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

1



ESCUDO DE RECOLETA



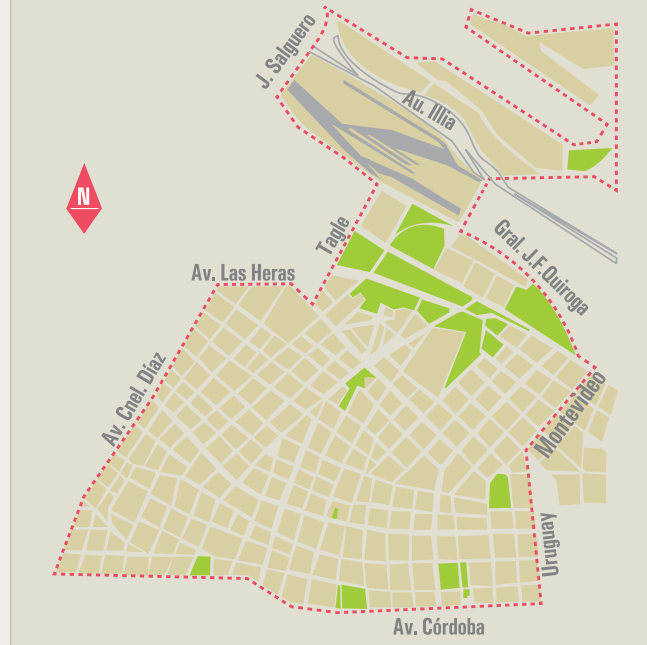
El barrio de Recoleta cuenta con su escudo a partir del 12 de Octubre de 2006.

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

Su autor es el Arquitecto Fernando Ferreira, quien incluyó en el diseño elementos paradigmáticos del Barrio: el antiguo Convento de los Recoletos quienes llegaron en 1708; la letra Tau, símbolo de los frailes franciscanos; el libro que representa a la cultura presente en Recoleta en diversas instituciones: Facultades, museos y academias. Por último el gomero, tan reconocido, que alude al ejemplar histórico ubicado frente a la Confitería "La Biela".

LOS LÍMITES OFICIALES DEL BARRIO

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



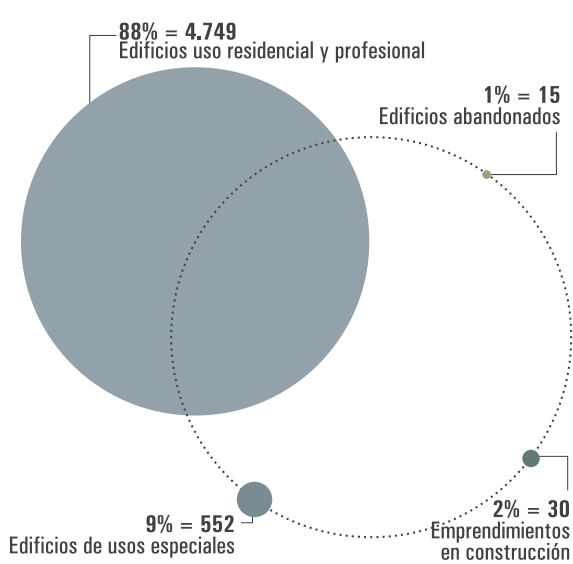
DATOS DEMOGRÁFICOS

Población en Recoleta

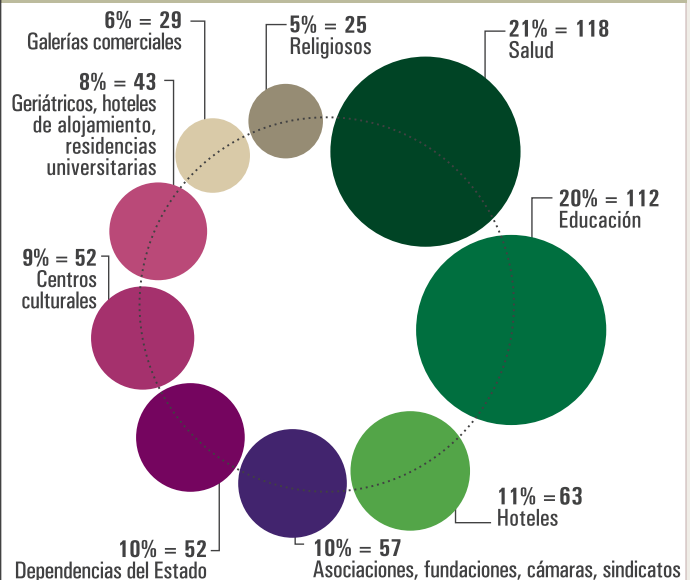


EDIFICIOS

Distribución de edificios por tipo de uso en Recoleta



Edificios de usos especiales en Recoleta



Un tour por los números del barrio

Censo de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios / Julio 2010 y datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

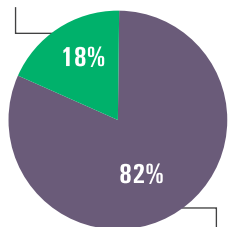
2



OFICINAS

CATEGORÍA A

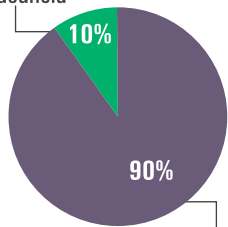
Vacancia



Superficie ocupada

CATEGORÍA B

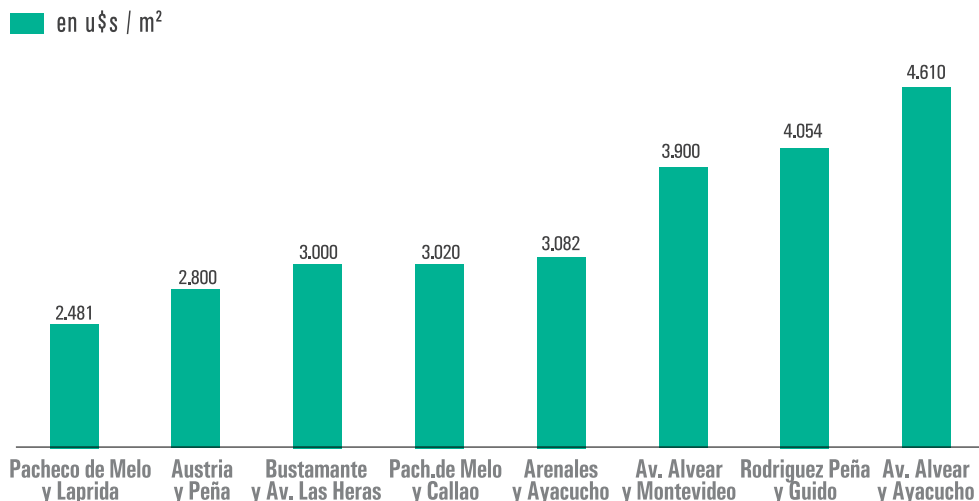
Vacancia



Superficie ocupada

EMPRENDIMIENTOS RESIDENCIALES

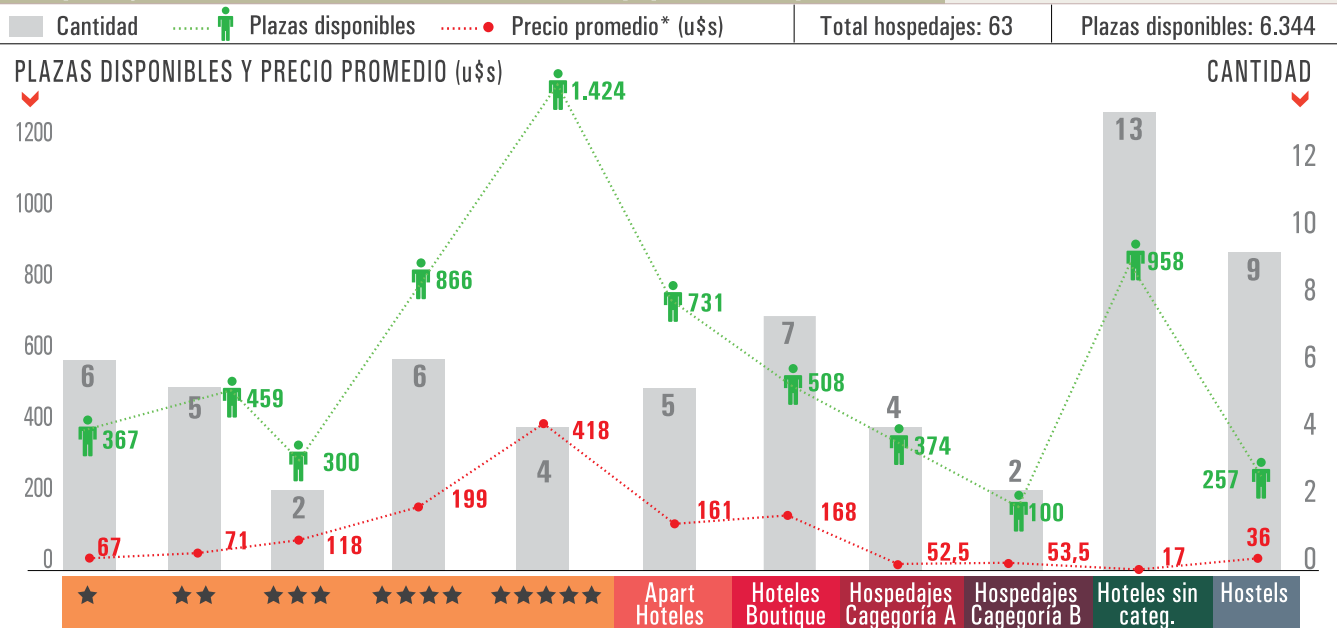
Valores de emprendimientos en Recoleta (a estrenar o en construcción)*



* La muestra corresponde al 27% del total de emprendimientos en el barrio.
Fuente: Relevamiento de L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios / Septiembre 2010

HOTELES

Hospedaje en Recoleta: establecimientos y plazas disponibles



* Valores promedio por noche, IVA incluido

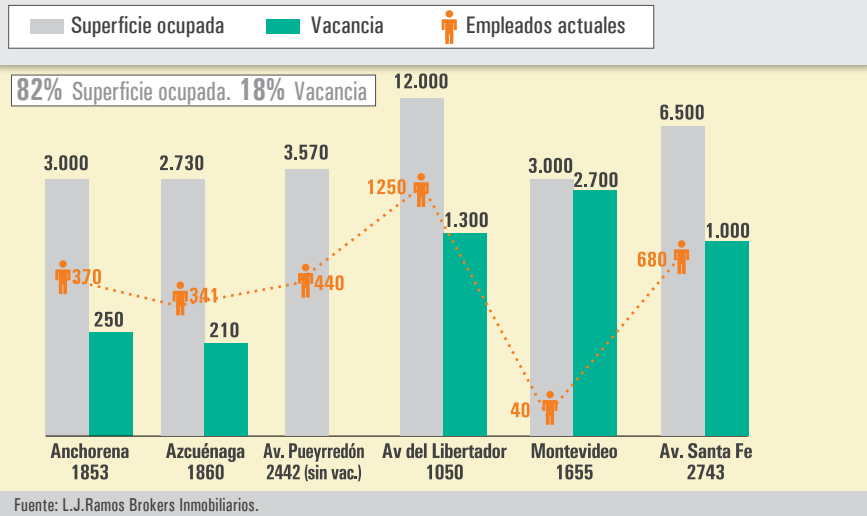
Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

➤ Merecen un capítulo especial los monumentos y esculturas de gran valor que enriquecen esta zona. En primer lugar, la figura ecuestre del General Alvear, una de las mejores obras de Antoine Bourdelle, discípulo de Rodin. A pocos metros se destacan, del mismo artista, “Heracles arquero” y “El centauro herido”. En el Parque Thays el torso del colombiano Botero pone su impronta; un poco más allá, junto a ATC o Canal 7, la monumental “Floralis Genérica” de Eduardo Catalano ya pide un lugar en las postales.

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

Enfrente, en la plaza República Oriental del Uruguay, luce la estatua de Artigas del escultor uruguayo Zorrilla de San Martín. El predio fue escenario de caños

Edificios con imagen corporativa en el barrio de Recoleta. CATEGORÍA A.



y gambetas hasta 1938, año en que su ocupante, el club River Plate, se mudó a su actual estadio de Núñez.

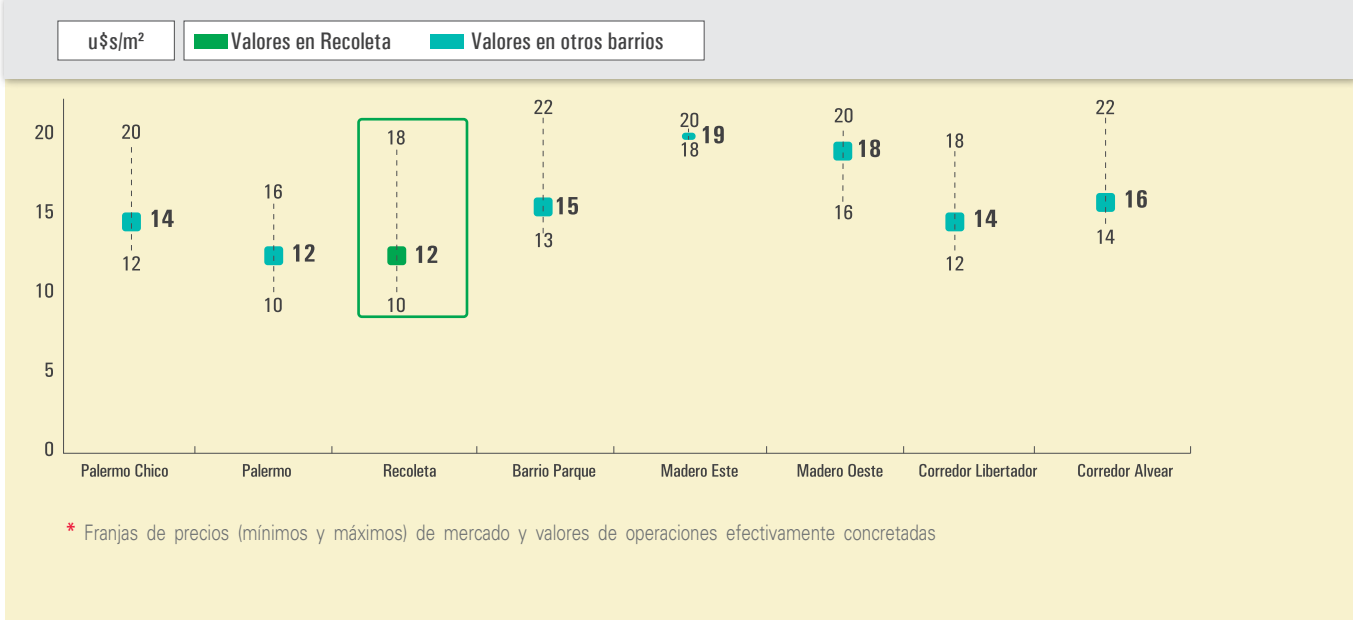
Estas superficies **son parte de los 400.000 m² de plazas y parques, que ubican a Recoleta como el barrio con más espacios verdes después de Palermo y Agronomía.** En las aceras de sus calles se abre la copa de más de 7.500 árboles de 20 especies, dato que adquirirá

cada vez más relevancia por sus implicancias ambientales, más allá de las obvias razones que tienen que ver con el paisaje y la calidad de vida.

