

La fuerza del río

Rincón de Milberg, uno de los sectores en Tigre con más proyectos que la demanda elige para instalarse en forma permanente

Por **José Luis Cieri** | LA NACION

Comentá0



Foto: OLIVER

KORNBLIHTT/AFV

El partido de Tigre con más de 60 urbanizaciones es uno de los que más propuestas ofrece en el mercado de la vida afuera.

Dentro de su geografía se encuentra la zona de Rincón de Milberg (debe su nombre a Juan Milberg, un estanciero de la zona), que en los últimos años recibió varios proyectos y así la mudanza de muchos vecinos que privilegian tener su vivienda cerca del agua.

En esta parte de la zona norte los deportes y la vida acuática son motorizadores para atraer la demanda. Pero no son los únicos que compran su lote o casa por esta razón, ya que también se priorizan los servicios y la proximidad con la Capital, ya que desde la mayoría de los puntos tigrenses hasta el centro de la gran urbe se llega entre 30 y 40 minutos.

"Es una zona que siempre cuenta con gran demanda también por los colegios, el entorno de los ríos, la proximidad del Delta y la sensación veraniega que se vive desde septiembre hasta mayo. Por otro lado, dado que son escasas las fracciones disponibles para desarrollar barrios en las cercanías del acceso a Tigre, Rincón de Milberg cuenta con pedidos de nuevos predios donde construir más proyectos", detalla Edith Gutman, titular de Landing Propiedades, una de las comercializadoras de proyectos en la zona.

Entre los desarrollos que ofrecen se encuentra el barrio náutico Albanueva (que comercializan junto con Lencke Propiedades), cerca de la nueva salida del Camino de los Remeros y ruta 27.

"Posee lotes (promedian los 1100 m²) con o sin amarra y también los que dan a la laguna, consolidándose como uno de los barrios más apreciados por su geografía de amplios canales y salida al río Luján, de cuidado diseño trazado en 84 hectáreas con un clubhouse, piscina climatizada, gimnasio y spa más canchas de tenis y fútbol. Está por lanzarse el tercer conjunto de departamentos con vista al río, que contará además de utilizar los amenities del barrio con los propios como piscina, clubhouse y un puerto con amarras. Las unidades se comercializan al costo alrededor de 1900 dólares el m² y los lotes, de 160 a 400 dólares el m²", precisa Marcela Moriconi, gerente de Landing.

Mientras que Gustavo Lencke amplía otra de las virtudes de Albanueva: "El 90% de sus lotes tiene amarras. Ya se construyeron 50 casas y por el promedio de edificación se levantan tres por mes. Por el momento confió en el lugar un público para vivienda permanente mitad de la zona norte y otra mitad de la Capital".



Pioneros

Entre los proyectos de mayor antigüedad en la zona se encuentran los que comercializa Mieres Propiedades: Urbanización Rincón de Milberg y Nuevo Milberg.

El primera está sobre 60 hectáreas conformado por cinco barrios privados (Los Alamos, El Jacarandá, Los Ceibos, Las Palmas y Los Ombúes), integrados en un proyecto urbanístico general con distintas características habitados por un alto porcentaje de familias. Está a sólo 16 cuadras del centro comercial fluvial

de la ciudad de Tigre. "Cada barrio se maneja como una unidad independiente del resto, que redundaría en una administración más eficiente", dice Pastrana.

Mientras que Nuevo Milberg, sobre el km 28 de la Panamericana ramal Tigre, está formado por 40 hectáreas las cuales se componen de 487 lotes divididos en dos barrios (El Atardecer y La Laguna), que comparten un área social y deportiva.

Por los últimos lotes hay que desembolsar más de 90.000 dólares y por casas de reventa arriba de los 185.000 dólares (Landing también comercializa en ambas urbanizaciones).

Por otro lado, Pastrana se refiere acerca del mercado de Tigre: "La gente actualmente se inclina por las casas tanto para vivienda permanente como para alquiler ya que generan un ingreso mensual, y particularmente en la zona no hay mucha oferta de lotes; el alquiler es está muy demandado".

Otra empresa que desarrolló en la diversos barrios por este lugar y que conoce muy bien la zona es Eidico. Tanto Santa María de Tigre como Altamira son dos ejemplos de la expansión de la zona.

"Esto obedece a la realización de obras viales que permiten un acceso más rápido y seguro a los barrios y el crecimiento de la oferta de servicios en esta localidad", dice Juan Pablo Sanguinetti, socio de O'Reilly, Torrado & Sanguinetti, la inmobiliaria que con frecuencia comercializa proyectos de Eidico.

Altamira, que está sobre la avenida Santa María al 6400 y cerca de la ruta 27, se desarrolló en 30 hectáreas con 162 lotes. Ya tiene 130 casas. Los terrenos internos están cotizados desde 90.000 dólares y los que miran a la laguna, desde 160.000 dólares. La superficie promedio en este barrio es de 950 m². Las casas parten de los 280.000 dólares.

Mientras que en Santa María de Tigre (también sobre la ruta 27) sobre 120 hectáreas hay 600 viviendas. Los terrenos internos parten de los 100.000 dólares y a la laguna (o río), desde 300.000 dólares. La superficie promedio es de 1000 m². Las viviendas parten de los 240.000 dólares.

