

El
desarrollador
del mes

Orientada al mercado industrial, Coma incursionó en el segmento residencial con los complejos Vilanova, en Haedo y Ramos Mejía. También levanta oficinas con ese nombre en Zona Oeste.

Proyectos con marca de fábrica

Experiencia y juventud convergen en Coma, una desarrolladora que a lo largo de tres décadas se hizo fuerte en el mercado industrial, levantando plantas productivas. Hoy comienza a pisar en el segmento residencial de la Zona Oeste de la provincia de Buenos Aires, un mercado en el cual busca innovar con una propuesta diferencial. En ese segmento posee 40.000 m² construidos y planea duplicarlos en dos años.

"Dividimos nuestro portafolio entre la obra industrial y el desarrollo inmobiliario", cuenta Bruno Martino, director Ejecutivo de Coma, empresa que actualmente tiene una cartera conformada en un 70% por proyectos industriales y un 30% de *real estate*. "Ese *mix* nos permitió mantenernos sólidos durante estos años, en un mercado tan cíclico como el argentino", agrega.

Tras concretar obras como las plantas de Fate, Cargill, Aluar y Arcor, a lo largo de su historia, el cambio hacia otro tipo de desarrollos como el residencial o el corporativo estuvo dado por la existencia o no de créditos hipotecarios. "Nos basamos en saber qué se podía vender y eso determinaba a quién le vendíamos", indica Martino.

Después de 2001, la empresa tuvo que desarrollar diversas estrategias para convivir con la inflación. Así apeló a la figura de fideicomiso. "Naturalmente el mercado comenzó a cambiar, porque el producto se empezó a definir por la cuota que se podía pagar", dice.



Bruno Martino, director Ejecutivo de Coma.

En los últimos años, la desarrolladora volvió a apuntar al consumidor final. "Quisimos enfocarnos en el cliente genuino que quiere una unidad de calidad y confortable para disfrutar", indica Martino y remarca que ese fue el inicio de la marca Vilanova.

El sello

Con productos que apuntan a la clase media y media alta, las residencias Vilanova están destinadas a personas que valoran el confort. "Nuestro cliente es la pareja joven que comienza a formar su familia, el matrimonio

grande que se achica porque los hijos se casaron o los chicos jóvenes que adquieren su primera unidad con la ayuda de un pariente", detalla Martino. "Ese es el mercado que estamos viendo con mucho dinamismo", añade.

Así se dio origen a Vilanova Haedo y Vilanova Ramos Mejía, dos complejos residenciales en altura en la Zona Oeste. Cada uno ofrece *lofts* y departamentos de 2 a 5 ambientes. Salón para reuniones, gimnasio, piscina, microcine y sala para niños se suman a la propuesta como *amenities* diferenciales.

A LA ESPERA DE LA REACTIVACIÓN

Con una trayectoria marcada en el segmento industrial, donde desde hace 30 años Coma pisa fuerte, Bruno Martino ve con buenos ojos ese sector, a futuro. "En el segundo semestre hemos notado el mayor crecimiento, sobre todo, en la agro industria. Hay un repunte muy grande. Creemos que eso y la obra pública son los dos ejes que van a remontar la construcción en lo que queda del año", destaca.

"El campo obtuvo las variables claras que necesitaba y por ello comenzó a invertir. En cambio, en la industria de valor agregado todavía no ocurre lo mismo", señala Martino, en referencia a la quita de retenciones al trigo y el maíz y la reducción de los aranceles a la soja.

Los valores promedian los u\$s 3.000 por m² terminado y entre u\$s 2.000 y 2.200 el m² en pozo. Así, los precios se posicionan por arriba de los u\$s 2.400 promedio que cotiza la zona.

"Este mercado tiene mucho de aspiracional. Hay una demanda y una oferta muchísimo menor a Zona Norte", explica. Debido a ello, el foco de la firma es profundizar los emprendimientos para la clase media y media alta. Para eso va a alinearse con la línea de crédito del Banco Nación, la cual considera interesante.

"Va a ser un mercado con mucho potencial y nosotros vamos a profundizar en ese segmento nuestros desarrollos", indica el ejecutivo. "Con estos créditos va a aparecer una nueva demanda. Hoy no hay caro o barato, hay un 'puedo pagar el departamento o no puedo'", completa.

