



El negocio del Parque de la Innovación: Nicky Caputo se quedó con una de las parcelas subastadas

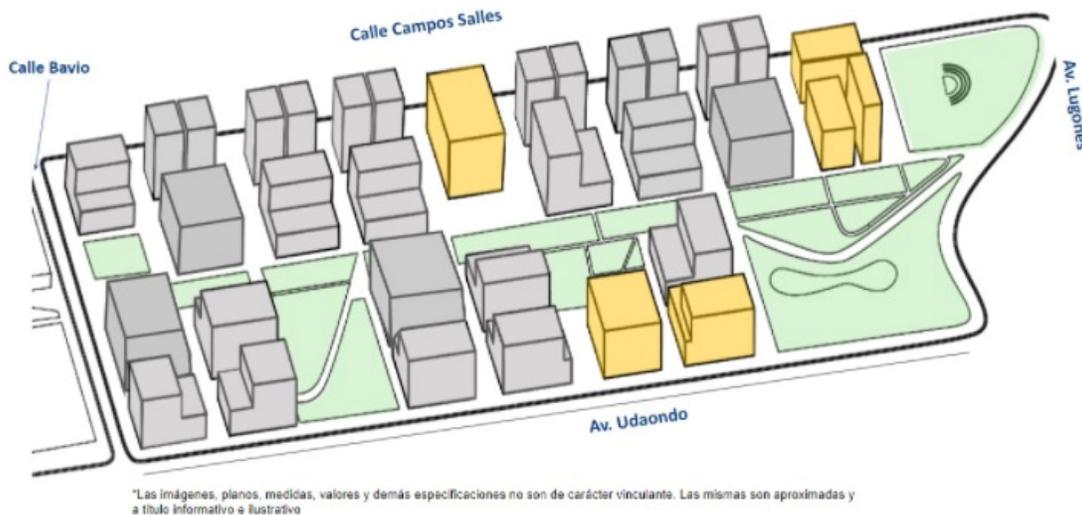
Tierra para los amigos, en cuotas y en pesos

Por Jonatan Baldiviezo, María Eva Koutsovitis y Alejandro Volkind

Resumen: Esta semana se subastaron cuatro nuevos predios del ex Tiro Federal por un total de casi 20 millones de dólares. Se trata de dos predios de 400 m² que fueron adquiridos el martes 15 de marzo por 5,7 y 5,3 millones de dólares respectivamente, y de dos predios de 433 m² que fueron subastados de manera conjunta en el día de hoy, 16 de marzo, por poco más de nueve millones de dólares. Uno de los terrenos quedó en manos

de GMRA SA, empresa de Nicky Caputo, hermano de la vida de Mauricio Macri, y otro fue para una empresa ligada al Banco Galicia.

En total, el gobierno ya lleva recaudados más de 83 millones de dólares por la subasta de 15 parcelas y espera llegar a 250 millones cuando termine de rematar las 32 parcelas en las que está dividido el predio. **Del Silicon Valley porteño a un nuevo negociado inmobiliario.**



El 15 y el 16 de marzo se realizaron nuevas subastas de terrenos del futuro Parque de la Innovación, el proyecto que el GCBA presenta como una “apuesta por la economía del conocimiento y la educación de calidad”.

Sin embargo, en este predio de 12 hectáreas situado sobre Av. Libertador -una de las zonas más exclusivas de la Ciudad-, de trece predios subastados, más de la mitad son para espacios de “co-working” y construcciones residenciales Premium que contaron con rebajas del 40% de su valor y hasta 24 cómodas cuotas de pago en pesos, de las que se beneficiaron entre otros, Nicolás “Nicky” Caputo, al que Mauricio Macri definió como su hermano de la vida.

Innovación, sólo para los negocios

En junio de 2020, mientras comenzaban a multiplicarse los casos de Covid y en la Ciudad se declaraba la Emergencia Sanitaria, el GCBA consideró oportuno convocar a la primera subasta del futuro Parque de la Innovación.

La **Parcela 1 del Polígono C**, que tiene 1800 m² de superficie y donde está permitido construir 16 mil m² (aproximadamente 12.800 m² vendibles), se subastó finalmente en agosto de 2020 por 925 millones de pesos (11,9 millones de dólares al cambio oficial de esa fecha - \$/U\$S – \$77,75)¹.

Por lo tanto, podríamos decir que la Parcela 1 se vendió a 16.223.478 UVAs. El mismo día una UVA del Banco Central equivalía a \$57,03 pesos. Si dividimos el monto total de UVAs por los metros cuadrados vendibles de la parcela (aproximadamente 12.800) se podría afirmar que el valor del suelo en UVA por metro cuadrado vendible fue de 1267 UVAs. Este valor resulta un 40% inferior al valor de incidencia del suelo en UVAs que estableció el gobierno porteño para el predio en cuestión (2122 UVAs por metro cuadrado) en el marco impositivo de la ley 6.062, que es un buen indicador de los valores del mercado.

En concreto, el gobierno porteño habría percibido 370 millones de pesos más con sólo atenerse a los propios valores de incidencia del suelo que fija para el cobro del impuesto a la plusvalía inmobiliaria (llamado Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable).

