

INFORME CENTRO COMERCIAL

ESTACIONAMIENTO MEDIDO,
VENTAS, REMODELACIÓN

FEBRERO 2025

Realizado por



INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

INTRODUCCIÓN.

Este es el segundo informe vinculado al sector del centro comercial de la ciudad de Azul, realizado en el mes de febrero de 2025, y con el objetivo de indagar acerca del Estacionamiento Medido, el comportamiento de las ventas, las Tasas Municipales y el proyecto de remodelación del centro que impulsan en conjunto el Centro Empresario de Azul (CEDA), la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME) y el Municipio de Azul.

Este segundo relevamiento tiene uno anterior realizado en la segunda semana del mes de mayo de 2024, destinado a escuchar y dialogar con comerciantes del sector, y en esta oportunidad realizamos un análisis comparativo entre ambos.

DESARROLLO.

Ficha técnica:

Calles relevadas: San Martín e Yrigoyen, desde Colón a Necochea, Colón, Burgos, De Paula, Moreno, Av. 25 de Mayo y Necochea desde Bolívar a Belgrano.

Cantidad de comercios relevados: 88

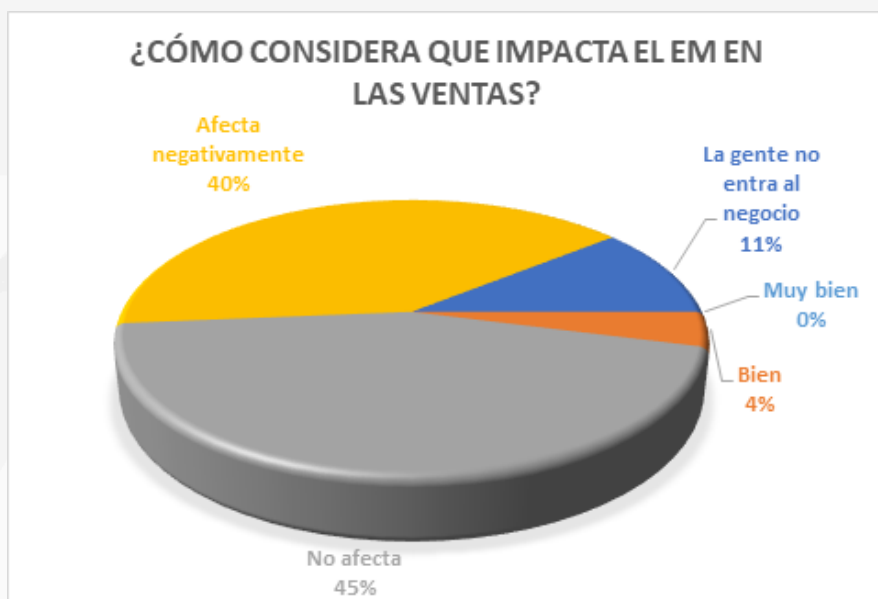
Estacionamiento Medido

Consultados acerca del impacto de la implementación del Estacionamiento Medido, nos encontramos que la opinión no se ha modificado demasiado en comparación con el relevamiento de 2024.

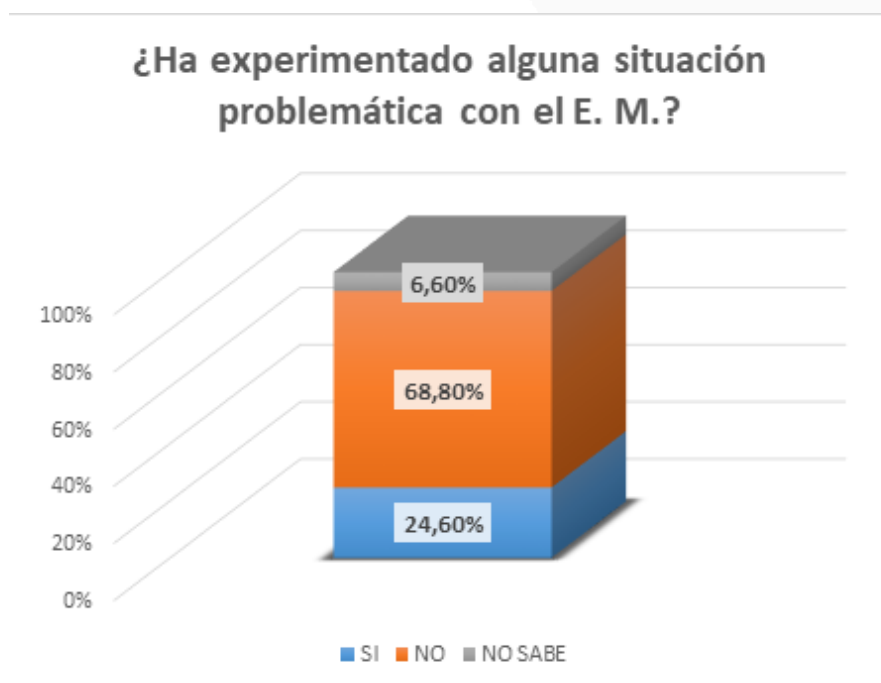
Las opiniones se dividen entre quienes consideran que hay un impacto negativo en las ventas (40%) y los que consideran que no afecta (45%), y aquellos que entienden que es un factor más en la caída de las ventas.

