



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OFICINA URBANA

CONVERTI / DE MARCO | ARQUITECTOS

NODO PANAMERICANA - GENERAL PAZ

UN CRUCE DE
OPORTUNIDADES



NODO PANAMERICANA - GENERAL PAZ

Una zona que esperaba su hora

Nodo, palabra de raíz indoeuropea (-ned) que proviene de verbos que indican la acción de atar, ligar, vincular.

El cruce de Panamericana y General Paz está allí hace décadas. Muchos miles de personas fueron testigos, al atravesarlo cotidianamente, de sus cambios progresivos, casi sigilosos. Y una porción creciente de ellas comenzó a incorporarse al lugar para trabajar, comprar o reunirse.

Esta zona contiene un pedazo de la historia de Buenos Aires. Aquí se conjugan el emplazamiento de Philips, en la década del 30, y la construcción de las avenidas General Paz y Panamericana, en los años 50. Más recientemente, en los 90, las reformas en el Acceso Norte y, durante las últimas dos décadas, la llegada de los edificios de oficinas y retail.

A pesar de su innegable potencial, este cruce tardó en

transformarse radicalmente para convertirse en un punto clave en el desarrollo, un espacio que aglutina, conecta y da sentido a otros espacios. La intersección de Panamericana y General Paz estuvo allí, varios años, como esperando su hora.

Finalmente, a partir del inicio de esta década, comenzó a proyectarse un conjunto de edificios de oficinas que modificaron la configuración del lugar y le otorgaron mayor visibilidad e identidad. Se empezó a consolidar un centro que ofrece múltiples ventajas basadas en aspectos geográficos y de transporte, sumadas a una importante disponibilidad de espacio para seguir construyendo.

El cruce de Panamericana y General Paz se transformó en un Nodo urbano, único en su género. Por esa razón, se hace imprescindible conocer de manera detallada el panorama actual y las oportunidades que presenta a futuro.



