

## En Retiro

### Un gran emprendimiento a desarrollar en Retiro

Será en el predio del ex Hospital Ferroviario que se encuentra abandonado

10/2/17

El predio de 7800 metros cuadrados queda a la vuelta de la Casa de la Moneda, con su frente sobre la avenida que lleva el nombre del creador de la Flota Mercante Nacional, el ex Presidente Ramón Castillo. Sobre su costado sur linda con la calle del creador de la Aviación Militar, Mayor Luisoni cuyo trayecto lleva en menos de 100 metros al edificio Cóndor, la sede central de la Fuerza Aérea. Esta tierra no es residencial pero tiene el volumen de metros cuadrados suficiente para generar su propio entorno y mejor que la que se usó en otros proyectos similares que se desarrollaron bien en zona sur.

Sin analizar aquí los motivos del patrón de conducta, la mayoría de ciudades más grandes del mundo crecen para el norte y sobre el río. Para analizar este emprendimiento denominado "Distrito Quartier Puerto Retiro", podemos mirar al sur y ver el dique 4 de Puerto Madero agotado en tierras. En ese dique, el más cercano a Retiro pero separado por el Buquebús, se inauguró en septiembre del 2016 el edificio *Madero Riverside* en el último terreno que quedaba. No hay más tierra para construir salvo que el gobierno avance sobre la Reserva Ecológica, algo poco probable.

Puerto Madero se desarrolló gracias a su Corporación, que funciona como una desarrolladora privada en un terreno público por lo que su directorio está formado por funcionarios de la Ciudad y Nación que se alternan la presidencia cada dos años. En el caso de este *Quartier Retiro* podemos decir que los intereses públicos y privados se encuentran alineados de un modo similar. En otras palabras, el Estado Nacional y la Ciudad de Buenos Aires han trabajado seriamente para que la zona se renueve completamente. A decir: en septiembre pasado se inauguró el Centro de Transferencia de Cargas Porteño (CTC) en Soldati, que alivió visiblemente la zona sur y del puerto de camiones que destruían las calles. Por otro lado, están terminando la nueva terminal de Flores para descomprimir el 30 /40 % del movimiento de ómnibus en Retiro. Con el mismo objetivo está en marcha el "Paseo del Bajo" que pasará por la esquina norte de este predio sobre Antártida Argentina y que a su vez lo separará de la zona más cercana de la Villa 31. Como si esto fuera poco, la Administración General de Puertos se encuentra redactando los pliegos para adjudicar durante este año una playa de maniobras para camiones en la dársena "F" y dentro del Puerto, para quitar todos los camiones que actualmente estacionan en las inmediaciones.

¿Quiénes están detrás de este desarrollo? Argencons tiene una enorme trayectoria y conoce muy bien Retiro, donde tiene sus oficinas en un edificio que ellos mismos levantaron en Basavilbaso y Juncal. Su presidente, Miguel Camps, es también presidente de la Asociación de Empresarios de la Vivienda. A su vez, la Comisión Nacional de Valores aprobó en enero el Fondo Inmobiliario Cerrado que impulsa la sociedad de bolsa Allaria Ledesma con motivo del blanqueo.

¿Cuánto tiempo tardará el mercado en absorber 1 millón de metros cuadrados que saldrán del predio de Catalinas Norte y los casi 115 mil de este proyecto? Es difícil de estimar, aunque podemos afirmar por lo dicho anteriormente que estos desarrollos privados cambiarán esta zona relegada de nuestro barrio y serán la antesala del desarrollo inmobiliario de las 22 manzanas que ocupa la Villa 31, que el gobierno también se encuentra urbanizando con servicios, y donde se otorgarán títulos y créditos del Instituto de la Vivienda, copiando el modelo de "Barceloneta", una zona marginal del puerto de Barcelona que a diferencia no tenía construcciones en altura. Todo pareciera indicar que el proyecto llegará a buen puerto.

### Pedro Bustillo

BRIDGE PROPIEDADES

Esmeralda 1320 P.2 "B" Retiro

[pb@bridge\\_argentina.com.ar](mailto:pb@bridge_argentina.com.ar)



*El edificio del que fuera Hospital Ferroviario que se encuentra actualmente en estado de abandono.*