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

Valores de alquiler de viviendas en Recoleta vs. otros barrios *

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios





Poca producción de nuevos, alta demanda de usados.

El análisis de la oferta de los meses de Junio, Julio y Agosto de 2010, revela que en venta y alquiler de unidades residenciales - nuevas y usadas - Recoleta encabeza el ranking de departamentos de 5 ambientes o más, aportando por sí solo un 28% del total entre los 48 barrios de Capital Federal.

Al mismo tiempo, en el otro extremo de la muestra, **figura al tope de la lista de unidades de 1 ambiente, llegando al 31% de las ofertas en venta y alquiler de la ciudad.**

Estos números hablan de una demanda que siempre es altísima a pesar de que, por el bajo stock

de tierra disponible, allí se construyen menos unidades residenciales que en otros sitios de Buenos Aires.

Durante el período 2004/2007, cuando se alcanzó el pico de construcciones de la década, en Recoleta se hicieron 3,3 viviendas



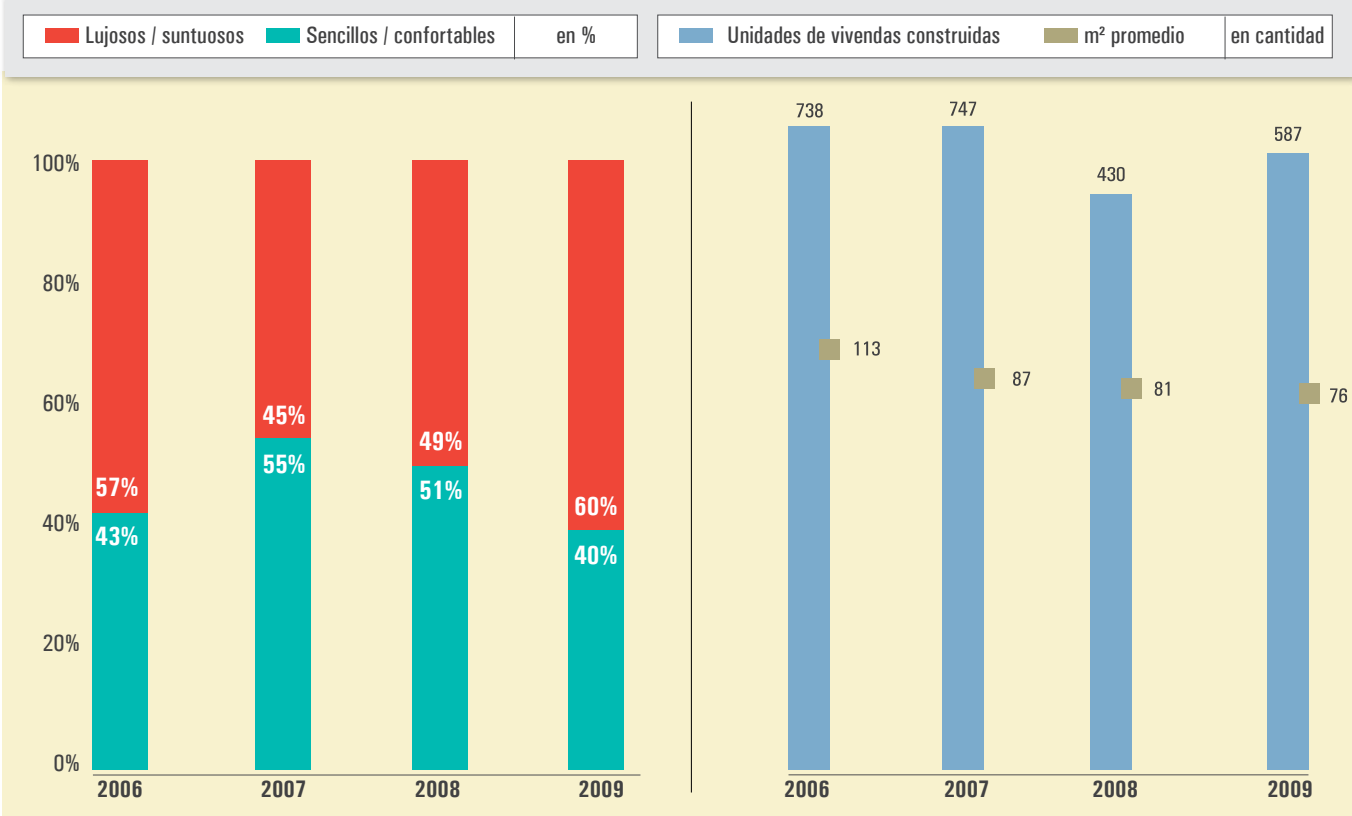
nuevas al año cada mil habitantes. En el mismo lapso de tiempo, la zona de Villa Urquiza y Saavedra arrojó una producción anual de 14,9 viviendas al año cada 1000 habitantes.

Recoleta aporta el 28% de la oferta de 5 ambientes o más entre los 48 barrios de la Ciudad

Entre 2006 y 2009, los permisos de obra para viviendas multifamiliares dan un promedio de 49 autorizaciones por año, que representaron una producción de 626 unidades nuevas anuales. Más de la mitad de ellas son calificadas oficialmente como viviendas "lujosas" o "suntuosas".



Recoleta. Evolución de la construcción residencial (por categoría de producto y m² promedio construido entre 2006 y 2009)



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios.



Durante 2009, año en que se construyeron 45.000 m² residenciales, hubo 30 nuevas autorizaciones del gobierno, cifra que coincide con las que hay en construcción actualmente. En la oferta de emprendimientos situados en muy buenas ubicaciones se registran, en casos puntuales, **precios por m² que van desde u\$s 2.500 hasta u\$s 4.600.**

Un dato no menor, **es que en los últimos cuatro años el promedio de superficie total por unidad fue disminuyendo: de los 113 m² de 2006 se llegó a 76 m² en 2009.**

La lectura de estos números indica que los desarrolladores, apuntando a satisfacer la demanda de inversores tipo (que rondan los u\$s 100.000) **ofrecieron menor cantidad de m² por unidad,** aunque en emprendimientos de muy buena calidad.

El complejo arte de estacionar

De los casi 5.000 edificios particulares que se levantan en el



barrio, sólo una cuarta parte tiene cocheras. **Los edificios dedicados exclusivamente a la guarda de automotores, más las playas de estacionamiento, superan los 130.**

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

Si se toman tres franjas bien delimitadas de la oferta, según la cantidad de ambientes, el déficit aludido se reconfirma. En la oferta de los últimos seis meses de **unidades de cinco ambientes o más,** Recoleta llega a la cantidad de 369 pisos o semi-pisos. **Un 56% del material tiene cocheras.** Resulta interesante observar que **dentro del grupo de propiedades que carecen de ellas, muchas superan los u\$s 500.000.** Es decir que una buena porción de compradores de alto nivel económico, está dispuesto a pagar el precio de esos departamentos Premium aunque deba guardar su automóvil en un garage externo.

Tomando el mismo periodo anterior, **los departamentos ofrecidos de 3 ambientes** (incluidos los que tienen dependencias), suman 698 casos. **Y aquí la proporción de propiedades con cochera desciende al 23%.**

Por su parte, de la oferta de departamentos de 1 ambiente en los últimos seis meses, **sólo el 2% cuenta con espacios para automóviles.**

La vigencia de un ídolo llamado París

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

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

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

➤ Aunque no es exclusiva de Recoleta, **la semejanza tan mencionada con algunos sectores de la ciudad de París, tiene su columna vertebral, sin duda, en la Avenida Alvear** y las importantes construcciones que enmarcan su recorrido. Como sabemos, se trató de imitar un modelo, respondiendo a una visión cultural que inspiraba a la clase dirigente y a las familias ricas de la época.

El apego al estilo francés se hizo visible no solamente en fastuosas viviendas unifamiliares. También se multiplicó en unidades de vivienda colectiva de jerarquía

que, todavía, en gran cantidad, imponen su sello distintivo.

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

También el “Bois de Boulogne” que se extiende en el Barrio 16, fue tomado en cuenta para el diseño del Paseo de la Recoleta. Con este paseo se prolongó la Avenida Alvear hasta el Bajo, en dirección a Palermo, para crear un corredor verde que finalmente

enlazara con el Parque 3 de Febrero.

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

Es todo un símbolo que uno de los puntos de encuentro de los ejes principales del barrio esté coronado por Plaza Francia (avenidas del Libertador, Pueyrredón y Alvear). Su monumento central, una alegoría de la amistad entre la nación gala y la Argentina, fue donado por los residentes franceses en ocasión del primer Centenario de Mayo. ➤

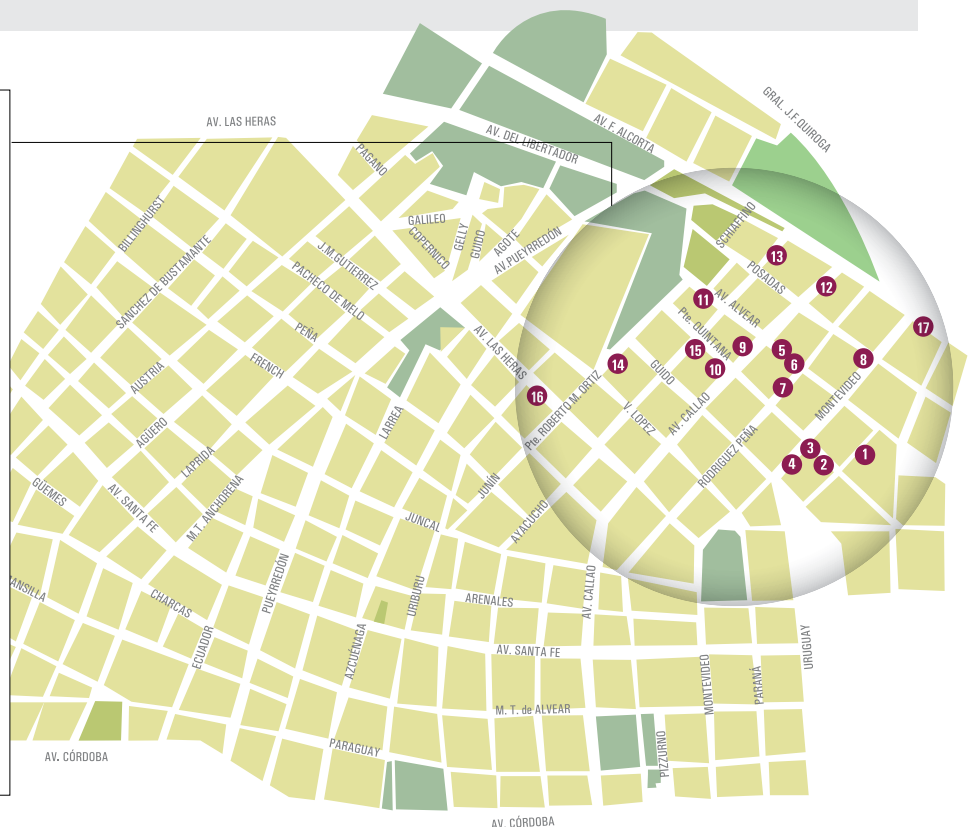
Locales

100 metros hacen la diferencia

Para tener un panorama real del mercado es necesario observar caso por caso puntualmente. El establecimiento de promedios puede dar una idea equivocada de los precios. Es interesante observar las variaciones de los valores de alquiler por m², sólo con dar vuelta la esquina.

VALOR DE ALQUILER POR M²

1	u\$s 40	Parera
2	u\$s 23	Quintana
3	u\$s 54	Quintana
4	u\$s 25	Montevideo
5	u\$s 100	Av. Alvear
6	u\$s 87	Av. Alvear
7	u\$s 30	Rodriguez Peña
8	u\$s 36	Posadas y Montevideo
9	u\$s 100	Av. Alvear
10	u\$s 75	Quintana
11	u\$s 73	Av. Alvear
12	u\$s 35	Callao
13	u\$s 20	Ayacucho
14	u\$s 50	R. Ortiz
15	u\$s 40	Quintana
16	u\$s 32	Av. Las Heras
17	u\$s 60	Av. del Libertador



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

1

EDIFICIOS



CALLES



CALLES Y VERDES








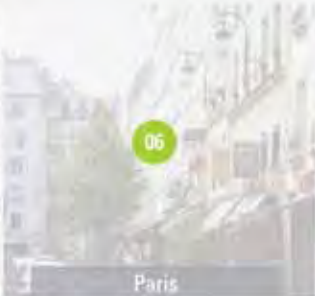




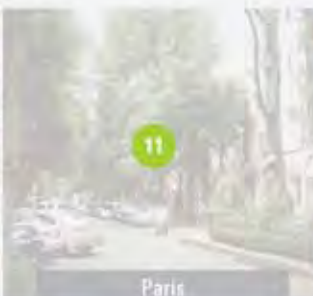





CALLES Y VERDES



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

2

● París ● Buenos Aires

EDIFICIOS	 01		 03	
		 06		
	 09		 11	
		 14		 16
CALLES				
CALLES Y VERDES				

Irradiación del estilo

La calidad de las edificaciones de esta parte de Buenos Aires, no tiene que ver solamente con la influencia de la arquitectura francesa del siglo XIX. Con ella se codean, armónicamente, las obras posteriores firmadas por arquitectos locales, muchas de las cuales suelen agruparse en la amplia denominación de “racionalistas”.

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

muchos de los edificios se levantan en esquinas, lo cual les da mayor visibilidad ante los ojos del observador. Como una pequeña muestra de una larga lista: Quintana y Montevideo, Posadas y Schiaffino, Santa Fe y Callao, Callao y Las Heras, Paraná y Montevideo, Las Heras y Pueyrredón, Ayacucho y Melo, Gelly y Obes y Galileo.

A diferencia de diseños más modernos, que presentan en las esquinas la arista de una intersección de planos en ángulo recto, el estilo francés exhibe casi siempre una curva amigable de ventanas y balcones. Estos últimos muestran, generalmente, un dibujo diferente entre los que integran una misma obra, lo cual se advierte en los detalles ornamentales, la herrería y la forma de volcarse hacia el exterior.

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

La percepción general es que las construcciones de estilo francés tienen una proporción mucho más alta sobre el total de edificios

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

→ HACIA UN NUEVO MAPA DEL PATRIMONIO INMATERIAL

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

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

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

Es a partir de la Ley 1535/04, que un grupo de investigadores argentinos comenzó

a evaluar y documentar estos eventos y a establecer nuevas estrategias de gestión que van más allá de la patrimonialización.

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

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

Esta nueva conceptualización, ha permitido incluir componentes subjetivos y cotidianos, anteriormente relegados del campo del

patrimonio. Para la UNESCO, hay cuatro grandes categorías: rituales, celebraciones, conmemoraciones y fiestas, enmarcadas en un calendario anual.

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

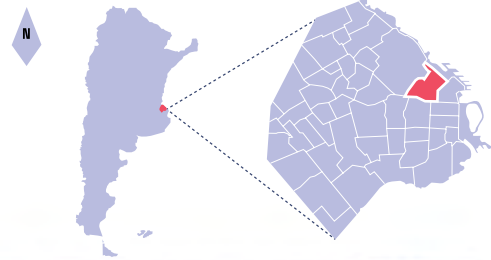
Dentro de lo que sería un ritual, seguramente la FERIA de los Artesanos va a tener un lugar en el inventario del barrio.

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios.

