

Se trata de Costa Salguero, Buenos Aires Design y el estacionamiento del Hipódromo; las firmas lo justifican por las millonarias inversiones; la Ciudad busca regularizarlas

Iván Ruiz, *Equipo de chequeado.com* PARA LA NACION | DOMINGO 18 DE DICIEMBRE DE 2016

Los restaurantes más caros de Buenos Aires, el espacio más emblemático de la Ciudad de cara al río y uno de los shoppings más conocidos son sólo algunos de los espacios que concesiona el gobierno porteño. Son 201 predios que pagan un canon mensual para desarrollar todo tipo de actividades económicas y sociales, que incluyen desde discotecas hasta canchas de fútbol.

Los cánones que pagan los concesionarios por metro cuadrado pueden ser hasta 250 veces más bajos que el valor de mercado en las zonas más acomodadas, según se desprende del análisis hecho por Chequeado sobre la base de los datos de ZonaProp y Properati, sitios especializados en el negocio inmobiliario.

Los datos oficiales muestran que los cánones permanecieron prácticamente congelados entre 2008 y 2013, con una recaudación que creció sólo de \$ 41 millones a \$ 60 millones, muy por debajo no sólo de los valores de mercado, sino también de la inflación acumulada en ese período. Recién en 2015, sobre el final de la segunda gestión de Mauricio Macri como jefe de gobierno, la recaudación aumentó (\$ 179 millones) después de que las autoridades renegociaran los contratos más onerosos. Y, a pesar de los incrementos, los cánones permanecen alejados de los valores de mercado.

La Justicia investiga una supuesta connivencia entre los distintos funcionarios porteños a cargo de concesiones en el período 2008-2015 y los empresarios que gozaban de los cánones para defraudar a la administración pública, impulsada por la fiscal Paula Asaro, a raíz de una denuncia del ex legislador

Facundo Di Filippo (Partido Social de la Ciudad) y el diputado porteño Gustavo Vera (Bien Común). "Las concesiones otorgadas inicialmente a título gratuito se habrían concertado para eximirlos del canon por una determinada cantidad de años para que pudiesen recuperar lo invertido, pero a pesar de que los empresarios recuperaron en muchos casos lo invertido con creces continuaron explotando los predios bajo cánones irrisorios al amparo de la conducta omisiva de los imputados", señaló la fiscal. En su dictamen, firmado en septiembre de 2014, agregó: "Este manejo obedeció claramente a un modelo sistémico de administración local en beneficio de ciertos concesionarios con los cuales podría haber entablado una relación de connivencia".

"Cada gestión se pone distintos objetivos, distintas prioridades. Siempre hay cosas que no se logran encarar o que no se encarar de la mejor manera. Los objetivos del gobierno porteño en los últimos años estuvieron enfocados en otro lado", reconoció Emilio Dojas, el último director de Concesiones de la Ciudad, que renunció esta semana.

Los empresarios remarcan que para desarrollar algunos de los proyectos hicieron inversiones a largo plazo de varios millones de dólares, motivo que todavía justifica -sostienen- el bajo nivel de la cuota mensual.

La película de las concesiones porteñas promete sumar nuevos capítulos en los próximos meses. Nunca, claro, será una historia exenta de disputas políticas y comerciales. El ex legislador Di Filippo sintetizó los pilares de la trama: "Las concesiones fueron históricamente un gran agujero negro para la administración de la Ciudad, desde la época de (el ex intendente) Carlos Grosso hasta la actualidad. Cánones irrisorios, contratos precarios y vencidos y falta de control fueron moneda común en todas las gestiones".

Costa Salguero



Costa Salguero, casi una ciudad. Foto: Rodrigo Néspolo

Vinculado con la organización de grandes eventos, el complejo de 185.000 m² quedó bajo la lupa cuando la fiesta Time Warp terminó en tragedia: cinco jóvenes murieron el 15 de abril pasado por consumir drogas sintéticas. El hecho también expuso el bajo canon de \$ 65.000 que pagó hasta hace pocos años Telemetrix SA, la concesionaria del complejo.

