

LA NACION
El valor de entender lo que pas

70% OFF

SUSCRIBITE

LA NACION > Propiedades > Construcción y Diseño > Noticia Original

L.N | propiedades

La zona de la ciudad que eligió Costantini y el creador de las torres Quartier para construir sus nuevos proyectos

En el área sur de Buenos Aires, se construyen torres de lujo con plazas semi públicas que completan la reconversión del Paseo del Bajo porteño

28 de julio de 2022 • 23:35

Lucila Barreiro

LA NACION



Con más de 1.500 m2 de amenities y 2.800 m2 de plaza, Consultatio comenzó a mediados de 2021 el desarrollo de Huelgo 475, una torre residencial de 38 pisos con características exclusivas

Con vistas panorámicas a Puerto Madero, accesos privilegiados y vecina a la movida cultural de San Telmo, la zona sur del corredor Huelgo en el bajo porteño pasó de ser un área de camiones, tránsito pesado y muros de containers a convertirse en uno de los rincones más codiciados de la Ciudad de Buenos Aires por los desarrolladores inmobiliarios.

A partir de obras de infraestructura como el Metrobús, el Paseo del Bajo y la renovación del Parque del Bajo -que demandaron más de US\$650 millones- surgió este nuevo polo en la cabecera sur del recorrido que apunta a atraer nuevos residentes y turistas. Además, promete ser una inversión atractiva para destinar al alquiler temporario.

Transformá tu manera de trabajar con Google Workspace

Pagá en pesos. Factura A Sin Impuestos PAIS y 45% ganancias.

¡CONOCÉ MÁS!

IPLAN bíz

0800 345 0112

SEGUI TODA LA INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LN PROPIEDADES >

La zona sur del Paseo del Bajo que se extiende desde avenida La Rábida -el corredor que une Leandro N. Alem con Paseo Colón- encuentra un atractivo entre ambos lados de Huelgo.

Del lado de Puerto Madero, la vista abierta a los edificios bajos de la UCA y los diques detrás. Hacia el lado de Paseo Colón, es decir a la ciudad, edificios que forman parte del patrimonio arquitectónico de Buenos Aires, como el de la Aduana de Buenos Aires, la Confederación General del Trabajo o el Edificio Libertador, sede del ministerio de Defensa. Este nuevo corredor culmina en el nuevo edificio sede de Banco Santander, un lote de 4250 metros cuadrados ubicado en pleno barrio de San Telmo que había ocupado antes la Universidad Austral.



La vista aérea del Paseo del Bajo desde el CCK hacia el sur
GGBA

SOMMIER CENTER

Blanquería con 50% Off

Super Sale, Super Precios

Abrir

Cómodos y cómodos únicos, como tu dormitorio.

Blanquería con 50% Off

Sommer Center

Más leídas de Construcción y Diseño

- 1** Solitarias. Las 10 casas más remotas y aisladas del mundo: cómo son y dónde quedan
- 2** Casi 200 metros de altura. La torre de lujo que quiere ser un emblema en el skyline de Buenos Aires
- 3** El silencio que aturde. Cómo es la sala con cero ruido en la que nadie aguantará más de una hora adentro
- 4** Refaccionar el baño. El plan para mujeres que otorgará \$600.000 para mejoras en el hogar, ¿quién puede acceder y cómo

Sommer Center

Cómodos y cómodos únicos, como tu dormitorio.

Blanquería con 50% Off

Sommer Center

PUBLICIDAD



"Los nuevos proyectos completan la obra del Paso del Bajo que apunta a **integrar Puerto Madero a la ciudad**. Donde antes tenías un muro de camiones hoy hay un parque. El tránsito, más ordenado, baja por la avenida Huergo y sube por Alicia Moreau de Justo y, entre ambas calles y el parque, es como una nueva 9 de Julio porque tenés 120 metros a lo ancho, con amplias veredas y espacios verdes", detalla Carlos Spina, socio de la desarrolladora Argencons -creadora de la marca Quartier- a **LA NACION**.

Además, **por la cercanía a universidades como la UCA y la Facultad de Ingeniería de la UBA - también considerada Monumento Histórico Nacional-**, a los **restaurantes de Puerto Madero**, el **Puente de la Mujer** y la **movida nocturna de San Telmo**, los nuevos proyectos buscan atraer a un **público joven**, tanto de estudiantes como de turistas extranjeros. La zona tiene un atractivo desde la mirada del turista y también para el local que le gusta vivir la cultura urbana y la cercanía a Puerto Madero.