En altura

El condominio Marinas Golf (sobre la ribera del río Luján y cerca de la ruta 27 con el acceso a Tigre) cuenta con alrededor de 170 unidades funcionales de vivienda en tres edificios de 15 pisos cada uno. En verdad, con menor frecuencia suelen construirse departamentos para su reventa.



"Consta además de restaurantes, salones de convenciones, fiestas, reuniones empresariales, canchas de golf, tenis, fútbol, fútbol 5, gym, piscinas para grandes y chicos, solárium, ranch tenis en el Canal Aliviador con deck de 450 m2 sobre el río, entre otras comodidades. El proyecto está totalmente terminado. En este momento hay 2 edificios en construcción con 68 departamentos cada uno de 2 ambientes (75 metros cuadrados) y 3 ambientes (105 m2) cuyo precio es de 2700 dólares el m2", detalla Jorge Ignoto, presidente de Salpe, la desarrolladora de Marinas Golf.

En Rincón de Milberg, además de las mejoras de la ruta 27, el Camino de los Remeros fue clave para acceder de la Panamericana a los barrios y proyectos de la zona. Acerca de este aspecto se refiere Nicolás Lanusse, gerente de la inmobiliaria María de Tigre. "A medida que se terminan las obras de accesos aumenta la demanda. Podemos reunir a los compradores en dos grandes grupos: aquellos que desalentados por los corralitos financieros deciden invertir su dinero en propiedades, priorizando una buena rentabilidad a corto o largo plazo, y están también los consumidores finales, que buscan calidad de vida para sus familias.

"Los barrios que nosotros ofrecemos en Milberg son los de Eidico. Todos fueron desarrollados al costo, siendo la rentabilidad obtenida muy alta. La principal característica de estos barrios es su diseño, donde se prioriza la intimidad de los vecinos, los espacios verdes, las lagunas y las superficies de los lotes con un promedio de 800 metros cuadrados", concluye.

EN CONSTRUCCION

En los últimos meses tres nuevos proyectos llegan a Rincón de Milberg y son condominios. Uno lo ofrece Mieres Propiedades y se trata de Milberg Town, en la bajada del ramal Tigre de la Panamericana por la avenida Liniers, en el km 27,4 a metros de la calle Chingolo.

Es un proyecto que demandará una inversión de 8,3 millones de dólares y ofrecerá dúplex de 78,10 m2 cubiertos y 6 m2 semicubiertos, y tríplex de 105,40 m2 cubiertos y 6 semicubiertos. Las unidades parten desde los 135.000 dólares (dúplex) y 150.000 (tríplex).

También habrá 73 casas individuales, con seguridad, calles pavimentadas, sector común de 700 m2 con pileta, vestuarios, jardín y solárium.

Entre las ventajas, Andrea Simón, de la comercializadora, indica: "Además de lo estético y arquitectónico (la proyección del emprendimiento es del estudio Jorge Vaedhjian) más los servicios está el entorno, factor inmejorable para mudarse a la zona".

Otro proyecto que comercializa la inmobiliaria Rubica y lo desarrolla Baubelco es Delta Domus, que se plantea en cuatro módulos de planta baja y tres pisos con un total de 88 unidades de uno y dos dormitorios, con amplios balcones terraza y equipado con parrilla. Dispone de 94 cocheras y está sobre la avenida

Santa María (ex ruta 27) de doble mano, a 400 metros del acceso a Nordelta. Los valores en venta promedian los 1200 dólares por m2.

Finalmente se encuentra Villa Los Remeros sobre la calle Olivares, a metros de la rotonda que une el Camino de los Remeros y la ruta 27. Se trata de 131 departamentos que se distribuirán en un único edificio que aprovecha el perímetro del terreno y encierra en su interior un gran jardín central. "Se proyecta una planta baja libre que se utilizará para albergar exclusivamente los espacios para estacionamiento. Los departamentos se disponen en 3 plantas, con un primer piso sobreelevado, y cuenta con un nivel de azoteas accesible para los departamentos del 3er. piso. El proyecto contempla una vasta variedad de tipologías de entre 45 y 100 m2, conformados por departamentos de 1, 2 y hasta dúplex de 3 ambientes", describe Juan Badino, titular de Forcadell Badino, la comercializadora. Las unidades promedian los 1200 dólares el m2.

3 CLAVES

Ventajas: "Como la tierra es cada vez más escasa y cara, los proyectos que están surgiendo en Rincón de Milberg, en su mayoría, son de media densidad, como condominios, complejos de usos mixtos (residencial más oficinas), condohoteles, entre otros", indica Juan Sanguinetti, socio de la inmobiliaria que opera en la zona O'Reilly, Torrado & Sanguinetti.

Oferta: uno de los espacios comerciales de la zona es Punto Tigre, en avenida Liniers y Panamericana. Posee 30 locales de distintos rubros.

Colegios: las instituciones educativas de esta zona también atraen la demanda. Se encuentran el Santa Teresa, el Colegio de la Reconquista y el Northlands, entre otros..