

PARQUE PATRICIOS

UN DISTRITO TECNOLÓGICO



MARIANA **STANGE**
Real Estate Services

PARQUE PATRICIOS

UBICADO AL SUR DE LA CAPITAL, ES RECONOCIDO COMO UNO DE LOS CLÁSICOS BARRIOS PORTEÑOS. TANGO, FÚTBOL, BOXEO Y MUCHOS ESPACIOS VERDES CONVERGEN EN SU ACERVO CULTURAL. TAMBIÉN LLAMADO “LA QUEMA” DEBIDO A QUE EN 1873 SE INAUGURA UN PEQUEÑO TREN QUE SE UTILIZABA PARA TRASLADAR TODA LA BASURA DE LA CIUDAD PARA SER QUEMADA.

DESDE 1872, DONDE HOY ESTÁ EL PROPIO PARQUE DE LOS PATRICIOS, FUNCIONÓ EL MATA-DERO DE LOS CORRALES, UTILIZADO PARA FAENAR EL GANADO QUE LLEGABA DEL INTERIOR.

HABLAR DE PARQUE PATRICIOS ES HABLAR DEL CLUB ATLÉTICO HURACÁN, DE RINGO BONAVENTA,

DE UN BARRIO QUE PRÁCTICAMENTE VIO NACER EL TANGO Y LA MILONGA, MIENTRAS SUS CALLES SE INVADÍAN DE UN HUMO ESPESO PRODUCTO DE UNA ACTIVIDAD TREMENDAMENTE PERJUDICIAL PARA EL MEDIO AMBIENTE COMO LO ES LA QUEMA DE BASURA. MÁS TARDE FUE HABLAR DE GRANDES GALPONES Y DEPÓSITOS QUE LUEGO DE SER ABANDONADOS POR DÉCADAS, HOY SE HAN CONVERTIDO EN MODERNOS EDIFICIOS DE OFICINAS CORPORATIVAS. ESPACIOS FABRILES CONVERTIDOS EN ESPACIOS DE OFICINAS AL COMPÁS DE LAS ÚLTIMAS TENDENCIAS. EN ESTO RESIDE SU RESILIENCIA.

ES UN BARRIO QUE CON ORGULLO OSTENTA HABER RENACIDO, RECIBIENDO HOY A MÚLTIPLES Y DIVERSAS EMPRESAS DE CORTE TECNOLÓGICO.



LA TRANSFORMACIÓN

COMIENZA EN 2008, CUANDO, A TRAVÉS DE LA LEY 2.972, EL GOBIERNO PORTEÑO IMPULSÓ LA CREACIÓN DEL DISTRITO TECNOLÓGICO. MEDIANTE ESTA LEY SE OTORGAN BENEFICIOS IMPOSITIVOS A EMPRESAS TIC QUE SE RADICAN EN EL MISMO.

BENEFICIOS PARA LAS EMPRESAS TIC:

- EXENCIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO DE INGRESOS BRUTOS (PLAZO DE 10 AÑOS PARA EMPRESAS Y 15 AÑOS PARA EMPRESAS NACIONALES DE SOFTWARE)
- EXENCIÓN PAGO DE ABL (PLAZO 10 AÑOS)
- EXENCIÓN PAGO DE DERECHOS DE DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
- SUBSIDIOS NO REINTEGRABLES PARA FINANCIAR HASTA EL 50% DEL COSTO DE OBTENCIÓN DE CERTIFICACIONES DE CALIDAD
- LÍNEAS DE CRÉDITO PREFERENCIALES DEL BANCO CIUDAD DE BUENOS AIRES PARA FINANCIAMIENTO DE COMPRAS Y CONSTRUCCIONES, ASÍ COMO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS.

HACIA UN EVOLUCIÓN CONSTANTE

EL BARRIO COMENZÓ ASÍ CON UN TRABAJO CONSTANTE Y EFICIENTE EN LA CONSOLIDACIÓN DE UNA ZONA QUE TRANSFORMÓ LA CIUDAD Y

QUE ES UNA OPORTUNIDAD PARA EL AFIANZAMIENTO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS.

