



ESTUDIO DE CAMPO

Bussiness Improvement District

# Quinta Avenida

NUEVA YORK / ESTADOS UNIDOS

Damián Di Pace

2014

## Encuentro con Tom Cusick Presidente de la Quinta Avenida

Recientemente Damián Di Pace mantuvo una entrevista por el término de 40 minutos con el Presidente de la Quinta Avenida de la Ciudad de Nueva York, Tom Cusick.

Durante el encuentro visitó las oficinas, instalaciones y estructura administrativa del BID. A su vez, realizó un recorrido entre las calles 34 y 59 por el área del distrito de mejoramiento comercial evaluando la infraestructura pública y de servicios incorporada en la arteria comercial como resultante de los recursos provistos por el programa de Small Business Services.

Al respecto opinó "La Quinta Avenida es una síntesis urbano comercial bien representativa de la prosperidad económica neoyorkina. Este distrito de mejoramiento comercial tiene una valuación de marcas comerciales superiores en términos comparativos a los locales que las albergan".

En relación a la entrevista comentó "dialogar con Tom fue un placer no solo por lo que él representa para la Quinta Avenida en la Ciudad de Nueva York luego de 27 años de trayectoria en su tarea sino también por su dedicación, pasión y humanidad reflejada a lo largo de nuestra charla".



Al visitar su infraestructura pública y de servicios comentó "he tenido la oportunidad de estudiar la planificación comercial de arterias importantes como Oxford Street en Londres, los Campos Elíseos en París y la Gran Vía en Madrid pero la Quinta Avenida es sin ninguna duda la calle más cara del mundo por sus marcas, sus productos y el valor de sus alquileres.

Es un Real State Comercial llevado a su máxima expresión"

## Resumen del Estudio de Campo de la Quinta Avenida

- Inicios del Distrito de Mejoramiento Comercial de la Quinta Avenida:

Como en todas partes del mundo que consideraron en algún momento planificar sus ciudades contemplando al comercio hace unos 20 años un grupo de propietarios y minorista de la Quinta Avenida comenzaron a aportar fondos para un equipo de limpieza con solo 2 empleados a tiempo parcial.

- El Antes y el Después sobre algunos temas que preocupan a nuestra Ciudad de Buenos Aires como fue solucionado por el Programa de Distritos de Mejoramiento Comercial en la Quinta Avenida:



### Seguridad

Antes de la puesta en práctica del programa había 58 delitos en la Avenida Comercial por día.

Desde ladrones que ingresaban a los locales, carteristas que robaban a los turistas y vendedores ilegales.

Con la implementación del programa se logró una reducción de la delincuencia a solo un hecho a la semana.

Casi una caída del 90 %. Con el caso de los vendedores ilegales en los primeros meses de funcionamiento del programa se detuvieron a 113 personas.

Este inconveniente de venta informal desapareció de las calles hasta la actualidad.



### Saneamiento

Antes que el Equipo de Limpieza comenzará con sus actividades diarias, las calles y veredas estaban en un mal estado e importante deterioro. A las 11 horas de cada mañana, cada recipiente de basura en la avenida desbordaba a la vista de los clientes y visitantes hasta largas horas después que la mayoría de los comercios y negocios habían cerrado sus locales. Como pasa en la actualidad en la Ciudad de Buenos Aires varias horas después el camión del Departamento de Sanidad pasaba tardíamente por la Avenida y vaciaba los cestos.

Con la implementación del programa hoy los siete días de la semana, el equipo de limpieza del distrito se encuentra trabajando de sol a sol. Barren, dejan ellos los recipientes de basura vacíos, ponen la basura en bolsas de plásticos y envían el exceso de bolsas a una estación de transferencia de la ciudad de Nueva York.



### Control de la Ilegalidad

La implementación del programa demostró ser muy eficaz en el control de las actividades ilegales evitando que los clientes potenciales del Centro Comercial sean estafados por parte de particulares en las puertas de los negocios. Durante la temporada de las fiestas de fin de año se instalaban vendedores en las puertas de los locales y los clientes creían que estaban recibiendo gangas de "hasta 70 % off" de las prestigiosas marcas de la avenida.