Ese no fue el único beneficio que consiguió la empresa de seguros: el gobierno porteño también la autorizó a pagar el precio de la tierra en cómodas cuotas en pesos durante 24 meses.

La siguiente subasta no tuvo ni siquiera una pizca de innovación. Entre julio y septiembre, se remataron dos parcelas² que tuvieron el mismo comprador: **Angostura Inversiones SA**, una empresa cuya principal actividad en la AFIP es la de Servicios inmobiliarios.

Esta sociedad anónima originaria de Villa La Angostura se quedó con 803 m² del Parque de la Innovación (las **Parcelas 1 y 2 de la manzana 146 G**) por poco más de 6,7 millones de dólares (USD 6.748.413). En la primera parcela, la subasta fue una pantomima: **Angostura Inversiones** fue la única oferente. En la parcela 2, hubo otro interesado y terminó pagando un 12% más que el precio base. Según el diario La Nación, “aún se desconoce el proyecto que desarrollará en el lugar, aunque se trata de parcelas aptas para construcciones residenciales Premium”³.

Ahora, el 15 de marzo de este año, la empresa **GMRA S.A** se quedó con la Parcela 1 de la Manzana 146D por 5,7 millones de dólares. GMRA S.A es una empresa del Grupo Mirgor,

¹ https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_PE-RES-MDEPGC-SSABI-74-20-5955.pdf

² https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_PE-RES-MDEPGC-SSABI-54-21-6209.pdf

³ <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/inversiones/se-subastaron-otros-dos-terrenos-del-ex-tiro-federal-pero-solo-se-vendio-uno-nid10092021/>

la primera empresa que fundó Mauricio Macri junto a su hermano de la vida, **Nicky Caputo**.

El otro predio subastado, también de poco más de 400 m², quedó en manos de **El Nuevo Aromo SA.**, compañía que pertenece a dos empresarios, uno de ellos vinculado al Banco de Galicia.

En total, el gobierno **ya lleva recaudados más de 83 millones de dólares** por la subasta de 15 parcelas y **espera llegar a 250 millones** cuando termine de rematar las 32 parcelas en las que está dividido el predio.

Lo cierto es que, a la hora de pagar estos predios, los compradores podrán hacerlo en **pesos y en cuotas variables** por subasta. Un beneficio con el que no cuenta ninguna familia de la ciudad para acceder a la vivienda ya que debe pagar con dólar billete para comprar cualquier inmueble. Larreta aplicó la desdolarización del mercado inmobiliario a nuestras tierras públicas.



Una réplica del modelo de urbanización de Puerto Madero

En los 90, se dijo que resultaba necesario avanzar con la venta de tierras públicas y habilitar la construcción de Puerto Madero para financiar viviendas sociales y equipamiento de salud y educación en el resto de la ciudad. Luego de treinta años ni un solo peso fue destinado a dichos fines. El dinero obtenido de las ventas fue reinvertido en el propio barrio de Puerto Madero para la construcción de la infraestructura y del espacio público del barrio. La ciudad les devolvió el dinero a los compradores de las tierras públicas en dichas inversiones. La totalidad del aumento de valor del suelo por estas intervenciones estatales fue capturada por los nuevos dueños de la tierra.

En el Parque de la Innovación se repite la misma historia. Acá ya no hace falta mentir⁴. La propia ley deja en claro que el 80% de la venta del Polígono A, que el Grupo Wertheim compró por 151,5 millones de dólares, se destinará a la infraestructura del Parque de la Innovación que será un emprendimiento inmobiliario privado.

En ese camino, en una Ciudad con enormes problemas edilicios en las escuelas y hospitales, el gobierno de la Ciudad decidió destinar al Parque de la Innovación más de 2800 millones de pesos -dinero que sale de los impuestos que pagamos las y los porteños- en obras de infraestructura (ver detalle).

Una de las empresas beneficiadas, que realiza la “apertura de calles y veredas que integran el espacio público, la remediación, la demolición de la totalidad del predio del ex Tiro Federal Argentino, la excavación, el tendido de red de infraestructura y la nivelación para los servicios básicos” de los tres polígonos de este predio (Licitación Pública 719/SIGAF/20)⁵, es Bricons SA, cuyo presidente, Mario Raspagliesi, aportó 500 mil pesos al PRO durante la campaña de Mauricio Macri en 2015, y contribuyó con otra cifra igual a través de una empresa familiar que produce aceite de oliva.

Los negociados no sorprenden. Uno de los funcionarios que está a cargo de la supervisión del Parque de la Innovación es Diego Fernández, ex secretario de Integración Social y Urbana del GCBA, encargado del proceso de reurbanización del Barrio Carlos Mugica donde, contando con miles de millones de pesos, construyó viviendas que se caen a pedazos y donde los servicios públicos aún no fueron regularizados en ninguna vivienda.