Coma tiene hoy proyectos en carpeta por 120.000 m² para los próximos años. Si bien su actividad principal son los emprendi-

mientos industriales, la empresa planifica aumentar su cartera en el segmento residencial.

Con respecto a las últimas medidas, Martino es optimista acerca del blanqueo. "La posibilidad de blanquear a costo cero a través de la participación en fondos de inversión destinados a la adquisición de inmuebles hace que productos que en 24 meses puedan estar listos sean atractivos", afirma.

Corporativo

Coma también expandió la marca Vilanova al segmento de oficinas, con el proyecto Vilanova Office, triple A. Con una inversión de \$ 100 millones y emplazado en el kilómetro 16 del acceso Oeste, el complejo está compuesto por dos edificios de cuatro pisos, los cuales cuentan con plantas flexibles. Además, contempla un paseo comercial de 1000 m², en donde se podrán encontrar locales. Su valor por m² parte en los \$ 26.400.

Lorena Guarino

Ladrillo
sobre
ladrillo

TRABAJO GREEN EN PALERMO

Jack Green, la empresa que desarrolla edificios corporativos, sustentables y de lujo, anunció el inicio de Summers, un proyecto liderado por el estudio francés Architecture-Studio. La obra será financiada en su totalidad por el futbolista Sergio "Kun" Agüero, quien además de aportar el capital, participó de todas las decisiones estratégicas del proyecto. El edificio, que se ubicará en Palermo, demandará en total u\$s 6 millones. Se desarrollarán oficinas sustentables adaptadas a las nuevas modalidades de trabajo, con disponibilidad para trabajar tanto en el interior como en los balcones. El proyecto permitirá reducir un 23% el consumo de agua y un 18% de energía, tendrá vestuarios con duchas para ciclistas y estacionamiento de bicicletas para evitar el uso del auto.

RAGHSA LE ALQUILA A SURA

Raghsa, la empresa constructora especializada en edificios de alta gama, cerró un acuerdo comercial con Suramericana, filial del colombiano Grupo SURA,

por el alquiler del 50% de su nuevo desarrollo: Madero Riverside, en el Dique Cuatro de Puerto Madero. La elección de este espacio, indicó la compañía de seguros, responde a su diseño sustentable. Algunas características son los sistemas de refrigeración ecológicos, la utilización de paneles solares, la iluminación LED y griferías de bajo consumo.

NUEVA EXPERIENCIA EN LA WEB

MercadoLibre, la compañía de *e-commerce* creada por Marcos Galperin, presentó una renovación en su categoría Inmuebles. Con un crecimiento interanual del 86% en la cantidad de inmobiliarias y propietarios y del 63% en publicaciones, MercadoLibre Inmuebles registra en la Argentina un promedio de 3,1 nuevos avisos por minuto, según la empresa. La plataforma alcanza las 149.000 propiedades publicadas, de las cuales el 79% corresponden a venta, un 10% a alquiler y un 11% a alquiler temporario. La categoría sumó un nuevo buscador central, una mayor cantidad y mejor calidad de filtros, fotos más grandes y videos 360° de las propiedades.

DE NORDELTA A VENECIA

En el marco de la 15° Bienal Internacional de Arquitectura de Venecia, el estudio de Carla Bechelli Arquitectos fue invitado a exponer su obra Las Piedras, el emprendimiento de Eduardo Costantini (h) en Nordelta. Las Piedras se destaca por la creación de un gran parque central rodeado por 12 volúmenes denominados "villas", dispuestos en el perímetro. Este parque, corazón del proyecto, brinda a todas las unidades amplitud de visuales que se vuelcan hacia el verde. El proyecto lleva lanzadas más de 120 unidades y se encuentra adjudicado en más de un 80%.

NUEVA TORRE EN ZÁRATE

La urbanización abierta Zárate Chico, proyecto de usos mixtos a metros del río Paraná, en Zárate, entregó la torre Mirador Plaza, primer edificio terminado del proyecto. La torre, vendida en un 90%, tiene 70 departamentos, de los cuales más de la mitad ya fueron habitados. El emprendimiento es llevado adelante por la desarrolladora SQM.