En el primer relevamiento la opinión mayoritaria el nuevo Sistema de Estacionamiento Medido (SEM). Existe coincidencia general en que es un sistema que “sólo se implementó con fines recaudatorios” y que tiene un efecto negativo sobre las ventas, ya que disminuye el flujo de gente en el sector céntrico.

INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

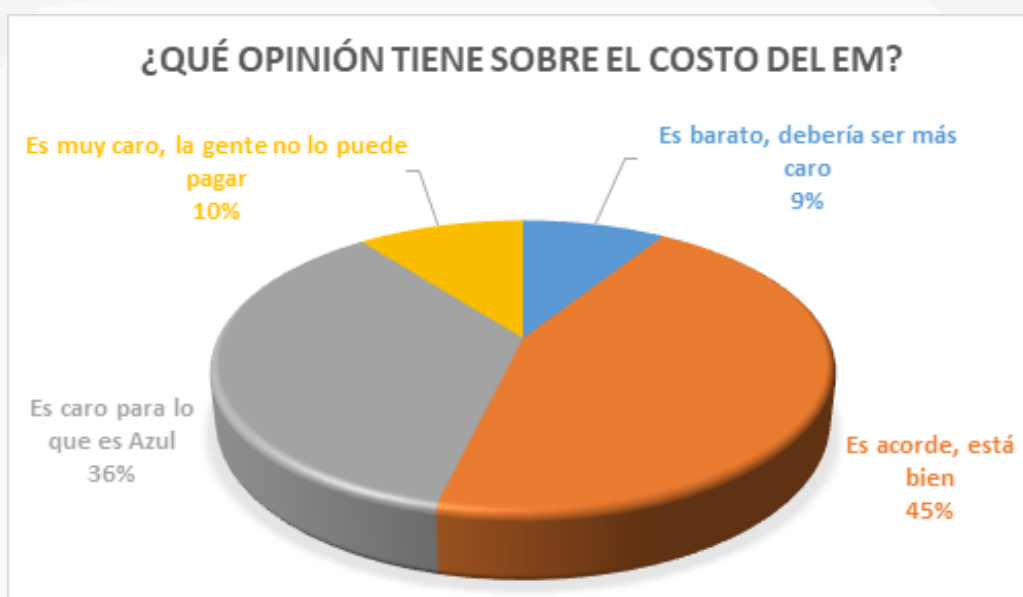


Atento que hemos transitado más de 7 meses con el nuevo sistema de Estacionamiento Medido en el centro comercial y se han planteado modificaciones tanto a la ordenanza como a la Aplicación mediante el cual se cobra el servicio, se consultó a los comerciantes si ha experimentado alguna situación problemática, dado que la nueva Ordenanza N° 5.069 de noviembre de 2024, en su artículo 21, establece que el fondo de Estacionamiento Medido integrado por los recursos recaudados, será destinado a “aplicaciones tecnológicas que beneficien al usuario, financiamiento para el sostenimiento y todo aquello vinculado al sistema”. El 24,6% de los comerciantes consultados manifiesta haber tenido inconvenientes con la App, que se cobran multas con la App activada y falta de tolerancia por parte de los controladores.



INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

En lo que refiere al costo del E. M., que se actualiza por una fórmula que se actualiza de acuerdo a los aumentos de haberes de los empleados municipales, dado que la Ordenanza establece en el art. 6°: “ESTABLÉCESE que el costo de la hora de estacionamiento será equivalente al 3% del valor de un (1) módulo descrito en el artículo 16° de la Ordenanza N° 4.492/2020 “Código Municipal de Faltas”. Lo que lleva a que los aumentos se den de manera sorpresiva y sin consideración de otros factores más vinculados al comercio.



