

Miami

CÓMO ES EL PENTHOUSE POR EL QUE EL DJ DAVID GUETTA, PAGÓ US\$6 MILLONES

Precios

BUENOS AIRES ES LA CIUDAD CON EL VALOR DEL METRO CUADRADO MÁS CARO DE LA REGIÓN

SEGUINOS EN



propiedades

La hora de los proyectos mixtos

Son emprendimientos que combinan todos los usos: oferta residencial, oficinas y locales; apuntan a una demanda que busca vivir, trabajar y disfrutar en un mismo lugar. **Págs. 4 y 6**

SANTIAGO CICHERO/APF

LA GUÍA

Toda la oferta de clasificados para comprar y alquilar en este suplemento



ALPRESS

REVOQUE INTERIOR A BASE DE YESO

DURLOCK



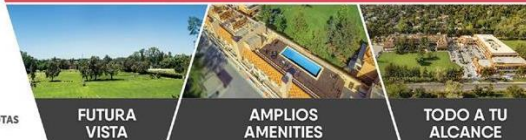
Pueblo Caamaño

DEPARTAMENTOS EN PILAR
USD 132.000* - Cochera incluida.

OPORTUNIDAD

FORMA DE PAGO: ANTICIPO USD 52.800 + 18 CUOTAS MENSUALES DE USD 4.400

2 AMBIENTES - EN CONSTRUCCIÓN



FUTURA VISTA

AMPLIOS AMENITIES

TODO A TU ALCANCE



Vitrium Capital
Investment Partners

0800-147-8487

ventas@vitriumcapital.com



www.vitriumcapital.com

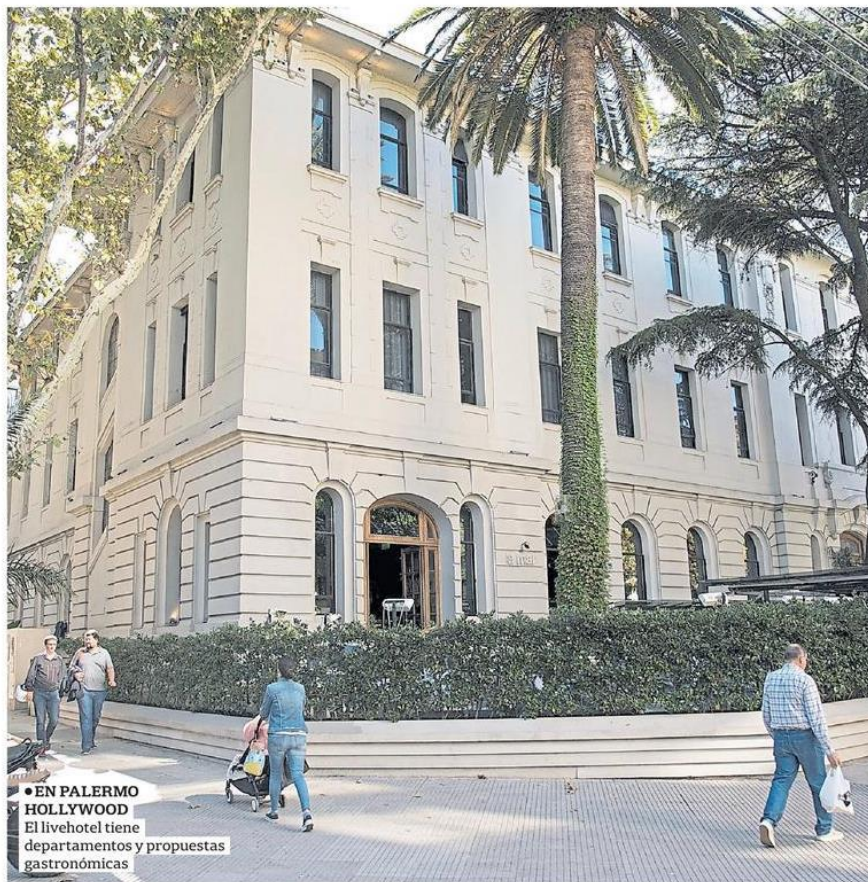
Imágenes incluidas a modo de referencia. Pueden sufrir modificaciones sin previo aviso. *Precio vigente desde el 30/03/2019 hasta el 30/04/2019. Lista de precios disponible en nuestras oficinas en Pico Pedro 662, La Lonja, Pilar.

NOTA DE TAPA

Los proyectos mixtos toman el centro de la escena

Son obras que combinan todos los usos: residencias, locales y oficinas; buscan aprovechar el fenómeno de la descentralización y satisfacer a una demanda que quiere vivir, trabajar y disfrutar en un mismo lugar

POR **Victoria Aranda** PARA LA NACION | FOTO **Santiago Cichero/AFV**



• EN PALERMO
HOLLYWOOD
El livehotel tiene
departamentos y propuestas
gastronómicas

Los proyectos que combinan la oferta residencial con la comercial y la corporativa ganan adeptos. La tendencia avanza tanto en la ciudad de Buenos Aires como en los proyectos ubicados más allá de la General Paz. De hecho, el conurbano bonaerense tiene potencial para aprovechar grandes fracciones de tierra y crear *community centers*, es decir, construcciones de usos diversos pero a mayor escala.

El aumento sostenido de la densidad poblacional en zonas suburbanas y las nuevas tendencias mundiales de urbanismo, explican la reactivación de este tipo de desarrollos. "El concepto hace referencia a emprendimientos de usos múltiples con viviendas, oficinas, estudios profesionales y locales, pero que también ofrecen espacios comunes abiertos como plazas, anfiteatros, juegos para niños y recorridos comerciales", define Federico Gagliardo, CEO & fundador de Vitrium Capital, la desarrolladora que construye Puerto Caamaño en Pilar. Gagliardo explica que hace 30 años sólo había algunos barrios cerrados con centros comerciales de escala aislados. "Cuando uno se alejaba cada vez más de la ciudad, el concepto de barrio iba desapareciendo paulatinamente, desarmando así el tejido social natural de las zonas urbanas", rememora. Una foto diferente a la actual en la que los complejos de usos mixtos agrupan "a todos esos usos distribuidos, recreando la experiencia social urbana que se había perdido en las áreas donde inicialmente se habían desarrollado barrios cerrados y *countries*", profundiza. Pueblo Caamaño combina departamentos, oficinas y locales comerciales, en un predio de tres hectáreas. Una vez concluidas todas sus etapas, el proyecto contará con 350 viviendas, estudios profesionales y oficinas, además de áreas de entretenimiento, espacios verdes y 90 locales comerciales -ubicados alrededor del anfiteatro- y un centro de actividades lúdicas y culturales para toda la familia. "Los proyectos de usos mixtos están diseñados para promover la sociabilización", afirma Hernán Nucifora, director de Global Investments, y define a la tendencia como *all in one*. "Se busca unificar en una misma zona las áreas laborales, residenciales y comerciales para facilitarles la vida a las personas. El diseño de este tipo de obras revitaliza el entorno hasta convertirlo en un potencial polo de desarrollo", sigue la charla con LA NACION el desarrollador que construye Campus Norte, un complejo de usos mixtos de 400 millones de inversión, en un predio de 1200 metros cuadrados ubicado en Vicente López. Tendrá 150 unidades residenciales, dos edificios de oficinas y un paseo comercial. "Si bien el formato de usos mixtos está muy desarrollado en el exterior, hay zonas como el Oeste que tienen potencial", explica las razones de por qué construye una obra mixta en esa área de Buenos Aires. Fernando Romay, director de la desarrolladora que lleva su nombre. El empresario construye Thays Parque Leclair, un emprendimiento localizado dentro de una reserva ecológica de 640 hectáreas, a 400 metros de la autopista acceso Oeste. Se trata de un complejo con 55.000 metros cuadrados de construcción emplazado en un terreno de 25.300 metros cuadrados de superficie. También incluye un hotel Hampton by Hilton, un centro de convenciones y de negocios con capacidad para 400 personas y un paseo comercial con 22 locales en donde funcionará un Kansas y Negroni. En concreto, tendrá 110 oficinas AAA, 240 departamentos residenciales y un *parking* subterráneo.

Continúa en la página 6

NOTA DE TAPA



● EN PILAR Pueblo Caamaño recrea la experiencia social urbana

Viene de página 4

Respecto a las ventajas, detalla que la principal es la mejora de la calidad de vida y la sinergia que se genera. Por ejemplo, el hotel no va a tener restaurant porque el proyecto contará con oferta gastronómica. "Por otra parte, el establecimiento de 80 habitaciones no tendrá gimnasio ni spa. Esos servicios los operará SportClub y, además de ofrecerlos a los huéspedes, se los brindará a los propietarios de las oficinas. La administración del complejo cobrará estos servicios dentro de las expensas; por lo tanto, el hotel pasa de tener una unidad que le generaba costos a una que le genera ingresos", describe el modelo.

En línea con esta tendencia surgen otro fenómeno que es la proliferación de los proyectos que ofrecen servicios complementarios a los barrios cerrados y, a la vez, al área de influencia. En zona Sur un ejemplo es el de Nuevo Quilmes Plaza. El desarrollo de US\$30 millones de inversión contará con centro comercial, más de 4000 metros cuadrados de oficinas, un centro de salud y un estacionamiento para 3000 autos. "Recién ahora se ha logrado tener una masa crítica de habitantes en la zona que garantice un retorno a los inversores", analiza Ignacio O'Keefe, de O'Keefe Propiedades, que comercializa el proyecto.

La eficiencia es clave

"Optimizar" es la palabra clave para estos proyectos, que de acuerdo con los desarrolladores permiten aprovechar el tiempo y los espacios compartidos.

Con menos tierra disponible, la Capital Federal también presenta oportunidades. Sin ir más lejos el nuevo Código Urbanístico aprobado por la legislatura impulsa la idea de trabajar, disfrutar y vivir en un radio que no superen las 40 cuadras. En cuanto a proyectos en danza, en el barrio más joven de la ciudad Gngvgroup construye Madero Harbour, el proyecto de 300.000 metros cuadrados emplazado en Puerto Madero. Otro caso es el de Distrito Quartier Puerto Retiro ubicado en la zona de influencia del Paseo del Bajo. El emprendimiento de Argencons incluye un edificio de oficinas corporativas AAA, otro de lofts residenciales y aptos profesionales –la

refuncionalización del antiguo Hospital Ferroviario– y uno más de unidades residenciales para alquiler temporal, apto profesional y residencial. Asimismo, contará con un paseo peatonal que tendrá locales comerciales y gastronómicos y un estacionamiento.

Respecto a zonas con oportunidades, Néstor Curland, director de Zentrum Developers afirma que el corredor Norte de la ciudad tiene potencial para el desembarco de emprendimientos mixtos por su conectividad y cercanía a avenidas como Del Libertador, Cabildo y Juramento. Los brokers también miran con atención a la zona Sur y el Distrito Tecnológico de Parque Patricios, donde se está dando un fuerte crecimiento en infraestructura y vivienda, y hay un mercado comercial todavía sin desarrollar.

La avenida Balbin es otro de los corredores de la capital que, aseguran, tiene tierra para desarrollar este tipo de emprendimientos. "La infraestructura en materia de transporte en áreas más desarrolladas de la ciudad de Buenos Aires está agotada y hay zonas como el Doho, Belgrano y Núñez que están saturadas. Por eso, optamos por esta zona aledaña, con buena conectividad y que será beneficiada por las obras de soterramiento del ferrocarril para desarrollar nuestro primer proyecto", explica Ariel Acrí, fundador Saltum. El desarrollador construye WH, un proyecto de usos mixtos de US\$25 millones de inversión ubicado en Coghlan. Tendrá 17.000 metros cuadrados y 900 metros cuadrados destinados a amenities. Además contará con un zócalo de locales comerciales y un garaje comercial. "Dos tercios de la demanda de estacionamientos está desabastecida", justifica su apuesta convencido de que los proyectos mixtos marcarán la agenda del futuro en el sector.

Los desarrolladores también están atentos a las oportunidades que presenta Villa Urquiza. Un barrio en pleno crecimiento residencial y, como consecuencia, comercial. "Incorporar locales comerciales en los desarrollos suma", afirma Curland, que apunta a esa estrategia convencido de que los locales en sus proyectos jerarquizan los edificios residenciales. Priorizamos un diseño que dé lugar al desembarco de espacios gastronómicos que representen la oportunidad

de agregar valor y servicios a los inquilinos del inmueble", explica. Y agrega que, para los inversores, la posibilidad de contar con emprendimientos con este tipo de propuestas mixtas es muy atractiva. "Principalmente para quienes tienen la unidad destinada a alquileres temporarios", profundiza. El desarrollador afirma que los locales generalmente mejoran la incidencia, dado que su valor de venta es mucho mayor que el valor del metro cuadrado de una vivienda. Se estima un retorno de inversión del 5 por ciento anual en dólares para el inversor en locales.

Los retos

Respecto a los desafíos, Gagliardo dice que es clave poder analizar correctamente su viabilidad. Esto implica tanto el estudio de las características propias del terreno como el conocimiento del perfil de los potenciales compradores para poder desembarcar con una oferta que se ajuste correctamente a sus necesidades, muy distintas a las de aquellos con un perfil residencial exclusivamente urbano.

Otro factor importante para tener en cuenta a la hora de desarrollar un emprendimiento de usos mixtos es la ubicación: deben estar en zonas con potencial y si es en la provincia de Buenos Aires, cerca de las grandes urbes. "Pilar se está transformando en un centro de actividad comercial muy importante con un crecimiento sostenido desde hace 10 años, como en su momento fue Panamericana y Márquez. La zona también promete por estar cerca de los nuevos lugares de residencia de las personas que ahora eligen esta área para vivir y para trabajar en un ámbito más natural. Y, obviamente, también juega un rol importante el factor incidencia de la tierra, ya que los valores son más bajos que en la capital federal", admite Gagliardo. Por otra parte, hay que balancear muy bien la superficie de cada una de las actividades.

Además de la necesidad de optimizar, las propuestas mixtas también responden a la tendencia global que es la descentralización de los centros financieros, comerciales y administrativos, mismo dentro de la ciudad de Buenos Aires. Esto empieza a generar nuevos puntos estratégicos para oficinas que tienen que estar acompañadas de residencias adecuadas para el perfil de las personas que trabajarán en aquellas oficinas.

Sergio Mannarino, VP de Ventas y Operaciones de OneWorld Properties, la firma encargada de la comercialización de Paramount Miami WorldCenter afirma que el modelo crece en otras ciudades del mundo. En el caso del emprendimiento para el que trabaja tiene una torre de lujo residencial, componentes de retail –que ofrecerá cinco cuadras de calles peatonales con restaurantes, cafés y tiendas al estilo Lincoln Road–, oficinas y oferta hotelera como por ejemplo el Marriott Marquis, que dispondrá de 1800 cuartos y un centro de convenciones de 55.000 metros cuadrados. "Al tiempo de que la ciudad crece y el traslado de un punto a otro se hace más complicado, las propuestas autosuficientes de uso mixto se presentan como una alternativa interesante", afirma el ejecutivo y destaca que la proximidad a los puntos de negocios y recreación hacen que los proyectos sean más atractivos.

Por último este tipo de construcciones continuarán creciendo debido a un público que comienza a ingresar en el mercado: los millennials. Una generación que busca perder la menor cantidad de horas posible en trasladarse. "Por eso quiere este tipo de complejos, que tienen amenities y permiten estar trabajando y viviendo en el mismo lugar, para aprovechar toda la jornada sin esa pérdida de tiempo", finaliza Nucifora. ●

TODAS LAS VOCES

La palabra de los que definen los proyectos



FEDERICO GAGLIARDO
Presidente de Vitrium Capital

"El desafío es poder analizar correctamente la viabilidad del emprendimiento"



HERNÁN NUCIFORA
Director de Global Investments

"Los proyectos de usos mixtos están diseñados para promover la sociabilización"



IGNACIO O'KEEFE
Director de O'Keefe Propiedades

"Cuando la zona tiene masa crítica surgen propuestas de servicios complementarios"