NO ES UN PARQUE, YA QUE ESTÁ DENTRO DE LA CIUDAD, NI UN POLO YA QUE NO ES DE USO EXCLUSIVO. ESTAMOS ANTE UN DISTRITO, UNA ZONA TRANSFORMADA URBANÍSTICAMENTE DONDE LA POBLACIÓN RESIDENTE VIO EMERGER NUEVOS EDIFICIOS, MEJORAR LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO Y LA SEGURIDAD, AUMENTAR SU OFERTA COMERCIAL Y DESDE YA, AUMENTAR EL PÚBLICO QUE DIARIAMENTE CIRCULA POR LA ZONA.

EL GOBIERNO DE LA CIUDAD HIZO UNA APUESTA FUERTE, ENTENDIENDO QUE SIN TRANSPORTE NI INFRAESTRUCTURA NO SERÍA POSIBLE LA CONVERSIÓN.

SE EXTENDIÓ LA LÍNEA H DE SUBTERRÁNEOS Y EL METROBUS SUR. SE PUSO EN VALOR EL PARQUE DE LOS PATRICIOS, CON UNA NUEVA PARQUIZACIÓN, SEÑALÉTICA Y MOBILIARIO URBANO.

Y FUE POR MÁS. MUDÓ LA JEFATURA DE GOBIERNO A UNO DE LOS EDIFICIOS EMBLEMA NO SÓLO DE LA ZONA SINO DE LA CIUDAD. PROYECTADO POR EL ESTUDIO INTERNACIONAL FOSTER & PARTNERS, SUS 38.000M2 QUIEREN SIMBOLIZAR TRANSPARENCIA Y MODERNIDAD. ES EL PRIMER EDIFICIO PÚBLICO EN SUDAMÉRICA CON CERTIFICACIÓN LEED.



A DIEZ AÑOS DE SANCIONADA LA LEY EL BARRIO ES UN CLUSTER TECNOLÓGICO. CON UN STOCK DE CASI 160.000M2 Y UNA VACANCIA DEL 6% ES UNA DE LAS SUBZONAS DE MAYOR CRECIMIENTO Y DEMANDA DE LA ÚLTIMA DÉCADA.

LOS DATOS OFICIALES LO CORROBORAN:

- 265 EMPRESAS INSTALADAS
- 74 EMPRESAS ESPERANDO AUTORIZACIÓN
- 66% DE LAS EMPRESAS INSTALADAS SE DEDICAN A LA ELABORACIÓN DE SOFTWARE
- 91% DE LAS EMPRESAS QUE SE RADICARON EN EL DT SON NACIONALES





LOS DESARROLLADORES DE LA ZONA

ENTREVISTAMOS A DOS DESARROLLADORES
CON GRAN INFLUENCIA EN LA ZONA



FLAVIO GALLI, NACIDO EN LA CIUDAD DE AZUL, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, SUPO TENER LA MIRADA AFILADA PARA PODER OBSERVAR LOS VAIVENES DE UN MERCADO EN CONSTANTE MOVIMIENTO, Y EN ESE DEVENIR, TAMBIÉN SUPO SACAR PARTIDO A LAS DIFERENTES CRISIS NACIONALES.

1) TU PRIMERA MIGRACIÓN FUE DEL MERCADO RESIDENCIAL AL CORPORATIVO. ¿POR QUÉ?

En el año 2004, en pleno repunte de la economía Argentina, nos encontrábamos haciendo diversos edificios en Barrio Norte, Nuñez y Cañitas. Todos los desarrolladores hacíamos lo mismo, y nos planteamos un nuevo camino. Apoyados en nuestra experiencia en el mercado corporativo apuntamos a empresas muy bien posicionadas. Entonces definimos una zona: Puerto Madero, pero pagando un 30% el valor de compra o alquiler. Nos focalizamos en las calles Av Huergo, EEUU y Azopardo, Venezuela y Paseo Colón.

2) LA SEGUNDA, FUE TU MIGRACIÓN AL DT. ¿POR QUÉ, QUÉ VISTE?