En cuanto a la ampliación del E. M. a otras zonas de la ciudad, como la Terminal de Ómnibus, el Balneario Municipal, el Hospital Municipal, la respuesta es contundente, el 83% de las personas encuestadas están en desacuerdo.

Entre los motivos, refieren que, en los lugares de paseo turísticos como el Balneario o el Parque, podría desincentivar el paseo y la explotación comercial y turística del mismo.

En el relevamiento de 2024, consultamos acerca de la ampliación hacia la Zona 2 que se proponía como proyecto, y la respuesta en ese caso también fue contundente: “En lo que respecta a la ampliación del Estacionamiento Medido, cabe destacar que el 50% de los encuestados están en desacuerdo, planteando entre los problemas fundamentales que influye negativamente en las ventas”.



Asimismo, del diálogo surgieron una serie de nuevas propuestas por parte de los comerciantes, que las enumeramos a continuación, a fin de poder encontrar un punto de equilibrio que mejore la aplicación del Estacionamiento Medido y contemple las diversas miradas.

Entre ellas encontramos que el EM debería aplicarse hasta las 13hs o 14hs y de lunes a viernes, horario de finalización de atención de oficinas y bancos, y luego durante la tarde, dejar liberado el estacionamiento. Además, debería tener un tratamiento especial para comerciantes, con criterios más accesibles y flexibles, que evite incomodidades.

Asimismo, una de las quejas más repetidas es la situación que se enfrentan los comerciantes que encuentran multas en sus vehículos, cuando habían activado la aplicación; es decir, que les cobran multas aún cuando el estacionamiento está pago.

Esta es una de las cuestiones que deberían corregirse a la brevedad, dado que genera inconvenientes y demoras para solicitar la rectificación de la multa.

Comportamiento de las ventas

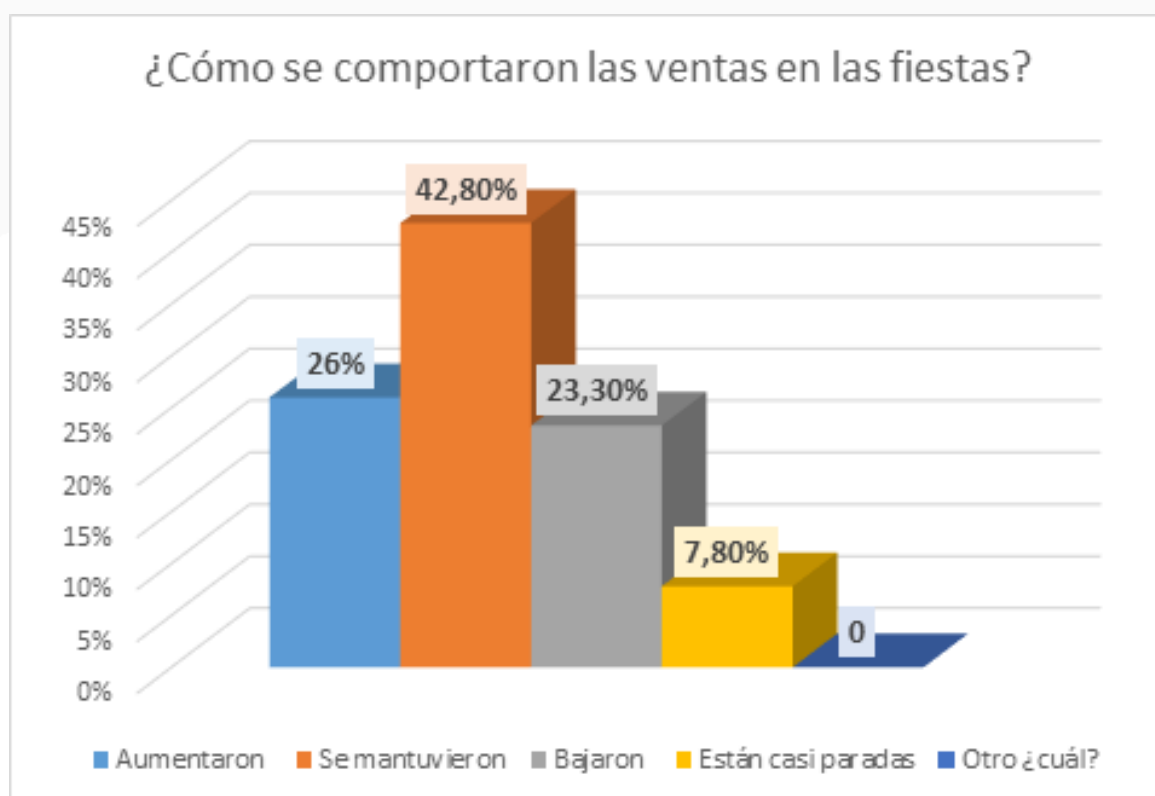
Consultados acerca del comportamiento de las ventas en las fiestas de fin de año, dado que durante enero y febrero es muy normal un parate en las ventas, los comerciantes respondieron que se mantuvieron (42,8%) con relación a los parámetros de los últimos meses del año y en comparación con las fiestas 2023.

INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

Consultados acerca del comportamiento de las ventas en las fiestas de fin de año, dado que durante enero y febrero es muy normal un parate en las ventas, los comerciantes respondieron que se mantuvieron (42,8%) con relación a los parámetros de los últimos meses del año y en comparación con las fiestas 2023.

En el 26% de los casos advirtieron un aumento y en el 23,3% una caída de las ventas en la época festiva 2024.

En el análisis comparativo con el relevamiento de mayo de 2024, entre las fiestas 2023 y el relevamiento, "más del 50 % de los comerciantes manifestaron que las ventas bajaron desde enero a la fecha y un 20 % considera que se han mantenido igual, considerando como el principal factor de influencia el alto índice inflacionario registrado en el país en general. No obstante, casi el 60 % de los encuestados tiene una visión optimista, de cara a los próximos cuatro meses, de que la situación va a mejorar".

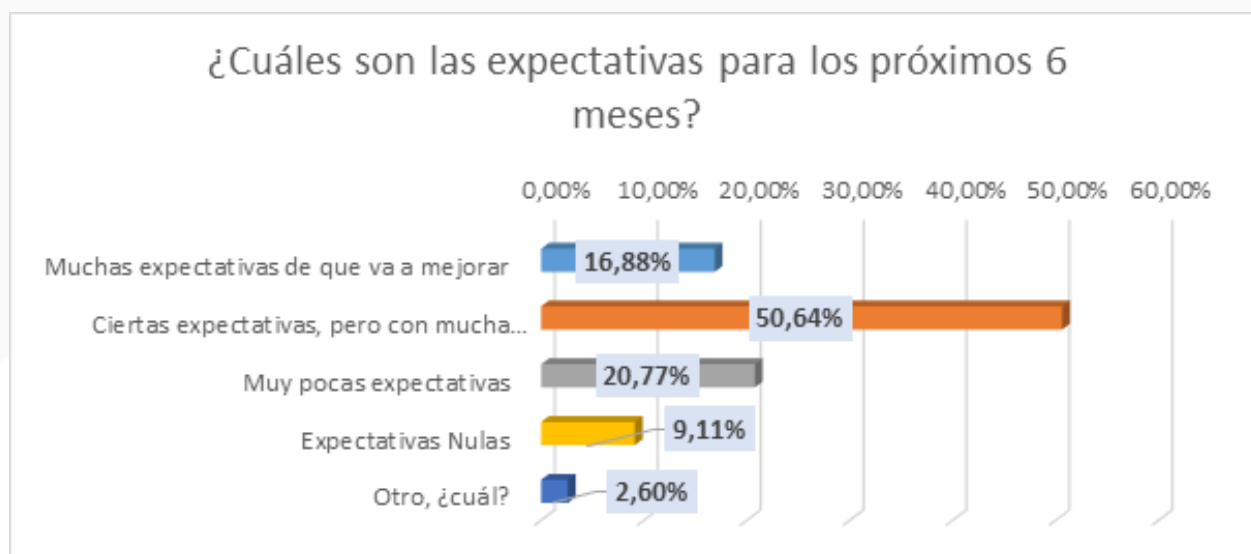


INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

Las expectativas que los comerciantes consultados resultaron similares en ambos relevamientos, superando el 70% las respuestas más optimistas, a saber: 16,88 tiene Muchas expectativas y el 50,64% tiene Ciertas Expectativas con mucha incertidumbre.

