

Medio: Clarín.

Sección: Suplemento Arquitectura.

Fecha: 14 de enero de 2014.

Título: "El arte como recurso."

Periodista: Clarisa Ercolano.

Cobertura: Nota.

26 . ARG . 14 DE ENERO DE 2014

## cifras inmobiliario

cifras-inmobiliario@clarin.com

### Demanda

Fuente Cdi Consult

↑ **+6,75%**  
Variación nov-oct 2013

### Recaudación ITI

Fuente Cdi Consult

↑ **+5,71%**  
Variación nov-oct 2013

### Oficinas (sup.nueva)

Fuente Colliers

↓ **-46%**  
Variación 2013-2012

### Oficinas (absorción neta m2)

Fuente Colliers

↑ **+53%**  
Variación 3er/2do trim 2013

### Precio (vivienda usada US\$)

Fuente Cdi Consult

↓ **-3,32%**  
Variación nov-oct 2013

# El arte como recurso

Las claves de Puerto Pampa, un emprendimiento de usos mixtos que aprovecha las ventajas impositivas que ofrece el Distrito de las Artes.

POR CLARISA ERCOLANO  
Especial para ARG

Con una inversión inicial de 55 millones de pesos y más de 120 mil m<sup>2</sup> de obra, la desarrolladora Qualis junto al estudio Aisenson están reconvirtiendo al ex frigorífico Pampa en un complejo de usos mixtos integrado por viviendas, oficinas, hotelería, locales y ateliers. El valor del metro cuadrado promedio es de \$ 9.700 y los compradores contarán con beneficios impositivos otorgados por el Gobierno de la Ciudad, decidido a recuperar los barrios de Barracas, San Telmo y La Boca como polos inmobiliarios y culturales (ver Las ventajas...).

Se trata de un lote de gran potencial, que tuvo varios cambios de propietarios y para el cual se planificaron diversos proyectos en la última década, incluida una pequeña ciudad empresarial para las AFJP, que quedó trunca cuando la estructura del sistema previsional pasó a manos del Estado nacional, en 2009.

De acuerdo al plan actual, Puerto Pampa contará con más de 500 unidades y la apertura de una calle comercial con locales de diferentes rubros. La inversión total del emprendimiento rondará los 730 millones de pesos. El desarrollo está ubicado a pocos metros de la Usina del Arte, de Puerto Madero y frente al proyecto bajo autopista que impulsa el Gobierno de la Ciudad, en donde se contempla la construcción de museos temáticos, un polo gastronómico con paseo costero y la creación de la Policía del Turista.

En relación al lanzamiento, Ernesto Brodschi, Director de Qualis Development, le dijo a ARG: "Apostamos a un proyecto que viene de la mano de una ubicación estratégica con un potencial importante en la ciudad de Buenos Aires", y opinó que la iniciativa de la creación del Distrito de las Artes convierte a Puerto Pampa en el emprendimiento inmobiliario "más importante de los próximos años". "El beneficio de invertir es muy fácil de medir hoy", cuenta



Puerto Pampa. Entre la mística de La Boca y los paisajes de Puerto Madero, el emprendimiento tiene una ubicación privilegiada.

Brodschi, ya que se está comprando a un muy buen precio en una zona destinada a crecer en los próximos años.

Puerto Pampa está a 200 metros del dique 1 de Puerto Madero (algunos denominan a la zona el Puerto Madero 2 o Dique Cero) y también a 200 metros de la Usina del Arte, una joya arquitectónica recuperada recientemente. Su ubicación estratégica a veinte cuadras del centro y a metros de las autopistas a La Plata y Ezeiza, sumada al potencial de la zona "generará una revalorización de la inversión original" analizó Brodschi. Agrega que los amenities están al mismo nivel que en las mejores torres de Palermo o Belgrano. Por otra parte, Puerto Pampa contará con una Galería de Arte de más de 1200 m<sup>2</sup> de superficie para hacer pie en el distrito. La inclusión de este espacio no se debe meramente a la necesidad de cumplir con los requisitos impositivos. El slogan del emprendi-

miento es "El arte no es sólo arte. Es una forma de vida", como una manera de demostrar que esta disciplina está presente en todo el proyecto.

Para los compradores, la inversión mínima para entrar es de aproximadamente 110.000 pesos, equivalentes al 30% de la inversión total que se paga en 12 cuotas, siempre en pesos. El proyecto se construirá en varias etapas, de las cuales ya está en obra la primera, prácticamente vendida en su totalidad.

Los desarrolladores apuestan también a la promesa del Gobierno de la Ciudad de construir el Bajo Autopista que estará frente a Puerto Pampa. "La construcción del puente se hará a 200 metros de nuestro predio y lo unirá a la Isla Demarchi y a la prolongación del paseo costero que se extenderá desde Puerto Madero".

Este desarrollo que pretende cambiarle la cara a una zona hasta hace poco postergada dentro del

mapa de la ciudad, avanza en diferentes fases. La primera de ellas se inició en agosto del año pasado con la construcción de unidades mayoritariamente de 47 m<sup>2</sup>, que significaron una inversión aproximada de 55 millones de pesos. Su finalización se estima para septiembre de este año, cuando se avanzará en el resto de las unidades, siendo las más amplias de 200 m<sup>2</sup>. Además, este primer momento contempla la apertura de 10 locales comerciales.

Si bien la apuesta suena ambiciosa, desde la desarrolladora afirman que ésta surgió de la detección de una creciente demanda de lofts a precio razonable, en pesos; y de la posibilidad de dar a elegir a los adquirentes las terminaciones de su vivienda a su gusto. "Las plantas son flexibles, cada propietario decide los detalles de finalización. Las unidades compiten en valor con una cochera bien ubicada en Palermo o Recoleta", explica Brodschi.

## LAS VENTAJAS DEL DISTRITO

» La Ley 4353 define a La Boca, Barracas y San Telmo como el Distrito de las Artes. La norma es parte de un programa para impulsar los desarrollos inmobiliarios en esta zona a través de facilidades impositivas para quienes inviertan en infraestructura artística. En rigor, esto implica la exención sobre los Ingresos Brutos durante 10 años desde diciembre de 2012, cuando entró en vigencia la ley. Además, los desarrolladores pueden computar el 25% del monto invertido como pago a cuenta de los impuestos sobre los ingresos brutos por todas las actividades que emprendan en la Ciudad.