Fue construido en 1991 por esa firma, que ganó la licitación organizada por la Dirección Nacional de Puertos. La compañía desembolsó 19 millones de dólares para construir el predio a cambio del usufructo por 30 años, de acuerdo con lo establecido en el concurso. La concesión vence en 2021.

El predio es prácticamente una ciudad: hay hoteles, discotecas, salones de fiestas, restaurantes, bares, canchas de fútbol y hasta un driving de golf. Telemetrix recibe más de 200.000 dólares mensuales por el pago del alquiler de los locales que funcionan en el predio, según consta en los documentos que la empresa entregó a la Legislatura después de la tragedia de Time Warp. Es decir, sus ingresos multiplican por 10 el dinero que el concesionario paga como canon mensual.

Telemetrix pagó un canon mensual casi simbólico de \$ 30.000 por mes hasta 2008, según datos oficiales. Ese año se firmó un nuevo contrato con el gobierno porteño por el que se ajustó el valor hasta \$ 65.000 mensuales, con aumentos semestrales. En la actualidad, la compañía paga \$ 331.000 por mes.

La cotización del metro cuadrado en la zona supera, en promedio, los 350 pesos; mientras que Telemetrix, paga menos de 2 pesos, según se desprende del análisis hecho en un hackatón de Chequeado (ver aparte). Desde la empresa, sin embargo, destacaron la inversión de 19 millones de dólares que realizaron para construir el predio. "Telemetrix recibió un espacio en el que no había construcción alguna. Allí la empresa, a su propio cargo, debió ganar al Río de la Plata alrededor de 17 hectáreas a través de distintas obras. Dentro de cinco años, el gobierno porteño se beneficiará no sólo con la inversión, sino también con la numerosa cantidad de construcciones realizadas", sostuvieron desde la empresa.

Hipódromo de Palermo



El estacionamiento Gigena del Hipódromo. Foto: Maxie Amena

La playa de estacionamiento "Gigena" se convirtió en una de las concesiones más polémicas porque, aunque funciona desde hace casi 15 años, nunca pagó canon.

Hipódromo Argentino de Palermo SA (Hapsa) explota las cocheras desde 2002, un negocio que funcionó sin normativa hasta 2007. Días antes de dejar la Jefatura de gobierno, Jorge Telerman le otorgó un permiso de ocupación gratuito por cinco años, pero evitó enviar el tema a la Legislatura. El decreto fue anulado por Macri en 2008, que ordenó el desalojo del estacionamiento e instruyó a la Dirección de Concesiones que ejecute "todas las medidas y diligencias necesarias" para concretar la desocupación del

predio. Hapsa presentó un recurso para que reconsiderara la anulación, pero el pedido fue desestimado en 2009. La orden de desalojo nunca se cumplió.

Desde el gobierno porteño alegaron que en ese momento -en pleno conflicto político con el kirchnerismo- no tenían poder sobre la Policía Federal para ejecutar el desalojo. El Ejecutivo prometió licitar el predio en 2013. En ese contexto, Macri convocó a una mesa de enlace para acercar a las partes a un acuerdo, pero la iniciativa nunca prosperó.

Desde la empresa argumentan que la playa de estacionamiento está incluida en el predio de la licitación inicial, pero que después por un "error administrativo", La Nación dejó de incluirlo como parte del inmueble concesionado y que, desde entonces, la Ciudad lo reclama como propio. La Justicia deberá decidir sobre esta disputa administrativa.

El conflicto está, además, cruzado por la política. Hapsa es manejada por Federico de Achával y también estuvo integrada por el empresario Cristóbal López -en un 27.5%-, que ya empezó el proceso para desprenderse de su participación en la firma.

"El hipódromo debería pagar, por lo menos, el mismo canon que los playones de estacionamiento más grandes, no sólo por su capacidad, que supera los 1000 autos, sino porque está ubicada en una zona de gran actividad comercial", explicó Dojas. La Ciudad habría dejado de percibir, al menos, unos tres millones de dólares -según ese criterio- en el transcurso de estos últimos 14 años.

El gobierno porteño confía en quedarse con el predio desde 2018, cuando se termine la concesión del hipódromo con la Nación.

