



A pasos de Plaza San Martín
La reconversión de un emblemático edificio porteño **Pág. 6 y 7**

SEGUINOS EN    

propiedades

lanacion#



FOTOS: RICARDO PRISTUPLUK / DANIEL KARP

Efecto derrame. Los barrios que prometen seguir creciendo

Son zonas aledañas a las consolidadas y se benefician de la saturación que viven las más buscadas por la demanda de propiedades; los casos de Colegiales, Almagro y Villa Crespo **Págs. 4 y 5**

PLANO DE OBRA

11

BANCOS

Desde su lanzamiento, a fines de abril de 2024, la vuelta de los créditos hipotecarios a través de 23 bancos revolucionó al mercado inmobiliario argentino. En el último tiempo, 11 entidades cambiaron sus condiciones incrementando la Tasa Nominal Anual (TNA) y, en algunos casos, reduciendo los plazos o modificando los montos a otorgar con los préstamos UVA para la compra de propiedades.

SUBIÓ EL TOPE DEL IMPUESTO DE SELLOS

Hasta 2024, toda operación de compraventa de propiedades en CABA que superara los \$56.270.730, debía pagar el 3,5% por impuesto de sellos (1,75% cada uno: el comprador y el vendedor). A partir de este año, el tope creció a \$202.332.000. Es decir que quienes hagan una operación por alrededor de US\$190.000 se ahorrarán de pagar US\$6650 (50% cada uno).

US\$1

PRECIO DE VENTA

Las propiedades abandonadas que suelen ofrecerse por la módica suma de US\$1 en ciudades de Estados Unidos tienen una "letra chica". En Baltimore, el Programa de Precios Fijos exige que quien compre debe demostrar que tiene US\$90.000 para la remodelación y que se compromete a vivir en la ciudad y en esa casa durante al menos cinco años.

LA FRASE

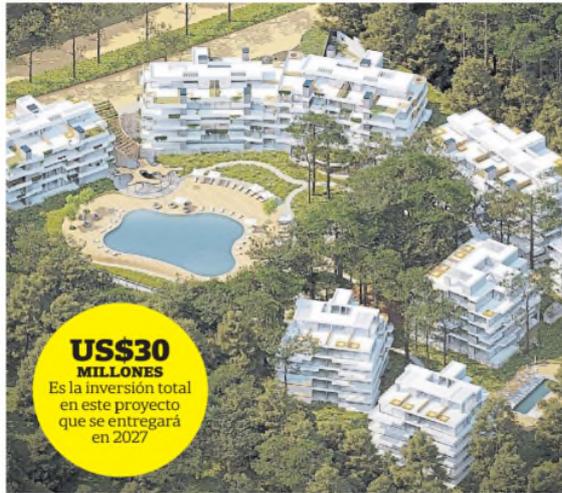
"Los precios de lotes en barrios cerrados continuarán aumentando porque la demanda crece y la oferta no, debido a que no se están aprobando nuevos proyectos".

**ESTEBAN EDELSTEIN
FERNICE**
Socio de Castex
Propiedades

Lanzamiento

Un nuevo complejo en Pinamar norte frente al mar

DUNAS, PINOS Y MAR. Loom Forest Village se desarrolla sobre un lote de 20.000 m², con ocho bloques de cuatro pisos y 143 departamentos de dos a cuatro ambientes, algunos con terrazas privadas. Ubicado en la avenida Libertador, entre los bulevares Humboldt y Arce, el paisajismo de Bulla conserva las especies autóctonas. "El proyecto ofrece unidades grandes como para disfrutar todo el año de la playa", dice Federico Barragan, presidente de Pinamar S.A., sobre el proyecto que comercializan Balmoral y Marcel.



**US\$30
MILLONES**
Es la inversión total en este proyecto que se entregará en 2027



Entre 70 m² y 240 m²
Es la superficie de las unidades de dos a cuatro ambientes



Amenities
Tres piletas, sum, sauna, gimnasio, microcine, coworking y playroom

2,3%

SUBA DE ALQUILER

Los precios de los alquileres publicados en el mes de diciembre pasado registraron un aumento de 2,3%, según el índice de Zonaprop de CABA. Esto se traduce en que un monoambiente se ofreció en promedio por \$465.091; un dos ambientes por \$550.450 y los tres ambientes en \$740.874. La oferta también creció el mes pasado en un 3,3% en esta plataforma inmobiliaria.

**ENTREGA CUMPLIDA**

Mel Inmobiliaria comenzó la entrega de las unidades de Azuri Boulevard, un edificio en Olleros 1881, compuesto por semipisos de cuatro ambientes de entre 162 m² y 218 m², dos piscinas climatizadas, dos SUM, gimnasio y cocheras. Los cuatro ambientes es la tipología que menos se construyó en los últimos tiempos y volvió a demandarse pospandemia.

+INFO

UN BUSCADOR DE PUEBLOS

Un joven español de 25 años, decidido a irse de Sevilla por el alto costo de sus alquileres, quiso mudarse a un pueblo rural pero no encontraba información suficiente. Así fue como creó Lista Rural, un buscador que brinda datos sobre viviendas disponibles y servicios en pueblos del país.