Principales monumentos, museos y centros culturales en Recoleta*

* Para ampliar información ir a página 22

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



CEMENTERIO DE LA RECOLETA

Junín y Av. Quintana



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

BASILICA DE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR

Junín 1892

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



CENTRO CULTURAL RECOLETA

Junín 1930

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



PALAIS DE GLACE

Posadas 1725

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



MUSEO NACIONAL DE BELLAS ARTES

Av. del Libertador 1473

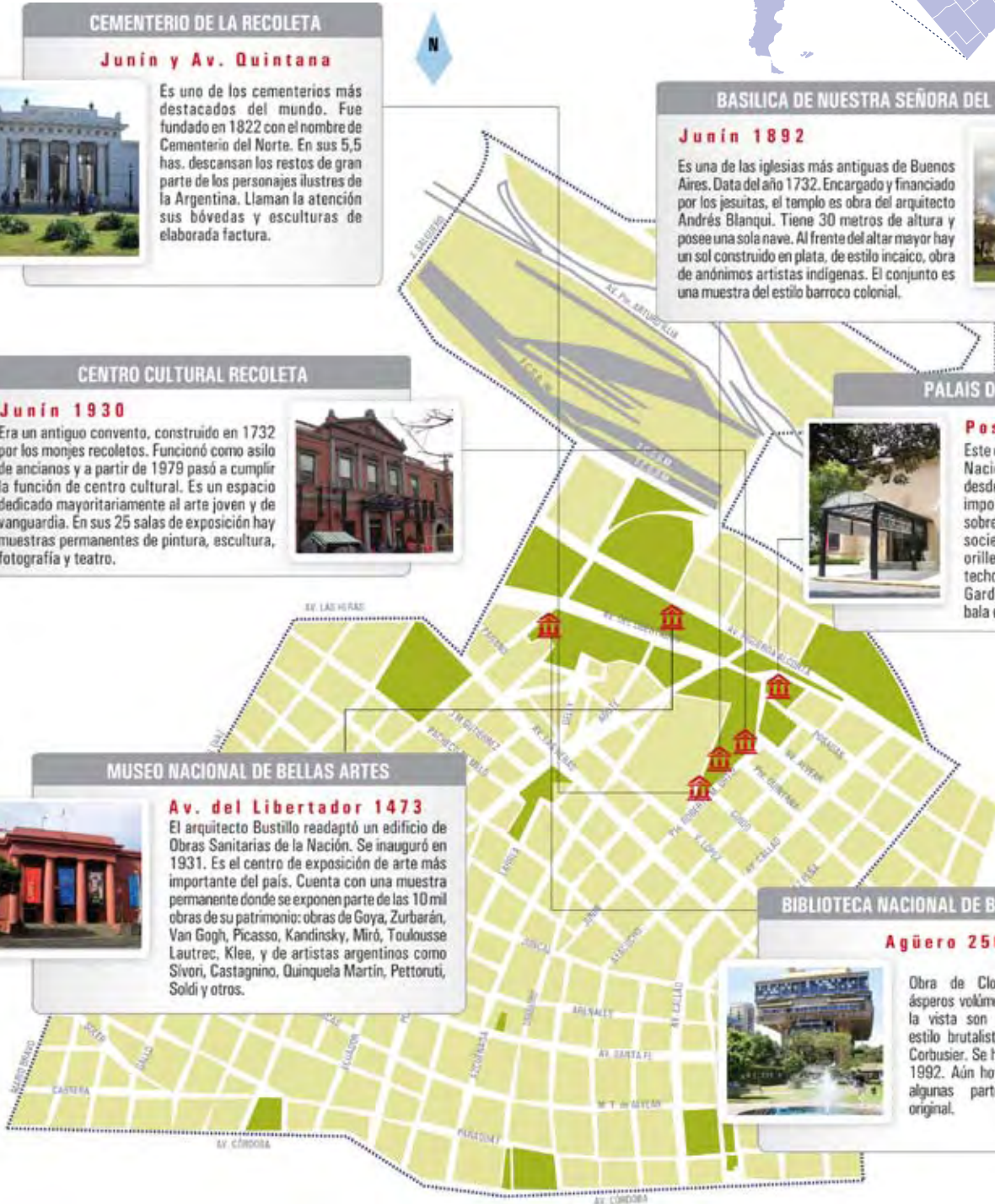
El arquitecto Bustillo readaptó un edificio de Obras Sanitarias de la Nación. Se inauguró en 1931. Es el centro de exposición de arte más importante del país. Cuenta con una muestra permanente donde se exponen parte de las 10 mil obras de su patrimonio: obras de Goya, Zurbarán, Van Gogh, Picasso, Kandinsky,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



BIBLIOTECA NACIONAL DE BUENOS AIRES

Agüero 2502

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



¿Un futuro en dirección al río?

Hasta los años '60, el aire parisino del barrio era más evidente que en la actualidad. **En esa década, y la siguiente, hubo un boom de nuevas construcciones y desaparecieron otras**, lo cual atenuó, en parte, el peso relativo del estilo original.

Lo que pueda ocurrir de aquí en más, está condicionado por la poca disponibilidad de tierras. Pero es sabido que las ciudades nunca se detienen. **Una expansión posible es la que avanzaría hacia el borde costero del barrio**, superando la frontera que marcan la Avenida Figueroa Alcorta, las tierras ferroviarias y la AU Illia, tarea nada sencilla.

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

La propuesta de 2005 abarcaba un frente fluvial de 1,5 km

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

El antecedente más inmediato se remonta a 1994, cuando se pensó en la reconversión de una superficie

más amplia ("Proyecto Retiro"), paralela a la línea de Av. del Libertador - Figueroa Alcorta, que se extiende entre Retiro, a la altura de Plaza San Martín, hasta finalizar en Palermo, a la altura de la calle Salguero. Sus impulsores imaginaron un modelo de gestión público-privado similar al de Puerto Madero.

La posibilidad encierra gran cantidad de problemas a resolver, como las ocupaciones de hecho, superposiciones jurisdiccionales y concesiones vigentes. Pero esa compleja necesidad de gestión es la que solucionan las políticas urbanas activas, con un enfoque intersectorial e interdisciplinario que, valga la redundancia, antes de construir algo debe aceptar el desafío de una primera construcción: la del consenso.

Una de las expansiones posibles

El río en el horizonte



Índice Verde L.J.R.*

Un paso hacia un nuevo estándar para evaluar el m²

* La presente infografía muestra un planteo general del tema. Para ampliar la información ir a la página 21 del Anexo.

Se trata de observar lo mismo de siempre con una mirada distinta. Los árboles contribuyen a disminuir la contaminación presente en las ciudades. Disipan la polución del aire, amortiguan los ruidos, ayudan a la vehiculización y distribución del agua, favorecen el desarrollo de la fauna y otras plantas, controlan la luz solar, disipan los malos olores, ocultan vistas desagradables y demarcan el tráfico peatonal y vehicular.

Las áreas arboladas tienen un potente efecto regulador sobre el microclima. Modifican la temperatura, el viento, la humedad y la evapotranspiración. Ninguna de estas ventajas es algo intrascendente. Y a ellas debe agregarse que para los seres humanos los árboles representan importantes símbolos culturales.

Por lo tanto, se trata de identificar y evaluar la cantidad de árboles en el espacio público (calles y plazas) y el espacio privado (pulmones de manzana) para traducirla en un índice que pondere, con bases técnicas y fundamentos teóricos, la influencia del entorno arbóreo sobre una unidad habitacional determinada.

Para la construcción de la fórmula alfanumérica se consideran cinco factores que se detallan a continuación

1. Carbono

La concentración de gases de efecto invernadero tiene como principal elemento al dióxido de carbono (CO₂). Las masas arbóreas fijan y retienen temporalmente el carbono. Una masa de 100 árboles fija en 20 años, aproximadamente, 35 toneladas de carbono. Esta estimación se categoriza de acuerdo a magnitud e importancia en A, B y C. "A" expresa la mayor jerarquía. Se asigna la letra A cuando el stock de carbono es mayor a 5 Tn. Se asigna la letra B cuando el stock está entre 5 Tn. y 3 Tn. Se asigna la letra C cuando el stock es inferior a 3 Tn.

2. Diversidad

Se valora la cantidad de especies diferentes y cantidad de individuos que se encuentran en la cuadra, o su equivalente lineal en donde se ubica la unidad habitacional. Su ponderación integra una escala numérica que va de 1 a 10.

3. Cobertura

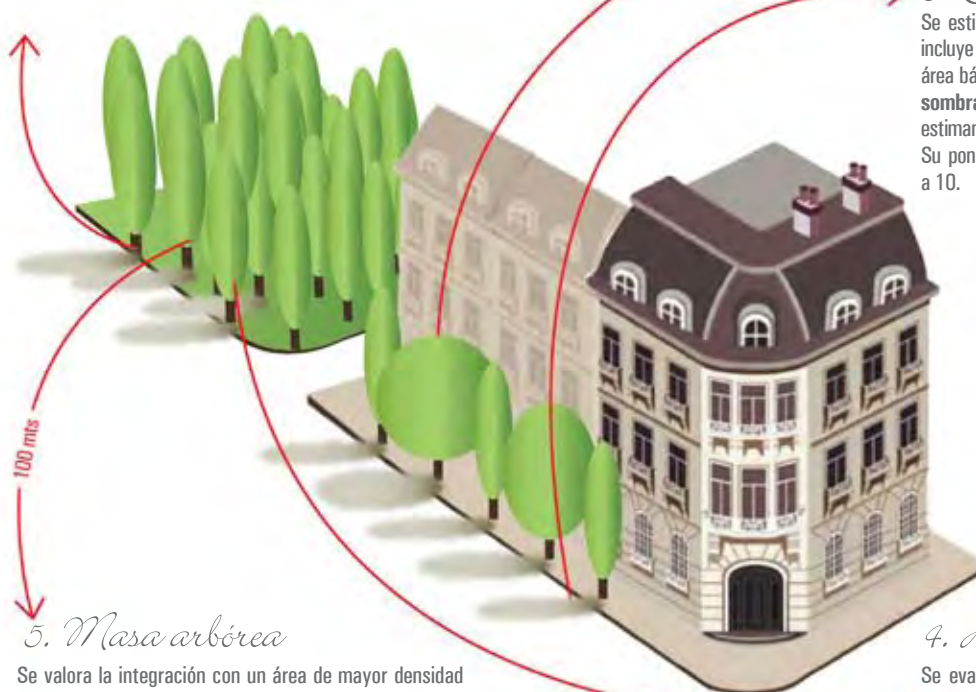
Se estima la superficie cubierta por el dosel vegetal que incluye a la propiedad, es decir su cuadra. Se relaciona el área básica de estudio con el porcentual de cobertura o de sombra proyectada por la masa arbórea. También se estiman las características de follaje, caduco o perennifolio. Su ponderación integra una escala numérica que va de 1 a 10.

5. Masa arbórea

Se valora la integración con un área de mayor densidad arbórea (pulmón verde, plazoleta, parque, plaza). Se prioriza la distancia en que se encuentra la unidad analizada con respecto a estas superficies. Su ponderación integra una escala numérica que va de 1 a 10.

4. Área circundante

Se evalúan las cuadras vecinas que rodean a la unidad habitacional, en un "continuum" de 8 cuadras, de las cuales se cuantifica la cantidad de árboles existentes. El estado arbóreo del barrio tiene importancia porque actúa como una estructura en su funcionalidad. Su ponderación integra una escala numérica que va de 1 a 10.



Índice Verde UR



FUNDACION BIOSFERA



Informe del Mercado
Inmobiliario



ANEXO

Espacios verdes en Recoleta

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

SUPERFICIES

5,9 km² Sup. total Recoleta

5,5 km² Sup. sin espacios verdes

0,4 km² Sup. con espacios verdes

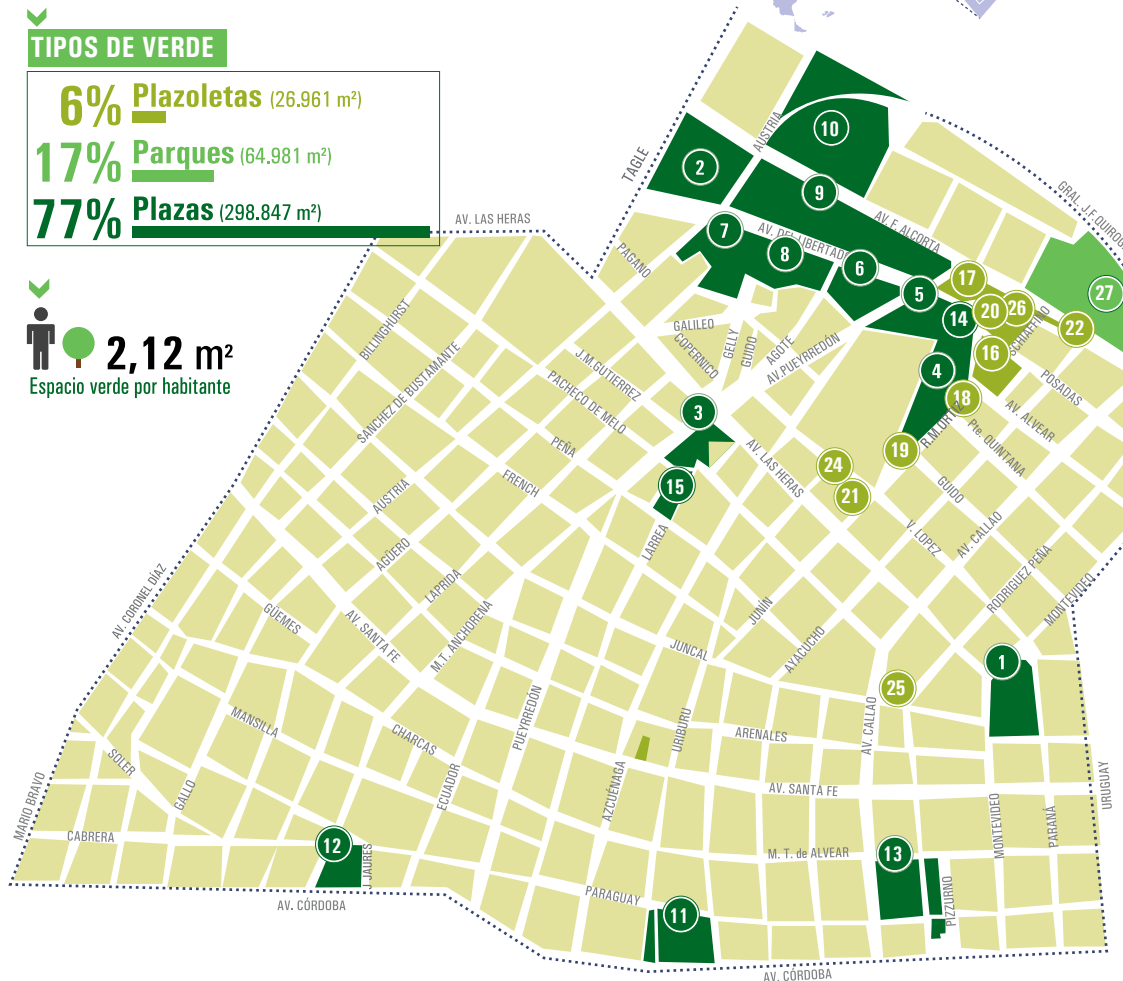
TIPOS DE VERDE

6% **Plazoletas** (26.961 m²)

17% **Parques** (64.981 m²)

77% **Plazas** (298.847 m²)

