



**comunidadrealestate**  
La mejor información. La mejor decisión.

(<https://www.comunidadrealestate.com/>)

# Roberto Conventi: "Catalinas es el centro del centro"



*El arquitecto y urbanista Roberto Converti, director del estudio Oficina Urbana, destaca el potencial de Catalinas como futuro “centro del centro” de Buenos Aires. En su opinión, obras como el Paseo del Bajo harán que la ciudad mire al Río de la Plata.*

Días atrás, la empresa global de servicios inmobiliarios corporativos Cushman & Wakefield (<http://www.cushman.com.ar>) y el estudio especializado en diseño y gestión de proyectos Oficina Urbana (<http://oficinaurbana.com.ar/>) dieron a conocer el informe que elaboraron en forma conjunta sobre el potencial de la zona de Catalinas para el mercado inmobiliario. Basta mencionar que la zona cuenta actualmente con 332.710 m2 construidos en edificios de oficinas (si se contabiliza como terminada a la torre de IRSA, ya con un gran avance), y que para 2029 se espera que esa superficie llegue a 582.335 m2, casi el doble, incluyendo el megaproyecto de Consultatio. Mientras transcurría la presentación, en la torre Alem Plaza, se ultimaban detalles para la inauguración del Paseo del Bajo, una obra que guarda mucha relación con el contenido del informe. A su término, conversamos con el arquitecto y urbanista Roberto Converti, director de Oficina Urbana.

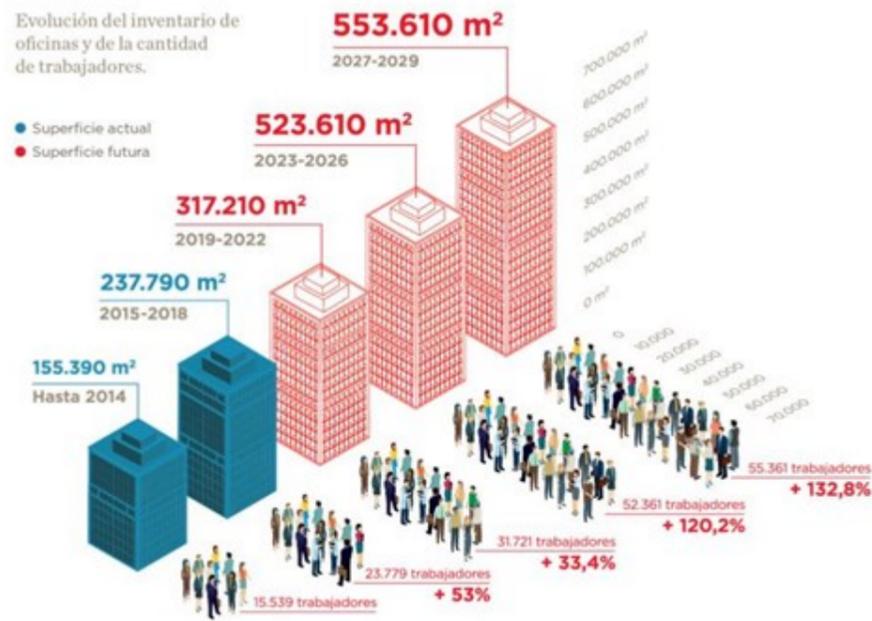


**P: ¿Cuál es la función de un urbanista en un estudio de mercado sobre edificios de oficinas corporativas?**

**R:** Investigamos, elaboramos y creamos ideas. Básicamente hacemos un trabajo de prospectivas, es decir que creamos lo que podríamos llamar los imaginarios del presente. Cuando el real estate trabaja sobre el ámbito público suele ocurrir que no se lo relacione tanto con el desarrollo urbano sino con la especulación sobre tierras o sobre las inversiones, pero nuestra tarea rompe ese circuito de visiones y, al contrario, trata de demostrar que el trabajo sobre bienes raíces y la inversión privada es tan importante que necesita asociarse cada vez más con la cuestión pública y viceversa.

**P: Desde este punto de vista, ¿qué características especiales tiene la zona de Catalinas?**

**R:** Hay que remitirse a lo que está ocurriendo hoy, con el completamiento urbano que se está operando gracias al Paseo del Bajo. Existe un factor común entre los nodos General Paz, la avenida Lugones y el Paseo del Bajo, sobre los cuales ya habíamos trabajado antes con C&W, y es que pueden ser pensados como circuitos dinámicos que permiten crear en sus intersecciones nuevos lugares para usos corporativos e institucionales con un alto valor agregado.



**P: ¿Y en lo que hace concretamente a Catalinas?**

**R:** Es una zona ubicada en un verdadero nodo de transportes tan excepcional por el hecho de tener una plataforma multimodal como la del tren, el puerto, el aeropuerto, los servicios de micros locales y regionales y el subterráneo, sumado al Paseo del Bajo. Por otra parte, gracias a los emprendimientos inmobiliarios ya en curso y los futuros –de los que no conocemos su arquitectura pero sí el volumen que ocuparán-, entendemos que la zona de Catalinas comenzará a orientarse francamente hacia el río, como lo imaginó Le Corbusier en 1929, y no hacia la avenida Leandro Alem, como hasta ahora. Hasta es posible que en 2029 podamos celebrar un siglo de esos bocetos históricos con su idea hecha realidad.

**P: ¿Esto forma parte de una tenencia más abarcadora de Buenos Aires en el sentido de mirar hacia su río, que incluye obviamente a Puerto Madero?**

**R:** Sin duda, pero con una salvedad, y es que en nuestro estudio no coincidimos con la definición cristalizada de que Buenos Aires le da la espalda al río. Nosotros entendemos que en realidad le da la cara al río de otro modo, a través del transporte público, el paseo público, áreas institucionales, equipamientos deportivos y recreativos, la Ciudad Universitaria -adonde concurren todos los días entre 80 y 100 mil personas-, y ni qué hablar del Sur, con Puerto Madero y toda el área de La Boca-Barracas, que se está transformando en un polo moderno de turismo en la ciudad. Justamente la reconversión que estaba faltando es la de Catalinas.



**P: ¿Qué podemos esperar de esta reconversión? ¿Cuál será la función de Catalinas en esa Buenos Aires que apenas podemos imaginar hoy?**

**R:** La zona de Catalinas está destinada a ser el futuro “centro del centro” de Buenos Aires, que será como restituir la idea original que se pensó alguna vez para esta zona. Durante bastante tiempo, las acciones que se realizaron consiguieron hacerle perder ese valor inicial que hoy se le

está restituyendo. Sin duda, habrá centros de actividades comerciales que han de acompañar a esta zona debido a la enorme cantidad de habitantes que la habitarán. Se trata de un acontecimiento histórico de desarrollo urbano para la ciudad.

*(Infografías: Cushman & Wakefield.)*

---