"Estar frente a Puerto Madero permite apuntar a un público más amplio, logrando **valores de entrada muy accesibles, manteniendo la calidad de las vistas, tanto urbanas como hacia el río**, e incluso mejorando la conectividad con la trama urbana", señala Gonzalo De la Serna, CEO de Consultatio, la desarrolladora de Eduardo Costantini, el creador de Nordelta que construye uno de los emprendimientos de la zona.

Así, tras la inauguración del Paseo del Bajo, el área del sur de la avenida Huergo se consolida como uno de los distritos que más creció en los últimos años, en una sinergia entre inversiones públicas y privadas. El reacondicionamiento del Parque Lezama, la Usina del Arte, el Bajo Autopista sobre Pedro de Mendoza y algunos museos como el Macba y el Manba, sumado a los nuevos desarrollos, marcan un antes y un después.



La fachada del Macba, la zona tiene un atractivo desde la mirada del turista pero también para el local que disfruta vivir la cultura urbana y la cercanía a Puerto Madero.
Gentileza Macba

Frente al barrio más caro con precios más baratos

Otro plus de la zona es el valor del metro cuadrado. Emplazadas entre Huergo y Azopardo, con vistas a la Ciudad y al río, **los precios de las propiedades bajan a casi a la mitad: los valores de venta rondan los US\$3000/m² contra los casi US\$6000 que defiende Puerto Madero**, el barrio más caro para comprar y alquilar.

El metro cuadrado hace seis años estaba cerca de los US\$1900 y hoy está entre los US\$2800 y los US\$4500 para los pisos más altos. **Hay una revalorización de la zona muy importante.**



Quartier del Bajo, emplazado junto a la torre de Costantini y con una plaza semi pública y locales comerciales

Entre los nuevos proyectos se destacan la torre Huergo del Grupo Consultatio y Quartier del Bajo, de Argencons. Además, el corredor se extiende hasta Astilleros Catalinas Sur, de CMNV, una de las primeras grandes apuestas de la zona, junto a Quartier Madero Urbano.

Este tipo de propuestas no sólo abarcan al mercado residencial sino que son **una apuesta comercial con locales que apuntan a convertirse en un polo de atracción en sí mismo**, además de posicionarse con un marcado potencial para la renta temporaria.

En casos concretos, el emprendimiento ubicado sobre Huergo 475, en tierras que el propio Costantini ganó en una licitación del Estado, tendrá 38 pisos y está situado sobre la reconocida avenida porteña que le da su nombre. Frente a Puerto Madero, apunta a ser utilizado como **vivienda propia o con fines profesionales**. El proyecto que comenzó a construirse a mediados de 2021, tiene **más de 1500 m² de amenities y una plaza de 2800 m²**.





La plaza del emprendimiento de Consultatio funciona como una suerte de ‘coronamiento’ de una serie de parques que se despliegan desde el CCK hasta la torre

Con US\$67 millones de inversión, tiene **unidades que parten desde US\$82.500 y que se venden financiadas en 36 cuotas en pesos**, con una entrega que se estima para 2024.

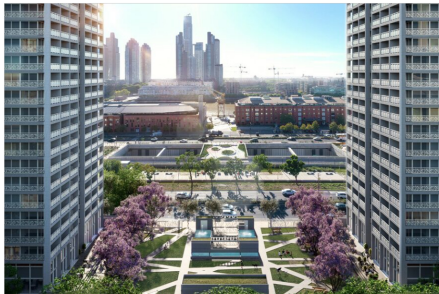
Desde la empresa de Costantini indican que el proyecto asume el desafío que proponen “los nuevos modos de habitar en el mundo de hoy” porque tiene 1500 m² de áreas comunes totalmente equipadas destinadas al encuentro social y diversos tipos de unidades, desde estudios y lofts a departamentos de uno, dos y tres ambientes que van de los 30 a los 72 m², con vistas a distintos puntos de la ciudad . “La torre tiene una estructura de hormigón muy especial con cortes a distintas alturas en los que funcionarán los *amenities*. Más allá del **enorme desafío constructivo**, esto significa que **los habitantes del edificio podrán ir a correr a la terraza del sexto piso, estudiar o trabajar en el piso 11, compartir una comida en el 36, o darse un baño y tomar sol en la pileta del 38**. De esta manera todos podrán disfrutar de las bondades de las alturas de esta torre”, explica Santiago Tarasido, CEO de CRIBA, la constructora que también es socia de Consultatio en el desarrollo.