Algo similar pasaba en Mayo de 2024, “consultados sobre las expectativas para los próximos 4 meses, se advierte entre el sector comercial un marcado optimismo, el 74% de las respuestas obtenidas, el 44,3% (58) de los comerciantes tienen ciertas expectativas y el 29,7% (39) manifiesta muchas expectativas en que va a mejorar”.

La comparación entre las respuestas y los meses transcurridos, demuestra que no ha habido mejorías, pero al menos se han mantenido los niveles de ventas que se venían dando.



Proyecto de Remodelación del Centro Comercial

En los últimos meses del año 2024, a instancia de una iniciativa impulsada por el CEDA y la CAME, se puso a disposición del Ejecutivo local una propuesta consistente en generar un proyecto de desarrollo del Centro Comercial Abierto en la Ciudad de Azul. Para ello se firmó un convenio de colaboración, en el que se compromete cada parte a realizar diversas tareas.

Dada la publicidad del proyecto, decidimos consultar acerca del nivel de conocimiento de la propuesta y la opinión sobre las posibles modificaciones y remodelaciones que se podrían llevar adelante.

INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

En lo que refiere al conocimiento del proyecto, la respuesta es muy contundente, el 73% no sabe de la existencia del proyecto ni de su contenido.

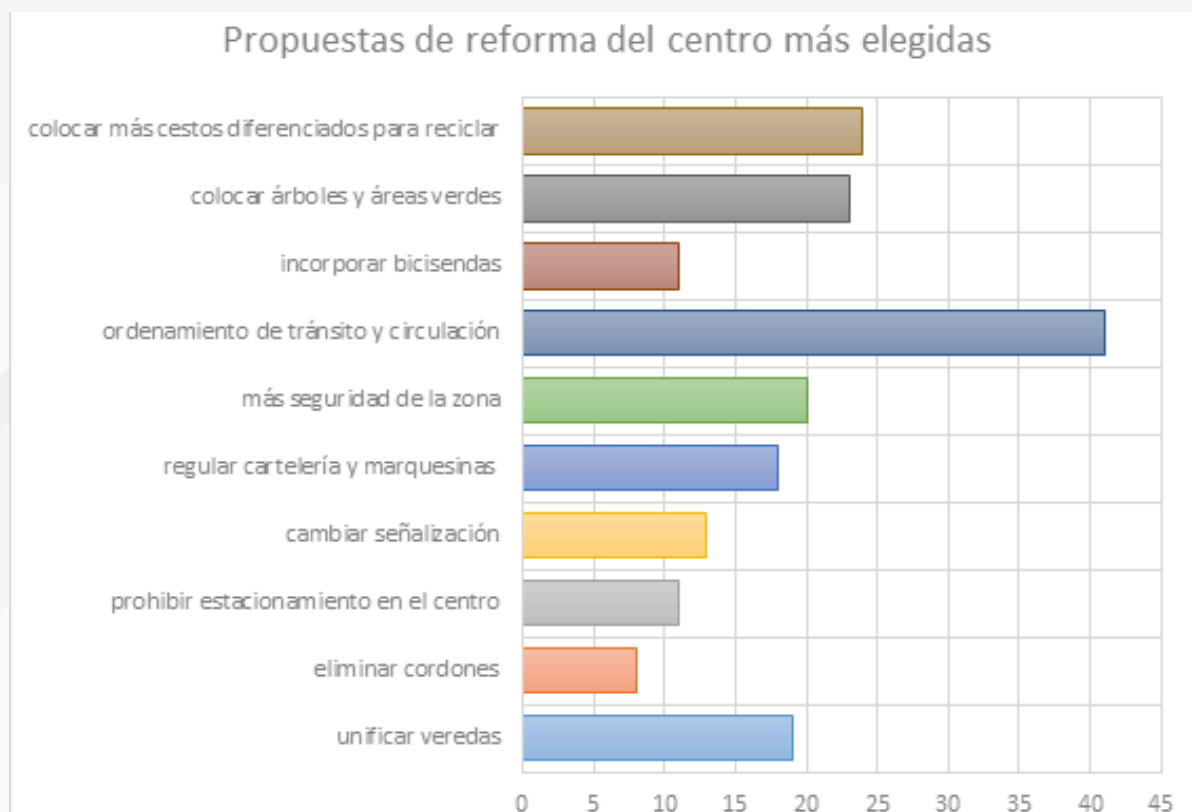


Entre las propuestas de acciones a llevar adelante, se enumeran las siguientes:

- a- unificar veredas
- b- eliminar cordones
- c- prohibir estacionamiento en el centro
- d- cambiar señalización
- e- regular cartelería y marquesinas
- f- más seguridad de la zona
- g- ordenamiento de tránsito y circulación
- h- incorporar bicisendas
- i- colocar árboles y áreas verdes
- j- colocar más cestos diferenciados para reciclar

Les pedimos a los comerciantes que elijan las tres (3) acciones que consideran más importantes y de mayor impacto para el comercio, de donde surgen el siguiente orden de prioridad:

INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025



Además solicitamos nos compartan sus propuestas e ideas sobre otras acciones que se podrían llevar adelante, entre las que aparecen:

- Ø Más iluminación
- Ø Arreglo de calles y veredas
- Ø Unión entre comerciantes. Consorcio de espacios de paseos
- Ø Restaurar fachadas y marquesinas
- Ø Eliminar cableado aéreo
- Ø Estacionamiento de una sola mano o dejando espacios x cuadra
- Ø Limpieza
- Ø Control de plagas
- Ø Más cantidad de ciclistas
- Ø Hacer peatonal
- Ø Más control de tránsito y policial

INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025



Además, consultamos sobre la opinión acerca de la propuesta de modificar y remodelar el Centro Comercial y la respuesta es contundente:



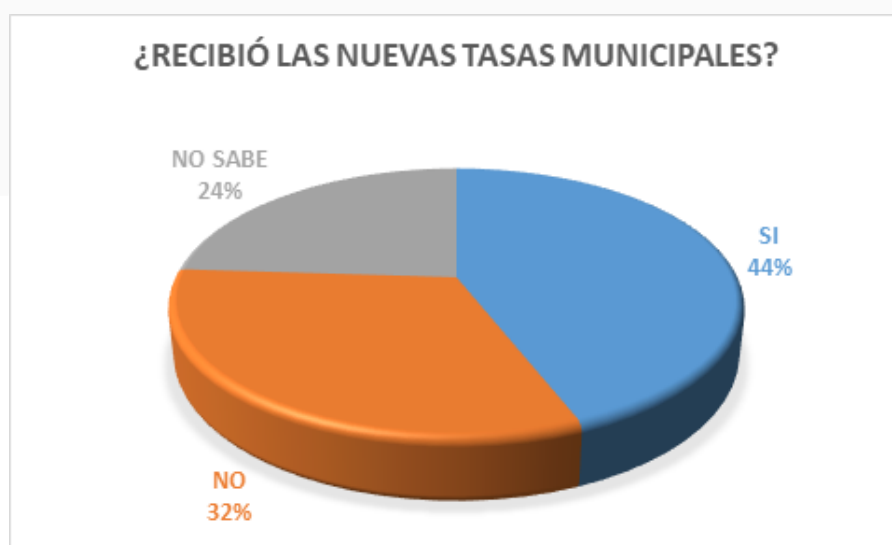
INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

Entre quienes no están de acuerdo, los motivos rondan alrededor de las siguientes expresiones:

- Ø No es necesario
- Ø Hay otras prioridades
- Ø Se deberían instalar empresas
- Ø No cambia la realidad comercial que vivimos
- Ø Es lo mismo de siempre
- Ø Es más gasto para el propietario

Tasas Municipales

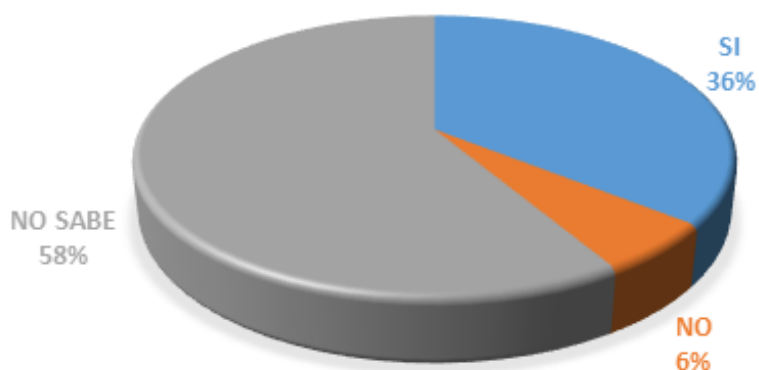
En lo que refiere a las Tasas Municipales de Seguridad e Higiene y Urbana, la consulta refiere a si han recibido las nuevas tasas con los montos 2025, de donde surge que la Tasa por Seguridad e Inspección en el 32% de los casos no ha llegado, por lo que no hay información referida a los montos.



