

Por qué venden el departamento vecino al de Cristina Kirchner: precio, historia y quiénes son los interesados

02/08/2025



El edificio de estilo clásico ubicado en la esquina de San José y Humberto Primo, en el barrio porteño de Constitución, concentra desde hace semanas una atención inusual. Allí, en el segundo piso, cumple prisión domiciliaria Cristina Fernández de Kirchner tras el fallo condenatorio de la Corte Suprema. Justo arriba, en el tercer piso, un departamento de siete ambientes fue puesto a la venta por U\$295.000.

Según indicó **Mariana Stange**, titular de Mariana Stange Real Estate, la inmobiliaria que comercializa la propiedad, la decisión de venta no responde a la presencia de la expresidenta en el piso inferior. “El propietario resolvió

vender por motivos personales hace más de un año, como parte de una reorganización patrimonial”, explicó.

La coincidencia con el nuevo contexto judicial de la exmandataria resultó circunstancial.

La unidad **cuenta con 191 metros cuadrados cubiertos** según escritura y una superficie total de 232 m², debido a un entrepiso construido en los espacios de techos altos. El departamento conserva materiales originales como pisos de pinotea, carpinterías de madera maciza y detalles de época, y se presenta como un espacio versátil tanto para uso residencial como profesional.



Esquina de San José y Humberto Primo. El edificio cuenta con protección cautelar y estilo racionalista clásico. La cocina y los baños requieren **actualización**, pero la estructura general se mantiene firme, sin patologías visibles.

“Desde el primer momento, el espacio transmite carácter y solidez. Cada ambiente cuenta una historia. Es un lugar escénico”, describió Stange. La recepción tiene pisos de porcelanato, mientras que **el amplio living mantiene el piso de pinotea**. La distribución permite adaptar los ambientes como vivienda, estudio profesional o sede corporativa.

Aunque la situación judicial de Cristina Fernández de Kirchner generó una mayor visibilidad mediática, Stange afirmó que **no alteró sustancialmente el interés comercial**.



Una de las áreas principales del departamento en venta, con techos altos y entrepiso

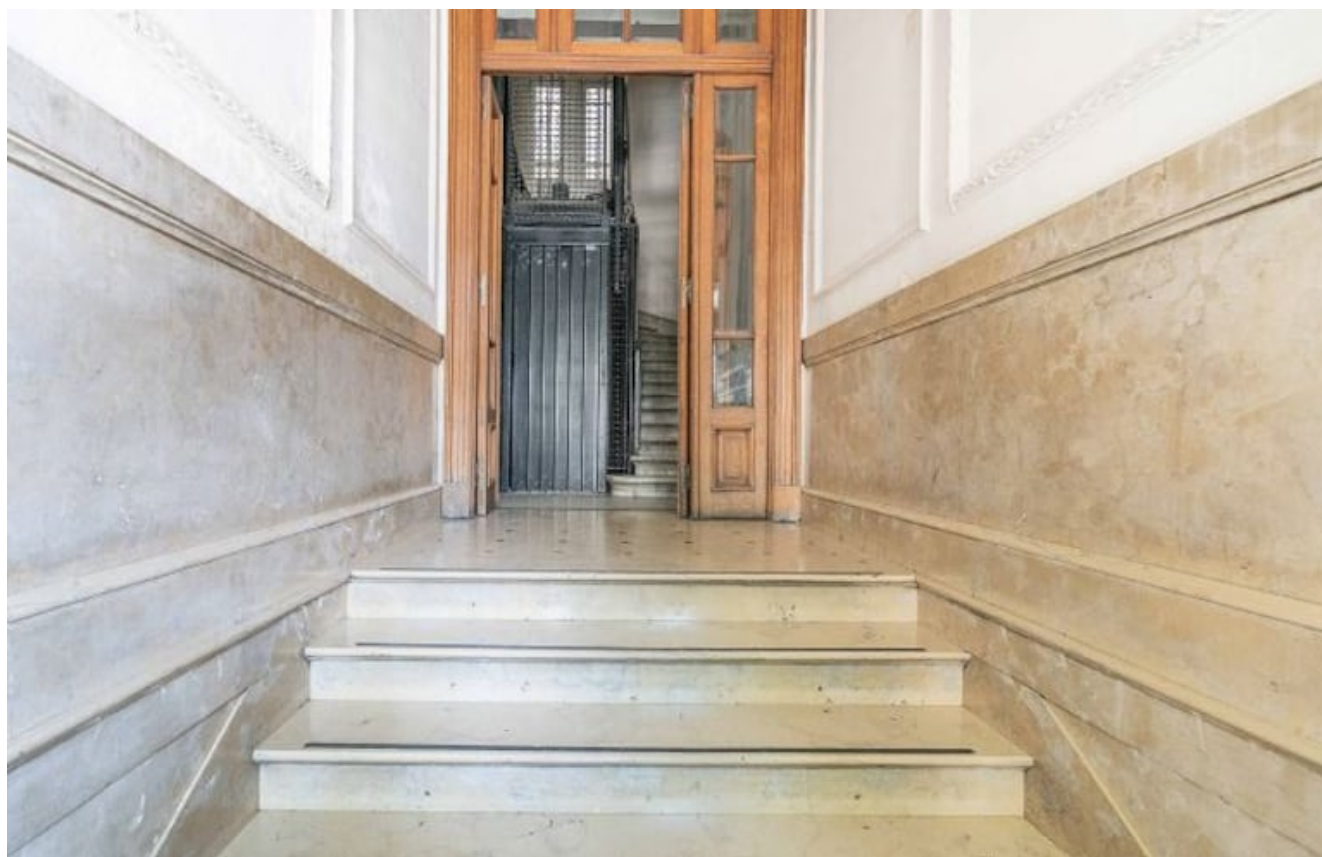
“Es un dato llamativo, algunos lo asocian con un plus de seguridad. Pero no fue un factor determinante. La **exposición creció la semana de la sentencia**, pero las consultas continúan por otros motivos: estilo, metraje, ubicación”, detalló.