Además, en la planta baja contempla una serie de **locales comerciales y una plaza de acceso público con 2800 m² de parque**. La idea es lograr que estos espacios puedan abrirse al público, ser lugares donde se pueda compartir actividades de los residentes de la torre con la sociedad. Y, de esta manera, activar la vida en la calle y convertir a Huergo en un activo de gran valor no solo para el edificio, sino también para todo el barrio.

“Está enfocado hacia un público joven, que prioriza la vida en comunidad y la cercanía a los puntos de interés. Por eso ofrece más de 1500 m² de áreas comunes totalmente equipadas destinadas al encuentro social y la plaza. En estos espacios los habitantes de la torre pueden extender su experiencia doméstica y compartirla con el resto de sus vecinos. Desde la perspectiva de los compradores, el público objetivo es muy amplio por arrancar en un ticket accesible”, dice De La Serna.

Otro de los megaproyectos de la zona que promete ser uno de los que más oportunidades genere en el mercado inmobiliario actual es Quartier del Bajo. Este nuevo conjunto es desarrollado por **Argencons, la empresa que apostó por la zona cuando nadie lo hacía**: en 2011 construyó un Quartier sobre la calle Azopardo frente a la facultad de Ingeniería. “Quienes compraron ahí lograron una revalorización del 50% al 75% dependiendo del momento de salida; además, los inversores hoy tienen un buen producto de renta”, detalla Spina. El nuevo emprendimiento cuenta con **dos torres de 36 pisos y 800 unidades**, con *amenities* de lujo en los dos últimos pisos, con vistas al río y la Ciudad. Hasta el momento **lleva vendida en su totalidad la primera torre** y la segunda se lanzará a la venta durante el segundo semestre de 2022 .

Spina explica que el proyecto replica lo que está sucediendo con el costo del m² en general, dado que está estructurado como fideicomiso al costo. “En dólares ha subido, producto de la inflación de los costos que no se tradujo en una devaluación acorde. Hoy el promedio de suscripción al costo está en el orden de los US\$3000/m²”, detalla.



Entre las dos torres gemelas de Quartier del bajo, la zona gana un espacio verde con esta plaza semi pública.

Con una inversión total de US\$80 millones, la venta de la Torre I comenzó en la pandemia con un valor promedio de US\$2500/m², con departamentos de 35 a 120 m² y la entrega se estima para fines de 2023. En tanto, la Torre II saldrá a la venta el segundo trimestre de 2022. “Como parámetro cercano para ver la revalorización de la zona con este tipo de proyectos, en Quartier Madero Urbano, ubicado en Azopardo, **llegaron a venderse unidades a US\$5500 el metro cuadrado, mientras que el promedio del periodo mas largo fue de US\$4300/m²**. Se da una suerte de convergencia en término de valores que el mercado estima que va a empezar a haber de los dos lados del dique”, explica Spina.

Debido a las características de sus unidades, el conjunto será exclusivamente residencial, pero **se completará con locales comerciales** en la planta baja con expansión sobre la plaza central y sus respectivas veredas.

La ciudad está cambiando

“Es indudable que la ciudad está creciendo y está cambiando, surgen nuevas zonas con inmenso potencial que genera un proceso virtuoso de puesta en valor de espacios muy cercanos al centro y simultáneamente muy cercanos al río. Y esto da la **posibilidad de instalación de nuevas zonas que integran lo urbano en un entorno mas natural**”, afirma Gabriela Goldszer , directora de Ocampo Propiedades , que comercializa los proyectos Distrito Quartier y Quartier del Bajo.

Argencons además está terminando un ambicioso complejo de usos mixtos, Distrito Quartier en Puerto Retiro, al final de Catalinas Norte, completando su presencia en ambos extremos del corredor vial.

Por último, uno de los emprendimientos pioneros en el área fue Astillero Catalinas Sur: un edificio ubicado sobre la calle Azopardo 1337. El proyecto de US\$25 millones de inversión cuenta con **más 20.000 m² de espacios de usos mixtos, unidades de 25 a 140 m², 350 cocheras y tres locales comerciales**. Está al lado de la nueva sede corporativa del Banco Santander Río, otra de las grandes apuestas de la zona en este formato que busca combinar un área corporativa con complejos residenciales.

