

Qué zonas se revalorizarán con la obra del Paseo del Bajo

María Eugenia Usatinsky

25 de febrero de 2019 • 17:21

En la zona del Bajo porteño y de Puerto Madero las expectativas de residentes, comerciantes, conductores, choferes y transeúntes están puesta en abril, mes en el que está pautado inaugurar la ambiciosa obra del Paseo del Bajo. Será el fin del caos de tránsito actual, los ruidos de las máquinas trabajando, de calles cortadas y del polvo de obra que invade todo.

Este proyecto promete canalizar la circulación de camiones y ómnibus de larga distancia de calles y avenidas por una autopista de casi siete kilómetros cuya mayor parte de su traza estará semisoterrada (en trinchera), uniendo entre sí las autopistas de acceso a la Ciudad: Illia, Buenos AiresLa Plata y 25 de Mayo. A su vez, con esta obra se aspira a mejorar la conectividad e integración urbana dado que sobre ella se extenderá un corredor verde de diez hectáreas.

Pero, además, como consecuencia de esta transformación, cuando esté concluida su construcción se espera una fuerte revalorización inmobiliaria en la zona y la llegada de

nuevas inversiones. De hecho, ya hay desarrolladores que se adelantaron y avanzan con nuevos proyectos en su entorno, apostando al incremento en la valorización que tendrá la zona en el mediano y largo plazo.

Si bien los beneficios de esta obra apuntan a toda la comunidad, en el ámbito inmobiliario se espera ver un mayor impacto hacia la zona Sur, dado que ésta ha sido un área históricamente relegada. En especial, en los alrededores de los ejes de las avenidas Ingeniero Huergo y Paseo Colón al Sur de la avenida Belgrano. "Sin duda la zona de Paseo Colón y sus calles transversales desde la ciudad vieja hasta la avenida Brasil tendrán un cambio importante, tanto para emprendimientos de oficinas como de viviendas. Hoy es un buen momento para la compra de tierra, los desarrolladores lo saben y si bien el momento actual genera incertidumbre con el cambio del valor del dólar la construcción es más rentable y los números demuestran que la mejor inversión es en ladrillos", destaca Oscar Puebla, titular de la inmobiliaria que lleva su apellido y se especializa en la comercialización de propiedades en la zona.

Parte de la apuesta que hacen los desarrolladores y brokers está en que se produzca un derrame de inversiones, desarrollos y actividades hacia el Sur porteño a partir de que se concrete la integración entre el Bajo y el barrio más joven de la ciudad: Puerto Madero. Sin embargo, hasta el momento, el contraste es importante a nivel urbano y así también en los valores inmobiliarios.

Según el último relevamiento de precios de venta realizado por la consultora Reporte Inmobiliario, los departamentos usados de dos y tres ambientes ubicados en los alrededores de Paseo Colón y Huergo hacia el Sur de la avenida Belgrano defienden valores que rondan entre US\$2400 y US\$3000/m². Mientras que, a solo unos metros de allí, dentro de Puerto Madero, los valores se duplican: varían entre los US\$5600 y los US\$6000 por metro cuadrado. En esa zona, Related Group, la compañía del multimillonario Jorge Pérez, finaliza las terminaciones de SLS Puerto Madero, su primer proyecto en Argentina, ubicado entre las calles Pierina Dealessi y los boulevards Rosario Vera Peñaloza y Juana Manso, en el dique uno de este barrio porteño. Son dos torres residenciales con 131 unidades y 72 departamentos más pequeños cuyos propietarios podrán ponerlas en alquiler bajo un sistema de pool de renta. El proyecto de US\$250 millones de inversión se inaugurará entre junio y julio de 2019. Un dato interesante es que por las últimas unidades, el desarrollador está pidiendo entre US\$8000 y US\$ 9000, por metro cuadrado.

Carlos Rosso, presidente de esta compañía, comenta: "El Paseo del Bajo le agregará valor a toda la zona porque actualmente desde los departamentos que miran a Huergo se ven todos los camiones pero la avenida se hundirá y en su lugar habrá enfrente una plaza verde. Dado esto, las unidades que estamos construyendo en Puerto Madero costarán más que lo que salían cuando empezamos a comercializarlas. También los hoteles y todo el desarrollo comercial que hay en Puerto Madero se beneficiará si la ciudad se interconecta más. Además, la gente podrá llegar más fácil, caminar y cruzar sin estar pensando en los camiones, habrá más gente yendo a los restaurantes, más gente caminará por Puerto Madero y el barrio se sentirá más integrado al resto de la Ciudad. También todas estas zonas se volverán más seguras".

En tanto, Carlos Spina, gerente Comercial de Argencons, coincide: "La valorización sin dudas llegará y acercará las zonas cercanas a Puerto Madero en valores", pero advierte que "producto de la coyuntura aún no se nota mucho el impacto en precios". Esta desarrolladora compró uno de los terrenos subastados por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) el año pasado ubicado en la manzana rodeada por la avenida Ingeniero Huergo y las calles México, Azopardo y Venezuela donde construirá dos torres con 900 unidades residenciales, basamento comercial y espacios públicos que en total sumarán más de 75.000 metros cuadrados de obra. "Somos los que primero vimos y apostamos al Paseo del Bajo. Era inminente el rotundo cambio que sufriría la Ciudad y ya habíamos hecho un muy buen negocio para nuestros inversores con Quartier Madero Urbano, ubicado en Azopardo e Independencia. Por ello apostamos a la compra de la manzana de Huergo y Venezuela y también por ello antes habíamos creado el Distrito Quartier", señala Spina. Argencons avanza con la construcción de ese proyecto Distrito Quartier Puerto Retiro, ubicado en la cabecera Norte del Paseo del Bajo. Serán 115.000 metros cuadrados, con 500 unidades y 35.000 m² de oficinas,