2,12 m²
Espacio verde por habitante

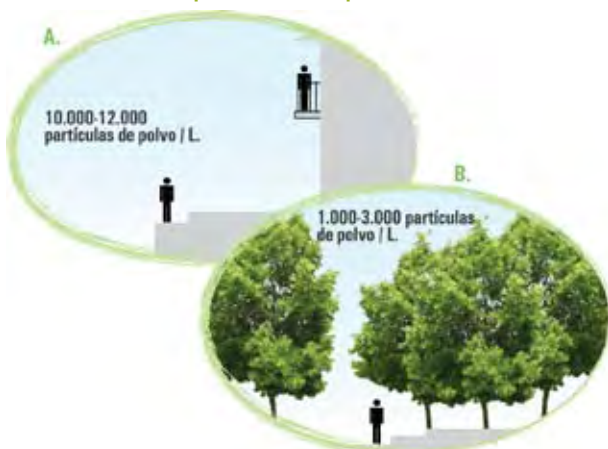


UBICACIONES

- 1 Plaza Vicente López Montevideo y Las Heras
- 2 Plaza Rep. O. del Uruguay Av. F. Alcorta, Austria, Tagle
- 3 Plaza Emilio Mitre/Las Heras y Pueyrredón, Cantillo y P. de Melo
- 4 Plaza Juan XXIII Av. Alvear y Pte. R.M. Ortiz
- 5 Plaza Int. Alvear Av. del Libertador y Pueyrredón
- 6 Plaza Francia Av. del Libertador y Agote
- 7 Plaza Bartolomé Mitre Av. del Libertador y Austria
- 8 Plaza Rubén Darío Av. del Libertador y Agote
- 9 Plaza Urquiza/ Av. del Libertador entre Austria y Pueyrredón
- 10 Plaza Naciones Unidas Gral. J.F. Quiroga y Austria
- 11 Plaza Bernardo Houssay Paraguay y Uruburu
- 12 Plaza Monseñor de Andrea Córdoba y M.T. Anchorena
- 13 Plaza Rodríguez Peña M.T. de Alvear y Callao
- 14 Plaza Rep. Federativa de Brasil Frente a la Fac. de Derecho de la UBA
- 15 Plaza Rep. del Paraguay Peña, Larrea y Barmientos
- 16 Plazoleta S.M. de Tours Posadas, Schiaffino y Av. Alvear
- 17 Plazoleta Dante Alighieri Av. F. Alcorta y Pueyrredón
- 18 Plazoleta Ramón Cárcano Pte. R.M. Ortiz y Av. Alvear
- 19 Plazoleta Alberto Lagos Pte. R.M. Ortiz, Guido y Junín
- 20 Plazoleta Molina Campos Fte. al Monumento a C.M. Alvear
- 21 Plazoleta Mujica Láinez Vicente López y Junín
- 22 Plazoleta Raúl Soldi Av. del Libertador y Posadas
- 23 Plazoleta Tailandia Av. Las Heras y Pueyrredón
- 24 Paseo de la Recoleta V. López entre Junín y Uruburu
- 25 Plazoleta Agustín R. Astengo Juncal y Rodríguez Peña
- 26 Plazoleta Julio de Caro Av. del Libertador y Schiaffino
- 27 Parque Thays Av. Figueroa Alcorta y Callao

Beneficios de los árboles en el ambiente urbano

Disminución de las partículas en suspensión



Filtro acústico

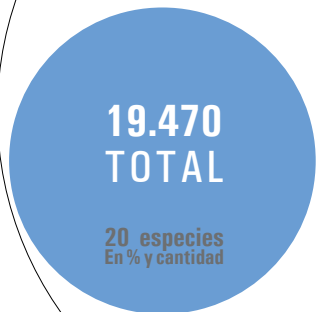


Regulación de la temperatura



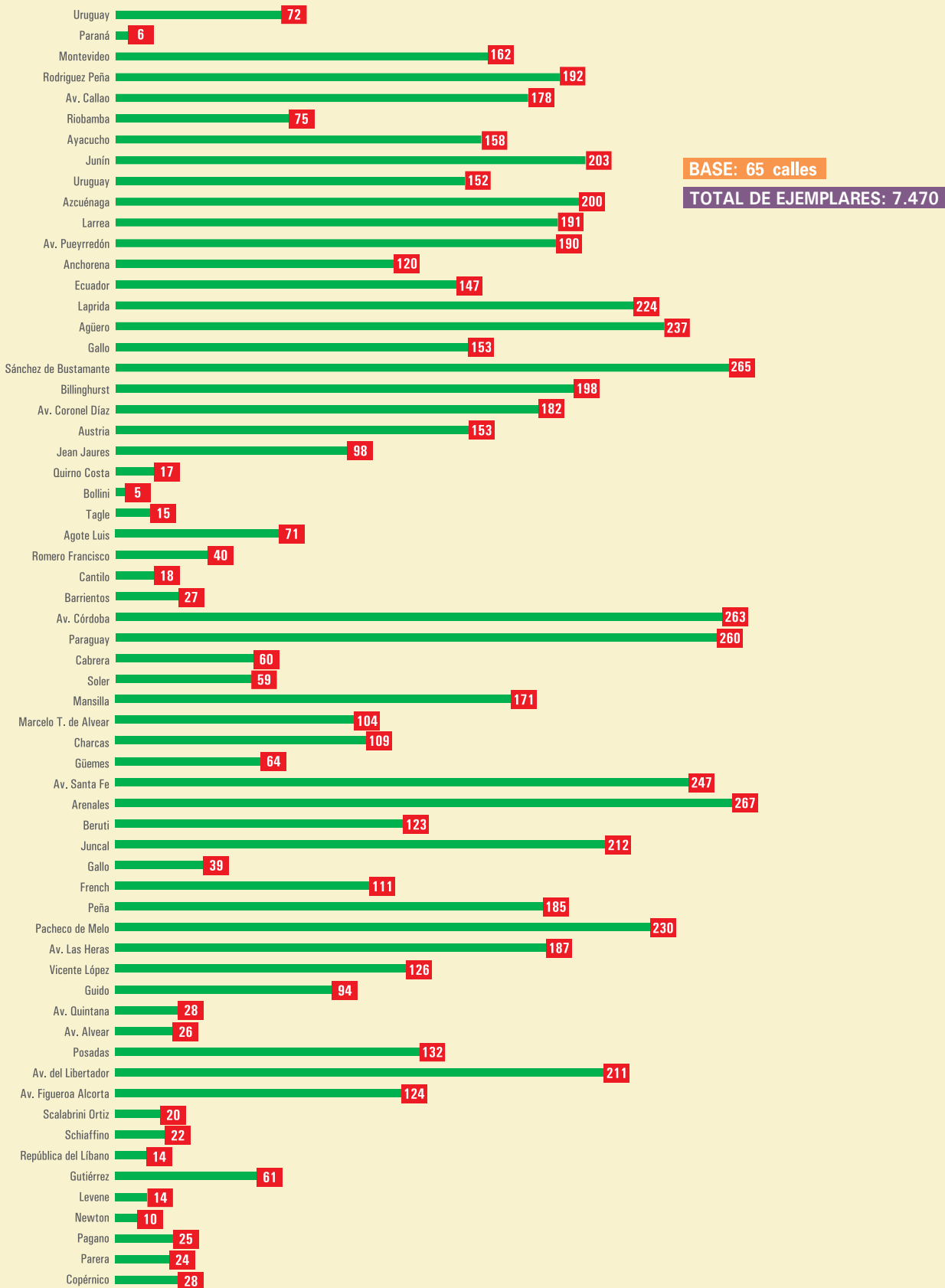
Árboles en Recoleta y en el Barrio 8 de París

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



Fresno	46% = 3.458
Ficus	11% = 810
Plátano	10% = 718
Jacarandá	7% = 522
No reconocidas	6% = 406
Tilo	5% = 522
Tipa	4% = 279
Acer	3% = 217
Acacia	2% = 165
Ligustro	2% = 128
Paraíso	1% = 96
Árbol del Cielo	1% = 80
Gomero	
Limpia Tubo	
Rosa de Siria	
Liquidámbar	
Sauce	
Crespón	
Alamo	
Resto	2% = 211

Castaño	58,48% = 3.484
Plátano	34,76% = 2.070
Almez	1,68% = 73
Olmo	1,23% = 73
Tilo	1,14% = 67
Fresno	0,64% = 38
Sófora	0,52% = 31
Arce	0,49% = 29
Gingko Biloba	0,29% = 17
Tulipero de Virginia	0,24% = 14
Catalpa	0,15% = 9
Manzano	0,10% = 6
Paulownia	0,07% = 4
Mimosa	0,05% = 3
Lila	0,05% = 3
Peral	0,05% = 3
Álamo	0,03% = 2
Alianto	0,03% = 2
Cerezo	0,02% = 2

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


Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios, en base a datos del Censo Arbóreo 2001 / Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Aplicación del Índice Verde*

* Información complementaria a la infografía de la página 16

Evaluación realizada por los profesionales de Fundación Biónfera: Ing. Ftal. Lucas López; Lic. Manuel Morrone; Lic. Horacio de Belaustegui



Valoración de atributos verdes a través del cálculo del Índice Verde (10/09/2010)

Código de unidad habitacional

Barrio: Recoleta
Calle: Callao
Número: 2075

Ubicación* de unidad habitacional



Observaciones

Datos

N° de individuos: 13 (fresno: 3, ficus: 2, jacarandá: 5, tilo: 2, arce: 1)
Cantidad de especies: 5 (fresno, ficus, jacarandá, tilo, arce)
Porcentaje de sombra: 27 %
Relación caducif./peren.: 46/54
Distancia área verde: 90 mts
Área verde: Parque Thays, Plaza San Martín
Foto N°: 274-275-277-278-281
Fecha: 26/junio/2010

Descripción del entorno

La zona analizada posee atractivos naturales interesantes que influyen en una valoración positiva de los atributos verdes. La propiedad se encuentra muy próxima a un parque de gran extensión (6 ha) y en las cercanías también de una plaza, lo cual beneficia y colabora en una ponderación alta del índice verde.



Callao y Alvear



Vereda de Callao



Vista desde frente



Vista de Callao y Posadas

Otros

El arbolado urbano no cubre la totalidad del área de estudio evaluada.
Cuantificación de carbono almacenado: Mayor a 5 Tn. Se asigna letra A

SUBÍNDICES

Diversidad: 1.8 / Cobertura: 0.3 / Masa Arbórea: 4.5 / Área Circundante: 0.7 / Presencia de Pulmón verde: Sí
ÍNDICE VERDE A 7.3 / Clasificación del Índice Verde: Alto (rango entre 7-10)

* Relevamiento aéreo del GCBA.

Consideraciones explicativas complementarias de los Subíndices del Índice Verde.

Factores considerados - Caso Callao 2075 -

1. Carbono

Para la estimación de carbono almacenado tomamos en cuenta evaluaciones cuantificadas de diferentes trabajos científicos específicos, según los cuales se considera que el 50 % de la biomasa promedio está formada por carbono.

Como el stock de carbono almacenado se estima mayor a 5 Tn, **se asigna la letra A.**

2. Diversidad

Dentro del Índice Verde (cuya escala numérica es de 1 a 10) el valor máximo asignado a "diversidad" es 3, teniendo en cuenta la cantidad de especies y de individuos presentes.

El planteo es que en una cuadra podemos encontrar como máximo 12 especies, y como mínimo, menos de 4 especies. Como en esta cuadra encontramos 5 especies, se tuvieron en cuenta para ser integradas a la fórmula.

La otra variable del subíndice es "número de individuos". Aquí consideramos 24 individuos como el número máximo por cuadra, y menos de 10 individuos como valor mínimo. En nuestro caso encontramos 13 individuos.

Como resultado la ecuación de **subíndice de diversidad nos da 1,8.**

3. Cobertura

El subíndice tiene en cuenta la superficie cubierta o sombra proyectada por el dosel vegetal en el área de la cuadra donde se encuentra la propiedad. Aquí tomamos como cobertura máxima un 100% y como cobertura mínima la superficie de sombra menor al 50% de la superficie total. En nuestro caso da 27% de sombra, tomado a través de imágenes digitales.

La otra variable que se tiene en cuenta es la relación de especies perennifolias y caducifolias. Por latitud y según bibliografía aceptada, aquí en Buenos Aires la relación óptima es de un 75% de caducifolias y 25% de perennifolias. Cuando más se acerque el caso analizado a esta relación, su valor será de 1, y cuanto más se aleje su valor mínimo llegará hasta 0,5.

Como en la observación tuvimos 46% de especies caducifolias y 54% de perennifolias, integrando las dos variables, **el subíndice de cobertura es 0,3.**

4. Área circundante

Este subíndice cuantifica los individuos presentes en un área de 8 cuadras.

Como valor máximo la ecuación estima a 96 individuos (considera a 12 individuos por cuadra como cantidad máxima) y como valor mínimo a menos de 40 individuos en dicha área. Aquí encontramos 59 individuos arbóreos, dando como **resultado un valor de 0,7.**

5. Masa arbórea

Aquí evaluamos la proximidad a plazoletas, plazas o parques.

En la variable "plazoleta", a una distancia máxima de 200 metros se le asigna un valor bajo; a una distancia de 150 metros se le asigna un valor medio; y a una distancia menor o igual a 100 mts se asigna un valor alto. De igual manera se aplica a la variable "plaza", la distancia va desde 250 mts. a igual o menor de 100 mts; con la variable "parque" los valores de distancias se consideran desde 250 mts. a menor o igual a 100 mts. Para ambos casos se le asigna respectivamente valores bajo, medio y alto. En todas las mediciones, cuanto mayor sea la distancia, menor será el valor asignado.

La otra variable que se cuantifica es la categoría que va de 1 a 3 y depende del grado de desarrollo arbóreo desde escaso o bajo a alto.

