



TRABAJAR EN MEDIO DEL VERDE



RECORRIMOS THAYS PARQUE LELOIR, UN COMPLEJO DE USOS MIXTOS EN ZONA OESTE QUE TENDRÁ 110 OFICINAS. LOS PRIMEROS DOS MÓDULOS SE VENDIERON PRINCIPALMENTE A PYMES Y PROFESIONALES INDEPENDIENTES A U\$S 2.600 + IVA EL M²

Texto: M. Eugenia Usatinsky

Fotos: Marina Cassolino





Una soleada mañana de fines de noviembre nos acercamos hasta Parque Leloir para conocer en persona el avance de obra de las 110 oficinas AAA proyectadas dentro del complejo de usos mixtos Thays Parque Leloir, que desarrolla la firma Romay en avenida Martín Fierro 3351, partido de Ituzaingó, provincia de Buenos Aires.

Tras recorrer un breve trayecto por el Acceso Oeste desde CABA, tomamos la salida correspondiente a esa arbolada avenida. Por ella circulamos alrededor de 400 metros, hasta llegar al terreno de 2,5 hectáreas que ocupa este emprendimiento, donde se construirán más de 59.000 m² y cuyo frente alcanza 140 metros lineales.

Allí nos esperaba Marcelo Vernino, director comercial y socio de la desarrolladora, para presentarnos el proyecto y oficiar de guía durante la visita a la obra. Luego de una breve introducción que nos ofreció dentro del local de ventas dispuesto sobre Martín Fierro –lindero al único acceso público que tendrá el complejo– nos dirigimos hacia el interior del predio.

La primera impresión impacta. Hacia los laterales del lote se imponen las estructuras de hormigón de dos de sus edificios, Robles y Ciprés. El zócalo de doble altura (con entrespiso) de ambos módulos es de uso comercial, mientras que las tres plantas superiores están destinadas a instalar 75 oficinas en total. Desde este punto se observa el acceso a las cocheras subterráneas, el esqueleto de la plaza comercial central que está rodeada de una frondosa arboleda y, hacia el fondo del terreno, se vislumbra la construcción del basamento del tercer edificio, Cedros, donde además de locales y 35 oficinas habrá un hotel de la marca Hampton by Hilton de 74 habitaciones –que comenzará a ejecutarse a principios de 2020 y se espera terminar en septiembre de 2021–, un centro de convenciones para 400 personas, un spa y gimnasio de la cadena Sport Club.

En tanto, a futuro se avanzará con la propuesta residencial: 240 viviendas distribuidas en cuatro edificios. Esta etapa aún no fue lanzada a la venta ni iniciada su construcción. Estiman comenzar a prevender estas unidades durante el primer semestre de 2020. “Estamos definiendo cuándo lanzar



Marcelo Vernino, *director comercial y socio de Romay Desarrollos*, ofició de guía durante la visita



El *masterplan* integrará oficinas, locales, hotel, centro de convenciones y viviendas

esto por la coyuntura que atravesamos. Las viviendas tienen muchísima demanda acá y entendemos que es nuestra frutilla del postre”, explica Vernino.

La inversión total ronda los u\$s 75 millones (incluyendo la compra del terreno, que se concretó por u\$s 17 millones en 2016). Las obras comenzaron en diciembre de 2018 y avanzan en etapas: la primera estará finalizada en diciembre de 2020 (edificios Robles, Ciprés y plaza comercial central) y el año siguiente se entregará la segunda (Cedros). La última –la residencial– se prevé inaugurarla a fines de 2022.

PASO A PASO

Thays Parque Leloir se lanzó en julio de 2018, en medio de una de las primeras devaluaciones que atravesó la economía argentina en los últimos años. Así lo recuerda Vernino: “En el marco de todas las etapas de crisis que vivió la Argentina, estamos felices por los resultados. Pasamos tres devaluaciones fuertes con

el país prendido fuego así que, en función de eso, estamos fantástico. El 4 de julio de 2018 lanzamos la comercialización de las oficinas, de los locales y las cocheras, y a los 60 días teníamos vendido el 70% de las oficinas. Luego vino una devaluación que nos hizo perder un poco. Pero, en el contexto de baja del costo de construcción en dólares, nosotros reaccionamos muy rápido: cuando vimos que empezó a devaluarse fuertemente, lo que hicimos fue acelerar la construcción poniendo más mano de obra. El *pass through* de la devaluación en algunos materiales pasa rápido, pero tarda un poco más en la mano de obra y en algunos otros materiales. Las ventas las hacemos mediante el pago de un anticipo –que puede ser en pesos o en dólares, depende del cliente– y cuotas en pesos más CAC”.

El complejo comprende 8.810 m² de oficinas –110 unidades AAA– situadas entre la primera y la cuarta planta de los tres módulos corporativos (con zócalo comercial) que tendrá el emprendimiento. La tipología de oficinas propone unidades de 50 m², 60 m² (con balcón), 100 m² (en esquina) y 110 m² (en esquina con balcón).

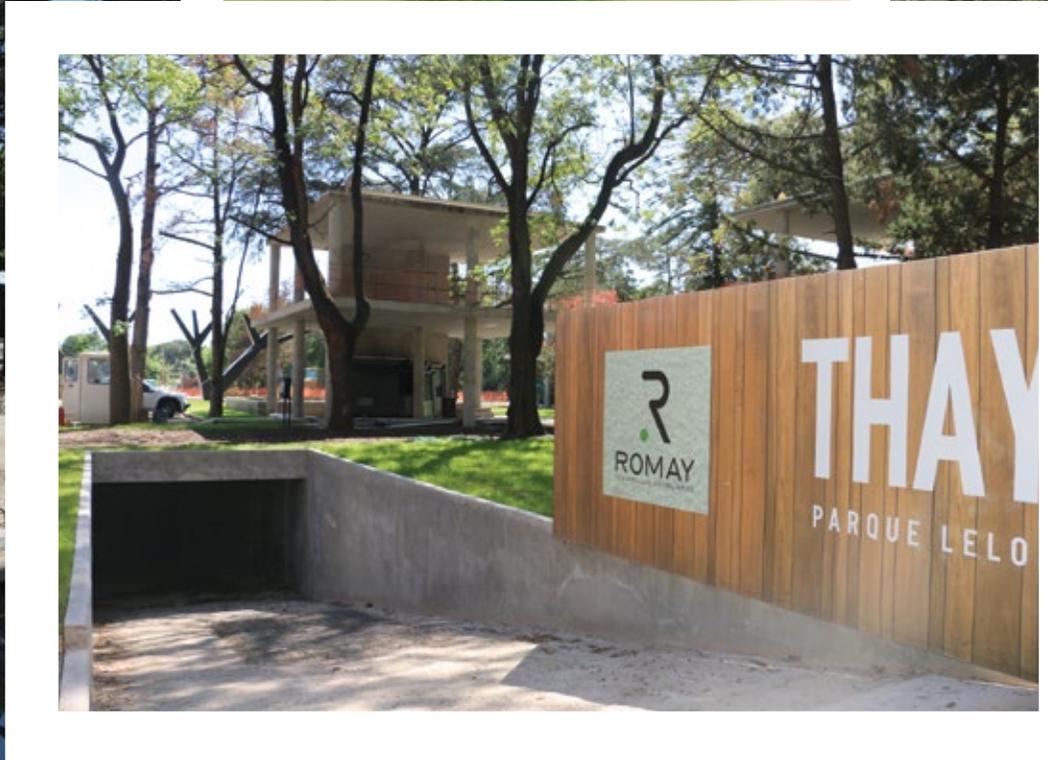




Iniciamos el *tour* por uno de los edificios cuyo hormigonado está concluido. Cumplidas las recomendaciones de seguridad para acceder a la obra, ingresamos por la planta baja comercial y nos dirigimos hacia el núcleo de acceso a las oficinas y al subsuelo, donde está el espacio para los ascensores y las escaleras –aún precarias– por las que comenzamos el ascenso al primer nivel. “Este hall de acceso será majestuoso, mucho más grande que los de varios edificios de Capital. Allí habrá una recepcionista que tendrá contacto con todas las oficinas para anunciar a la gente”, cuenta Vernino.

Mientras subimos los escalones, el socio de Romay señala que “a pesar de que la obra comenzó hace algo menos de un año (al momento de la entrevista), la etapa 1 ya está prácticamente terminada. Es una obra muy prolija por el estado en el que se encuentra. El hormigonado ya finalizó y se está por iniciar la etapa de colocación de aberturas y carpintería”.

Una vez arriba, Vernino destaca que “el palier es inmenso”. La planta está abierta, todavía sin las paredes interiores que separarán cada unidad, instalaciones sanitarias ni carpintería. Al respecto cuenta que “aún no se definió si la división de las oficinas se hará con mampostería o construcción en seco” y agrega que “en los extremos (de la planta) van las oficinas más grandes”. Aclara que los balcones están solo en esta planta y en la última, “pero los del primer nivel tienen mayor superficie”. Otra característica destacable que se puede apreciar desde este piso es el verde del entorno, si bien al subir hasta el último nivel la vista panorámica se abre más aún. “Todas las oficinas tienen vistas divinas porque la que no mira al bosque, da a la plaza central o a la avenida Martín Fierro. Son oficinas boscosas, se escuchan los ruidos de los pájaros. Hay verde por donde se mire. El entorno lo emparentamos mucho al de Cariló”, comenta el entrevistado.



Vernino detalla que las oficinas se entregarán “totalmente terminadas y completas”. Esto comprende: carpintería de aluminio de alta prestación con doble vidriado laminado de seguridad; baño privado compartimentado, con espacio para placar opcional *office*; porcellanato en pisos interiores y baños; artefactos de baño marca Ferrum y grifería marca FV (o similares); puerta de acceso a unidades en madera lustrada con barrales, mirilla, bisagras y cerraduras reforzadas; estructura de hormigón vista en cielorraso; enlucidos en paredes interiores, acabados en pintura látex interior blanca; aire acondicionado, preinstalación de cañería y bocas de conexión para equipos frío/calor; y portero eléctrico y comunicación con recepción en el hall de planta baja.

Entre los *amenities* y los servicios disponibles para los propietarios de las oficinas se encuentran: personal de seguridad las 24 horas en el predio y monitoreo con cámaras;

hall de acceso en doble altura con recepción y detalles de categoría; membresía para el uso del *Business Center*, de la sala de reuniones y áreas privadas, del gym, piscina y spa del hotel (con servicio opcional de cafetería/catering); control digital de acceso al edificio; ascensores de última generación con detalles de categoría; y cocheras subterráneas con rampas individuales de ingreso y egreso desde la Av. Martín Fierro, monitoreadas las 24 horas.

El precio de venta de las oficinas ronda los u\$s 2.600 más IVA por metro cuadrado. “Tenemos vendidas alrededor del 95% de las oficinas de los edificios Robles y Ciprés, nos quedan solo cinco unidades por vender”, afirma Vernino. Según cuenta, “el perfil de compradores de las oficinas son Pymes internacionales o que se dedican a comerciar en el país y profesionales independientes de diversos rubros. La mayoría son usuarios finales, el que compra para ponerse su empresa, no inversores”.



El complejo tendrá un único acceso público que será por la Av. Martín Fierro



Las oficinas del tercer módulo –Cedros– aún no están a la venta, si bien la obra ya comenzó: “Se hizo todo el subsuelo y el techo del subsuelo, así que en el próximo trimestre (el primero de 2020) se iniciará la construcción de todo el edificio, que comprende también el hotel”, detalla el directivo.

Mientras dejamos este edificio y nos disponemos a transitar hacia el resto del predio por la calle de circulación interna que tiene el complejo, Vernino comenta: “Los propietarios de oficinas tendrán acceso al *Business Center* del hotel, donde habrá planes según la cantidad de horas mensuales que necesiten usar, de modo tal que no tengan que comprar más superficie (de oficina propia) sino que utilicen los metros cuadrados que ya están a disposición y después lo pagan por expensas. Allí habrá una secretaria y computadoras con impresoras. La idea es darles la mayor cantidad de servicios a las oficinas. Esto es nuestra diferenciación con el resto de los emprendimientos de la zona”.

A su vez, destaca: “Nuestra idea es que esto se transforme en el centro de negocios por excelencia de Zona Oeste y que funcione como *hub*, un centro de distribución dentro del propio emprendimiento. Que una persona venga, se anuncie y pueda acceder a las residencias, al núcleo de los edificios para ir a las oficinas, al hotel o al centro de convenciones”.

Con esto en mente, los desarrolladores se propusieron facilitar la conectividad con los principales nodos de transporte interurbano, nacionales e internacionales. Para ello firmaron un contrato con una empresa de minibuses que trasladará a las personas entre el emprendimiento y las dos terminales del Microcentro (Obelisco y Puerto Madero) y los aeropuertos. “Así, vamos a darles conectividad a las oficinas con los centros de demanda más importantes”, apunta Vernino.

Si bien el entrevistado subraya que “el emprendimiento está muy bien geolocalizado dado que se encuentra a cinco minutos del aeropuerto de El Palomar, a unos metros del Acceso Oeste y a 1 kilómetro del Camino del Buen Ayre,

cuando la extensión de esta última autopista esté finalizada –actualmente está en un 80% de avance de obra– será un acceso inmediato a la Autovía 2, tanto para la gente que vive en el Oeste como en Zona Norte y quiere ir hacia la Costa Atlántica. Además, conectará muy bien –en 20 minutos– el emprendimiento con el aeropuerto internacional de Ezeiza, lo que para el hotel es fundamental”.

PROPUESTA INTEGRAL

Tras pasar por delante de la plataforma de hormigón donde se levantará Cedros, continuamos el recorrido por la obra. Vernino nos cuenta que el *masterplan* de Thays Parque Leloir proyecta 23 locales, pero hasta el momento de la visita se había avanzado solo con 11, de los cuales seis están en la plaza central. Ya está confirmada la instalación de marcas reconocidas de gastronomía y cafetería, además de una variedad de otros rubros de venta de productos y prestadores de servicios (drugstore, artículos de librería, venta de autos, bóvedas de seguridad robotizadas y una clínica de cirugía estética). Habrá también una sede bancaria –que estará en la planta baja del edificio Ciprés–, mientras que el spa y el gimnasio se instalarán en Cedros.



El precio promedio de venta de los locales que aún quedan a la venta ronda los u\$s 4.000 más IVA por metro cuadrado. No obstante, los desarrolladores proponen un sistema novedoso de comercialización, que consiste en la venta de acciones de la sociedad propietaria del inmueble y del negocio llave en mano con un contrato de gerenciamiento (directamente con las marcas) entre las partes durante 10 años. "La rentabilidad es del 12% anual en dólares, donde el inversor no se ocupa de nada y hay una empresa tercerizada que hará la auditoria de toda la ecuación contable", explican desde Romay. El punto de la sociedad se comercializa en u\$s 45.000 más IVA y la condición es comprar como mínimo un 10%, donde se paga el 50% al firmar el ingreso a la sociedad y el saldo en 10 cuotas.

Al llegar al edificio Ciprés, se ve a los obreros realizando diversas tareas en la planta baja, donde se instalarán la marca Kansas y la sucursal bancaria. "Este módulo es similar al otro (Robles), pero más ancho", aclara Vernino. Las plantas superiores –también de oficinas– están construidas pero no accesibles.

Luego nos sumergimos en las cocheras cubiertas, donde está concluido el hormigonado pero aún se realizan trabajos. "El subsuelo de cocheras está todo conectado y, en total, tendrá unos 13.000 m²", informa.

Según explica Vernino, el propietario de oficinas puede adquirir una de las 357 cocheras del complejo y ser parte del *pool* de renta que gerenciará la empresa Apart Car, con la que Romay Desarrollos Inmobiliarios ya firmó un acuerdo: "Se les ofrece a los propietarios la opción de disponer de la cochera para su propio uso solo durante los días de semana en horario laboral y que el resto del tiempo la aporten al *pool*. A cambio, se los libera del gasto de expensas ordinarias del *parking*. Este negocio brinda una renta aproximada del 8% anual en dólares a partir del tercer año de operación". El precio de venta es de u\$s 20.500 + IVA. En tanto, hacia la parte trasera del subsuelo se observa lo que será el gimnasio y el spa, que ocuparán unos 1.200 m². Allí Vernino nos señala la construcción de un núcleo en el que irán las cajas, el ascensor y todas las conexiones del hotel, así como depósitos para su abastecimiento, oficinas y áreas de mantenimiento.

Al consultarle si contemplaron instalaciones para reducir el impacto ambiental del emprendimiento, el directivo cuenta que tienen "preparado un espacio exclusivo para residuos sólidos, hay una planta de tratamiento cloacal, un reservorio de agua de lluvia y techos verdes".

Con ello finalizamos la visita. "Este es el mundo Thays", concluye Vernino mientras nos despide afectuosamente. ■





EDIFICIO ROBLES:
Vista de la planta baja y entresijo comercial del edificio Robles. Arriba habrá tres plantas de oficinas.



AL FONDO Y A LA DERECHA:
Al fondo se visualiza el área donde se construirá el tercer edificio (Cedros), y a la derecha, el ingreso al *parking* subterráneo y parte de la plaza central.



TRABAJO EN ALTURA: En la terraza de los locales de la plaza central.



ESTRUCTURA ARTÍSTICA:
Estará en la galería de acceso al hotel.



TERCER EDIFICIO:
"La obra ya empezó porque se hizo todo el subsuelo y el techo del subsuelo. Lo que estamos por iniciar en el próximo trimestre (primero de 2020) es la construcción del resto del edificio del hotel", detalla Marcelo Vernino.



PROTAGONISMO VERDE:
La arboleda y los jardines, en el corazón del proyecto.



CALLE ADENTRO:
Circulación interna del complejo.



PLANTA DE OFICINAS EN ROBLES:
"En los extremos van las unidades más grandes", explica Vernino.



EDIFICIO ROBLES:
En las tres plantas superiores estarán las oficinas y el zócalo será destinado a uso comercial. Ya finalizó el hormigonado, comienza la etapa de colocación de carpintería y aberturas.



NÚCLEO DE ACCESO:
De ascensores y escaleras en planta baja que llevan a las oficinas de los pisos superiores y al subsuelo en el edificio Robles.



**FRUTILLA DEL
POSTRE:**

Zona detrás del hotel donde se construirán los cuatro edificios de viviendas. "Será nuestra frutilla del postre", expresa Vernino.



BUENA VISTA:

Desde las oficinas se podrá ver la plaza gastronómica, el hotel (a futuro) y el verde del entorno.



DEFINICIONES:

Zona del palier y corredor que comunicará las oficinas. "Aún no se definió si las divisiones entre oficinas serán de mampostería o construcción en seco", cuenta Vernino.



BALCONEANDO:

"El balcón de la primera planta de oficinas es el mayor. También habrá balcón en el último piso de oficinas", detalla el socio de Romay Desarrollos Inmobiliarios.



EDIFICIO CIPRÉS:

Se construye en espejo a Robles, pero será más ancho. En la planta baja habrá un restaurante de la marca Kansas y una sucursal bancaria.



GUARDACOCHE:

Construcción del estacionamiento descubierto.



**COMUNICACIÓN
INTERNA:**

Núcleo de ascensores y escalera del edificio Ciprés. No se pudo acceder a recorrer los pisos superiores.



**OBRAS
EN EL
SUBSUELO:**

El parking estará todo conectado.



ACCESO AL PREDIO:
El lote tiene 140 metros lineales de frente.

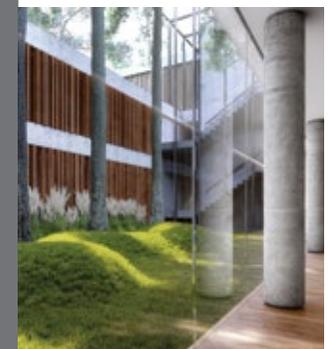




THAYS PARQUE LELOIR

FICHA DE OBRA

- **Ubicación:** Av. Martín Fierro 3351 - Parque Leloir, Ituzaingó, provincia de Buenos Aires
- **Tipo de proyecto:** usos mixtos (oficinas, comercial, hotel, viviendas y centro de convenciones)
- **Superficie del terreno:** 25.300 m²
- **Superficie a construir:** 59.817 m² aproximadamente
- **Movimiento de tierra:** 30.000 m³ aproximadamente
- **Monto de inversión:** u\$s 17 millones para la compra del terreno y u\$s 58 millones para la obra
- **Oficinas:** 110 unidades AAA en 8.810 m² de construcción (tipologías 50 m², 60 m² y 100 m², con y sin balcón)
- **Locales:** 23 unidades. Etapa 1: locales en la plaza central en dos niveles más terraza, de 200 m² a 360 m² cada uno; mientras que los locales en los edificios Robles y Ciprés son en doble altura y dos niveles, con tipologías de 350 m² a 1.300 m². La etapa 2 comprende locales de servicios de 60 m² en PB. Total de construcción: 9.088 m²
- **Viviendas:** 240 unidades residenciales en apartamentos de 2 a 4 ambientes (60 m² a 180 m²) distribuidos en cuatro edificios. Total: 20.727 m² edificados
- **Hotel Hampton by Hilton:** 74 habitaciones (tipologías de 28 m² a 36 m²) y *Business Center*. Total de construcción: 4.462 m²
- **Centro de Convenciones:** capacidad para 400 personas. Serán 1.200 m² cubiertos y 400 m² descubiertos
- **Cocheras:** 357 cocheras comerciales en PB y un nivel en subsuelo (superficie construida: 8.520 m²). También habrá 250 cocheras residenciales y bauleras en un nivel de subsuelo (total de construcción: 6.610 m²)
- **Inicio de obras:** 2018
- **Finalización de obra:** primera etapa en diciembre de 2020; diciembre 2021 la etapa 2; y diciembre 2022 la etapa 3
- **Precios promedio (con IVA):** venta de oficinas, u\$s 2.780 m²; locales, u\$s 3.460 m². Alquiler del local, de u\$s 18 a 24 por m² por mes; residencias, u\$s 3.200 por m²
- **Empresa desarrolladora:** Romay Desarrollos Inmobiliarios
- **Proyecto y Dirección de Obra:** Arq. Gustavo Romay
- **Asesores:** TSyA Arquitectura + Ingeniería - PKF Hotel Experts Group - CDKOT Ingeniería Ambiental - Brons & Salas abogados
- **Empresa constructora:** Constructora Sudamericana



BACKSTAGE