En Huergo al 400, entre la avenida Belgrano y Venezuela, Consultatio también se quedó con un terreno del Estado. Sus planes son levantar allí una torre de 30 pisos, con 42.000 m² de superficie construible. Así, solo entre esas dos manzanas rematadas, habrá más de 115.000 m² nuevos en la zona. La empresa liderada por Eduardo Costantini también se quedó con tres terrenos subastados por la AABE en la zona conocida como Catalinas II frente a Catalinas Norte.

Potenciar el sur

Si bien Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte del Gobierno

porteño, advierte que "aún es pronto para medir el crecimiento de la zona", destaca que "habrá un antes y un después con la inauguración del Paseo del Bajo dado que el paisaje cambiará completamente y se generará un efecto similar al que se vio en Parque Patricios y Parque Lezama donde la actividad comercial aumentó, así como el crecimiento de oficinas y departamentos", a partir de las inversiones promovidas desde esa gestión de Gobierno con la mudanza de varios ministerios porteños frente al Parque Lezama y el impulso a los distritos de las Artes y Tecnológico. Además, el funcionario agrega que las 10 hectáreas del corredor verde serán "un nuevo pulmón urbano que impactará positivamente en la calidad del aire, la disminución del ruido y la integración del microcentro con el río".

Según detalla Marcelo Di Mitrio, titular de Di Mitrio Inmobiliaria, también con amplio expertise en la zona, en la franja que se extiende en paralelo entre las avenidas Ingeniero Huergo y Paseo Colón y entre las avenidas Belgrano y Brasil, se observa "una área con un enorme potencial de cambio" y visualiza allí "la profundización de una transformación que ya viene operando y la extensión de ésta hacia el barrio de La Boca siguiendo el eje costero, en la avenida Don Pedro de Mendoza". Para dar sustento a su apreciación, el broker cita como ejemplo el traslado de la casa matriz del Banco Santander Río a la avenida Juan de Garay al 100, a unos metros del Parque Lezama, decisión que considera como "un símbolo de la plena transformación que atraviesa este sector de la Ciudad".

Si bien Di Mitrio considera que "el proceso de revalorización del área ya comenzó, lejos está de haber llegado a su techo". Y analiza: "Lo profundo del proceso de transformación que estamos observando fundamentalmente en el extremo sur nos lleva a pensar que hay mucho por recorrer aún. Sin dudas, habrá numerosas inversiones inmobiliarias adicionales. En la zona hay tierra del Estado que será subastada por la AABE, en paralelo, está en marcha la segunda etapa del Metrobus del Bajo. Este corredor que actualmente se extiende entre Retiro y la avenida Independencia a lo largo de las avenidas Leandro Alem y Paseo Colón continuará a lo largo de esta última y por la avenida Almirante Brown para adentrarse en el barrio de La Boca. Es otra obra en curso y pronta a inaugurar que, sin ninguna duda, también impactará positivamente".

En Azopardo 1337 se construye Astillero Catalinas Sur, emprendimiento de usos mixtos desarrollado por CMNV que ofrecerá 17 plantas, terraza, cuatro subsuelos de cocheras y más de 20.000 m² de obra con vistas a Puerto Madero, a la Reserva Ecológica y al Río de La Plata. Este proyecto demandará US\$30 millones de inversión. Leonardo

Rodríguez Nader, cofundador de esta firma, cuenta los motivos que lo llevaron a invertir allí: "El impulso en obras de infraestructura que se está concretando nos hace creer que Buenos Aires de a poco está cambiando su mirada hacia la zona Sur".

"La obra del Metrobus del Bajo que conecta el centro con San Telmo, La Boca y Barracas; el Paseo del Bajo; la creación de espacios culturales como la Usina del Arte, son todos síntomas de una mejor intención de trasladar polos de interés y generar conectividad para que la zona se desarrolle. Nosotros estudiamos siempre esos indicadores para luego decidir dónde y por qué (invertir)", relata.

Si bien este empresario considera que ésta es una de las zonas "con mayor potencial de la Ciudad", aclara que "tendrán que acomodarse las pretensiones de los propietarios de tierra porque es claro el mensaje de los desarrolladores que aún con toda la inversión no validan los precios actuales de los terrenos. La revalorización de la tierra en Buenos Aires es más rápida que la caricatura del Correcaminos y, en la zona de Astillero, esto se dio ni bien fueron anunciadas las obras". Asimismo, agrega que "hablar de valores hoy luego de la abrupta devaluación que hubo en los últimos meses es un poco difícil. Veremos cómo se terminan acordando los precios este año pero sin dudas que hay una oportunidad concreta de entrar en una zona con un potencial enorme a un valor en dólares muy lógico".

Para concluir, respecto a la intención de continuar invirtiendo en la zona, Rodríguez Nader sostiene: "Estudiamos algunas alternativas pero por el momento creemos que los valores de la tierra deben bajar". Las dos caras de una misma moneda: revalorización versus validación de compradores; oferta versus demanda. Las leyes del mercado irán marcando el camino.

Por: [María Eugenia Usatinsky](#)