Aquí también se cuantifica la densidad existente. **Este subíndice da como valor 4,5.**

Monumentos y espacios de Recoleta*

* Información ampliada de página 14

 Arquitectura Institucional	 Arquitectura Religiosa	 Museos	 Monumentos
 Plazas	 Edificios Comerciales	 Arquitectura Residencial	

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

Avenidas emblemáticas de Recoleta

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

AV. ALVEAR

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

AV. LAS HERAS

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

AV. SANTA FE

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

AV. DEL LIBERTADOR

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

AV. PUEYRREDÓN

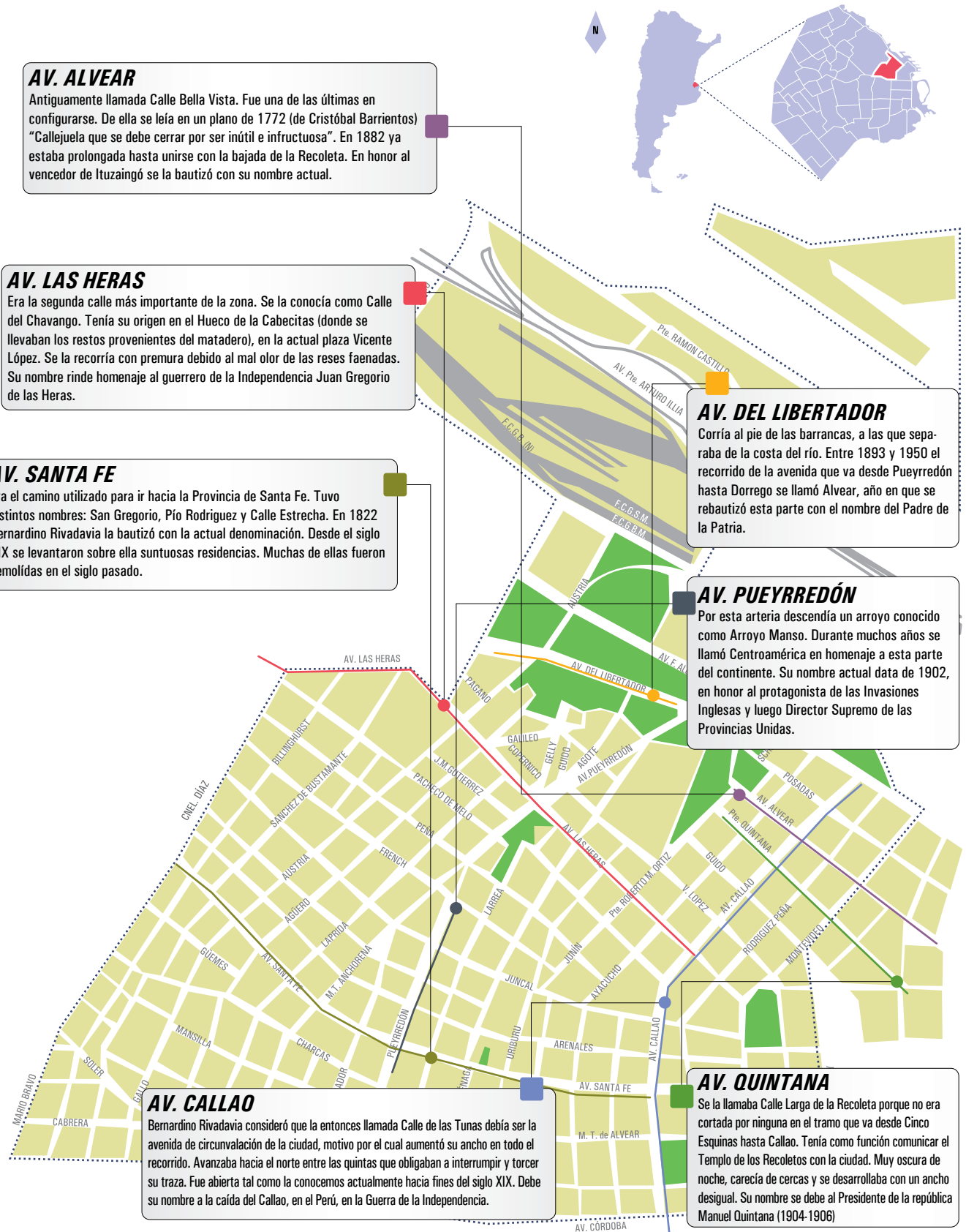
Por esta arteria descendía un arroyo conocido como Arroyo Manso. Durante muchos años se llamó Centroamérica en homenaje a esta parte del continente. Su nombre actual data de 1902, en honor al protagonista de las Invasiones Inglesas y luego Director Supremo de las Provincias Unidas.

AV. CALLAO

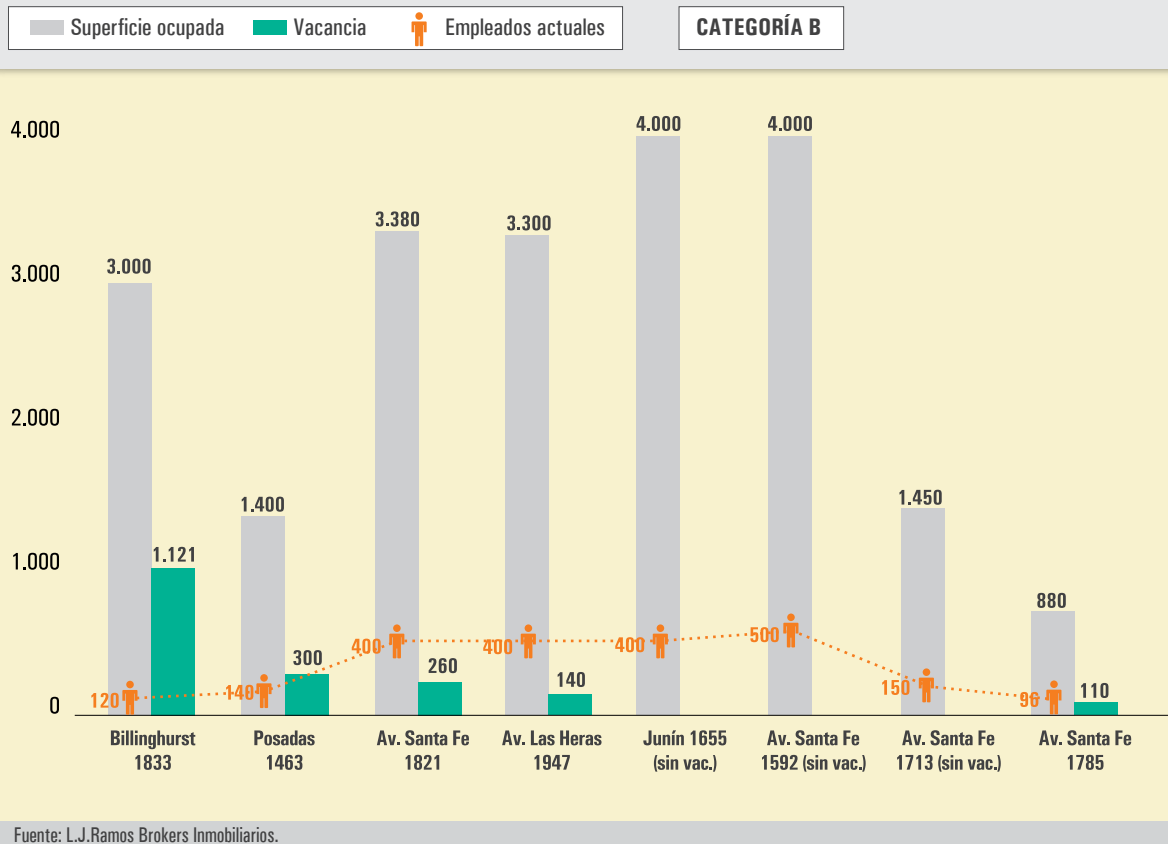
Bernardino Rivadavia consideró que la entonces llamada Calle de las Tunas debía ser la avenida de circunvalación de la ciudad, motivo por el cual aumentó su ancho en todo el recorrido. Avanzaba hacia el norte entre las quintas que obligaban a interrumpir y torcer su traza. Fue abierta tal como la conocemos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

AV. QUINTANA

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



Principales edificios con imagen corporativa en el barrio de Recoleta.



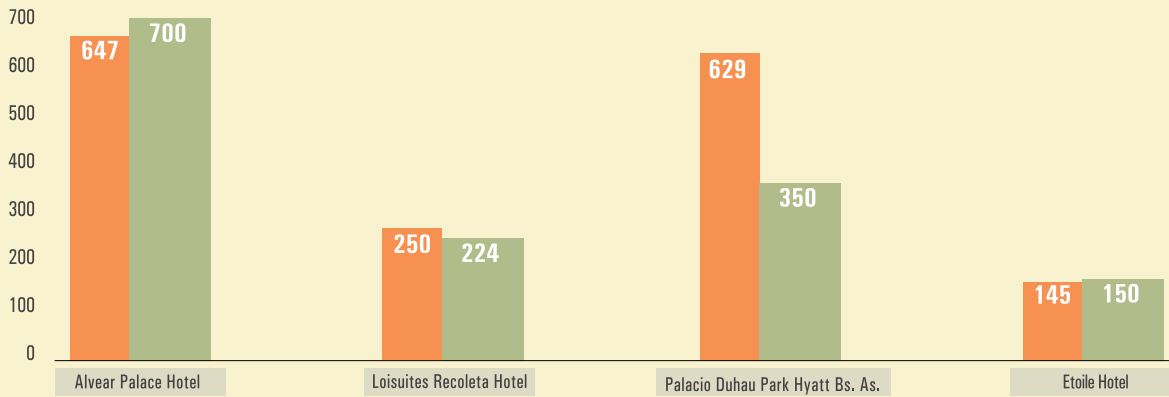
Valores de referencia en edificios de oficinas en Recoleta

Categoría	Valor en u\$/m ²	Ubicación
A	24-26	Av. del Libertador 1050 / Edificio Blue Sky
Studios	22-27	Montevideo 1655
B	14-18	Billinghurst 1833
B	14-18	Av. Las Heras 1947
C	10-14	Av. Santa Fe y Callao

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios.

Hoteles 5 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles ★ ★ ★ ★ ★

■ Valor de habitación doble (en u\$s)*
 ■ Plazas disponibles
 Total de plazas disponibles: 1.424
 Precio promedio: u\$s 418

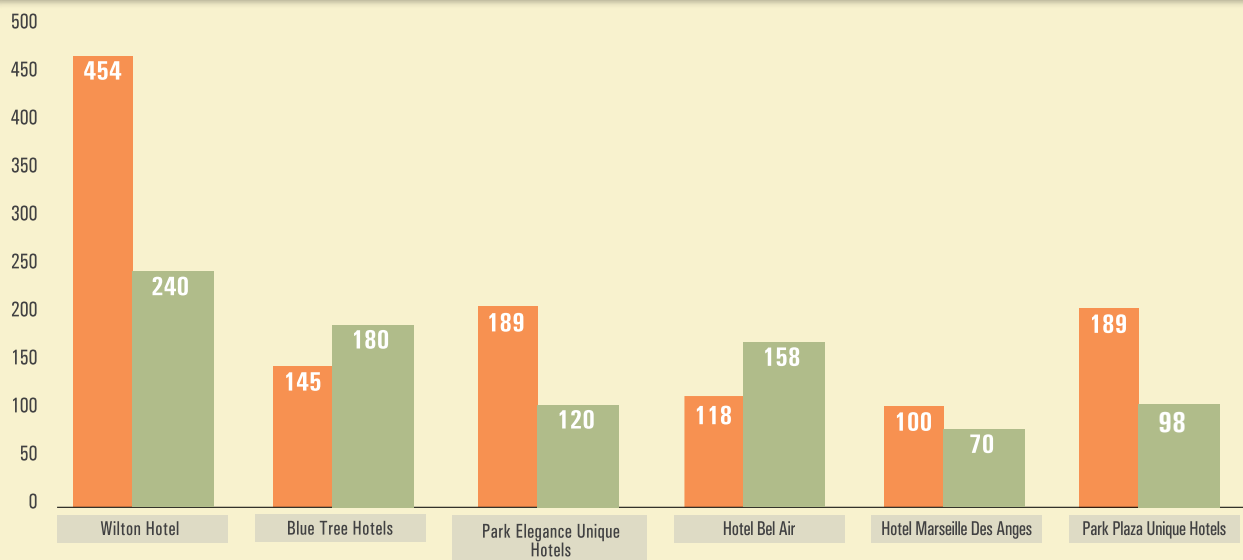


* Valores promedio por noche, IVA incluido

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

Hoteles 4 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles ★ ★ ★ ★

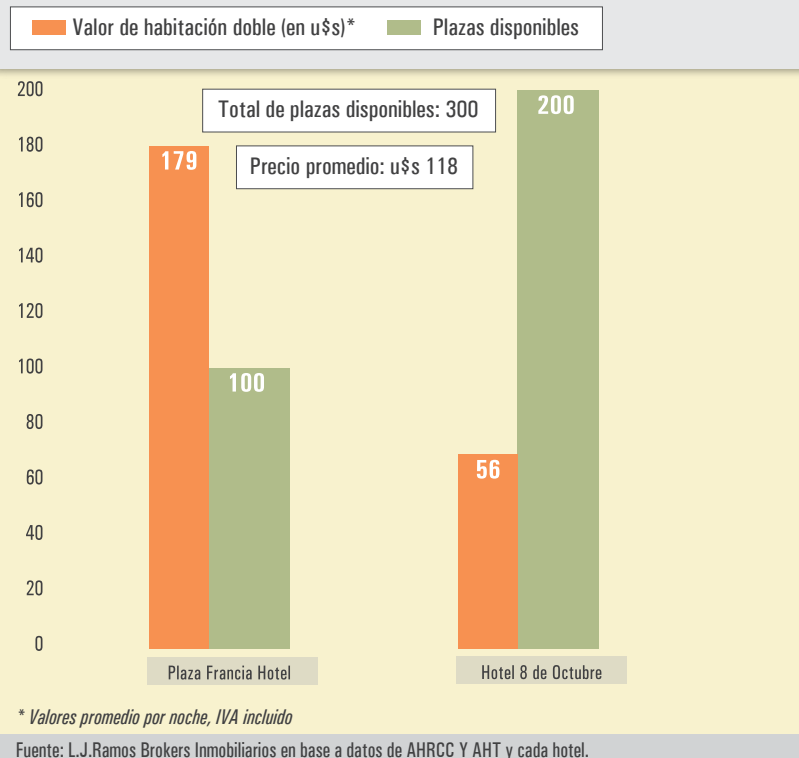
■ Valor de habitación doble (en u\$s)*
 ■ Plazas disponibles
 Total de plazas disponibles: 866
 Precio promedio: u\$s 199



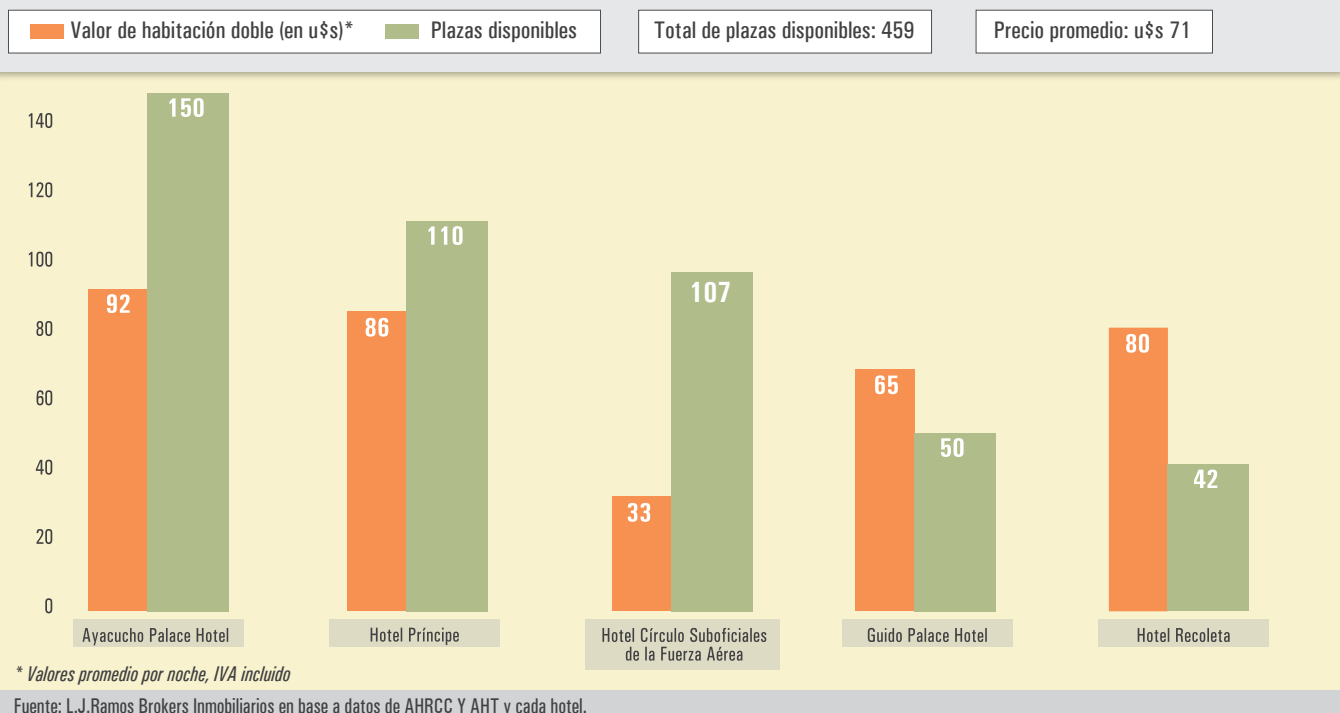
* Valores promedio por noche, IVA incluido