Luego de estas fechas el minorista retiraba la señalización de descuentos y continuaban operando en la puerta de los negocios. Estas actividades existieron durante muchos años y los propietarios y comerciantes documentaban estas prácticas engañosas e intimaban a las autoridades del Departamento de Asuntos del Consumidor a actuar en consecuencia. Hoy con el programa hay personal de control hacia cualquier tipo de práctica ilegal o engañosas en la avenida. Cuando son épocas festivas no hay más liquidaciones con falsificación de marcas.

- Patrimonio Histórico Cultural de la Avenida: Muchos de los edificios destacados están situados en la Quinta Avenida en Midtown y en el Upper East Side. En el Midtown están el Empire State Building, la Biblioteca Pública de Nueva York, el Rockefeller Center, y la Catedral de San Patricio. La franja de la Quinta Avenida entre las calles 80 y 90 tiene tantos museos que es conocido este sector como la Milla de los Museos con instituciones como el Metropolitan Museum of Art y el Museo Guggenheim.

- Locales Comerciales visitados y marcas relevadas durante el encuentro:

Entre la calle 34 y la 60 se encuentran Tiffany & Co., CartierSA, Burberry, Ermenegildo Zegna, Gucci, Louis Vuitton, Chanel, Prada, Hermès, Salvatore Ferragamo, Dolce & Gabbana, Bvlgari, Rolex, Emilio Pucci, Armani Exchange, Coach Inc., Escada, Façonnable, Christian Dior, Victoria's Secret, Lacoste, Fendi, Versace, Kenneth Cole, Saks Fifth Avenue, Emanuel Ungaro, H&M, Hollister Co, Abercrombie & Fitch, Banana Republic, Hugo Boss, Zara, Tommy Hilfiger, United Colors of Benetton, Nike, Cartier, Diesel, Gap, Armani, Van Cleef & Arpels, Godiva y Swarovski.

- Entre las calles 58 y 59 visitó la afamada juguetería FAO Schwarz, y el cubo de Apple con ingreso a su punto de venta subterráneo.



## Informe del Año Fiscal del Distrito de la Quinta Avenida 2013

Todos los años el programa BID de la Quinta Avenida debe presentar un informe de ingresos y egresos de los recursos económicos aportados por sus comerciantes y empresarios mediante su contribución al programa.

### A. Centro Comercial Evaluación de Necesidades:

En 2013 se cumplió el 20 aniversario de la Quinta Avenida BID momento en el que se realizó una evaluación de dos grandes programas: El de seguridad y el de saneamiento.

Desde el distrito se estableció en 1993 el trabajo con la ciudad de Nueva York. El Departamento de Policía ha contribuido a una caída extraordinaria del crimen en la vía pública como se describe en la sección Seguridad de este informe.

La reciente "Gran Recesión" de 2008 ha tenido un impacto mínimo en la Quinta Avenida, los locales vacíos siguen siendo bajos, mientras que los valores de propiedad y los alquileres se mantienen altos. Con estas medidas, la Quinta Avenida BID ha seguido avanzando en estos veinte años. Por ejemplo, la General Motors que está ubicada en la Quinta Avenida en la calle 58 vendió por 1,4 mil millones de dólares en 2003; diez años más tarde 3400 millones dólares.

En un artículo titulado "Fifth Avenue's Eye-Popping Rents" del New York Times se afirmó: "El costo de los bienes raíces y alquileres minoristas está golpeando un máximo histórico a lo largo de la Quinta Avenida de Nueva York, una señal de que el mercado de gama alta sigue siendo fuerte a pesar de la debilidad de la economía en general". (NYT, 20 de noviembre 2012)

## B. Examen de los logros



### Seguridad

Cuando el plan BID Quinta Avenida fue concebido hace veinte años, había signos visibles de las prácticas de seguridad pobres dentro de este distrito. Hubo 3 fraudes de tarjetas de crédito que operaban sin interferencia. Tiffany & Co. produjo una demostración de vídeo sobre su modus operandi, y había vendedores ambulantes ilegales que vendían falsificaciones de marca abiertamente en el exterior de los locales de venta legalmente establecidos.