100.000

M² PREMIUM

El mercado industrial de Buenos Aires está en un momento clave. En el último trimestre del año se incorporaron 100.000 m² premium alcanzando 1.883.455 m², según Newmark. La vacancia también fue en aumento y se ubicó en un 9,3%. Esto no fue por la liberación de espacios sino por la incorporación de las superficies nuevas que esperan ser ocupadas.

Actualidad



SANTIAGO FILIPPUZZI

Negocios. Costantini redobla su apuesta en el sector

El creador de Nordelta va por más: esta semana pagó más de US\$24 millones en la compra de dos tierras en Uruguay, una en Carrasco y la otra en Punta del Este, donde construirá uno de los mejores clubes de polo del mundo

Carla Quiroga
LA NACION

El empresario argentino Eduardo Costantini confirmó, este miércoles, a LA NACION que compró un campo de 145 hectáreas ubicado

sobre el kilómetro 170 de la ruta 10, a cinco kilómetros de Punta Piedra, antes de llegar a la zona de José Ignacio, en Punta del Este, Uruguay.

El empresario desembolsó US\$11.200.000 en la subasta que realizó el Gobierno uruguayo de la tierra que perteneció a Lázaro Báez. De esta forma, el desarrollador más que triplicó el valor base que fue de US\$3,5 millones. "Es un terreno con 415 metros de frente y doble salida. Ya funcionaba un club de polo y la idea es redoblar la apuesta", explicó Costantini en conversaciones y detalló que cerró un acuerdo estratégico con Adolfo Cambiasso a quien conoce desde su infancia. "Soy íntimo amigo de su padre cuando hacía windsurf. Conozco a toda la familia desde hace 30 años", confesó.

El creador de Nordelta, que esta semana también anunció la adquisición de otra tierra en Carrasco, en la ciudad de Montevideo, adelantó que lo motivó a realizar la inversión. "El cambio y la flexibilización de regulaciones en la inmigración de los caballos convertirá a Uruguay en un centro natural de polo referente en el mundo como sucedió en Palm Beach. Queremos ser parte de ese cambio histórico.

Además Punta del Este será un punto clave a nivel internacional por la cantidad de extranjeros que todos los años visitan la ciudad, y para quienes el programa de polo es parte de su agenda central", explicó. Sin ir más lejos, el propio Cambiasso fue el anfitrión de la primera edición de la Dolфина Sunset Polo, el evento realizado el pasado 28 de diciembre para dar inicio a la temporada de polo en megaemprendimiento de lujo Fasano Las Piedras.

Ante la pregunta de cómo será el proyecto, el empresario aclaró que trabaja en el masterplan y que la concreción de esta operación, a pocos días de ser nuevamente padre del bebé que espera para fines de enero, "lo hace muy feliz".

Semana intensa

El lunes el empresario también concretó la compra de otras 141 hectáreas pero en Carrasco, Montevideo. Con el objetivo de ampliar su presencia en el mercado uruguayo, este nuevo proyecto, realizado en asociación con un desarrollador local y el propietario de las tierras, marcó el desembarco de la compañía en la capital uruguayo con una inversión inicial de US\$13 millones.

La operación, anunciada a través de un comunicado enviado a la Comisión Nacional de Valores (CNV), contempla la creación de un barrio abierto residencial bajo la Ley de

Vivienda Promovida

El desarrollo incluirá lotes, construcciones de media densidad y un área comercial, en una zona que prohíbe la construcción de emprendimientos cerrados.

La Ley de Vivienda Promovida impulsa nuevos proyectos residenciales e incluye incentivos especiales para los propietarios que pongan las unidades en alquiler. Promueve la inversión privada en construcción, refacción o ampliación de viviendas que podrán tener como destino tanto la venta como el alquiler.

Con este nuevo anuncio, la compañía refuerza su presencia en Uruguay, donde desarrolló Las Garzas, un emprendimiento inmobiliario ubicado a 10 minutos de José Ignacio. El proyecto de 240 hectáreas, de las cuales 120, corresponden a espacios verdes y áreas comunes; tiene un frente de 2 kilómetros de playa y lotes con una superficie promedio de 2500 metros cuadrados.

En la Argentina

Además del país vecino, en los últimos meses Costantini también puso foco en Buenos Aires y sobre fines del año pasado compró 65 hectáreas de terreno adyacentes al proyecto urbanístico Puertos, ubicado en el partido de Escobar.

La adquisición reforzó su estrategia de expansión en la zona norte del Gran Buenos Aires. El

terreno adquirido por el que pagó US\$10.883.052, que serán abonados principalmente mediante la entrega de lotes, está al lado de Puertos, uno de los emprendimientos más importantes que su empresa -Consultatio- desarrolla en el municipio de Escobar y en el que el empresario también construyó Malba Puertos. En la nueva sede del Museo de Arte Latinoamericano de Buenos Aires, que está en Palermo desde hace 23 años, desembolsó más de US\$7 millones en la construcción que, sumando el valor de la tierra, supera holgadamente los US\$10 millones.