⁴ https://www.clarin.com/ciudades/subastan-lotes-futuro-parque-innovacion_0_lvEoVmrwIU.html

⁵ https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_PE-RES-MJGGC-SECTOP-65-21-6064.pdf



Parque de la especulación inmobiliaria

La ciudad vende por debajo del precio de mercado las parcelas antes de finalizar la infraestructura. Es decir, el valor de las parcelas no tiene incorporada la plusvalía que generará la inversión de la infraestructura estatal que será capturada por los nuevos propietarios. Los compradores se adueñan de las parcelas con la garantía de que la sociedad porteña les costeará toda la infraestructura de servicios públicos y de espacio público. Si tan solo la ciudad esperara a realizar la infraestructura para luego vender, el precio de la tierra sería otro.

Esta acumulación de beneficios para los privados (ventas en cuotas, ventas prematuras, por debajo del precio de mercado, violación de los fines establecidos por el Plan Urbano Ambiental para la tierra pública) es la culminación de la política, entendida como el arte de transformar lo público en privado, que orienta a la gestión de Rodríguez Larreta.

Por lo visto, para desprenderse de tierra pública el GCBA siempre puede innovar.

ANEXOS - Cuadro de subastas

INMUEBLE	SUP	PRECIO BASE	PRECIO VENTA	COMPRADOR	FECHA
Manzana 146 O Parcela 1	1800 m2	USD 11.900.000	Subastada al precio base	Sancor Seguros	Agosto 2020
Manzana 146 G Parcela 1	401,58m2	USD 3.148.413	Subastada al precio base	Angostura Inversiones SA	Julio 2021
Manzana 146 G Parcela 2	401,58m2	USD 3.204.899,32.	Valor venta: 3.600.000	Angostura Inversiones SA	Sept 2021
Manzana 146 G Parcela 3	1.873,84 m2	USD 17.510.898,90		Sin oferentes	Sept 2021
Manzana 146 M Parcelas 1 y 2	3197,38m2	USD 16.625.501	Subastada al precio base	ITBA UNIVERSIDAD PRIVADA	Sept 2021
Manzana 146 F Parcela 3	1794 m2	USD 10.010.266,94.	Subastada al precio base	Universidad Torcuato Di Tella	Oct 2021
Manzana 146E, Parcela 4	388,22m2	USD 2.596.271,19	Precio: \$312.475.000	No informado	Dic 2021
Manzana 146 F - Parcelas 1 y 2	777,54 m2	USD \$7.555.236,08	Subastada al precio base	PREVENCION ART S.A."	Nov 2021
Manzana 146N, Parcela 1	1687,5 m2	USD 8.295.799,12	Precio: \$893,872.557	No informado	Dic 2021
Manzana 146D, Parcelas 1	401,58 m2	USD 4.511.245,84	Precio: 5.700.001	GMRA SA. Pertenece al Grupo Mirgor, (Macri- Caputo)	Marzo 2022
Manzana 146D, Parcelas 2	401,83 m2	USD 4.585.737,34	USD 5.3000.000	El Nuevo Aromo SA. (empresario vinculado al Banco de Galicia)	Marzo 2022
Manzana 146E, Parcelas 1 y 2	Parc 1: 433,41 m2 Parc 2: 433,45 m2	866m3)	Subastada al precio base	No informado	Marzo 2022

Detalle de las Licitaciones de infraestructura

1. "PARQUE DE LA INNOVACIÓN-REMEDIACIÓN, DEMOLICIÓN E INFRAESTRUCTURA-POLÍGONO1 Y 2"

Licitación Pública N° 719-SIGAF/2020

Presupuesto: \$998.000.869,68

Empresa adjudicada: BRICONS S.A.I.C.F.I. (CUIT N° 30-54106815-1)

https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_PE-RES-MJGGC-SECTOP-65-21-6064.pdf

2. "PARQUE DE LA INNOVACIÓN - LICITACIÓN II - TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL EX-SITU"

Licitación Pública N° 799-SIGAF/20

Presupuesto: \$510.718.500

Empresa adjudicada: PELCO S.A. (CUIT 30-60606312-8)

https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_PE-RES-MJGGC-MJGGC-361-21-6150.pdf

3. "PARQUE DE LA INNOVACIÓN – LICITACIÓN 3 – DRENAJES SUSTENTABLES Y SOLADOS"

Licitación Pública N° 10179-0040-LPU21

Presupuesto: \$ 586.728.156,96

Empresa adjudicada: Salvatori SA Parques y Jardines

https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_PE-RES-MJGGC-SSOBRAS-56-21-6254.pdf

4. "PARQUE DE LA INNOVACION – LICITACION 4 - EJE CENTRAL Y AREAS VERDES"

Licitación Pública N° 10179-0039-LPU21

Presupuesto: \$ 586.728.156,96

Empresa adjudicada: Salvatori SA Parques y Jardines: \$ 586.728.156,9

https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_PE-RES-MJGGC-MJGGC-637-21-6253.pdf

5. "PLAN VIAL - PARQUE DE LA INNOVACION"

Licitación Pública N° 10179-0057-LPU21

Presupuesto: (\$97.406.301,94

Empresa adjudicada: Predial Construcciones SA

https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/ck_LIC-LOP-PREADJUDICACION-MJGGC-DGIT-57-21-6333.pdf