Un paseo por la avenida de hoy presenta un ambiente muy diferente a principios de los años 1990: los fraudes de tarjetas de crédito desaparecieron, los carteristas se han eliminado en su mayoría y la venta de mercancía falsificada se ha disminuido notablemente.

Esto no quiere decir que no hay problemas de seguridad dentro del distrito. El problema relativamente nuevo es el de los vendedores ambulantes agresivos de CD's que intimidan a los peatones a "comprar" sus productos.

Este es un ejemplo de una actividad delictiva actual que deben vigilar. Es decir que la ilegalidad no tiene fin pero si una forma de enfrentarla y un equipo que lo haga para proveer de acciones de prevención y direccionamiento hacia nuevas modalidades de venta fraudulentas.

Para citar un ejemplo, en abril de 2012 hubo un robo por parte de un vendedor ambulante de CD's que no sólo ilustra este problema sino que también representa a la perfección cómo trabajan con la policía local para reducir estos incidentes. La policía local está arrestando a estos vendedores debido al seguimiento y denuncia de un equipo preparado específicamente para detectarlos y denunciarlos. Este tipo de trabajo se convirtió en un elemento disuasorio a través de la comunicación "boca a boca" que se propaga entre los vendedores ilegales. El tráfico de CD's ilegales se redujo drásticamente en los próximos meses a su implementación.

A continuación presentamos una tabla de los siete mayores delitos registrados por el Gobierno Federal a los efectos de evaluar bajo una forma cuantitativa los progresos logrados durante los últimos 18 años en la Quinta Avenida.

#### FBI índice de principales delitos en 5th Avenida BID DISTRITO

	1993	2012	
Asaltos Criminales	24	2	
Robo con Lesiones	15	0	
Hurto Mayor	712	44	
Auto Robo	2	0	
Robo	40	3	
Violación	0	0	
Asesinato	0	0	
Totales	793	49	-94,8%

Con este programa de prestación de infraestructura y servicios en la Quinta Avenida se ha colabora con la asistencia y comodidad de 243.000 visitantes periódicos mediante el trabajo de un equipo técnico permanente que incorpora unas 41.352 horas hombre dedicadas exclusivamente al desarrollo y crecimiento de esta arteria comercial.



## Saneamiento

El BID de la Quinta Avenida proporciona un alto nivel de servicios de saneamiento complementarios. Hay un respaldo de 14,144 horas hombre de los equipos de limpieza en forma permanente en el Centro Comercial.

Al igual que con el equipo de seguridad, se produjo a lo largo del tiempo una ligera disminución del uso de las horas hombre para estas actividades, pero no hubo ningún cambio apreciable el nivel de servicio. Es decir, al principio se dedicaron muchos recursos a estas dos actividades y cuando se tuvo controlada la zona en estos aspectos se comenzó a utilizar el personal para dar respuesta a nuevas necesidades.

La mayor parte del trabajo del equipo de limpieza y saneamiento se centra en una rutina diaria de mantenimiento del Centro Comercial limpio y libre de desbordamiento en los recipientes de basura. En el año 2013 se llenaron 101.250 bolsas de basura, se quitaron 392 etiquetas de graffiti y mediante el trabajo de un contratista se utilizaron 572 camiones suplementarios a los provistos por el Departamento de sanidad de la Ciudad de Nueva York.



### Año Fiscal 2013 - Ingresos y Gastos

<b>INGRESOS:</b>	
Evaluaciones	U\$S 2.904.990
Interés	2188
Ingresos Totales	U\$S 2.907.178
<b>GASTOS:</b>	
Saneamiento	U\$S 690.827
Seguridad	1609996
Árboles de vacaciones	29396
Nómina de administrador	255505
Renta de administración	22709
Seguros Administración	8840
Honorarios de auditoría	11253
Beneficios complementarios	132526
Gastos generales de oficina	23203
Equipos y suministros	943
Viajes y Congresos	9752
Cuotas y Suscripciones	12273
Depreciación	8315
Gastos totales	U\$S 2.815.538