Buenos Aires Design



Buenos Aires Design. Foto: Archivo

Emprendimientos Recoleta SA paga \$ 286.000 mensuales por el usufructo del shopping, aunque hasta diciembre último la suma era de \$ 47.000 por mes, según datos oficiales.

Fue construido entre 1990 y 1993 por los concesionarios que, tras ganar una licitación, se quedaron con su explotación por 20 años y fue renovada tres años antes del vencimiento, en 2010, hasta 2018.

La inversión inicial fue de 29 millones de dólares, confirmaron desde el gobierno porteño. Desde la firma sostuvieron que el desembolso total -que contabiliza obras de refacción y mantenimiento- asciende a 40 millones de dólares. El convenio con la Ciudad incluye, además, la responsabilidad por el acondicionamiento del Centro Cultural Recoleta.

Emprendimientos Recoleta SA es una firma integrada por IRSA (53%) y Hope Funds SA (47%). La primera es la compañía emblema del empresario Eduardo Elsztain, dueño de 18 shoppings distribuidos a lo largo del país, como Alto Palermo o Abasto.

La suma de la facturación de los 62 locales superó los \$ 3000 millones anuales, de acuerdo con lo que presentó IRSA en su balance de este año. La compañía informó que los ingresos anuales por Buenos Aires Design fueron de \$ 414 millones por el cobro de los alquileres a los subconcesionarios. "La ganancia neta que nos dejó Buenos Aires Design en 2016 fue de 1.7 millones de dólares, una vez descontados los gastos y los impuestos. Es un negocio irrelevante para IRSA en términos económicos,

pero es importante por el esfuerzo que hicieron nuestros inquilinos ahí. Queremos darle continuidad al proyecto", dijo Ramón Villaveiran, gerente de Asuntos Públicos de IRSA. Los balances históricos de la empresa indican que la firma sólo reportó pérdidas por el centro comercial en 2001, 2002 y 2003.

Durante toda la gestión de Macri como jefe de gobierno, la empresa pagó un canon de \$ 47.000 por mes. Aunque el canon actualmente aumentó, Emprendimientos Recoleta SA paga \$ 10 por el metro cuadrado de concesión, mientras que un inmueble comercial de esa zona cotiza, en promedio, 285 pesos. "Es una comparación totalmente desigual. Ninguno de esos inquilinos tuvo que invertir 30 millones de dólares para construir sus locales. Cuando se termine la concesión, el Estado se quedará con Buenos Aires Design", replicó Villaveiran.

Apenas asumió, la gestión de Horacio Rodríguez Larreta negoció un incremento del canon por fuera del contrato: estableció un aumento del 350% hasta llegar a uno mensual de \$ 220.000. El contrato se actualiza cada seis meses mediante un índice que contempla una tasación del Banco Ciudad sobre la concesión, pero que también tiene en cuenta los acuerdos en paritarias acordados por el Sindicato de Empleados de Comercio. Los opositores, sin embargo, critican que el número aún está por debajo del mercado inmobiliario. Desde el gobierno porteño dicen que analizan un nuevo aumento por fuera del contrato, que lleve el canon hasta el millón de pesos por mes.

Un trabajo que apeló a la participación

- Investigar sobre problemáticas locales y que suceda algo con los resultados fue el desafío que nos planteamos en Chequeado hace más de un año, cuando decidimos lanzar el proyecto del que forma parte esta nota. Fue una idea ambiciosa: llevar adelante simultáneamente investigaciones en cinco ciudades -la Capital, Córdoba, Mendoza, Rosario y La Plata- .
- Aunque un periodista fue el líder de cada investigación, no trabajó solo y en secreto, como suele hacerse. Quienes siguen a Chequeado saben desde hace varios meses que estábamos en la búsqueda de datos sobre las concesiones más icónicas de la Ciudad. Primero le pedimos a nuestros seguidores que aportaran información sobre el costo de los alquileres en las zonas aledañas a las concesiones y luego convocamos a un hackatón para investigar juntos.
- Este proyecto cuenta con el apoyo de Fondo para la Democracia de Naciones Unidas (Undef).

LA NACION | Buenos Aires

Copyright 2016 SA LA NACION | Todos los derechos reservados