Demanda y mercado barrial

El **perfil de interesados es diverso**. Hasta ahora, se acercaron inversores, profesionales independientes y personas vinculadas al ámbito cultural y académico. Valoran la arquitectura del edificio, su calidad constructiva y la ubicación en una zona que permanece conectada al centro, aunque con una identidad más clásica.

Desde el punto de vista del mercado, la zona

de **Constitución** atraviesa una etapa de valores deprimidos, con precios por debajo de otros barrios céntricos.



Acceso principal sobre la calle San José, con carpintería de hierro y ornamentación clásica

De acuerdo con datos de los portales Zonaprop y Cabaprop, **el valor del metro cuadrado para la compra-venta en esta zona del sur porteño oscila entre U\$S1700 y U\$S1750**, mientras que en áreas más cotizadas como Belgrano o Núñez ese valor supera en unos U\$S1000 al de Constitución.

Para Stange, esto puede leerse como una **oportunidad**. “Hay movimiento en el entorno inmediato: desarrollos nuevos, oficinas reconvertidas, intervención de organismos públicos. Sigue habiendo oportunidades, sobre todo en propiedades con valor patrimonial o arquitectónico”, sostuvo.

Cuál es el estilo del edificio

El inmueble forma parte de un edificio de principios del siglo XX, definido estilísticamente con líneas clásicas y sin

estridentes. Según el arquitecto **Fernando Lorenzi**, del estudio INFILL, se trata de una construcción de cuatro pisos con protección cautelar en el Código Urbanístico de la Ciudad.



Es luminoso con aberturas altas y piso de pinotea

“Se destacan los trabajos de herrería en los balcones (utilizados por la ex presidenta para saludar a sus seguidores), un cornisamiento sobrio y una calidad de ejecución notable: muros portantes, aberturas originales, ambientes amplios y buena iluminación”, describió.

El basamento comercial se encuentra desocupado, pero el estado general de la envolvente edilicia es óptimo. No se observan intervenciones disonantes ni deterioros visibles en la fachada. El **edificio conserva coherencia estilística, proporciones equilibradas y materiales nobles**. Es un ejemplo de las casas de renta y residencias amplias que definieron el perfil urbano de Constitución antes del declive.



La cocina requiere refaccionarse

Ese declive, según Lorenzi, comenzó a mediados del siglo XX y se acentuó con la construcción de la autopista que partió el barrio. Aunque en las primeras décadas del siglo fue zona de clase media alta y foco de hechos históricos –**incluidos los sucesos de la Revolución de Mayo, el Mercado del Sud y las luchas obreras**–, en las últimas décadas Constitución quedó al margen del desarrollo inmobiliario que alcanzó a San Telmo o Barracas.

Lorenzi recordó que en este barrio situó **Jorge Luis Borges** la casa que contenía el Aleph y el puente que inspiró su poema “Mateo XXV, 30”, dedicado a la estructura metálica sobre las vías del ferrocarril Roca. El arquitecto también evocó las advertencias urbanas de la beata **María Antonia de San José al Virrey**, en 1794, sobre el desorden edilicio en la zona y la necesidad de intervenir antes de que la expansión poblacional hiciera todo “irreparable”.

Vecina conocida y escenario

En ese entramado histórico y simbólico se inserta el edificio donde hoy residen **Cristina Fernández de Kirchner** y, en otro

piso, el propietario que decidió vender. La decisión del Tribunal Oral Federal N° 2, que otorgó la prisión domiciliaria a la exmandataria, estableció que cumpla su condena en el domicilio ubicado en San José 1111. Esa medida coincidió con la puesta en venta del departamento superior, aunque no existe vínculo entre ambos hechos.



Vista hacia el barrio. Está en una zona dinámica del área sur de CABA

El segundo piso, donde vive Cristina Kirchner, tiene unos 200 m2 y **fue adquirido por Florencia Kirchner en 2015, en una operación que involucró al exsecretario de Cultura Jorge Coscia.** Aunque no se conocen sus características internas, se estima que su valor ronda los U\$300.000.

Por su parte, el valor de publicación del tercer piso (U\$295.000) resulta consistente con ese promedio, aunque se trata de una propiedad con atributos distintivos: mayor superficie, calidad constructiva original y ubicación en una esquina relevante. **“No se cobra un plus por la vecina”**, aclaró Stange, “pero se reconoce el diferencial de estar frente a un

inmueble con atributos difíciles de replicar”.

El entorno inmediato presenta contrastes. A **pocas cuadras se encuentran la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA** y la estación Constitución, atravesada por cincuenta líneas de colectivo, trenes, comerciantes informales y flujos permanentes de peatones. La intensidad del barrio convive con sus huellas patrimoniales y con una trama urbana que, pese al deterioro, conserva estructura y potencial.

La decisión de venta de este **departamento** exhibe cómo se cruzan factores personales, coyuntura política, mercado inmobiliario y valor urbano. También pone en primer plano un edificio que, por su historia, arquitectura y ubicación, refleja las capas superpuestas de una ciudad que muchas veces margina lo que aún permanece entero.

Fuente: TN