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

Hoteles 3 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles ★ ★ ★



Hoteles 2 estrellas en Recoleta: valores y plazas disponibles ★ ★



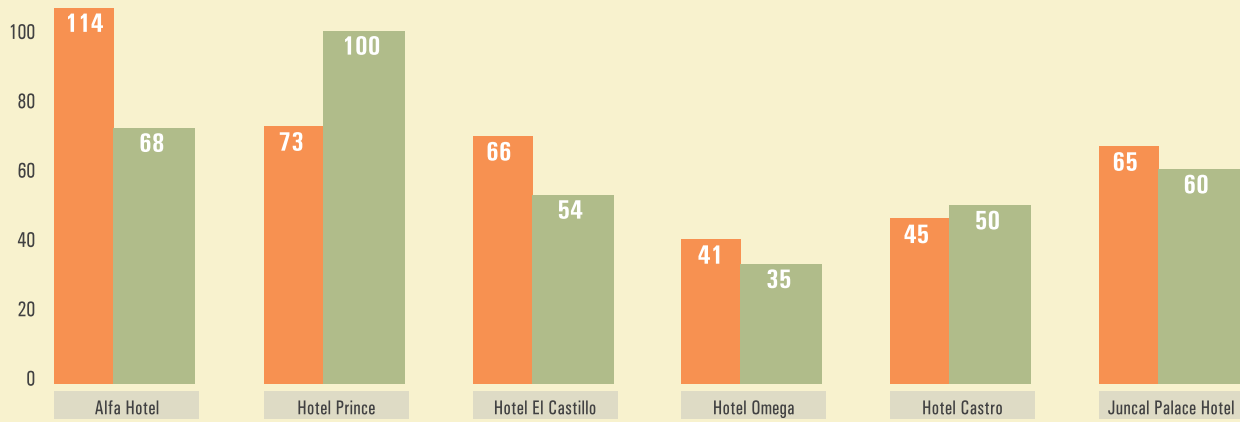
Hoteles 1 estrella en Recoleta: valores y plazas disponibles ★

Valor de habitación doble (en u\$s)*

Plazas disponibles

Total de plazas disponibles: 367

Precio promedio: u\$s 67

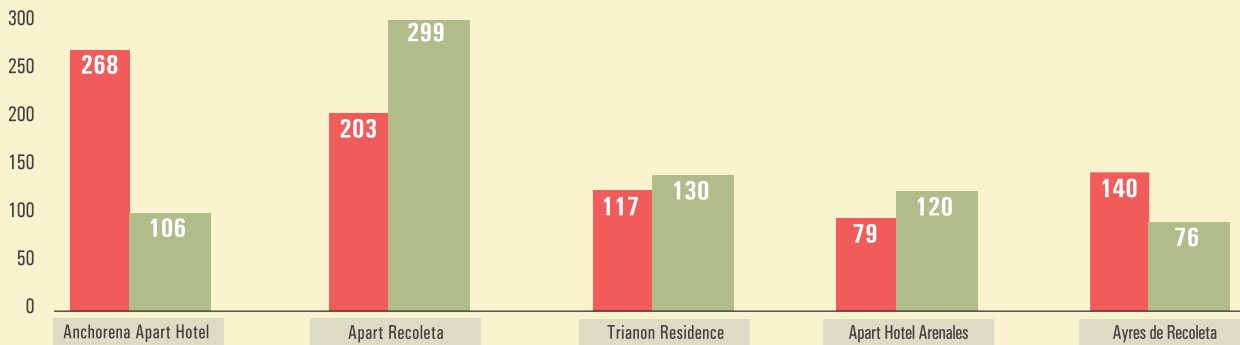


* Valores promedio por noche, IVA incluido

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

Apartment Hoteles en Recoleta: valores y plazas disponibles

■ Valor de habitación doble (en u\$s)*
 ■ Plazas disponibles
 Total de plazas disponibles: 731
 Precio promedio: u\$s 161

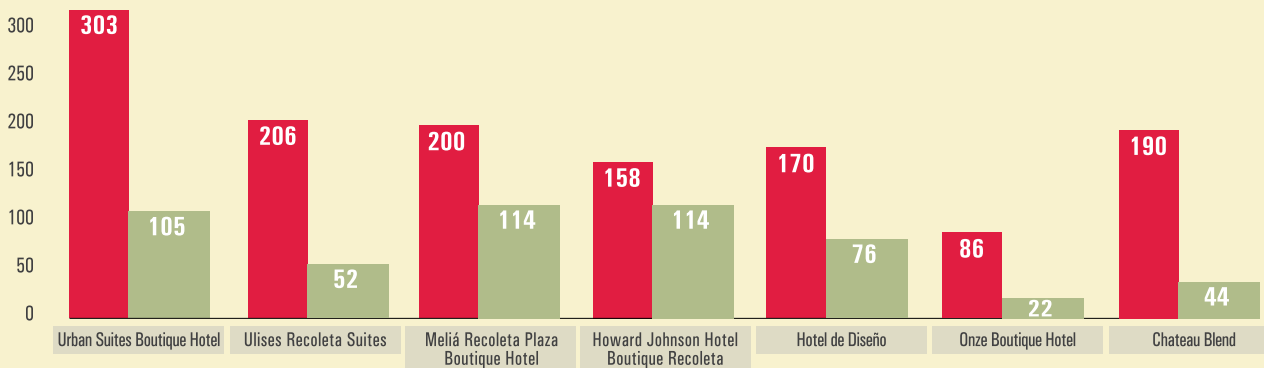


* Valores promedio por noche, IVA incluido

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

Hoteles Boutique en Recoleta: valores y plazas disponibles

■ Valor de habitación doble (en u\$s)*
 ■ Plazas disponibles
 Total de plazas disponibles: 508
 Precio promedio: u\$s 168



* Valores promedio por noche, IVA incluido

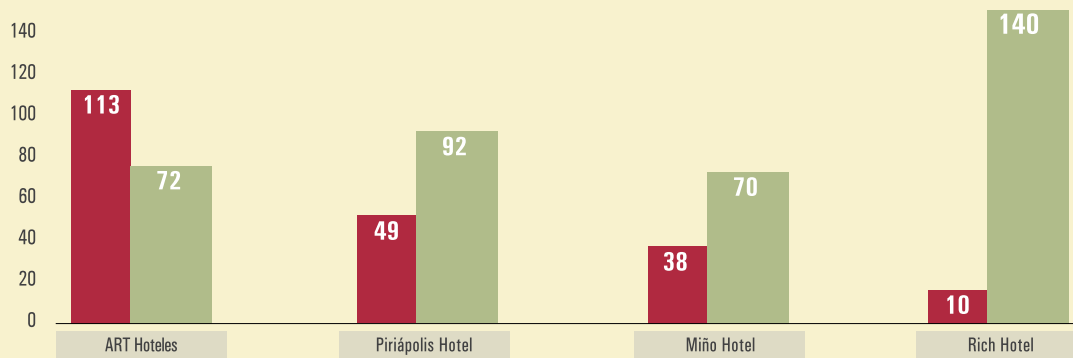
Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

Hospedajes Categoría A: valores y plazas disponibles

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

Total de plazas disponibles: 374

Precio promedio: u\$s 52,50



* Valores promedio por noche, IVA incluido

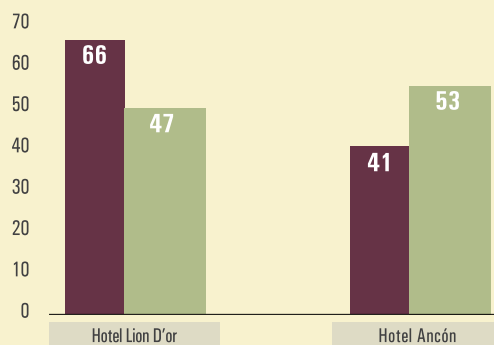
Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de AHRCC Y AHT y cada hotel.

Hospedajes Categoría B: valores y plazas disponibles

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

Total de plazas disponibles: 100

Precio promedio: u\$s 53,50

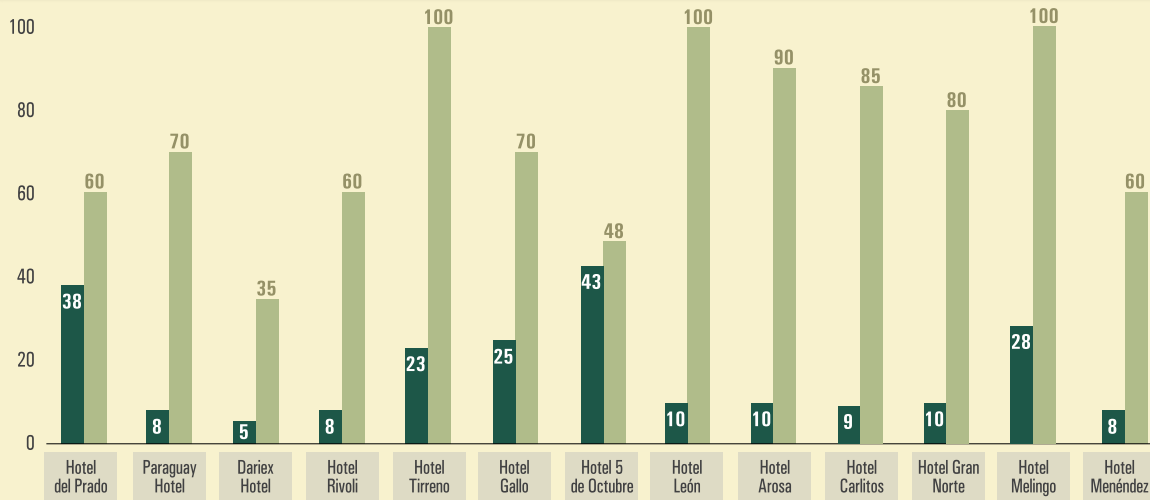


* Valores promedio por noche, IVA incluido

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

Hoteles sin categorizar en Recoleta: valores y plazas disponibles

■ Valor de habitación doble (en u\$s)*
 ■ Plazas disponibles
 Total de plazas disponibles: 958
 Precio promedio: u\$s 17

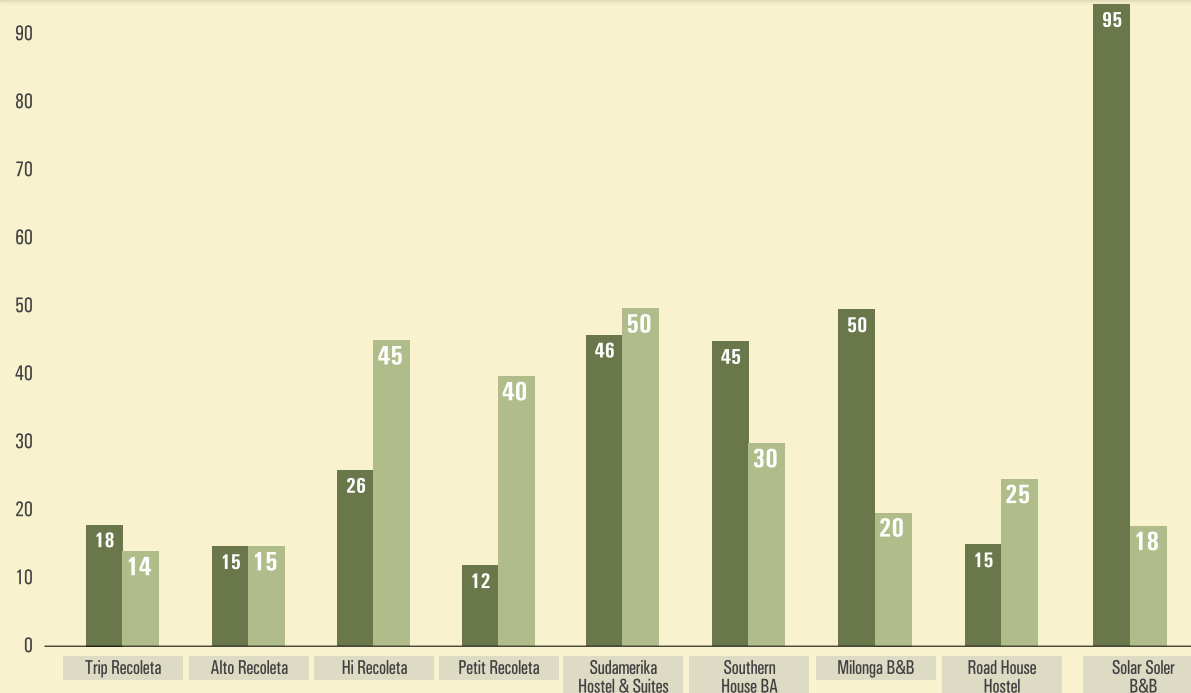


* Valores promedio por noche, IVA incluido

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

Hostels en Recoleta: valores y plazas disponibles

■ Valor de habitación doble (en u\$s)*
 ■ Plazas disponibles
 Total de plazas disponibles: 257
 Precio promedio: u\$s 36