La última superficie adquirida para ampliar su megaemprendimiento originalmente formaba parte de Puertos, pero habían sido cedidas previamente en un intercambio para la construcción del camino de acceso principal. Ahora, al recuperar ese terreno les permitirá múltiples usos. En primer lugar, planea optimizar el acceso al complejo y expandir la infraestructura educativa con nuevos espacios para colegios. Además, prevé ampliar el club y las áreas de uso público-privado. También analiza la posibilidad de desarrollar nuevos barrios residenciales, combinando tanto viviendas unifamiliares como proyectos de media densidad, aprovechando así al máximo el potencial del terreno en función de las diversas necesidades de la comunidad. ●

En 2024 también inauguró una nueva sede del Malba en Puertos, un proyecto que le demandó más de US\$10 millones

NOTA DE TAPA



COLEGIALES Sumó proyectos impulsados por el crecimiento de Palermo Hollywood y Chacarita

FOTOS: RODRIGO NESPOLO / HERNAN ZENTENO / SHUTTERSTOCK

Buenos "vecinos". Los barrios que ganan con el efecto derrame

Las zonas cercanas a las más consolidadas en precios ganan protagonismo por la demanda que busca opciones bien ubicadas pero más accesibles: los casos de San Telmo, Villa Crespo, Villa Ortúzar, Almagro y Colegiales

POR **Victoria Aranda** PARA LA NACION

Los desarrolladores hablan de "efecto derrame". De esa forma, se refieren a los barrios beneficiados por cercanía con zonas premium, que se extienden más allá de sus límites. Hay varios en Buenos Aires que hoy se proponen como una oferta accesible frente a los otros que ya están consolidados y que, a valores altos, sacian una demanda del segmento socioeconómico ABCI.

Desplegado el mapa de la ciudad de Buenos Aires y con las cifras de algunos de los portales especializados, es posible, sino descubrir cuáles son y dónde están, al menos orientarse. Zona prop, por ejemplo, ubica a Puerto Madero y a Palermo como los dos barrios más caros de

la ciudad, con valores por m² de UUS\$6364 y UUS\$3212 en pozo respectivamente.

Con la mirada en el mapa entonces, Iván Briones, director comercial de Estudio Kohon, desarrolladora con emprendimientos en distintos puntos de la Capital, afirmó que San Telmo es uno de los barrios fronterizos que forma parte de esta tendencia y destacó su cercanía con el casco histórico por el interés turístico que despierta junto con su conectividad e infraestructura.

La presencia de una decena de universidades en sus inmediaciones completa el panorama que dio Briones acerca de la zona en la que se encuentran desarrollando Paseo Bolívar, sito al 200 de la calle homónima, y que consta de 78 uni-

dades desde 20 m² que arrancan en los UUS\$82.000. El Paseo del Bajo es otro factor de conexión con Puerto Madero que contribuye al mencionado derrame.

¿La extensión de Palermo?

Los valores de Zona Prop llevan a buscar en el mapa los límites de Palermo a efectos de ubicar dónde exactamente se presentan las oportunidades de inversión. En sintonía con el plano, Almagro es uno de los mejor posicionados. "Su vecindad con hospitales -Italiano, Durand, Naval-, abre la posibilidad de obtener una renta relacionada con el turismo hospitalario, lo que despierta el interés de los inversores", enfatizaron en Estudio Kohon.

"En Almagro estás a 10 minutos de Palermo, pagando la mitad",

agregaron, explicando que en la actualidad se encuentran desarrollando RIO 4, ubicado en la calle Río de Janeiro al 500, a dos cuadras del Parque Centenario y algunas más del Parque Rivadavia, a seis de las líneas de subte A y B -precisaron- a 20 minutos desde cualquier punto de la ciudad, con unidades de dos ambientes desde UUS\$97.000 y entrega para mediados 2025.

Pablo Nobile, gerente de Marketing de Cacique Desarrollos, comentó: "En Almagro vemos un crecimiento exponencial", y explicó que la zona ofrece al desarrollador muy buenos terrenos para construir. Como ejemplo mencionó Biguá, un emprendimiento de la empresa con unidades de uno, dos y tres ambientes, situado en Valentín Gómez al 3600.

Según detalló, en el predio había un albergue transitorio de amplias medidas tanto al frente como en el fondo. La iniciativa, cuyo valor de m² arranca en los UUS\$1760, se ubica en un sector de Almagro vecino con el Abasto y muy cercano -otra vez- a la zona del Alto Palermo. La idea de obtener una renta temporaria es una posibilidad.

Asimismo, de acuerdo con Nobile, Caballito es otro de los que extiende su influencia hacia Almagro. El gerente de Cacique indicó que este barrio, el único en la ciudad con un costo más elevado al sur de la avenida Rivadavia, también influye en la zona norte.

"Con Auka, ubicado en Donato Álvarez 1827, en el barrio porteño de Villa General Mitre, apostamos a que esta área crecerá significativamente en el futuro, ya que es un derrame natural de Caballito", señaló. Entre sus ventajas, destacó la alta conectividad de la zona, ya

La falta de terrenos a valores de incidencia lógicos en lugares top despierta el interés de los constructores por los alrededores



ORTÚZAR Pegado a Belgrano R, crece con nuevos emprendimientos



SAN TELMO A pasos de Puerto Madero, la zona con el m² más caro



VILLA CRESPO Se inauguró un edificio de oficinas Mirabilia



ALMAGRO En la zona de Parque Centenario, los precios son hasta 10% más bajos que en Palermo

que se encuentra a pocas cuadras de las avenidas San Martín y Juan B. Justo.

Más oportunidades

El protagonismo del norte de la ciudad en las últimas décadas llevó al desarrollo de varios barrios beneficiados por sus límites con las áreas vedette. Si la idea es hallar las oportunidades, son los mismos desarrolladores quienes se enfocan en zonas impensadas años atrás pero que hoy representan buenos negocios, debido a la incidencia de la tierra en la ecuación final.

Así, hay nuevos barrios que marcan tendencia en el mercado. María Gabriela Besuzzo, gerente de Obras y Emprendimientos de Interwin, aseguró que Villa Ortúzar es un buen ejemplo. "Influido por la proximidad con Belgrano R, se convirtió en un enclave ideal para aquellos que buscan áreas arboladas y tranquilas", afirmó.

La empresa está desarrollando Verde en Charlone 1448, a solo 10 minutos de Belgrano R y de Coghlan. Este proyecto ofrece la combinación perfecta de tranquilidad, áreas verdes y accesibilidad, todo ello a precios mucho más competitivos que los barrios circundantes.

En concreto, con fecha de entrega para julio de 2025, las unidades en pisos bajos parten desde los US\$2195/m², con un promedio de US\$2400/m². "Comparado con los precios que predominan en los barrios vecinos, que oscilan entre los US\$3000/m² y US\$3500/m², representan una opción más accesible y atractiva para los inversores", añadió Besuzzo.

"Por otro lado, en Villa Ortúzar existe una mayor disponibilidad

de terrenos a precios mucho más accesibles, lo que permite la construcción de proyectos más ambiciosos y con un mayor impacto visual en lotes de doble y triple frente o en esquinas", concluyó.

El mercado ya registra los primeros resultados del efecto derrame en distintas partes de la ciudad. Barrios como Villa Crespo o el ya citado Colegiales, otrora fronterizos, muestran cómo opera la influencia de Palermo, uno de los barrios más cool del mundo, según la revista Time Out. En este sentido, otro ejemplo dentro de la misma comuna es Chacarita.

"El crecimiento se aceleró a partir de 2011, cuando se aprobó la creación del Distrito Audiovisual, lo que propició la llegada de empresas de esa industria y puso a girar la rueda: llegaron nuevos comercios y proyectos de viviendas", expresó Vanesa Jaimovich, gerente de Newland, desarrolladora que actualmente tiene en el mercado Vivans III en Carranza 1284, con unidades de uno, dos y tres ambientes desde US\$119.900, con fecha de entrega para principios de 2025.

Los emergentes

El mercado ya registra los primeros resultados del efecto derrame en distintas partes de la ciudad. Barrios como Villa Crespo o el ya citado Colegiales, otrora fronterizos, muestran cómo opera la influencia de Palermo, uno de los barrios más cool del mundo, según la revista Time Out. En este sentido, otro ejemplo dentro de la misma comuna es Chacarita. "El crecimiento se aceleró a partir de 2011, cuando se aprobó la creación del Distrito Audiovisual, lo que propició la lle-

gada de empresas de esa industria y puso a girar la rueda: llegaron nuevos comercios y proyectos de viviendas", expresó Vanesa Jaimovich, gerente de Newland, desarrolladora que actualmente tiene en el mercado Vivans III en Carranza 1284, con unidades de uno, dos y tres ambientes desde US\$119.900, con fecha de entrega para principios de 2025.

Jaimovich describió que, de manera paulatina, la zona experimentó una transformación notable. Donde antes abundaban talleres mecánicos, galpones y edificios industriales, ahora florecen bares, restaurantes, verquerías, cafés, tiendas de ropa de diseño, librerías y barberías, con bicicletas dominando la escena. Sin duda, destaca que esta es una de las zonas porteñas que más se ha transformado y hoy en día es un centro de tendencias, diseño y actividades artísticas.

El movimiento de la firma desarrolladora hacia Chacarita comenzó hace algunos años, al encontrar allí más terrenos vírgenes para explotar y mejores incidencias que les permitieron construir productos de mayor calidad. La empresa detalló que, gracias a esto, sus emprendimientos han alcanzado otra categoría, creando propuestas más importantes e innovadoras.

"Estos barrios se encuentran en pleno desarrollo y disfrutan de la proximidad con otros ya consolidados y linderos como Belgrano y Palermo, lo que les otorga acceso a una amplia gama de servicios urbanos, instituciones educativas, entidades bancarias, opciones gastronómicas y centros comerciales", agregaron en Newland.

Cruzando los límites

Siempre con la mirada puesta en los consolidados, la cotización de Devoto no puede pasar desapercibida ya que, según las fuentes, ronda los US\$2.300/m². Si bien los protagonistas de la zona reconocen que extiende su influencia hacia parte de Villa del Parque, lo cierto es que los efectos positivos empiezan a sentirse del otro lado de la avenida General Paz.

Federico Torcello, responsable de Ventas de MMCV, una desarrolladora con intensa actividad en Villa Devoto, afirmó que el barrio ha comenzado a expandirse hacia San Martín y en los alrededores de la avenida San Martín y 25 de Mayo, y hacia Tres de Febrero, sobre la avenida América. Según Torcello, el desafío en ambos casos es superar la barrera que representa la avenida General Paz.

Consultado sobre el negocio, Torcello desmintió que el valor de la tierra en los municipios mencionados represente una gran ventaja para los desarrolladores en comparación con Villa Devoto, aunque reconoció que en la provincia hay una mayor disponibilidad de terrenos. "En cuanto a los desafíos, la idea es incorporar comercio minorista, servicios y espacios de esparcimiento, generando ciudad", añadió.

Con dos iniciativas ya mencionadas en estas páginas - Aera, en Villa Lynch, con unidades desde 46 m² en US\$91.700, y Aera General Paz, en Luis Agote al 2700, con unidades de un ambiente en piso bajo desde US\$91.400 - en MMCV explicaron que, tanto en estos casos como en otros, la idea siempre ha sido identificar si existe un público potencial. ●

El avance de las obras en construcción de polos de servicios son clave para consolidar el crecimiento de las "nuevas áreas"

NEGOCIOS

Retiro. Un edificio del año 1909 que recupera su brillo y esplendor

lanacion#

La reconversión del ex Hotel Plaza en uno de los proyectos con residencias, hotelería y gastronomía más selectos de Buenos Aires demandará una inversión de US\$150 millones

María Josefina Lanzini
LA NACION

Los edificios no sólo forman parte del paisaje urbano, sino que se entremezclan con sus alrededores, son testigos de hechos y visitas de referentes políticos, filosóficos y culturales, y terminan encarnando la historia de un país. Eso mismo tuvo lugar en el Hotel Plaza, una edificación con 116 años de vida, cuyas paredes alojaron a personajes como Luciano Pavarotti, Jorge Luis Borges, Nat King Cole, Luis Armstrong y los reyes de España, y en el que algunos visionarios decidieron invertir, para llevar adelante una puesta en valor del lugar.

"Respetar al 100% la identidad del edificio, que la gente lo visite y encuentre un ámbito reconocido", así define el trabajo que están haciendo en el lugar Andrés Kalwill, director del Grupo Alvear, la empresa que desarrolla la puesta en valor, junto con el estudio de arquitectura BMA. El proyecto, en el que se desembolsarán US\$150 millones, combinará hotelería con unidades residenciales y propuestas gastronómicas.

Ubicado en una icónica esquina de la ciudad de Buenos Aires, el edificio fue levantado en 1909 por el empresario Ernesto Tornquist cuando todavía no existía su emblemático vecino Kavanagh, la estación Retiro, ni la Plaza San Martín como hoy la conocemos. El proyecto del hotel fue del arquitecto alemán Alfred Zucker, quien previamente hizo su carrera en Nueva York, donde construyó 30 edificios. "El hotel se fabricó como una edificación neoyorquina, con estructura metálica y mampostería perimetral de ladrillo de hasta 120 cm de espesor", revela el ingeniero Marcelo Lozano, gerente de construcción del Grupo Alvear.

El edificio de 1909 será objeto de un intensivo trabajo de remodelación y se adaptará a partir del tercer piso, para construir 66 unidades de vivienda, de entre 60 y 200 m², que saldrán a la venta en mayo del 2025. Por su parte, el edificio del antiguo anexo, localizado detrás del construido por Zucker, sobre la calle San Martín, y construido entre 1942 y 1948, fue demolido para construir uno nuevo con cinco subsuelos. Respetará la volumetría del antiguo anexo y se adecúa a la normativa actual de ascensores, medios de escape, accesos para discapacitados y cocheras que el edificio anterior no cumplía. Contará con 210 habitaciones para el sector del hotel, una recepción y nuevos salones que se integrarán a la planta del piso mayor del edificio histórico, donde se restaurarán los salones originales.

"Nadie vio los planos, pero ya hay gente enamorada del proyecto, conocen lo que fue el Hotel Plaza y quieren vivir acá", revela Kalwill y destaca que ya tiene una lista de personas que pidieron que los contacten cuando las unidades salgan a la venta. Además, detalla que, en total, el proyecto sumará 32.000 m² y estiman que estará listo para principios del 2028. "Todavía no puedo dar precios", aclara.



UN PASADO DE LUJO Ubicado frente a Plaza San Martín, la construcción se pensó como una construcción neoyorquina. FOTOS: NICOLÁS SUÁREZ



PRESERVACIÓN El edificio conservará sus clásicas ventanas bow windows



REMEDIACIÓN Se sumarán 32.000 m² y estará listo para principios de 2028

"Hay una tendencia de que estos hoteles clásicos incorporen en una zona residencial, algo que nos resultó muy bueno para otro edificio que hicimos en Puerto Madero", agrega Kalwill. "Las unidades van a tener la magia de vivir dentro de un edificio histórico, junto con el beneficio de acceder a los servicios del hotel a sólo un paso de tu casa", revela Lozano y detalla que los residentes del lugar podrán usar la pileta, el bar y los restaurantes, sin necesidad de salir a la calle. Además, el edificio contará con una zona de "escritorios", unidades individuales de un promedio de 35 m² que se venderán como espacios de trabajo, a los compradores de las residencias.

Una aventura en camino

"Hace varios años que venía dando vueltas el sueño de adquirir el hotel", comenta divertido Kalwill, y explica que la empresa había trabajado en la puesta en valor de otros tres edificios icónicos: el Alvear Palace Hotel de Recoleta, el edificio de Galerías Pacifico y el Hotel L'Alouette. "Después del trabajo de restauración de esos tres inmuebles, este era un desafío cantado", expresa Kalwill.

En ese entonces, la explotación del hotel estaba a cargo de la cadena Marriott, pero "pedía a gritos un trabajo de inversión fuerte, ya que las habitaciones estaban concebidas para otra época", señala Lozano. Finalmente, en 2010 surgió la posibilidad de comprarlo. Tocaba la ardua tarea de negociar con los 65 accionistas, nietos y bisnietos del empresario Ernesto Tornquist que lo construyó. "Logramos adquirirlo en abril de 2013 y me tuve que quedar manejándolo hasta la fecha de cierre", describe Kalwill.

"El hotel es profundamente parte de la historia de la Argentina, mucha gente guarda un sentido de pertenencia hacia el edificio, por lo que se hará todo un trabajo de puesta en valor, respetando al máximo la identidad del lugar", afirma Kalwill y detalla que el proyecto de interiorismo está a cargo del arquitecto Martín Zanotti, uno de los más destacados y reconocidos profesionales de la Argentina.

A pesar de que el edificio nació en 1909 con un estilo academicista francés, más adelante atravesó una serie de cambios. "En 1930 pasó de moda esa tendencia, por lo que racionalizaron la fachada y modificaron los salones, adecuándolos a un interiorismo con influencia art déco", comparte Lozano, que explica que se encuentran restaurando nuevamente la fachada, para llevarla a la fisonomía de la década del 30.

En ese trabajo de puesta en valor, lograron recuperar distintos elementos, como mármoles de carrara de escaleras que entraron en desuso, pero que formaban parte de la esencia del lugar, por lo que se destinarán a otros espacios como el lobby y los salones. "El primer mármol de carrara que llegó a la Argentina fue en 1905 y este es de 1909", explica Lozano, que además detalla que el piso de uno de los salones principales está hecho de roble boliviano de la década del 30, que también se restaurará, y revela que también se conserva una araña original de los inicios del Plaza, en las escaleras que llevan a los salones del piso mayor.

Dos lugares icónicos

Los líderes del proyecto explican que las viviendas que habrá en el hotel apuntan a un público específico. "El perfil que mejor se adecúa a quien vive en una residencia dentro de un hotel es alguien con hijos grandes, que busca la tranquilidad de estar en un lugar seguro y de tener servicios cercanos a su disposición", explica Kalwill.

Entre las propuestas gastronómicas estarán los emblemáticos Plaza Grill y Plaza Bar. Se trata de dos míticos negocios de comida muy frecuentados por los porte-

El trabajo de puesta en valor respeta al máximo la identidad del lugar y recuperará su fachada de los años 30

ños y que se recuperarán respetando su uso, carácter y materialidad original. Además, se sumará un restaurante con terraza hacia la Plaza San Martín -esquina de Marcelo T. de Alvear y Florida- y otro restaurante que se complementa con el patio francés. En todos los casos serán propuestas abiertas al público porteño.

El proyecto de adecuación y la puesta en valor de la fachada del edificio histórico está a cargo del arquitecto Fabio Gremientieri y la profesora Cristina Lancellotti. Lozano explica que el revoque simuló piedra París y los revestimientos de mármol y piedra del basamento se restaurarán con los materiales originales que se empleaban en 1909. Lancellotti también está detrás de la restauración de dos murales en dorado a la hoja con motivos campestres que encontraron en el salón de fiestas debajo de cuatro capas de pintura. Poco tenían que ver esos dibujos con el art déco que se impuso en los salones en los años 30, pero estaban muy unidos a la personalidad de los visitantes que fueron frecuentando el hotel, vinculado a la aristocracia argentina.

Tal es la historia que se respira entre las paredes de este edificio, que los desarrolladores decidieron armar un museo dentro del hotel, que cuente la biografía del lugar. "Nuestra misión no es barrer y venir con algo nuevo, sino reencontrarnos con lo original, recuperarlo y adaptarlo al momento actual", concluye Kalwill.



ALTO NIVEL. Las propuestas gastronómicas permitirán visitantes en el edificio



ASISERÁ Tendrá 210 habitaciones de hotel y 66 departamentos, además de estudios

clasificados

www.lanacion.com.ar
PARA PUBLICAR 4318 8888

Inmuebles
Venta
Alquiler Ofrecido
Alquiler - Transmigrante

Deptos - Venta
Otros Cap. Fed.
2 dormitorios
Asamblea 1200
3ambos - Sábado, 2º A Esc Amplio
M Lum Recel Impec mts del
Pque Imperdible ubi 87000
1153207903 T ASASCIÓN s/cargo

Zonas de Turismo
Alquiler Ofrecido

Departamentos
Venta
Deptos - Venta
Centro
1 dormitorio

ideas
SÁBADOS
CON TU DIARIO
f t g
Nunca dejemos de movernos

Zonas de turismo - Alq
Córdoba
Tandi
3 dor, 1 baño, cochera a 100mts
del río Dño 353206777
Exterior
Zonas de turismo - Alq
Punta del Este

Torre Marina 2
Dño 3d 3b 6/7p 15a1311 D4800
muc s/playa 54911 66400277

Pero 1100
2 ambs Dño Vta Zona 9 de Julio
Obelisco - M Lumm - MBueno
Opport: US\$50.000 11-5320-7903
Para publicar
en este rubro, llama hoy al
4318-8888

deportes

www.lanacion.com.ar



NUNCA DEJEMOS DE MOVERNOS

TENDENCIAS

La crisis ambiental y el cambio climático hacen que sea indispensable pensar nuevas soluciones basadas en la naturaleza y en sintonía con criterios de sustentabilidad. Una de las principales causas de contaminación de aguas a nivel mundial es la que deriva de los materiales que arrastra el agua de lluvia.

En este contexto, surgen diversas alternativas de sistemas urbanos de drenaje sostenible, técnicas de gestión de aguas pluviales y planeamiento urbano. Los jardines de lluvia o *rain gardens*, cobran fuerza para convertirse, tal vez, en una alternativa (y muy atractiva), del nuevo paradigma en diseño urbano con funcionalidad y belleza.

¿Cómo funcionan?

A simple vista, están compuestos por plantas de fácil desarrollo que embellecen el paisaje durante las cuatro estaciones. Una mirada más profunda, literalmente, hacia sus raíces, permite ver que esconden muchísimos beneficios.

El biólogo Nicolás García Romero explicó que se crean generando una pequeña depresión en el suelo en el lugar donde el agua escurre normalmente, con la finalidad de que ese flujo se demore y el agua corra más lentamente. Allí, el suelo recibe un tratamiento especial para que filtre el agua profundamente, y sobre eso se colocan plantas que funcionan también como biofiltro para que el agua que pasa por allí llegue al sistema de drenaje pluvial o urbano con muchísimos menos contaminantes y materiales que puedan afectar al curso receptor, ya sea un río, lago o arroyo. "En las urbanizaciones, el agua de lluvia arrastra un montón de contaminantes: barro, fósforo, carbono, cosas que quedan arriba de los techos y en las veredas. Los jardines de lluvia son una manera de armonizar con el paisaje a través de la jardinería y el paisajismo con una finalidad de manejo hidráulico", señaló García Romero.

El componente funcional y la mejora a nivel infraestructura es innegable. "Es una solución basada en la naturaleza que permite minimizar los riesgos de inundación y de contaminación de cuerpos de agua, a la vez que ahorra mucho dinero e inversión en infraestructura para control de inundaciones y control de agua", dijo el biólogo, y explicó que, cuando llueve y el agua fluye rápidamente, las tuberías y sistemas encargados de dirigirla hacia su destino final deben ser del tamaño adecuado, considerando el área impermeable, como veredas, techos y calles.

A medida que las ciudades crecen, esa área impermeable se hace más grande y el agua corre muy rápidamente, por lo que el dimensionamiento hidráulico para conducirla tiene que crecer a la par. "Si se interponen en el flujo *rain gardens* o sistemas de acumulación u otro método que retenga el agua en origen, los sistemas de conducción hidráulica no necesariamente tienen que aumentar su tamaño, porque al retener estás aumentando el tiempo de respuesta y eso mejora el manejo hidráulico de un sector", afirmó el especialista.

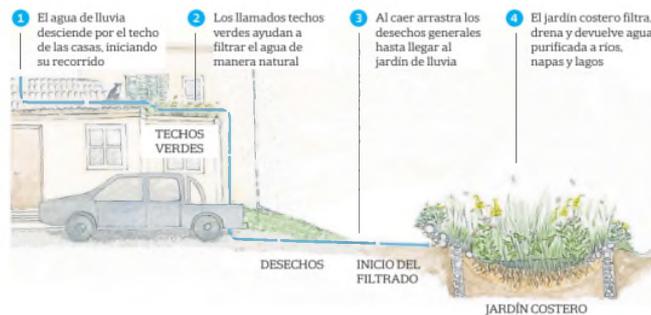
Jardines de lluvia Cómo reducir la contaminación en el agua y las inundaciones

Son una solución natural, simple y atractiva que ya se está implementando en otras geografías frente a varias problemáticas y tratamientos pluviales

POR Gabriela Koolen PARA LA NACION

JARDÍN COSTERO

Disminuye el riesgo de inundaciones al retener el agua que cae de la pendiente y promueve la biodiversidad



JARDÍN FLOTANTE

Mejora la calidad del agua, diversifica el paisaje con plantas acuáticas y atrae un ecosistema de especies



La paisajista Amalia Robredo, autora de creaciones en diferentes lugares del mundo, señaló que, en materia de manejo de aguas pluviales, tradicionalmente se buscaba nivelar el terreno para que el agua saliera rápido hacia la calle. Sin embargo, apuntó que hay que entender que la boca de tormenta es la puerta de entrada de los espejos de agua naturales. "Hoy en día ya no se habla de *rain gardens*, sino de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), donde los cancheros de

agua de lluvia son sólo un eslabón. Son puntos donde se junta el agua de corriente superficial. El objetivo de los mismos es evitar que el agua de lluvia se escurra directamente hacia las bocas de tormenta de las calles o los espejos de agua como ríos, lagos o lagunas", explicó.

Este tipo de soluciones surgen como respuesta a las inundaciones de las ciudades, ya que luego de analizar su origen, se logró entender que al impermeabilizar las superficies y quitar la vegetación se estaba modi-

ficando el recorrido y ciclo natural del agua de lluvia.

"Los cancheros de agua de lluvia vienen a ser lo que yo llamo 'prótesis de humedal', donde acumulo el agua que cae en mi terreno y la llevo hasta una depresión en la que pueda estar acumulada para infiltrarse lentamente en el terreno y evaporarse a través de las plantas y la evaporación regular. Las plantas que toleran estar bajo el agua un par de días y luego estar secas, son las que, precisamente, viven en los

humedales. Es lo que hoy llamamos soluciones basadas en la naturaleza", señaló la paisajista.

Las alternativas de drenaje sostenible pueden aplicarse tanto en jardines hogareños como en complejos de edificios, barrios o urbanizaciones, que comienzan a mirar con mucha atención estas alternativas. Amalia Robredo trabaja en esta línea y en Montevideo el proyecto RIBA, en el que estuvo a cargo del diseño paisajístico, tiene una propuesta innovadora: "El recorrido del agua empieza a ser tratado desde el techo de algunos edificios. Luego atraviesa praderas en las pendientes, que disminuyen la velocidad del agua de escorrentía y sus poderosas y profundas raíces favorecen la infiltración de la misma. Finalmente llegan al borde del lago plantado con una ancha banda de plantas de humedal que generarán la última barrera de limpieza, infiltración y evapotranspiración, asegurándose que el agua de lluvia de las dos hectáreas del predio llega en pequeña proporción, fría y limpia", explica Amalia.

Son muchas y muy diversas las ciudades del mundo que, desde sus municipios, impulsan este tipo de proyectos. En Inglaterra, por ejemplo, en Sheffield han adoptado la estrategia *grey to green* -de gris a verde-, que incluye sistemas de drenaje sostenible y modifica el paisaje. "Hoy el mundo se mueve en sintonía con esta lógica, se están rearmando humedales y las construcciones duras están cediendo a espacios que incluyan el agua. Se busca que esté presente como un símbolo de salud", señaló Gabriel Burguño, licenciado en planificación y diseño del paisaje, docente e investigador. Para él, la clave está en pensar formas que integren la naturaleza y permitan repensar los modos de conexión con el agua contemplando todo el panorama a nivel global.

"Se trata de pensar el territorio, no solo con la idea heredada de la ingeniería de que el agua tiene que correr e irse rápido. El agua se puede retener, recuperar, reutilizar", sostuvo Burguño, quien invita a repensar y perforar la ciudad con árboles, cancheros y otras formas naturales, los jardines de lluvia o los techos verdes. En esta línea de pensamiento, son las intervenciones que realizó junto a la arquitecta Mariana Giusti y el arquitecto Gabriel La Valle en el barrio 20, Papa Francisco, en Villa Lugano, donde se crearon, entre otras cosas, jardines de lluvia, árboles y cancheros que mejoran la calidad de vida y el ambiente.

Burguño explicó que las plantas de los jardines de lluvia son en general de fácil de desarrollo, y tienen que poder soportar la inundación de sus raíces durante un tiempo, además de tolerar tiempos de sequía. Caías, achiras, totoras o rosas del río son algunas de las especies que pueden integrar estos jardines. Así, además de cumplir una función vital importante, los jardines de lluvia son también una oportunidad para diversificar el paisaje con plantas florales que den color y armonía, atrayendo especies de mariposas o pájaros y creando un ecosistema que estimule los cinco sentidos. ●



Toda la info en www.lanacion.com.ar/propiedades

Qué hay que saber a la hora de invertir en ladrillos: dónde están las oportunidades, qué pasará en el mercado y los indicadores que permiten tomar las mejores decisiones



Evolución del valor del m² en la Capital



Mapa: los precios, barrio por barrio



Evolución mensual de las escrituras