HERMAN FAIGENBAUM
Director General de
Cushman & Wakefield
Southern Cone

ÍNDICE

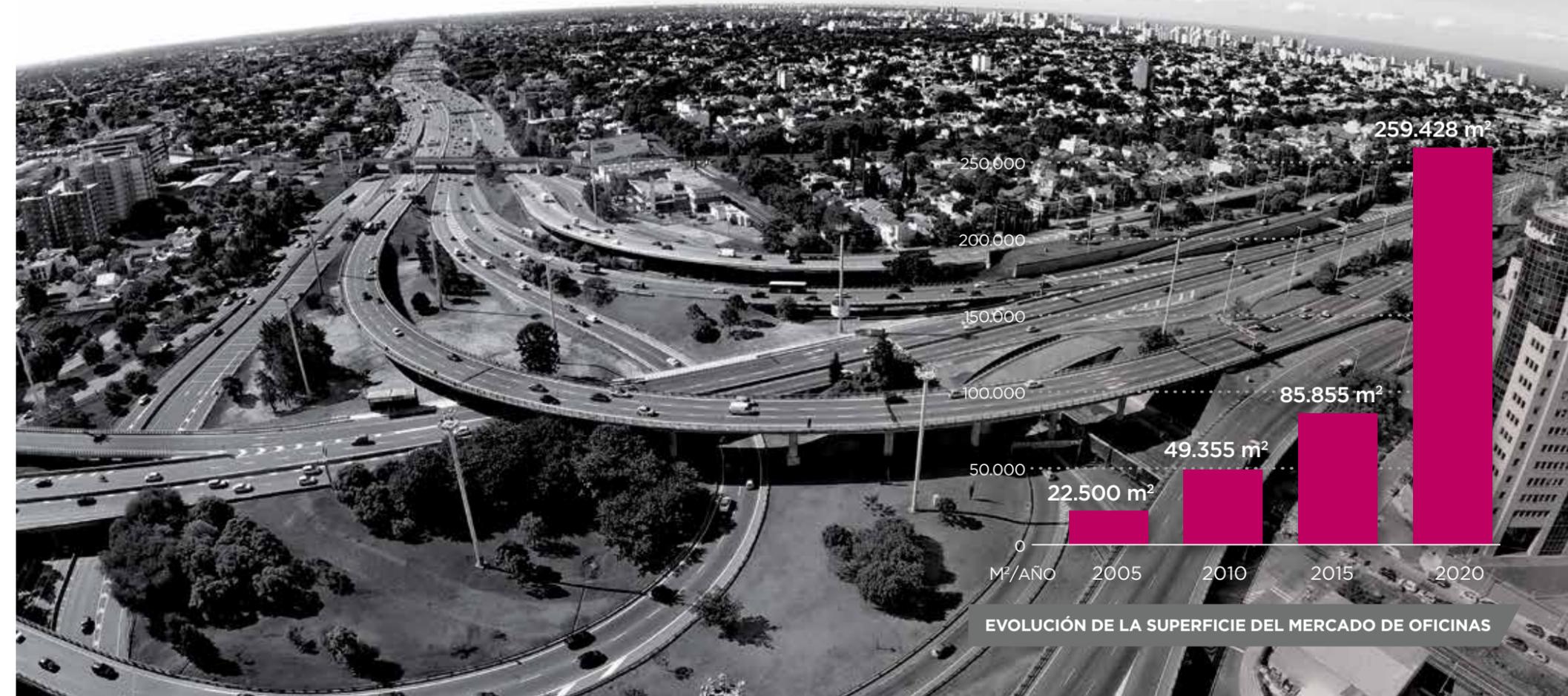
EL BIG BANG DEL NODO	3
EVOLUCIÓN DE LA ZONA	4
CARACTERÍSTICAS	5
UBICACIÓN ESTRATÉGICA	6
USOS INTEGRADOS	7
ACCESIBILIDAD MULTIMODAL	8
MOVILIDAD MULTIMODAL	9
DISPONIBILIDAD PARA CONSTRUIR	10
OPINIÓN ANDRÉS BORTHAGARAY	12
SECTORES	13
IDEAS ROBERTO CONVERTI	14
LOS REFERENTES DEL MERCADO OPINAN	18
TENDENCIAS	19
UNA GRAN OPORTUNIDAD	22

EL BIG BANG DEL NODO

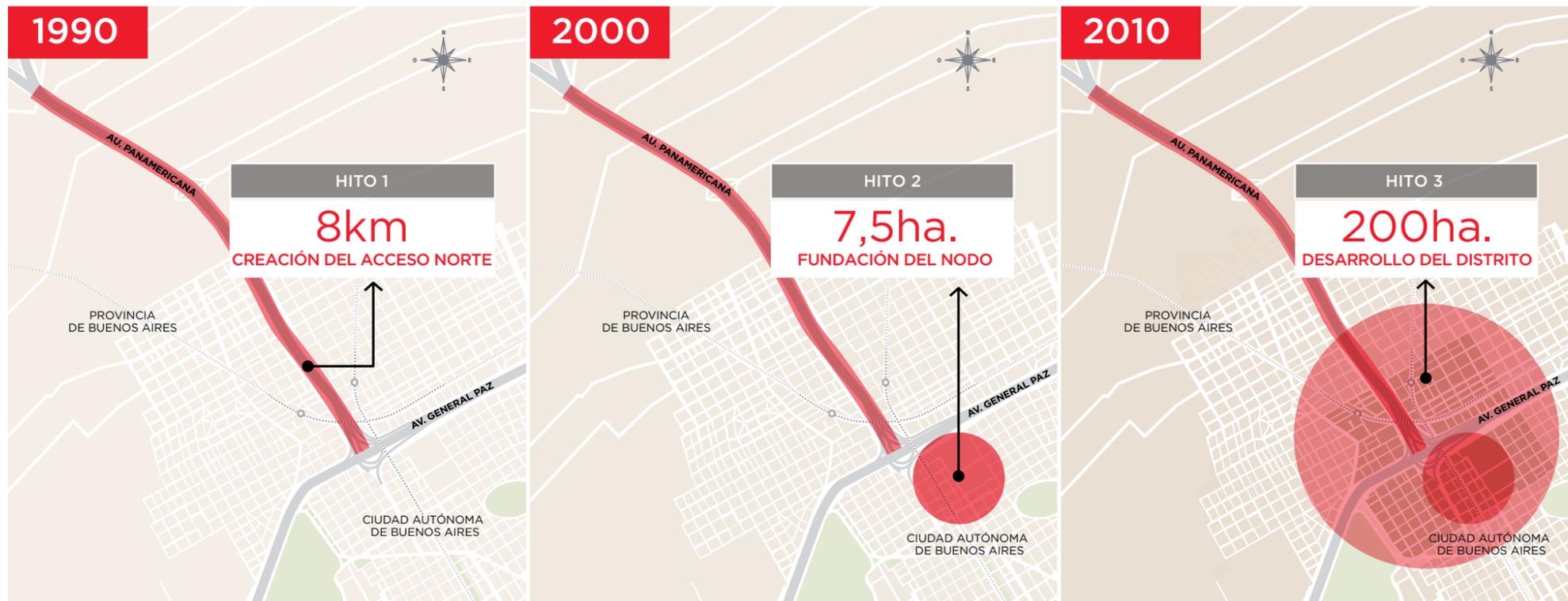
El submercado de oficinas ubicado en el cruce de la Panamericana y la General Paz ha experimentado un crecimiento fuera de serie. En apenas 25 años, generó una especie de explosión de edificios que modificó la zona y seguirá transformándola de forma radical.

