

El  
desarrollador  
del mes

**Milagros Brito, CEO de Vizora, adelanta sus nuevos desarrollos: un barrio *boutique* en Tigre, un emprendimiento mixto y oficinas en Puerto Madero.**

## “En cinco años, Puerto Madero podría alcanzar los u\$s 7000/m<sup>2</sup>”

Tiene u\$s 280 millones en inversiones distribuidos en cinco proyectos. Y es una de las pocas mujeres en la industria de los ladrillos. “No me siento discriminada, me encanta participar de las reuniones técnicas y muchas veces mi condición de mujer desestructura, relaja esos encuentros. Se me permite preguntar todo”, afirma la especialista en marketing que maneja Vizora. La desarrolladora levanta Zencity en dique uno de Puerto Madero y un hotel en Tucumán –en donde funcionó el Mercado del Abasto-. Además de Madero Walk, el único salón de eventos flotante de Latinoamérica. Brito también trabaja en darle forma a dos emprendimientos. Por un lado, un barrio *boutique* de 30 hectáreas en el Camino de los Reremos, en Tigre. “Estamos esperando la definición de diez

hectáreas cercanas en litigio. Es un proyecto de loteo con edificios de alta densidad”, explica la empresaria. Otro proyecto que lanzará en 2011. Es un emprendimiento mixto en el que desembolsará (junto a Fernández Prieto) u\$s 180 millones). Será similar a Zencity, estudia sumar un hotel y un centro comercial y está ubicado en cuatro lotes frentistas al dique uno de Puerto Madero. Por otra parte, tiene en *stand by* un terreno y un edificio en Parque Patricios. “Hay dos empresas interesadas”, confiesa Brito. Más avanzada está la ampliación de Mercados del Delta en Tigre, el centro comercial ubicado al lado del puerto de frutos, que sumará 1000 metros. Brito también será la responsable del desarrollo de la torre

corporativa del grupo Macro que preside su padre, el banquero Jorge Brito-. Se construirá en la parcela de la avenida Madero al 1100 que compraron por \$ 110 millones. Construirán una torre de 30 mil metros cuadrados en la que destinarán cerca de u\$s 70 millones.

### ■ ¿Qué pasó en Tucumán, por qué cambiaron el proyecto?

A mitad de camino, en la Cumbre de los Presidentes a fines de 2008, descubrimos la alta demanda que había de hotelería de cinco estrellas, y la escasa oferta que había por lo que definimos construir un hotel con centro de convenciones. El nuevo proyecto de u\$s 40 millones, tendrá un centro de convenciones para 900 personas, un hotel cinco

estrellas, teatro y paseo cultural, un polo gastronómico y una sala de entretenimientos. Creemos en el potencial de Tucumán como un polo turístico corporativo.

■ **¿Qué cambió en el sector en los últimos años?**

Este negocio se está profesionalizando y los márgenes de

**Cifras, en danza**

En millones  
**Central Tucumano:**  
**u\$S 40**  
**Zencity:**  
**u\$S 160**  
**Árboris:**  
**u\$S 60**  
**Mercados del Delta:**  
**u\$S 12**  
**Madero Walk:**  
**u\$S 10**



**Milagros Brito, CEO de Vizora**

Foto: Apertura



Zencity en Puerto Madero, la primera etapa finalizará el año que viene.



Árboris, el primer proyecto de la desarrolladora. Ahora prepara la ampliación.

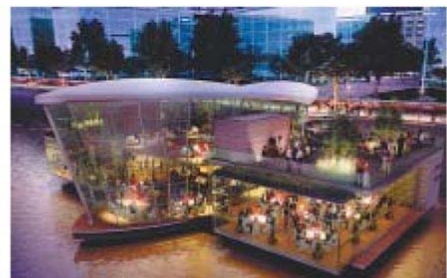
rentabilidad se achicaron también por el aumento del costo de construcción que hoy se estima en u\$S 1.200/m<sup>2</sup>. La renta actual no supera al 20 por ciento mientras que en 2006 alcanzó e incluso superó el 30 por ciento. Hoy hay que poner *equity*, no se puede ubicar el 70 por ciento de un proyecto en la preventa. Respecto a la demanda, en 2010 retomamos el impulso de 2008 con una velocidad de ventas que nos sorprendió. El 2011 sin duda será un año diferente por las elecciones.

■ **¿Cuáles son las expectativas?**

Más allá de ser un año electoral en el que se espera cierta incertidumbre, el mercado se mantendrá activo. Con respecto a los precios, esperamos un aumento de entre 8 y 10 % o al menos que se mantengan en los niveles actuales. La venta de propiedades es una muestra de la confianza que tienen



El hotel que se construirá en el ex Abasto de Tucumán.



Madero Walk, el salón se armará en un astillero de zona norte.

los inversores en los ladrillos como resguardo de capital pero también es una respuesta al fenómeno actual de activación del consumo. Igual la verdadera explosión del *real estate* se dará cuando aparezca el crédito. El sector está planteado para una pequeña porción de la población, pero en algún momento esta dinámica se terminará. Aún queda un alto porcentaje de

■ **¿Para ampliar ese segmento, otorga financiación propia?**

Implementamos el alquiler con opción a compra en Árboris. La iniciativa le permite al locatario comprar la unidad al término del contrato de dos años de duración, descontándosele el total de lo pagado mensualmente con un incremento del 15 por ciento en el precio. Estamos analizando implementarlo en

Puerto Madero.

■ **¿Cuál es su potencial de revalorización de Puerto Madero?**

Hoy el valor promedio de Zencity es de u\$S 3.500/m<sup>2</sup> y la expectativa es que en cinco años alcance los u\$S 7000/m<sup>2</sup>. El potencial de crecimiento lo demuestra la cantidad de habitantes, en 2001 eran 300 y la expectativa es que este último censo dé 12.000.

**Carla Quiroga**