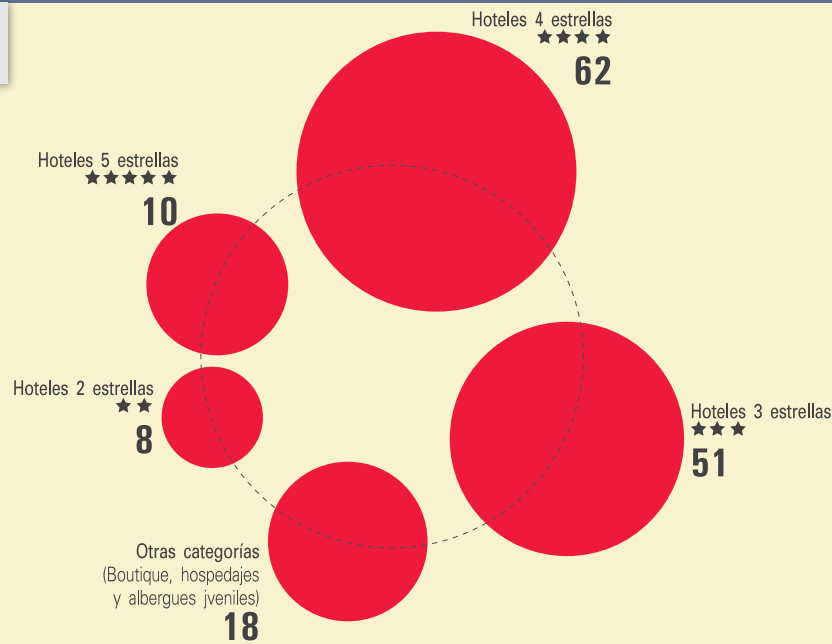


* Valores promedio por noche, IVA incluido

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

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

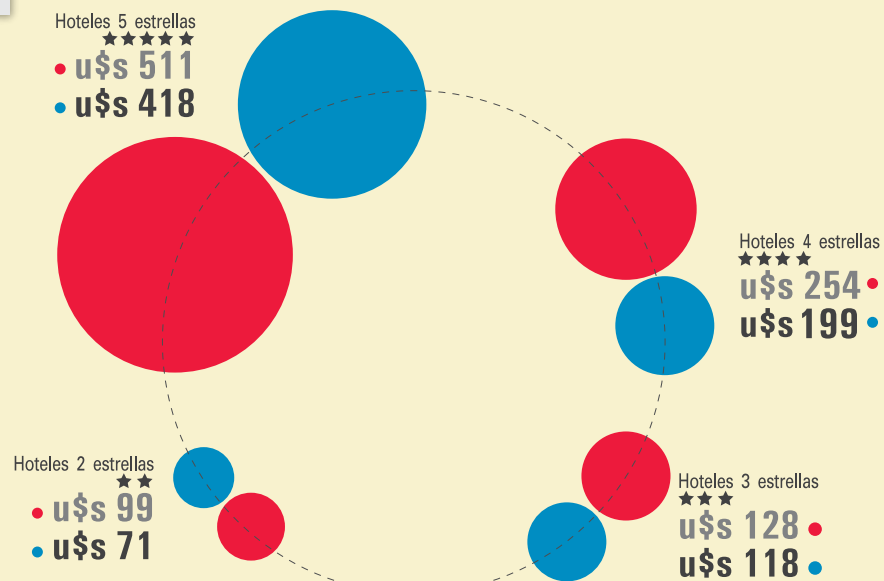
Total de hoteles: 149



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

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

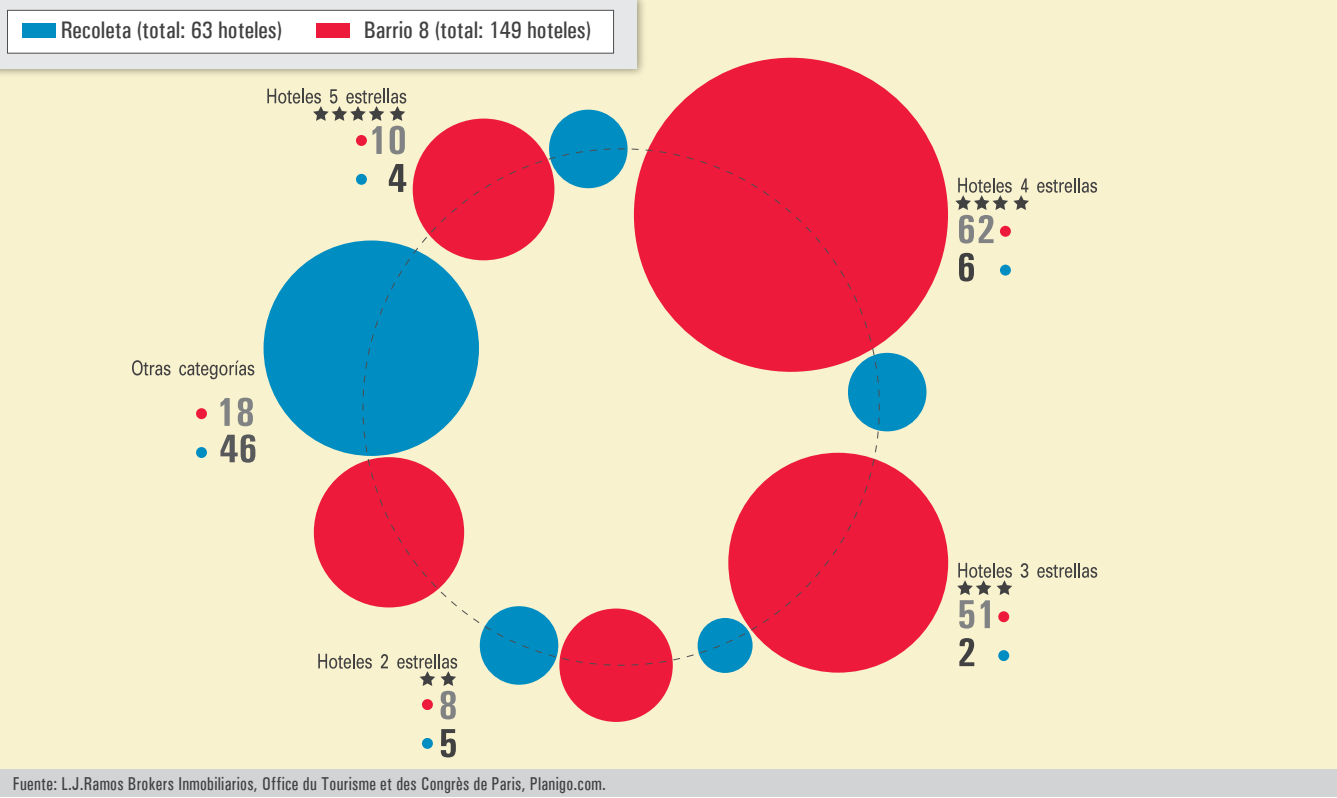
Recoleta Barrio 8



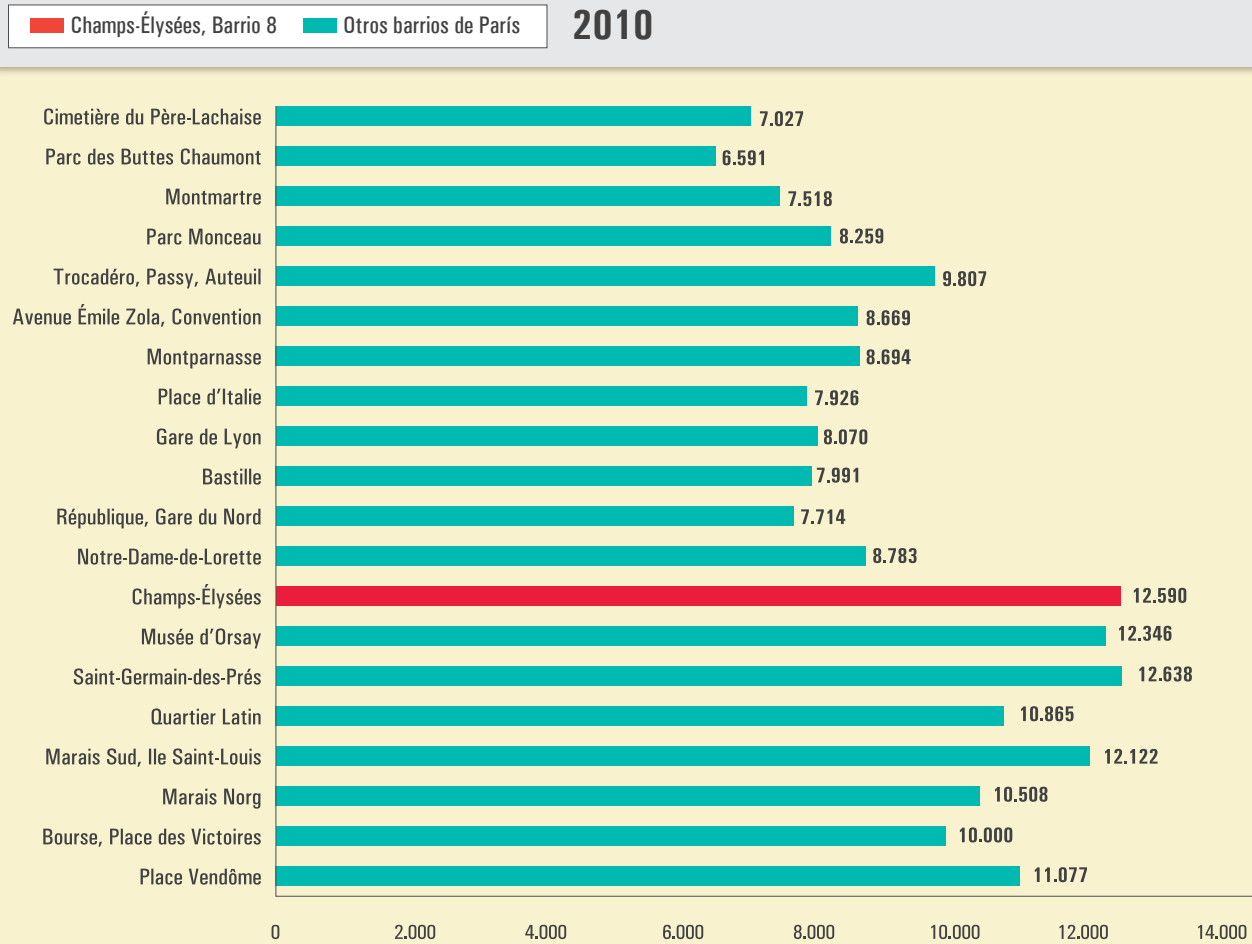
* Valores promedio por noche

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

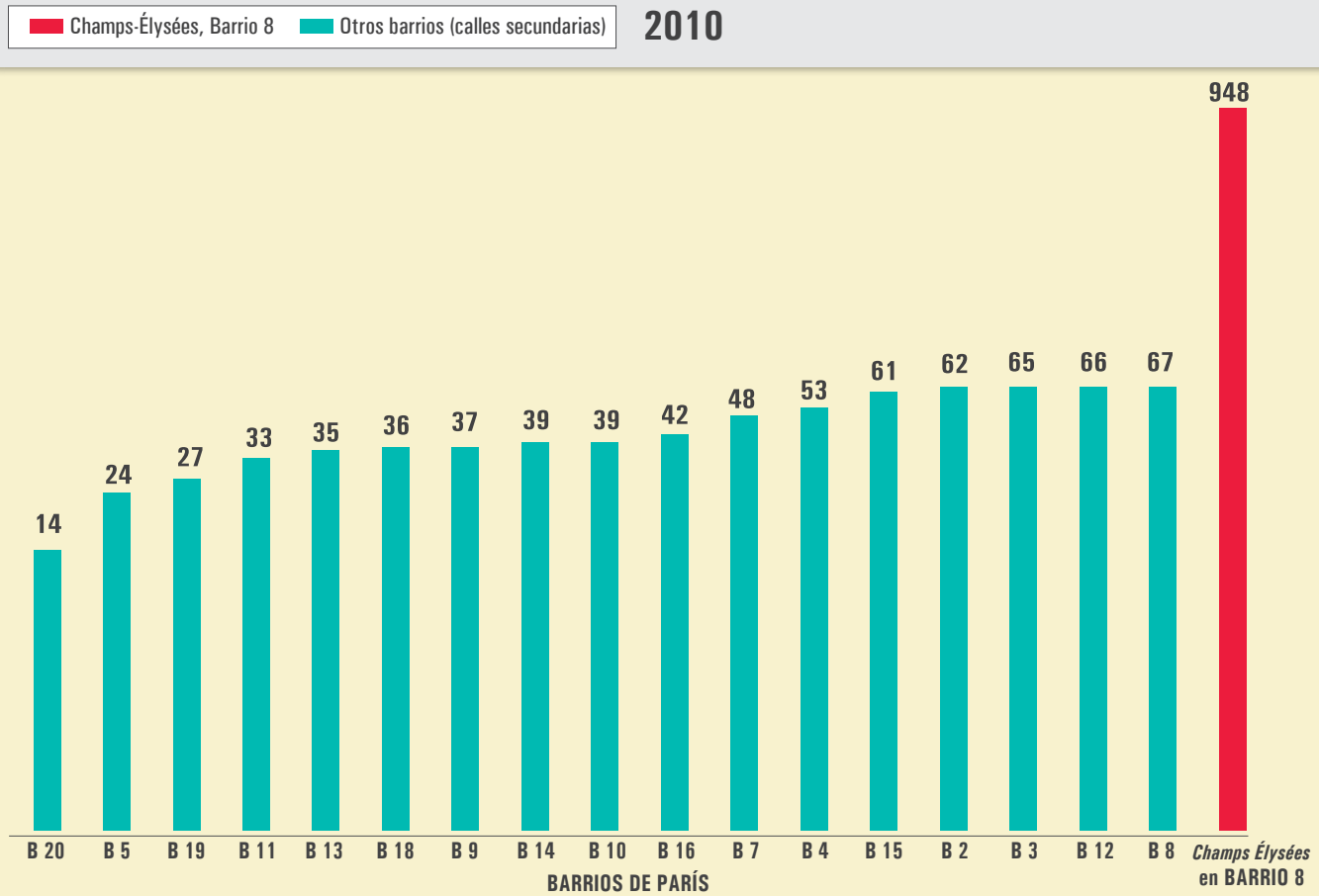
Cantidad de hoteles en Recoleta vs. Barrio 8, París



DEPARTAMENTOS: Valores de venta en París: Barrio 8 vs. otros barrios (en u\$s / m²)



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios, en base a datos de inmobiliarias de París. Base: 260 casos.

LOCALES: Valores promedio de alquiler por mes en París: Barrio 8 vs. otros barrios (en u\$s / m²)


Barrio	Zona
1	Place Vendôme
2	Bourse, Place des Victoires
3	Marais Norg
4	Marais Sud, Ile Saint-Louis
5	Quartier Latin
6	Saint-Germain-des-Prés
7	Musée d'Orsay
8	Champs-Élysées
9	Notre-Dame-de-Lorette
10	République, Gare du Nord
11	Bastille
12	Gare de Lyon
13	Place d'Italie
14	Montparnasse
15	Avenue Émile Zola, Convention
16	Trocadéro, Passy, Auteuil
17	Parc Monceau
18	Montmartre
19	Parc des Buttes Chaumont
20	Cimetière du Père-Lachaise

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de Inmobiliarias de París según oferta publicada y The Economist. Base: 148 casos