Mientras quienes ha recibido las tasas, refieren que en el 36% de los casos han recibido aumentos. Mientras que el 6% manifiesta no haber recibido aumentos y el 58% no sabe o no contesta, por el motivo que adelantábamos de no tener las nuevas tasas en su poder.

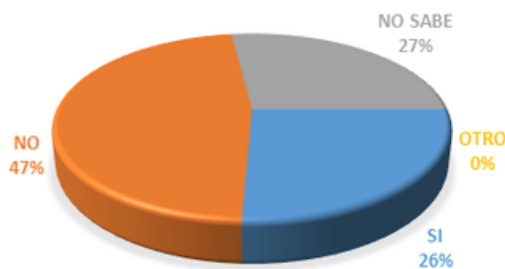
INFORME CENTRO COMERCIAL - FEBRERO 2025

¿ENCONTRÓ AUMENTOS SIGNIFICATIVOS EN LAS TASAS MUNICIPALES?

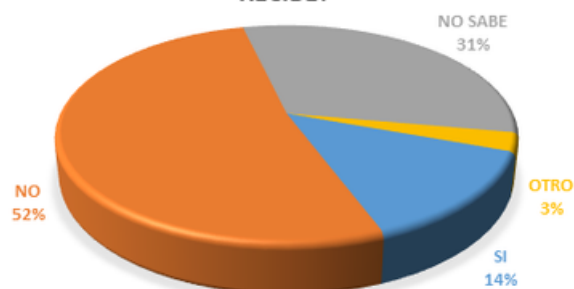


Asimismo, en cuanto a la concordancia entre los montos que se pagan por las Tasas Municipales y los servicios que se reciben en consecuencia, la mitad de los consultados refiere que no son acordes y que son deficientes.

¿CONSIDERA QUE LA TASA URBANA ES ACORDE A LOS SERVICIOS QUE RECIBE?



¿CONSIDERA QUE LA TASA POR SEGURIDAD E HIGIENE ES ACORDE A LOS SERVICIOS QUE RECIBE?



En la comparación con el relevamiento 2024, “el incremento en el valor de los Servicios (alrededor de un 300 %) y de las Tasas Municipales – Urbana y de Seguridad e Higiene – que ronda, en estas últimas, un aumento del 80 %. Los encuestados expresaron, además, que la contraprestación brindada por el municipio no es acorde a las cargas impuestas”.

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

El relevamiento destaca la necesidad de abordar las preocupaciones de los comerciantes sobre el EM, mejorar la comunicación sobre el proyecto de remodelación del centro y garantizar que las tasas municipales se correspondan con los servicios prestados.

Los comerciantes expresan opiniones divididas sobre el EM, con un 40% considerando que afecta negativamente las ventas, pero que también hay otros factores que influyen.

En cuanto a las ventas, se mantuvieron estables durante las fiestas de fin de año, y hay expectativas moderadas para los próximos meses. Algo similar aparecía en mayo de 2024, expectativas que se mantienen a pesar de los resultados generales.

Cabe destacar que la mayoría de los comerciantes no conoce el proyecto de remodelación del centro, aunque el 87% está de acuerdo con la iniciativa. Nuevamente nos encontramos con una respuesta positiva a la consulta de aumento de Tasas Municipales y la consideración mayoritaria es que los servicios recibidos no son acordes a los montos pagados.

Entre las propuestas que surgen de la escucha activa y el diálogo con comerciantes, podemos enumerar las siguientes:

1. Aplicar el Estacionamiento Medido hasta las 13 o 14 horas y de lunes a viernes.
2. Trato especial para comerciantes con criterios más accesibles y flexibles.
3. Corregir problemas con la aplicación del EM y las multas.

En cuanto a la remodelación del Centro:

4. Más iluminación.
5. Arreglo de calles y veredas.
6. Unión entre comerciantes.
7. Restaurar fachadas y marquesinas.
8. Eliminar cableado aéreo.
9. Estacionamiento de una sola mano o dejando espacios por cuadra.
10. Limpieza y control de plagas.
11. Más cantidad de ciclistas.
12. Hacer peatonal.
13. Más control de tránsito y policial.