

El emprendimiento estará emplazado en parte en las tierras en donde funcionaba el Hospital Ferroviario; cuánto valdrá el metro cuadrado

Carla Quiroga LA NACION | JUEVES 17 DE NOVIEMBRE DE 2016 • 10:50



Así será el nuevo proyecto de Quartier, en US\$ 215 millones. Foto: Gentileza Quartier

Retiro es una de las pocas áreas de la ciudad de Buenos Aires en las que aún queda tierra virgen con incidencias de US\$ 650/m². Un área de la capital que por su ubicación y acceso, los proyectos podrían venderse a un promedio de US\$ 4000 m² en etapa de

preventiva, afirman en el mercado.

Sin embargo, es un sector de la ciudad en la que hasta ahora ningún desarrollador se animó a dar el puntapié inicial para lanzar un proyecto de envergadura. Fue el propio Miguel Camps, el hombre que lidera Argencons, el que anunció esta semana la construcción de Distrito Quartier Puerto Retiro, un proyecto mixto con más de 115.000 m² de obra que demandará US\$ 215 millones de inversión.

El emprendimiento estará emplazado en parte en las tierras en donde funcionaba el Hospital Ferroviario y ocupará dos manzanas entre las avenidas Antártida Argentina y Ramón Castillo. "Es una zona postergada con un gran potencial motorizado por el Paseo del Bajo que integrará el norte con el sur", afirma Carlos Spina, director Comercial de la desarrolladora. El dato no es menor si se tiene en cuenta que ese paseo tendrá una autopista de más de 6 kilómetros en el que el Gobierno de la ciudad destinará US\$ 650 millones y permitirá la conexión de la autopista Illia con la de La Plata, además de poner en valor zonas relegadas del área que conecta Retiro con Puerto Madero; y con Costa Salguero. Por caso se proyectan obras de infraestructura como el Paseo de los Inmigrantes que será una continuidad verde del eje Plaza San Martín, la jerarquización del acceso de turistas desde la Terminal de Cruceros y hasta la relocalización de la espera de camiones con una plataforma ideada cerca de la zona de Costa Salguero.

Proyectado por los estudios de arquitectura Camps & Tiscornia y Bodas-Miani- Anger (BMA); y estructurado por Ware, el nuevo proyecto comenzará a construirse en octubre del año que viene y estará finalizado en abril de 2020. Serán tres edificios que se levantarán en forma simultánea y que incluirán desde un paseo comercial hasta 32.000 m² de oficinas y 550 unidades flexibles lofts y studios, además de 1000 cocheras.

"El edificio de oficinas de 9 pisos y 32.000 m² de área rentable, serán las únicas plantas de 3600 m² en un mercado triple A en el que las de mayor superficie tienen 1600 m²", aclara Spina que trabaja en la definición de la herramienta que utilizará para abrir el capital del proyecto.



El Distrito Quartier Puerto Retiro. Foto: Gentileza Quartir

A diferencia de los otros Quartier, que se vendieron bajo la figura de fideicomiso al costo, fuentes del mercado afirmaron que en la compañía de Camps analizan lanzar un fondo de inversión cerrado que no sólo buscaría captar dinero del blanqueo sino también dinero declarado. Estarían trabajando con Allaria Ledesma, la agente de bolsa con más de 8 por ciento de participación para desarrollar un vehículo de inversión que permita abrir el equity del proyecto. Esto significa que quienes inviertan en esta etapa del emprendimiento no comprarán unidades sino que serán socios en la compra de la tierra y en el negocio de la venta de las unidades, teniendo además prioridad a la hora de adquirir unidades cuando salgan a la venta en abril del año que viene. Lo atractivo es que el beneficio, si el proyecto funciona, es aún mayor que el negocio de la preventa de unidades.

Para ser parte de ese fondo se ingresaría, tal como lo establece la ley, con un ticket desde US\$ 250.000 hasta US\$ 10 millones para el caso de quienes estén sincerando dinero y sin tope para los que invierten dinero declarado.

Si bien es prematuro para hablar de renta, el inversor podría llevarse un rinde de entre 60 y 90 por ciento, cuando se cumplan los cinco años, el plazo en el que se liquidarían las cuota partes. Es decir quien hoy invierte US\$ 250.000 para ser cuentapropista de la tierra, saldría

en cinco primaveras con US\$ 500.000. La apuesta a barrios relegados es la forma en la que Camps desarrolló el modelo de negocio de los 17 Quartier que construyó. Entre ellos, los Quartier en Palermo Nuevo en un terreno que le compró a los Sutton ubicado en la "zona roja" de la ciudad en los inicios de los noventa. Otro caso fue Quartier Boulevard que levantó en Palermo Hollywood en una manzana frente a las ex Bodegas Giol, en donde los inversores le pagaron cerca de US\$ 1800/m² en un fideicomiso al costo, que hoy pueden vender hasta a US\$ 6000/m². "Somos reacios a cruzar la General Paz, es más eficiente invertir en la Capital, donde aún quedan oportunidades", afirma Camps y reconoce que esta apuesta es el proyecto más ambicioso en la historia de la empresa que maneja que tiene más de 580.000 m² desarrollados en su historia con un valor actual que supera los US\$ 1.400 millones. "Cuando uno hace el análisis, la valorización de cualquiera de los proyectos que desarrollamos nunca fue menor al 10 por ciento anual", finaliza Spina.

LA NACION | Economía