PANEL ECONÓMICO INTERNACIONAL

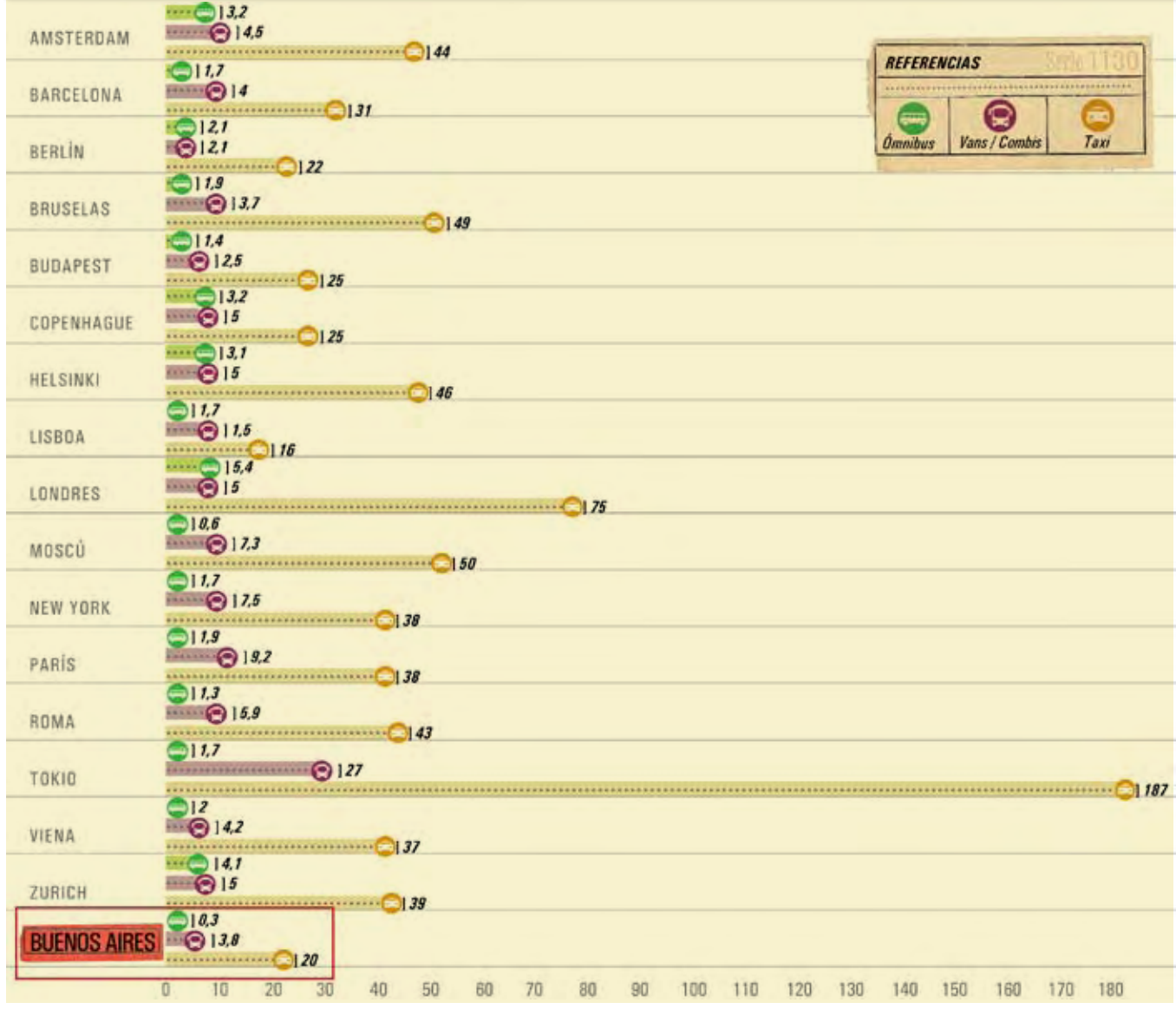
ÍNDICE JEAN / en u\$s. Valor promedio de un jean clásico en distintas capitales del mundo, adquirido en negocios de primer nivel.

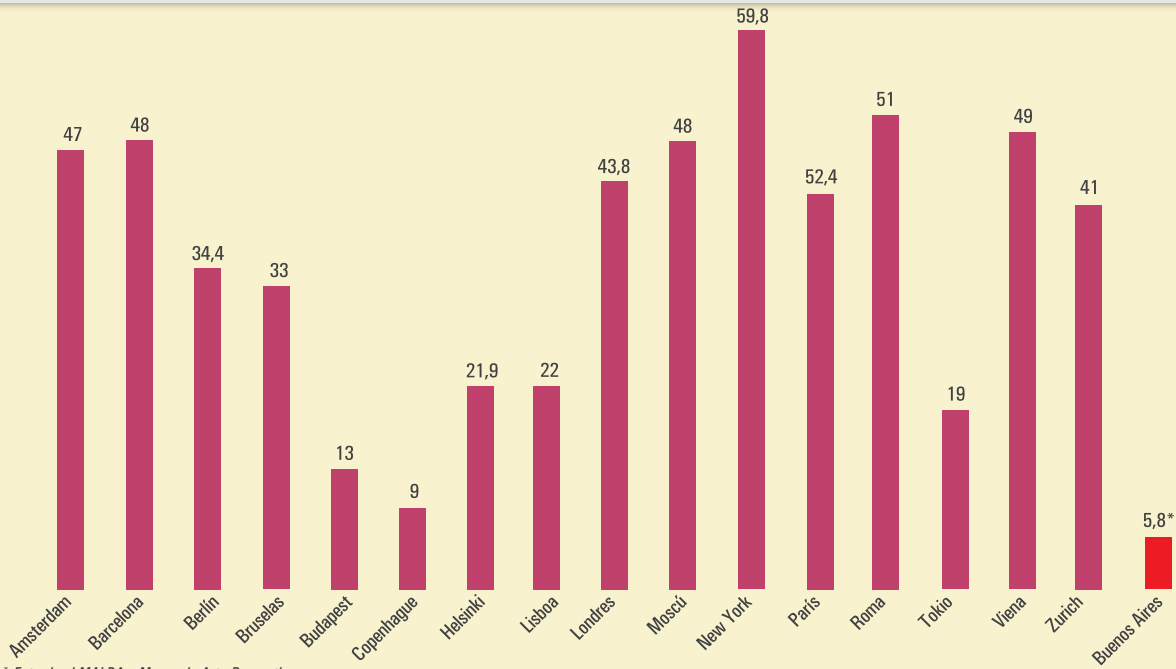
Fuente: Niño Bien Tiendas Porteñas



ÍNDICE DE TRANSPORTE / en u\$s. (desde el aeropuerto internacional hasta el centro de cada ciudad)

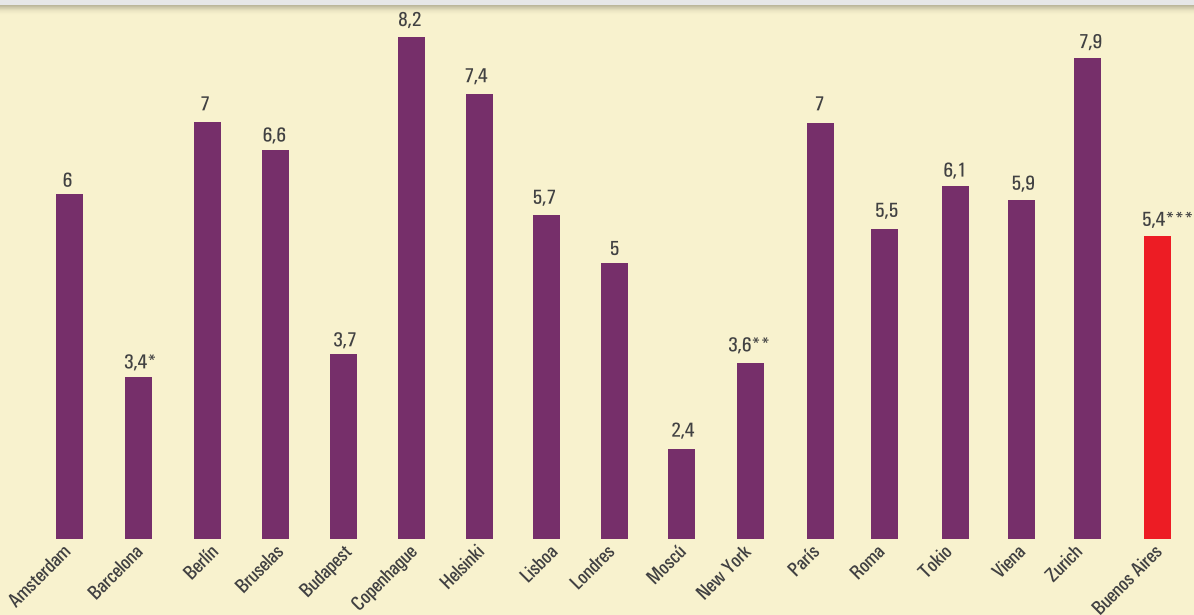
Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios y Office du Tourisme et des Congrès de Paris.



Visita a dos museos + dos sitios con valor de patrimonio histórico (en u\$s)
■ Otras ciudades del mundo ■ Buenos Aires


* Entrada al MALBA y Museo de Arte Decorativo

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

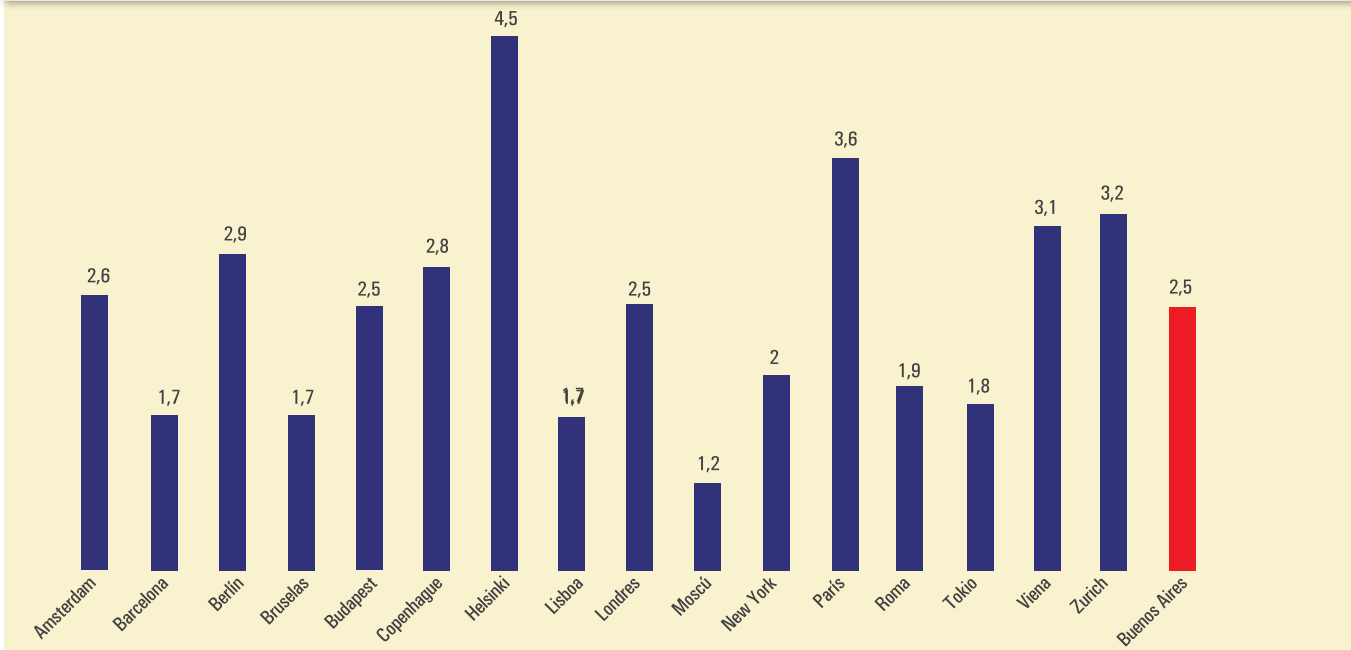
Menú Big Mac (en u\$s)
■ Otras ciudades del mundo ■ Buenos Aires


* Incluye la gaseosa gratis tanto en Barcelona como Madrid / ** Incluye el consumo de gaseosas ilimitada / ***Fuente Arcos Dorados

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

Gaseosa en una pizzería de nivel internacional (en u\$s)

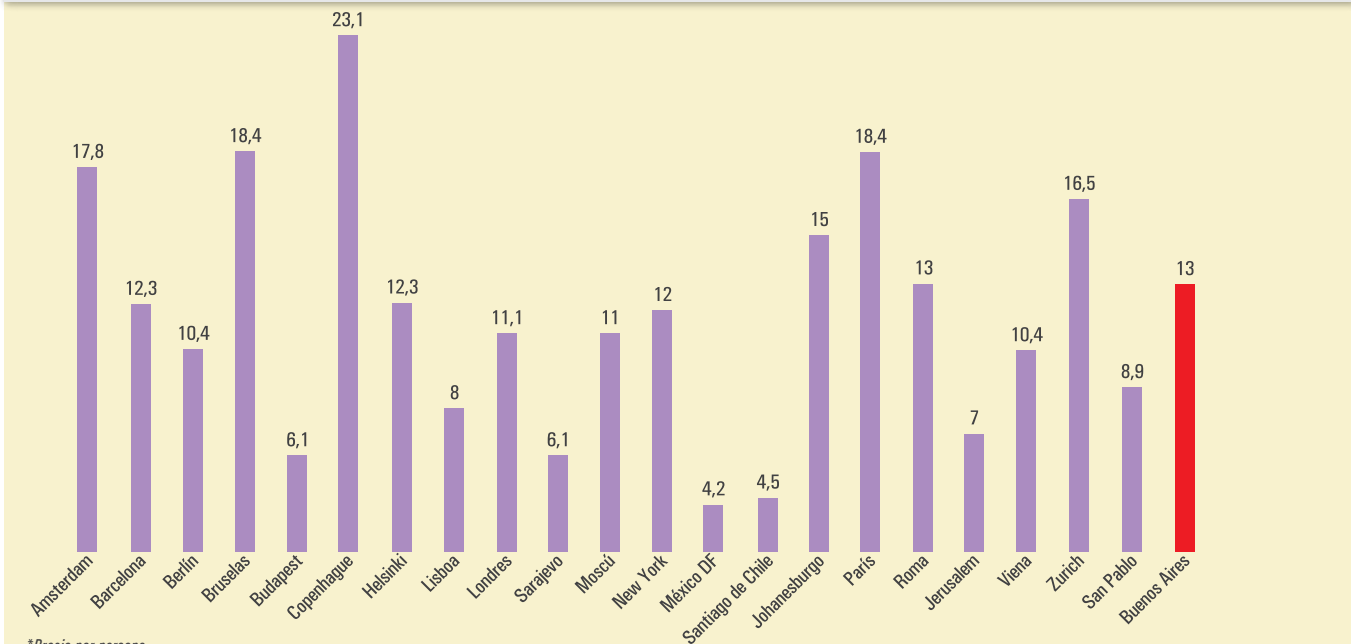
■ Otras ciudades del mundo ■ Buenos Aires



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

Menú del día en un restaurante medio (en u\$s)*

■ Otras ciudades del mundo ■ Buenos Aires

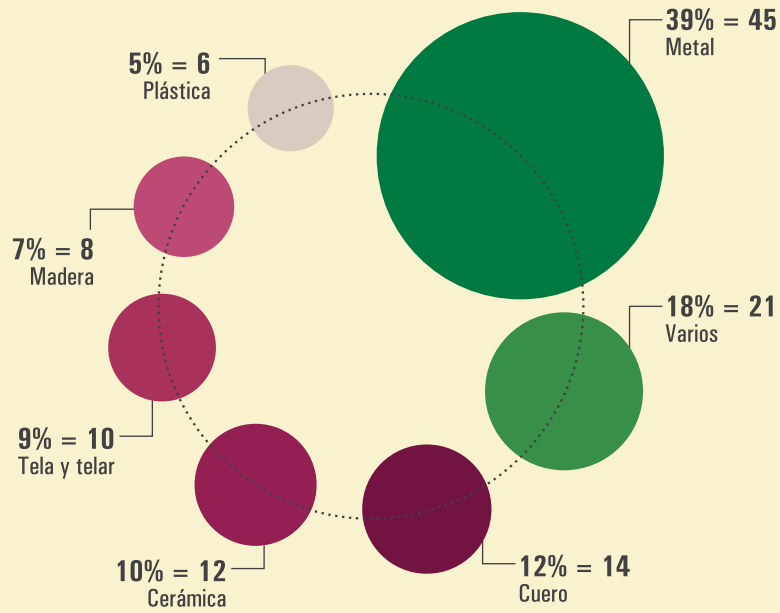


*Precio por persona

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios.

Feria de artesanos de Plaza Francia

TOTAL DE PUESTOS: 116



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a datos de la Feria de artesanos de Plaza Francia

Galerías de Arte en Recoleta

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

Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios