



**Zona norte.** Construyen una "mini ciudad" con laguna, arroyo y salida al río muy cerca de CABA. **Pág. 6**

SEGUINOS EN    

# propiedades

## Canning

### Una zona en crecimiento que "no tiene techo"

Ubicada a más de 30 kilómetros de la Capital, esta área rodeada de verde se redefine con proyectos que suman servicios de cercanía, oficinas y lugares de esparcimiento. **Págs. 4 y 5**



## PLANO DE OBRA

**168.000****DÓLARES**

Ubicado a solo 15 minutos de CABA y a cinco de la Panamericana, el proyecto Furo Buenavista tendrá cuatro edificios de 13 pisos residenciales con departamentos de dos a cuatro ambientes (60 a 200 m<sup>2</sup>) cuyo valor arranca en US\$168.000. Con una inversión de US\$80 millones, la entrega de este último lanzamiento del Grupo Uno en Uno, en San Fernando, está prevista para el 2028.

**CRECIMIENTO URBANO**

Un informe de Tejido Urbano analizó la expansión de las 34 principales ciudades del país entre 2018 y 2024 y señaló que la superficie urbanizada creció un 5,3%. Pasó de ser 5800 km<sup>2</sup> hace seis años a 6107 km<sup>2</sup> el año pasado, con un crecimiento de 57 km<sup>2</sup> solo en 2024. Las que más crecieron fueron Neuquén, Santiago del Estero y Salta; las que menos, Santa Fe, Mar del Plata y el AMBA.

**50****MILLONES DE US\$**

Americas Capital, la compañía dedicada a inversiones inmobiliarias a nivel global, presentó sus planes para este año entre los que se destaca un proyecto en Palermo Soho con un edificio que rondará una inversión de US\$6 millones. El plan estratégico global suma US\$50 millones en proyectos que incluyen Brasil, Estados Unidos y Gran Bretaña.

**LA FRASE**

"Estamos frente a un mercado de alto dinamismo y un déficit de inversión acumulado; los nuevos desarrollos industriales no logran cubrir la demanda"

**LUCAS DESALVO**  
Broker Senior del Área Industrial de Cushman & Wakefield

**Lanzamiento****Un proyecto en Núñez con uno a cuatro ambientes**

**UN BARRIO QUE CRECE.** En la calle 11 de septiembre 2948 se encuentra Brat, un emprendimiento que por su ubicación cuenta con una gran oferta de comercios, gastronomía y servicios alrededor, y un fácil acceso tanto hacia el norte de GBA como a la Ciudad. Son cuatro pisos con nueve viviendas de uno a cuatro ambientes, entre 42 a 114 m<sup>2</sup>, dos de los departamentos son dúplex. Hay unidades con uno o dos baños, toilette, terraza y parrilla. La comercialización está a cargo de Inmobiliaria Narvaez.

**570****DÓLARES/M<sup>2</sup>**

En el edificio donde funcionó el INADI (avenida Julio A. Roca 751) se subasta un piso de oficina de 768,62 m<sup>2</sup> con un precio base de US\$441.895 (US\$570/m<sup>2</sup>). Es para uso exclusivo de oficinas, con nueve baños, tres cocinas y entre 15 a 20 despachos, salas de reuniones o conferencias. Se puede visitar el 31 de marzo y para participar hay que anotarse en la web de la Corte Suprema de Justicia. La subasta será el 11 de abril.

**VIVIR EN EE.UU.**

El costo de vida en Estados Unidos es uno de los factores que más preocupa a las familias migrantes que buscan estabilidad financiera. El tiktoker Miguel Mendoza, inmigrante latino, elaboró un ranking de las ciudades más accesibles para vivir que lo encabeza Detroit (se necesitan US\$1600 por mes), seguido por Cleveland (US\$1730) y El Paso (US\$1780).

**+INFO****ALIANZA**

Chozos Resort es un hotel de lujo en Luján de Cuyo, Mendoza que surge de la asociación de dos desarrolladores: Armentano Inversiones Inmobiliarias, un grupo local, con Young Woo & Associates, firma estadounidense de real estate. La arquitectura del hotel está basada en técnicas indígenas ancestrales.

**5****HOTELES DE LUJO**

El creador de Amazon, Jeff Bezos, anunció que se casa en tres meses con la ex presentadora Lauren Sánchez. La boda, que ya promete ser el evento del año, será en Venecia durante tres días (24 al 26 de junio) y Bezos ya reservó en su totalidad los cinco hoteles más top para sus invitados: Gritti Palace, Danieli, Aman Venice, Belmond Cipriani, The St. Regis Venice.

## Actualidad



SHUTTERSTOCK

## Impulso. Ventas récord y la expectativa de que los precios sigan subiendo

Las compra de propiedades creció 94% y las hipotecas se dispararon más de 1100% en febrero, en CABA; con estos números, el sector inmobiliario tuvo el mejor arranque de año desde 2008.

Candela Contreras  
LA NACION

**¿S**epuede hablar de boom? El mercado inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires continúa con una tendencia alcista en las operaciones de compraventa y mostrando signos de recuperación, luego de años de estancamiento.

En febrero de 2025, se registraron 4293 escrituras, lo que representa un incremento del 94% en comparación con el mismo mes del año anterior. Cabe aclarar que el 22% de ellas fueron hechas con hipoteca, dato que evidencia que el crédito hipotecario continúa impulsando la actividad del sector.

De esta manera, el monto total involucrado en las transacciones ascendió a \$541.490 millones, con una suba del 219,2% interanual, de acuerdo a los datos aportados por el Colegio de Escribanos porteño.

Es necesario hacer hincapié en que los primeros meses del año suelen ser periodos en los que las operaciones bajan; aun así, en relación con enero de 2025, los actos notariales también mostraron una evolución positiva, con un crecimiento del 17,8% desde las 3465 escrituras registradas en el primer mes del año.

Desde la entidad afirman que el segundo mes del 2025 es el mejor

desde 2008, "no hay mejor registro", y es el cuarto mejor de toda la serie histórica -que comenzó en 1998-. Los últimos meses se destacaron por ser mejores desde 2018, pero este es el primer mes que supera al de ese año, a pesar de que en ese entonces había más actividad por el crédito hipotecario -con 1600 operaciones con hipoteca-.

En términos de valores, el monto medio de cada operación fue de \$126.133.341, lo que equivale a US\$116.057, según el tipo de cambio oficial promedio. Esto marca un aumento del 64,5% en pesos y del 33,3% en dólares respecto a febrero de 2024.

**La financiación, protagonista**  
Uno de los datos más destacados del informe es el repunte de los créditos hipotecarios. En febrero, se firmaron 965 escrituras con hipoteca, lo que significa un crecimiento del 1121% respecto del mismo mes del año pasado. Hay que tener en cuenta que en estos meses del 2024 los créditos UVA todavía no estaban en escena. La reactivación de esta modalidad de financiamiento sugiere una mayor confianza en el mercado y en la estabilidad económica.

"Tenemos prácticamente el doble de operaciones que en el primer bimestre de 2024 y con un importante

empuje de los créditos hipotecarios. Es un muy buen arranque de año y ojalá estas casi 1000 hipotecas mensuales sean el piso de esta nueva realidad inmobiliaria", expresó con optimismo Jorge de Bartolo, presidente de la entidad.

Asimismo, el presidente hizo hincapié en la importancia de agilizar los trámites vinculados a los créditos hipotecarios para facilitar las operaciones: "Desde el Colegio de Escribanos insistimos en ganar tiempo en las gestiones de compra que se dan con crédito bancario; tenemos que articular cada vez mejor con bancos y organismos para llegar rápido a la operación. Ganar tiempo también es ganar dinero".

Los analistas del mercado concuerdan en que para que las operaciones con créditos comiencen a tener mayor relevancia y aumento en la demanda se deben dar diversos factores, como: baja de tasas, que no haya un salto cambiario con el fin del cepo y que la inflación continúe a la baja.

"Están habiendo más consultas y operaciones con crédito. Todavía no es a los niveles que estaba en 2017 -en la era de Macri-, pero empieza a haber más movimiento. De igual manera, las consultas que recibimos son alrededor del 10% del total, no mucho más", asegura Lorenzo Ragio, gerente general de Interwin.

### El mejor febrero en seis años

El mercado inmobiliario bonaerense también mantiene una tendencia de crecimiento. Durante febrero de 2025, se registraron 7952 compraventas en la provincia de Buenos Aires, según datos del Colegio de Escribanos de este distrito. Esta cifra representó un aumento interanual de 73,13% frente a las 4593 operaciones concretadas en el mismo mes del año pasado.

Además, los montos totales de las operaciones aumentaron 208%, mientras que el valor promedio de cada transacción subió 78% interanual. Fue el mejor febrero desde 2019.

En comparación con enero de 2025, las compraventas aumentaron 38,32% respecto de las 5749 registradas en ese mes. Los montos de las operaciones también crecieron 39%, lo que refuerza la idea de una mayor dinámica en el sector.

El mercado hipotecario también acompañó esta tendencia. En febrero, se contabilizaron 1409 hipotecas, y marcaron un incremento de 23% respecto de enero y un salto interanual de 480% frente a las 243 hipotecas firmadas en el mismo mes del año pasado. Los montos de los créditos también reflejaron un crecimiento del 454% interanual.

Una inflación estable y que los bancos reduzcan las tasas serán factores clave en el crecimiento de las operaciones con crédito

## NOTA DE TAPA



**INVERSIONES** Los nuevos proyectos suman servicios de proximidad, oferta comercial y oficinas con el objetivo de generar tejido urbano

## El corredor Canning

# Una zona que se convirtió en una de las más activas del mercado

Ubicado a más de 30 km. de la Ciudad, está en la mira de los desarrolladores y crece en emprendimientos y residentes: pasó de 8000 a 25.000 en los últimos 25 años

POR **María Josefina Lanz** LA NACION

La zona de Pilar no es la única que se desarrolló en las últimas décadas. Existe un lugar al sur del conurbano bonaerense que, al igual que zona norte, vive un boom que se potenció después de la pandemia y tiene un crecimiento constante que consolida. A 40 minutos de la ciudad de Buenos Aires, la Ruta 58 hospeda el corredor verde de Canning, que sumó gran cantidad de barrios cerrados en los últimos años y hoy se expande con proyectos de oficinas que despegan.

"Canning creció mucho y hoy no da abasto en la demanda que existe para locales comerciales, oficinas y departamentos residenciales de media densidad", señala Martín Boquete, director de Toribio Achával. Efectivamente, la zona cuenta con varios proyectos de espacios de trabajo que sumarán más de 63.000 m<sup>2</sup> a la demanda del lugar. "Canning muestra una tendencia global: cuando tenés un desarrollo residencial y retail, las oficinas y la educación terminan de consolidar la ciudad. De esta forma, se genera un ecosistema donde la vida -el trabajo, el hogar, la es-

cuela- pueden transcurrir juntos", agrega Domingo Speranza, CEO de Newmark Argentina.

Damián Garbarini, director de DG Negocios Inmobiliarios describe la evolución de Canning en tres momentos específicos: "Hubo tres hitos que marcaron el crecimiento de la zona: uno fue a fines de los 90 con los créditos hipotecarios, que atrajo a mucha gente; el segundo fue la década ganada de la soja, con las inversiones que provenían del campo entre 2005 y 2006; y el último fue la pandemia, que pasó de ser una ola de crecimiento a un boom exponencial que trajo retail,

altura, media densidad, condominios, clínicas y más educación".

La zona cuenta con varias virtudes, entre las que resalta su ubicación: a diferencia del polo Pilar, que se encuentra a 60 km de la Ciudad de Buenos Aires, Canning dista 39 km de CABA. "La nueva Autopista Pte. Perón (ya habilitada en los tramos que recorre por Canning, Ezeiza y San Vicente desde y hacia Ruta 3-La Matanza-) le dio mucha fluidez al sector y empujó nuevos desarrollos que apuestan claramente al crecimiento del corredor", refuerza Eduardo Bagnato, director de emprendimientos de

La nueva autopista Pte. Perón mejoró su conexión y empujó la construcción de obras

**Toribio Achával.**

Los números del último censo evidencian todavía más el crecimiento del lugar. Aunque "el Corredor de Canning" incluye áreas de varios partidos (Ezeiza, San Vicente, Esteban Echeverría y Presidente Perón), con solo analizar los números de la localidad de Canning, ya se puede ver el crecimiento exponencial de la zona: hoy cuenta con 18.457 habitantes, pero en los 90 apenas tenía 4136, según Poblaciones.org. Es decir, la localidad creció un 346,25 % en poco más de 30 años. Si los números se amplían a la zona de Ezeiza, Gastón Granados, intendente de ese municipio, detalla que "hace 25 años, esta zona de Canning/Ezeiza contaba con aproximadamente 8000 habitantes. Hoy en día, esta cifra ha aumentado a casi 100.000 residentes, principalmente de clase media y media alta". Además, explica que la expansión de barrios cerrados fue un factor clave en la transformación urbana, y revela que, actualmente, la región alberga más de 60 urbanizaciones, incluyendo clubes de campo, barrios privados y condominios de alta gama.

En cuanto a las oficinas que se construyen hoy en la zona, Speranza explica que brindarán servicios de proximidad, consultorios o estudios para que trabajen profesionales, que son típicas de desarrollos suburbanos. Señala que en Pilar se dio la misma lógica: la zona fue creciendo y fue sumando edificios de oficinas que terminaron de afianzar el lugar. En el caso de Canning, "no es un polo nuevo de oficinas como Catalinas, pero sí consolida la zona como un polo de desarrollo", resalta.

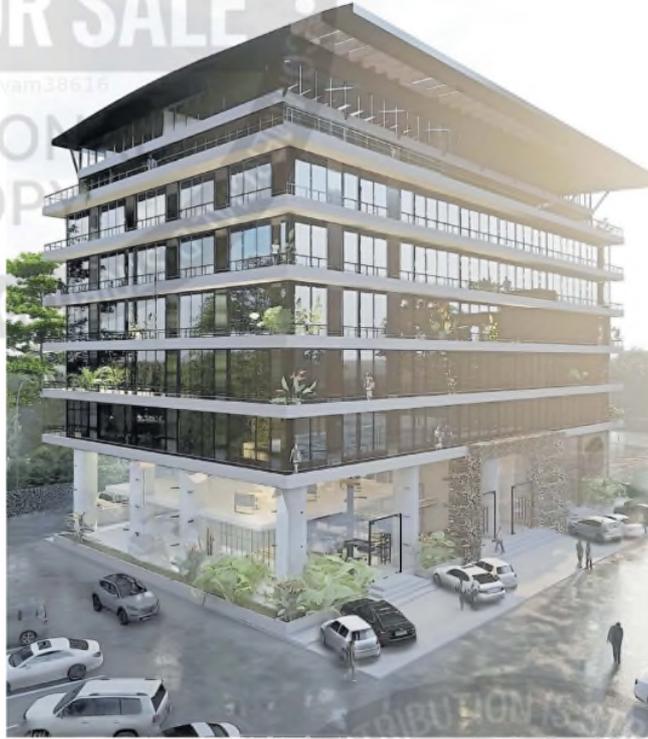
**Los shoppings fueron clave**

En el marco de ese crecimiento, recientemente, se dio a conocer que el shopping Las Toscas, centro comercial ubicado en la ruta 58, a pocas cuadras del cruce con la 205, frecuentado por el público de Canning, Ezeiza, San Vicente y Cañuelas, hará una inversión de US\$1,5 millones para la ampliación y renovación de sus áreas, sumando nuevos locales comerciales, salas de cine y cocheras. No sólo se expandirá el mall, sino que también sumarán oferta de oficinas al lugar.

Hace 10 años, se levantó Toscas Office, un edificio de 9000 m<sup>2</sup> y 90 oficinas, vecino al centro comercial. Para 2026, la desarrolladora SW planea entregar Toscas Office II, un nuevo edificio que tendrá una inversión de US\$11 millones y sumará 102 oficinas en 10.014 m<sup>2</sup>, además de subsuelo de estacionamiento y oferta gastronómica.

"Inauguramos hace 10 años 90 oficinas en Toscas 1 y están con plena ocupación desde el inicio, siempre con lista de espera para alquilar, por lo que vimos un potencial grande que nos motivó a construir más", asegura Walter Pérez, presidente de Emprendimientos SW. Revela que en la pre-venta de Toscas 2, que duró tres meses, vendieron el 70% y hoy ya está completamente vendido.

A tan sólo 500 metros del distrito Toscas se levanta Sky 1, un edificio que se terminó de construir hace tres años, que tiene 8000 m<sup>2</sup> distribuidos en 100 oficinas. Vecino a él se construirá Sky 2, otro edificio con 120 oficinas y 13.000 m<sup>2</sup>, que acaba de empezar las obras y estiman que estará listo en 36 meses. "Hicimos el primer edificio, porque vimos que casi no existían oficinas en Canning; luego de la pandemia, con el home office, pensamos que no iba a tener éxito,



**CERCA DEL SHOPPING** Así quedará el emprendimiento de oficinas Las Toscas



**EN MARCHA** Uno de los edificios que se construyen tiene 11 pisos



**RODEADO DE VERDE** Los emprendimientos cambiarán la fisonomía y las dinámicas urbanas

La demanda no solo se centra en los barrios cerrados y en los proyectos residenciales, la gente busca trabajar cerca de donde vive y hay listas de espera para alquilar oficinas

pero hoy hay lista de espera para alquilar, porque la gente quiere trabajar en el mismo lugar donde vive", comparte Leonardo Fella, dueño de la desarrolladora Malega, que construye estos edificios en la zona, que son alquilados por estudios de contadores, abogados, consultorios médicos, centros de estética, entre otros.

Este no es el único emprendimiento de oficinas que construye actualmente la desarrolladora, ya que a unas pocas cuadras de ahí, levantan Mercado Canning, un edificio de 11 pisos de 17.000 m<sup>2</sup>, que sumará otras 100 oficinas y un paseo comercial con 22 locales en la planta baja. El proyecto está en construcción hace un año y medio y estiman que estará listo en diciembre de 2026.

Estos desarrollos no son los únicos que existen en la zona, ya que fuentes cercanas a LA NACION revelan que se acerca un megaproyecto en Canning que sumará oferta residencial, comercial y de oficinas a la zona. Específicamente, construirán 15.000 m<sup>2</sup> de oficinas, de 60 m<sup>2</sup> cada una, aunque con la posibilidad de agrandarse.

Otro de los proyectos que se levantará incluye dos edificios de oficinas AAA en el barrio cerrado de 750 lotes, mejor conocido como Pride Canning. "Hoy se está construyendo el centro comercial, que concentrará 98 locales en siete manzanas y, una vez que terminemos con eso, empezaremos a levantar las oficinas, emprendimiento que sumará 8000 m<sup>2</sup> y para el cual estimamos 24 meses de obra", finaliza Maximiliano Mustafá, CEO de Pride, desarrolladora del barrio. ●

## INVERSIONES

## Zona norte. Crean una "mini ciudad" rodeada de agua en Bella Vista

El emprendimiento cuenta con 10 proyectos residenciales, de oficinas y hotelería en los que se desembolsarán US\$345 millones; la proyección es terminarlo en 15 años

**María Josefina Lanzi**  
LA NACION

Salir de casa y tener todo cerca es el sueño dorado de muchos. Desde el supermercado, al colegio de los chicos, el gimnasio, el consultorio médico, la verdulería y un espacio verde de esparcimiento. Este concepto, mejor conocido como "ciudad de 15 minutos", nació en París de la mano del urbanista Carlos Moreno y se extendió a ciudades como Barcelona, Melbourne, Bogotá, Shanghai, entre otras, y actualmente está replicándose en un rincón de zona norte de Buenos Aires.

En la Argentina el modelo llegó hace unos años al kilómetro 19 de la Panamericana, en el triángulo de San Isidro, San Fernando y Tigre. Mejor conocido como Buenavista, el proyecto hoy cuenta con 10 emprendimientos residenciales, de oficinas y hotelería en ejecución, que suman US\$345 millones en inversiones. Ahora ese modelo también se está gestando en la localidad de Bella Vista.

Se trata de un emprendimiento que combinará cinco barrios cerrados, edificios, locales comerciales, oficinas e incluso la nueva sede del reconocido colegio Sagrada Familia de Bella Vista, en un predio de 25 hectáreas, con una inversión de US\$400 millones.

Aunque el proyecto tiene un tamaño menor al de Buenavista —que cuenta con 120 hectáreas—, irrumpe en una zona desprovista de cierto tipo de oferta. Tradicionalmente, Bella Vista fue el barrio al que se trasladaban familias que buscaban vivir en una casa, con precios más accesibles a los de San Isidro. Ahora bien, el lugar casi no cuenta con opciones de emprendimientos de media densidad, es decir, de departamentos, algo buscado por jóvenes que están dando sus primeros pasos de independencia o por matrimonios grandes que quieren dejar las casas quinta del barrio, sin abandonar la zona y sin perder la comodidad que ofrece su vivienda.

"Bella Vista, prácticamente, no tiene propiedad horizontal; existen productos como dúplex o triplex, pero los edificios se concentran en el centro de San Miguel, porque la zonificación de Bella Vista no los permitía", explica Fernando Andrés, de Andrés y Asociados, inmobiliaria local, que detalla que los departamentos de Nueva Bella Vista traerán el concepto de "casas en altura", ya que contarán con las comodidades propias de ese tipo de inmueble.

Se levanta frente al Río Reconquista, a metros del camino del Buen Ayre —vía que conecta el Acceso Oeste con el Acceso Norte— y se proyecta que alojará a 2000 familias. "Todo estará a un solo paso de distancia, desde el trabajo, el colegio, servicios, zonas comerciales, los lugares recreativos y hasta la atención médica", explica Martín Boquete, director de Toribio Achaval, inmobiliaria que comercializa Vistana, uno de los edificios



**AVANCES** El puente de acceso, los servicios y las calles están hechas en un 80%



**CON LAGUNA** Tiene aires de barrio cerrado pero es abierto



**PRECIOS** Los valores arrancan en los US\$2100/m<sup>2</sup>

que se construirá en la zona y que contará con departamentos de dos, tres y cuatro ambientes, con cocheras y bauleras. Tendrán un metraje de 55, 120 y 155 m<sup>2</sup>, respectivamente, y con un valor de entre US\$2100 y US\$2500 el metro cuadrado.

### Un mercado ávido por metros

"El emprendimiento conjuga una futura mini ciudad, que viene a brindar a Bella Vista lo que no tiene, ya que es una localidad donde todo está disperso y que, para ir a la carnicería, la verdulería, el odontólogo, tenés todo lejos", explica Boquete, que detalla que la zona creció en los últimos años en oferta de barrios cerrados, que hoy están muy consolidados, pero que ahora se está despertando una demanda por departamentos.

Estiman que el desarrollo completo terminará en 15 años, aunque las obras globales, como el puente de acceso, los servicios y las calles

están hechas en un 80%. Del edificio Vistana ya se vendió el 80%, mientras que en marzo se lanzará Terrazas y Riviera, este último será el primer edificio de oficinas. Con respecto a los cinco barrios cerrados de media densidad que integran el proyecto, que cuentan con lotes de 500 m<sup>2</sup>, se encuentra vendido el 100% y hoy ya tienen 15 casas en construcción.

Una gran parte de los macrolotes se venderá a desarrolladores que estén interesados en levantar los demás edificios de media densidad destinados a uso comercial. "La mitad de la gente que ha comprado hasta ahora es de Bella Vista y, entre ellos, hay un 40% de personas que vienen de Hurlingham, Palomar y de la zona oeste de Parque Leleir", agrega Boquete.

"La gente del lugar piensa que es un emprendimiento cerrado, pero es un concepto abierto", resalta Fernando, que comenta que

el proyecto suma un acceso que conectará directamente la rotonda de entrada a Bella Vista (a 400 metros de la bajada del Camino del Buen Ayre) con el centro de Bella Vista, por lo que los vecinos de la localidad podrán acceder a sus casas sin tener que recorrer todo el trayecto por la tradicional avenida de ingreso Gaspar Campos. Además, estará conectado directamente con el Club Regatas, uno de los más conocidos de Bella Vista, por lo que se podrá acceder a él caminando o en bicicleta, "sin necesidad de subirse el auto".

No es menor el hecho de que se trata de un proyecto rodeado por agua —el Río Reconquista y el arroyo Berro—. "Siempre la ciudad le dio la espalda al río y este proyecto tendrá una franja que linda con el agua y con especies de árboles autóctonos y un área comercial que también tendrá vista al río", concluye Andrés. ●

Albergará 2000 familias en edificios de media densidad con el concepto de "casas en altura"

EMPRENDEDORES

# Historias

## Creó un modelo para vender en tiempo récord

Ex basquetbolista, Eric Sánchez apostó por la tokenización aplicada al real estate y logró crear un negocio líquido



SÁNCHEZ DIXIT: 'En España varios departamentos se venden en menos de 10 minutos'

**Maria Josefina Lanzini**  
LA NACION

Eric Sánchez, fue jugador de básquet durante más de 16 años pero a sus 33 años, producto de lesiones, se retiró del deporte y decidió reinventarse. Dejó de lado su gran pasión para construir una nueva, aunque sin saltar del todo el deporte. Mientras jugaba al básquet estudió ingeniería informática, ya que "la carrera de deportista se acaba joven, con toda la vida laboral por delante" y, en 2021, decidió unir su conocimiento de tecnología, con el interés por un sector que cada vez le atraía más: el mercado inmobiliario.

Junto a su cuñado y a un grupo de socios, decidieron comprar un departamento en España a modo de inversión. Lo remodelaron para poner en alquiler, pero antes de avanzar le preguntaron a conocidos y familiares si querían sumarse y decidieron hacer algo revolucionario. "Dividieron el departamento en partes" y lo repartieron entre todos los interesados en comprar, con tickets que arrancaban en US\$100 y llegaban a US\$20.000. Si, podías ser dueño de una parte del departamento con tan sólo US\$100.

Estos emprendedores estaban tokenizando el primer inmueble de España. En otras palabras, representaron digitalmente el activo en la blockchain (una red digital como internet, pero que está descentralizada y es inmutable), para poder fraccionarlo en 548 tokens de €100 cada uno y contar, así, con varios inversores. Esa iniciativa dio origen a un emprendimiento: Reental, una compañía dedicada a tokenizar activos inmobiliarios que hoy está presente en los cinco continentes, con 79 proyectos inmobiliarios tokenizados, que suman US\$56 mi-

llones y una comunidad de más de 21.000 usuarios procedentes de 85 países que invierten en inmuebles con esta tecnología.

"Una idea de negocio muy loca, que se inició para ayudar a los pequeños inversores de España, se convirtió en una plataforma de inversión global", explica Sánchez. Es que la tokenización hace posible algo revolucionario en el real estate: fragmentar un activo para que varios sean propietarios de él o de los flujos de fondo que genera y que, por tanto, se pueda invertir en ladrillos con tan sólo US\$100. Esto permite contar con mayor liquidez en mercados que no son líquidos como el de los ladrillos, ya que es posible vender los tokens en cualquier momento, en transacciones que son transparentes y seguras (una vez que se tokenizan los activos, se alojan dentro de una blockchain, red donde se codifica información, y en la que no existen intermediarios, ya que está descentralizada).

**Sin límites**

Sánchez soñaba con que su negocio trascendiera y generara impacto. "Ya no soy un niño y me gusta pensar en dejar algo, mejorar la vida de las personas que me rodean", reflexiona. Por esas vueltas del destino, del otro lado del globo, un economista tenía la misma inquietud: generar un negocio que impacte a nueve millones de familias. "Durante la pandemia, perdí un familiar muy cercano y una pregunta empezó a inquietarme: ¿estoy usando todos mis talentos para generar un impacto en la sociedad?", revela Fernando Ors, actual presidente de Reental, a LA NACION. En ese entonces, llevaba ya una larga trayectoria en negocios como socio general de tres fondos de inversión (Savia Capital, Virtuous

Capital, y Protein Capital), trabajando en BrightStar Coral Gables, en la consultora canadiense FreeBalance, en Intralot y en Grupo Codere. Pero buscaba algo más.

En medio de esa reflexión, se topó con Sánchez y su equipo de emprendedores que tokenizaban inmuebles en España. "Me puse en contacto con los socios fundadores, pero les dije que esto no podía ser solo un negocio español, teníamos que crear un holding que se expandiera a todo el mundo", recuerda Ors.

"Durante ese proceso, descubrí la blockchain, y empecé a conocer este mundo, que es una alternativa para combatir la inflación y la depreciación de las monedas locales", agrega Ors, que explica que el mundo del real estate tradicionalmente exigía tickets altos, de US\$100.000 o medio millón de dólares, para entrar a una inversión. "Con la tokenización, la gente puede invertir en esta industria con muy poco dinero, con una renta que en cinco años duplica los ahorros, además de contar con la ventaja de la liquidez en un sector que siempre fue ilíquido", agrega.

Aún así, son varios los datos que muestran la creciente relevancia de esta tecnología. Según números de la Cámara Argentina Fintech, distintos estudios aseguran que la tokenización de RWA (activos del mundo real) será un mercado de 16 billones de dólares hacia fin de la década, y que el 10% del PBI global

será almacenado y negociado via blockchains. Además, se calcula que, en 2023, el mercado de tokenización alcanzó US\$600.000 millones y se prevé que crezca 26 veces su tamaño hacia 2030.

Sin ir más lejos, en la Argentina se encuentra la segunda comunidad más grande de inversores y usuarios de la plataforma Reental, algo que ayudó a impulsar Luis Scola, el exjugador de la generación dorada de básquet argentino, que integró la NBA y que hoy es embajador de la compañía de tokenización. "Los argentinos conocen muy bien la necesidad de encontrar medidas contra la inflación; además, hay muchos jóvenes que les encanta invertir en España o en otros países", explica Ors, quien detalla que la compañía que maneja cuenta con récords de vender departamentos y casas en minutos, aunque aclara que el tiempo depende de muchos factores: desde el ticket, la rentabilidad que se ofrece, la ciudad en la que está ubicado el inmueble, las características, la posibilidad de recibir intereses desde el primer día, etc.

"Las casas se venden más rápido, porque no es lo mismo un edificio de US\$5 millones o US\$6 millones a una casa de US\$500.000; los podemos vender en minutos, horas o días", aclara y concluye con un fenómeno impensado: "En España, varios departamentos se vendieron en menos de 10 minutos".

Capital, y Protein Capital), trabajando en BrightStar Coral Gables, en la consultora canadiense FreeBalance, en Intralot y en Grupo Codere. Pero buscaba algo más.

En medio de esa reflexión, se topó con Sánchez y su equipo de emprendedores que tokenizaban inmuebles en España. "Me puse en contacto con los socios fundadores, pero les dije que esto no podía ser solo un negocio español, teníamos que crear un holding que se expandiera a todo el mundo", recuerda Ors.

"Durante ese proceso, descubrí la blockchain, y empecé a conocer este mundo, que es una alternativa para combatir la inflación y la depreciación de las monedas locales", agrega Ors, que explica que el mundo del real estate tradicionalmente exigía tickets altos, de US\$100.000 o medio millón de dólares, para entrar a una inversión. "Con la tokenización, la gente puede invertir en esta industria con muy poco dinero, con una renta que en cinco años duplica los ahorros, además de contar con la ventaja de la liquidez en un sector que siempre fue ilíquido", agrega.

Aún así, son varios los datos que muestran la creciente relevancia de esta tecnología. Según números de la Cámara Argentina Fintech, distintos estudios aseguran que la tokenización de RWA (activos del mundo real) será un mercado de 16 billones de dólares hacia fin de la década, y que el 10% del PBI global

# Que las pantallas no consuman su infancia



Hablemos de lo que nos pasa. **Hablemos de todo**

Entrá a nuestra guía y enterate qué podés hacer para que el uso de pantallas no afecte el sano desarrollo de tu hijo



[www.lanacion.com.ar/chicosypantallas](http://www.lanacion.com.ar/chicosypantallas)



## ARQUITECTURA

# En venta Los nuevos departamentos del Waldorf Astoria

El icónico hotel de Nueva York vuelve a abrir tras años de restauración y ofrece viviendas exclusivas con acceso a servicios de lujo en Park Avenue

**E**l Waldorf Astoria de Nueva York, que ha estado cerrado desde 2017, está vendiendo nuevas residencias, algunas de ellas ya ocupadas antes de que el renovado hotel vuelva a abrir esta primavera.

El hotel, una obra maestra del Art Deco de Schultz y Weaver en Park Avenue, en Manhattan, siempre tuvo un componente residencial: fue el hogar de Cole Porter, Marilyn Monroe, Frank Sinatra y el duque y la duquesa de Windsor hasta los presidentes Herbert Hoover, Harry S. Truman y Dwight D. Eisenhower. El exterior del edificio fue designado como monumento histórico por la Comisión de Preservación de Monumentos Históricos en 1993 y partes de su interior fueron designadas por el mismo organismo en 2017.

El edificio ha sido rebautizado como Waldorf Astoria New York y los residentes tendrán su propia entrada en 303 Park Avenue. Los pisos uno a cinco estarán ocupados por el vestíbulo y los espacios para eventos del hotel, y los pisos seis a 12 serán las habitaciones de los huéspedes.

Las 372 residencias varían en tamaño desde aproximadamente 52 m<sup>2</sup> hasta más de 604 m<sup>2</sup>, con 125 diseños, ocuparán los pisos 19 a 52. Los precios comienzan desde US\$1.875.000 para estudios hasta US\$18.750.000 para cuatro habitaciones. Las ventas de las residencias, administradas por Douglas Elliman Development Marketing, comenzaron en 2021 y los propietarios empezaron a ocuparlas en diciembre pasado.

Los residentes de Waldorf Astoria Residences New York pueden comprar departamentos amueblados, según Loretta Shanahan, directora senior de ventas. "Para las personas que pasan los días de semana aquí y los fines de semana en otro lugar, comprar una residencia equipada garantiza un estilo de vida sin complicaciones", afirmó.

B&B Italia ofrece paletas de colores cálidos y fríos para los muebles y accesorios. Los electrodomésticos de cocina son de Gaggenau. Bang & Olufsen ofrece paquetes audiovisuales opcionales. Los baños cuentan con pisos con calefacción, duchas y tocadores diseñados a medida.

## Una década turbulenta

El hotel fue vendido por US\$1950 millones en 2014 por Hilton, su anterior propietario, a Anbang Insurance Group, una compañía china que cerró el edificio en 2017 para restaurarlo y renovarlo, con el objetivo de reabrirlo en cuatro años.

Pero el gobierno chino tomó el control de Anbang en 2018, envió a su presidente a prisión por fraude y creó Daijia Insurance Group en 2019 para asumir el control de los activos de Anbang. Daijia ahora es propietaria del hotel y las residencias.

El proceso de restauración y renovación del Waldorf Astoria de Nueva York se ha prolongado mucho más de lo previsto, debido a su cambio de propietario, problemas en la cadena de suministro global y el aumento de los costos resultantes de la pandemia de Covid-19.

Daijia contrató a Skidmore, Owings & Merrill (SOM) para desarrollar y presentar un plan a la Comisión de Preservación de Monumentos Históricos para el Waldorf que combina reutilización adaptativa, preservación y restauración.

"Se trata de un edificio histórico y, como tal, tiene columnas, vigas y ventanas perforadas, en lugar de losas planas y muros cortina de vidrio como podría tener un edificio nuevo", dijo Frank Mahan, director y líder de prácticas de reutilización adaptativa en SOM. "Usamos esas características para darle carácter a las unidades residenciales".

SOM, que ha colaborado con Building Conservation Associates en el proyecto, descubrió en su investigación que el edificio original de Waldorf contenía cerca de 5600 ventanas con marcos de acero pintados de un gris cálido. La empresa también descubrió que sólo una de las ventanas originales todavía existía y la utilizó como modelo para las nuevas, que tienen un marco de aluminio y doble acristalamiento de bajo consumo energético.

En la parte superior del edificio hay dos pináculos de cobre que originalmente albergaban los sistemas mecánicos del Waldorf Astoria. El cobre ha sido completamente restaurado y los dos pináculos se han convertido en áticos dúplex.

Los residentes tendrán acceso a más de 4645 m<sup>2</sup> de nuevas comodi-

dades, incluyendo una cochera privada, con servicio de valet parking en East 50th Street; y un club privado en el piso 19 como "una instalación de negocios de primera clase".

El diseño interior de las residencias es obra del diseñador Jean-Louis Deniot, y Simon de Pury, coleccionista de arte y subastador, se encarga de las obras de arte que se exhiben en el vestíbulo privado de las residencias y en otros lugares.

## Tres conceptos fundamentales

Sobre la reutilización adaptativa, Mahan dijo: "Para planificar un nuevo futuro para el Waldorf Astoria, comenzamos con una investigación profunda de su historia. Analizamos en detalle la intención de diseño de los arquitectos originales, las condiciones de construcción existentes del edificio y la rica historia cultural del Waldorf. Solo al comprender su historia, los cambios que se produjeron a lo largo del tiempo y los requisitos contemporáneos podemos trazar un nuevo futuro para un edificio tan importante como este. Al equilibrar la conservación, la restauración y la reutilización adaptativa en todo momento, aprovechamos la configuración del edificio, en lugar de trabajar en contra de estos elementos. Esto nos ha permitido crear viviendas y servicios contemporáneos en los que el pasado está presente".

Por su parte, Shanahan se manifestó sobre las ofertas residenciales: "Nuestra clientela abarca casi todos los rincones del mundo. Para quienes residen en edificios que no ofrecen una gama completa de servicios, esta propiedad brinda un nuevo nivel de vida. Hoy en día, tanto los edificios de alquiler como los de condominios en Nueva York se centran cada vez más en ofrecer servicios mejorados para satisfacer las expectativas de sus residentes".

Y acerca del diseño interior, Deniot afirmó que "en todos los aspectos y en todas las funciones se percibe la influencia del Art Deco, como nunca antes se había experimentado. Lo llevé más allá del modernismo y de las formas tradicionales a las que estamos acostumbrados. Es reminiscente, pero se siente como una nueva versión del espíritu Art Deco".

● Jane L. Leveré / The New York Times



PARK AVENUE La elegante fachada del nuevo Waldorf Astoria



PISOS 19 AL 52 Habrá 372 residencias desde US\$1.875.000



BUEN GUSTO Los departamentos se venden amueblados



FIESTAS En los primeros pisos habrá salones para eventos



Toda la info en [www.lanacion.com.ar/propiedades](http://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 m<sup>2</sup> en la Capital



Mapa: los precios, barrio por barrio



Evolución mensual de las escrituras