Detectamos que a la gente le empezaba a interesar cada vez más vivir cerca de donde trabajaban. Por eso, en el 2007 pusimos la mirada sobre la zona sur, en concreto San Telmo, y el Boulevard Caseros. Compramos nuestra primer tierra en el 2008 en San Telmo, Perú y Garay, para luego desarrollar junto a otros socios del rubro, una torre de viviendas de 18 Pisos. A su vez, comenzaron a gestarse los beneficios impositivos en Parque Patricios.

La impresión original era de una zona muy heterogénea, con una zona comercial única y muy marcada sobre Av Caseros, pero el resto era todo desértico y con muchas propiedades abandonadas

Entonces, salimos a explorar esta zona como una nueva oportunidad pensando que las empresas TICS que, tal como venía pasando en el mundo deberían ser uno de los principales motores de crecimiento del sector inmobiliario.

La idea fue llegar a la empresa y convencerlas de los beneficios de invertir en esa zona, no sólo por el ahorro en el alquiler al descontar ingresos brutos, sino como inversión inmobiliaria

Con los años, el valor sufriría aumentos (valor 2009: 1600 usx m², valor actual entre 2300 y 3000 usx m²)

Así fue como en 2009 iniciamos nuestro primer proceso de búsqueda de tierra para desarrollar el edificio para Despegar.com. La premisa debía ser la localización geográfica, siendo primordial que se situara a pocos metros de una boca del subte,.

Encontramos un espacio en la avenida Jujuy a tan sólo 150 mts de la estación Caseros de la línea H.

Desde el 2009 hasta hoy hemos iniciamos un proceso de desarrollo que nos lleva a la fecha a estar construyendo el edificio número 8 dentro del distrito, donde ya hemos mudado a nuestros proyectos más de 30 empresas.

Actualmente en el Distrito trabajan cerca de 13.000 personas, sólo basta caminar por las calles para experimentar el gran cambio.

Hay más de 300 empresas mudadas, y más de 10 proyectos de edificios de oficina en construcción, además de otros en procesos de elaboración.

Indudablemente el acompañamiento desde la gestión del gobierno con la ejecución de la moderna línea H del subte, y el metro bus, nos han resultado de gran utilidad a las inversiones privadas, tanto a nosotros como a las empresas TICS

En los últimos 12 meses, con el desembarco del banco Galicia, Havanna, Freddo, Starbucks, Megatlon y varios bancos, ya están cambiando la geografía del barrio y la forma de vida de los vecinos, estamos observando una puesta en valor incluso de los comercios de esta zona increíble.

En los próximos años, el barrio irá demandando mayor presencia de marcas comerciales reconocidas para abastecer la demanda que sigue creciendo.

Hoy en día vemos con muy buenos ojos que se esté gestando en la zona un ambiente de negocios favorable, con una población diversa, y que cuenta con un eficiente sistema de transporte público.

Esto nos lleva a estar ya transitando el camino hacia un nuevo y gran desafío, que es el desarrollo de edificios de viviendas, para una industria que da mucha importancia a la calidad de vida de sus empleados.

3 ¿QUÉ AVIZORÁS HACIA ADELANTE, CÓMO IMAGINAS EL DT DE ACÁ A 10 AÑOS?



ALEX SAKKAL

CONTADOR PÚBLICO Y LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS, CON FUERTE ORIENTACIÓN AL MANAGEMENT Y DESARROLLO DE NEGOCIOS VINCULADOS AL REAL ESTATE. SU OBJETIVO SE CENTRA EN LA PERMANENTE BÚSQUEDA DE CONSOLIDAR EL PRINCIPIO DE BIENESTAR LABORAL (“WELL-BEING AT WORK”), ES CO-FUNDER Y DIRECTOR COMERCIAL DE NSD, DESARROLLADORA INMOBILIARIA ESPECIALIZADA EN LA CONCEPTUALIZACIÓN, DISEÑO Y MATERIALIZACIÓN DE EDIFICIOS CORPORATIVOS EN LA C.A.B.A.

1) COMO GRUPO DESARROLLADOR, ¿POR QUÉ ELIGIERON EL DT?