“Entre las dos torres gemelas de Quartier del bajo, la zona gana un espacio verde con esta plaza semi pública.”

FUIMOS DE LOS PRIMEROS EN INICIAR EN LA ZONA. COMBINAMOS LA VISTA DEL RÍO Y COMO SE trata de edificios de patrimonio histórico tuvimos varios requerimientos para sostener la fachada que era de un astillero. La intención era **combinar las características de la zona entre lo moderno de Puerto Madero y lo histórico de San Telmo**. Tuvimos una visión que de alguna manera se mejoró con el Paseo del Bajo, que integró dos zonas que siempre estuvieron aisladas”, enfatiza Leonardo Rodríguez Nader, CEO y cofundador de CMNV Comunidad de Inversión, desarrolladora que está construyendo Astillero Catalinas Sur.



Astillero Catalinas Sur: un edificio ubicado sobre la calle Azopardo 1337, el primero de los nuevos emprendimientos de la zona

Con el lanzamiento en 2018 y una obra planificada para 36 meses, la pandemia retrasó los planes y apuntan a inaugurar en un año. Hoy tienen cerca del 80% de la obra vendida. **Hay unidades que arrancan en US\$2600/m² hasta las US\$3900/m², en los últimos pisos con vista la río. En tanto, los departamentos se consiguen a partir de US\$95.000.**

En este sentido, las primeras unidades se vendieron a US\$1900 m² -con un dólar más barato- y en moneda extranjera el desarrollo tuvo una revalorización “de entre un 20% y un 30% por encima de otros edificios de la zona”. “Lo que se logra con este tipo de proyectos es un posicionamiento de productos muy buenos con excelente calidad en una zona más integrada, con un valor de metro cuadrado más accesible que en Puerto Madero”, señala el empresario.

CALCULA CUÁNTO DINERO SE NECESITA PARA INICIAR UN CONTRATO DE ALQUILER. >

Por Lucila Barreiro

IN propiedades

Temas

- CASAS Y DEPARTAMENTOS
- INMUEBLES COMERCIALES
- CIUDAD DE BUENOS AIRES
- REAL ESTATE
- PUERTO MADERO
- PASEO DEL BAJO
- C.A.B.A.

Conforme a los criterios de The Trust Project Conocé The Trust Project

Otras noticias de Ciudad de Buenos Aires



Menores de edad. Tres delincuentes robaron un auto, dispararon contra un kiosco de diarios y fueron detenidos al escapar: un herido



Estaba previsto para marzo. Quedó suspendido el primer juicio por jurado que iba a realizarse en la ciudad de Buenos Aires



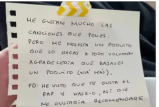
Piquete en Av. 9 de Julio. Manifestantes reclaman por planes frente al Ministerio de Desarrollo Social



Te puede interesar



Total Gucci. El impactante look de Antonela Roccuzzo en el cumpleaños de Neymar



"Me gustaría..." Se quejó de su vecino por poner música a todo volumen y recibió una respuesta que la dejó sin palabras

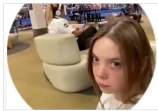


"Nunca se me hubiese ocurrido". Mostró su truco infalible para evitar robos en la playa y se lo agradecieron





El crimen de Fernando. Quiénes son los padres de Máximo Thomsen



"A cambio de 15 mil dólares". El abogado de una de las mujeres rusas embarazadas detenidas en Ezeiza apuntó contra "redes de tráfico"



En vivo. Feinmann le preguntó a un chat de inteligencia artificial sobre el kirchnerismo y la respuesta lo sorprendió



Impensado. Brilló en la TV, lo llaman de todos los canales pero no deja la carpintería: "Es mi eje"



Los 8 escalones. Reveló su anterior trabajo y Guido Kaczka no sabía qué decir: "Tuve que rehacerme"



"Más de 300 kilos". Revisaron las paredes de una casa en California y encontraron algo insólito



"Lo desperdician". Reveló los errores más comunes al ponerse perfume y demostró que todos lo hacían mal



"No me vuelvo a subir a un avión". Crece la cantidad de personas que se niegan a volar y explican por qué



GH. Fin del misterio: ¿cuántos años tiene Marcos?



"Ahora entiendo mejor". Macri fustigó al Gobierno por el



En Mendoza. La Sole quedó varada en la ruta y el gesto de



"El cemento no se come". El dramático costo de la grieta y el