Con mi socio, Andrés Neumann, arrancamos nuestra empresa en el 2012, con 25 años. Estábamos con ganas de hacer algo juntos, pero nos costaba ver en qué segmentos del mercado, sin casi trayectoria, nos podíamos hacer un espacio. Ambos veníamos del mundo del real estate comercial y corporativo, y vimos en el Distrito Tecnológico de Parque Patricios una zona por entonces muy retrasada, con grandes argumentos a nivel urbano (subte, desarrollo de universidades + beneficios fiscales) y con mucho por crecer. Todo esto, sumado a que ninguno de los grandes desarrolladores le estaba prestando atención, lo vimos como una oportunidad concreta de hacernos un lugar en el mercado.

2) FUERON LOS PRIMEROS QUE SE LANZARON A

DESARROLLAR EN EL DISTRITO SIN TENER EL LOCATARIO. HOY VEMOS QUE FUE UNA DECISIÓN ACERTADA PERO, OPORTUNAMENTE, ¿FUE FÁCIL TOMARLA, POR QUÉ LO HICIERON?

Siempre fuimos muy cuidadosos y respetuosos de nuestra curva de aprendizaje, no sólo en términos técnicos y de know-how, sino también del impacto financiero de nuestras decisiones. Empezamos en el Distrito con un proyecto muy chico, de 1200 m2, y lo utilizamos de "prueba piloto" de una zona y un modelo que no conocíamos. Con el tiempo fuimos aprendiendo el oficio, la interlocución con las empresas y las ventajas competitivas del Distrito Tecnológica como área promovida, lo que por suerte nos permitió crecer exponencialmente. Por qué lo hicimos... creo que en ese momento la pregunta fue: Y por qué no hacerlo.

3) ¿QUÉ ES LA COMUNIDAD ALDEA? ¿CÓMO SURGE LA IDEA DE SU IMPLEMENTACIÓN?

ALDEA es un programa de experiencias diseñadas para generar intercambio y bienestar entre la comunidad de personas que visitan a diario nuestros edificios. Nuestra propuesta de valor está orientada a la educación, la vida sana, el ocio, el intercambio, la experimentación y el aprendizaje.

En línea con esto, vamos haciendo cotidianamente sesiones de música, activaciones en el hall (la última fue con la florista del barrio, que lleno el hall de flores para que la gente se lleve a su casa). Una vez que tengamos lista la infraestructura del Piso 11 en febrero 2019, incorporaremos actividades como yoga,

meditación y clases varias, sumadas a las propuestas de "after" de la gente de ANTARES en nuestro "sky-bar".

La idea de este programa surge principalmente de lo que creemos un cambio de foco al momento de conceptualizar y diseñar edificios corporativos. Queremos dejar de poner encima a la empresa, y poner toda nuestra energía en aquellos que los ocupan, que los viven cotidianamente. Sin perder de vista la importancia de la calidad material de los edificios que construimos, creemos que los edificios corporativos exitosos por venir serán aquellos que trabajen sobre la experiencia de sus usuarios y agreguen valor desde su propuesta de servicios.

4) TIENEN OTROS PROYECTOS EN CARPETA?

Sí, pero por el momento no dentro del Distrito Tecnológico. Nos quedamos con una cartera de renta muy importante en la zona y preferimos diversificar.

5) CÓMO IMAGINAN EL DT EN 10 AÑOS?

Sin duda creciendo, y ampliando su propuesta de retail y residencial. Creo que el primer paso fue empezar a agregarle densidad demográfica a la zona, acercando gente a trabajar todos los días. Recién hace unos meses se logró que comercios de primera línea se empiecen a interesar en la zona. Sin ir más lejos en nuestro edificio se instalaron: MEGATLON, STARBUCKS e ICBC.

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade, taken at dusk or dawn. The entire image is overlaid with a deep blue color. In the center, the text "LA OFERTA INMOBILIARIA HOY" is written in large, bold, white, sans-serif capital letters. The building's windows reflect the sky and surrounding environment. A dark car is partially visible in the bottom right corner.

**LA OFERTA
INMOBILIARIA
HOY**



**EDIFICIO TESLA PATRICIOS II
AV. CASEROS 3039**

892m²/1.646m²/3.430m²

VENTA-ALQUILER

+INFO

AV. CASEROS 3402

5.514m²

VENTA-ALQUILER

+INFO



CATAMARCA 2026

214m²/450 m²

VENTA-ALQUILER

+INFO



DIOGENES TABORDA 127

153m²/329m²/516m²

ALQUILER

+INFO

LUNA 49 1°
591/1.452/2.313m²
ALQUILER
+INFO



AV. SAENZ 17

315/940m²

ALQUILER

+INFO



ZABALETA 85

3.021m²

ALQUILER

+INFO

EDIFICIO ALTO GRANDE TECNO BOEDO 2056

6.000m²

ALQUILER

+INFO



PARQUE PATRICIOS, ¿HACIA DONDE VA?

Mucho hemos leído y hablado sobre la historia del DT, sus orígenes y anécdotas con nuestros equipos de trabajo cuando, junto a directivos del Gobierno de la Ciudad recorríamos en combi el barrio y luego en amplias salas de capacitación nos brindaban charlas sobre el proyecto, sus ideas, lo que avizoraban a 5, 10 años...muchos lo sentían como quimeras o un manojito de buenas intenciones.

Hoy transitar por sus calles, hacer un alto en el camino y tomar un café en sus bares clásicos remozados o compartir una cerveza artesanal en un after improvisado entre colegas es una realidad. Ver los nuevos edificios poblarse mes a mes con staffs de jóvenes profesionales que llegan apurados en bici o en subte, la estación Parque Patricios es una de las más lindas de la ciudad, desarrollos que se terminan y dan pie a otros que comienzan en una posta que habla no solo de crecimiento sino también de consolidación y oportunidad inmobiliaria, nos apasiona y nos obliga a mirar hacia adelante.

Nosotros, asesores inmobiliarios, profesionales del real estate como vemos el DT? sabemos de donde viene, como está...pero la pregunta del millón es, como siempre, hacia donde va?

En un mercado atomizado y segmentado, con escasa vacancia e incidencias altas de tierra en zonas bien ubicadas respecto de zonificación, conectividad y seguridad, creemos que Parque Patricios es más que un Distrito Tecnológico. Es un nuevo polo de oficinas, consolidado que brinda y brindará espacios de trabajo disponibles no solo a empresas TIC sino también a empresas ávidas de metros de escala en valores lógicos que permitan su operación.

Empresas de servicios, laboratorios, petroleras, consultoras de renombre con sus headquarters en las torres corporativas de la ciudad, necesitan oficinas

para sus staff que sean confortables, espaciosas, con cercanía a espacios verdes y áreas de esparcimiento. Necesitan brindar a sus equipos espacios de trabajo que inviten a la creatividad y a la productividad, al vínculo interno para poder desarrollarse hacia el cliente externo. Todo esto en plantas de más de 500m² y en valores razonables de alquiler.

Vemos que Parque Patricios se está preparando para esto. Con sus edificios terminados y en construcción se suma como nueva zona comercial por sí misma. Vemos que, plantada sobre su mote de Distrito Tecnológico, está evolucionando y se posiciona como la nueva usina de metros cuadrados de la ciudad. No solo m² de oficinas vacantes y disponibles, sino también en cuento a tierra para desarrollos y mejor aún con sus edificios, otrora depósitos y fábricas listos para ser intervenidos, puestos en valor y merced de su capacidad resiliente re-crearse en edificios categoría A.

Parque Patricios es tierra de oportunidades aún. Quedan zonas por explorar, límites que correr, espacios para construir (metros y negocios). Creímos en Parque Patricios. Lo conocemos y lo queremos.

Hace más de 10 años mirábamos a Parque Patricios e imaginábamos estaciones de subterráneos, edificios, equipos de trabajo. Ya llegaron. Ahora es momento de soñar otra vez, y con cada sueño crear el Parque Patricios que vendrá!



**Mariana Stange- Ingeniera Civil
especialista en Mercado Corporativo**



marianastange



Mariana Stange



Mariana Stange Real Estate Services



Mariana Stange Real Estate Services



mariana@marianastange.com



www.marianastange.com



MARIANA STANGE
Real Estate Services