En la actualidad, este submercado tiene 67.000 m² de oficinas. Además, posee más de 55.000 m² de edificios en construcción. Si a esto le sumamos más de 130.000 m² de edificios en proyecto, el submercado triplicará su stock y contará con unas 27.000 personas que trabajarán ahí. Teniendo en cuenta este registro y siguiendo la línea del estudio “La oportunidad de Panamericana: de tránsito a la pertenencia”, decidimos encarar un

nuevo informe junto a Oficina Urbana. Nos preguntamos ¿cuáles son las principales características de este Nodo? ¿Qué posibilidades de desarrollo posee? ¿Cuáles son las tendencias de la zona? Hoy tenemos el orgullo de presentar el “Nodo Panamericana - General Paz: un cruce de oportunidades”. Esperamos que sea una herramienta valiosa a la hora de tomar decisiones sobre negocios en Real Estate.



EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL MERCADO DE OFICINAS



En las últimas décadas, el mercado de oficinas clase A de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se fue descomprimiendo desde las zonas céntricas hacia áreas periféricas.

Tanto la General Paz como la Panamericana tuvieron mejoras y modificaciones. Sin embargo, fue el plan de obras encarado a mediados de los 90 en el Acceso Norte el punto de inflexión que dio origen a la configuración actual del cruce.

A partir de ese momento, se realizaron diversos desarrollos que fueron conformando un nuevo polo donde hasta entonces la referencia conocida era la fábrica de lámparas y depósito de la empresa Philips. Actualmente, el submercado del Nudo Panamericana - General Paz cuenta con un stock de más de 65.000 m² de oficinas clase A.

“ ”

En 1997, el Panamericana Plaza, conocido originalmente como Torre Lloyd's, fue la primera torre de oficinas de la zona. Una década después, la inauguración del Dot Baires Shopping y su edificio de oficinas aledaño impulsaron el proceso de formación de este submercado y contribuyeron a la aparición de grandes desarrollos como el edificio Intecons y el Nodus Building I en los años siguientes. El potencial de crecimiento que presenta la zona ya se refleja en la superficie en construcción que hacia 2020 incrementará el stock de oficinas en un 90%.

KARINA LONGO
 Research Manager Southern Cone



CARACTERÍSTICAS

Ubicación estratégica, accesibilidad y movilidad multimodal, disponibilidad para construir y usos integrados son los principales atributos de la zona.

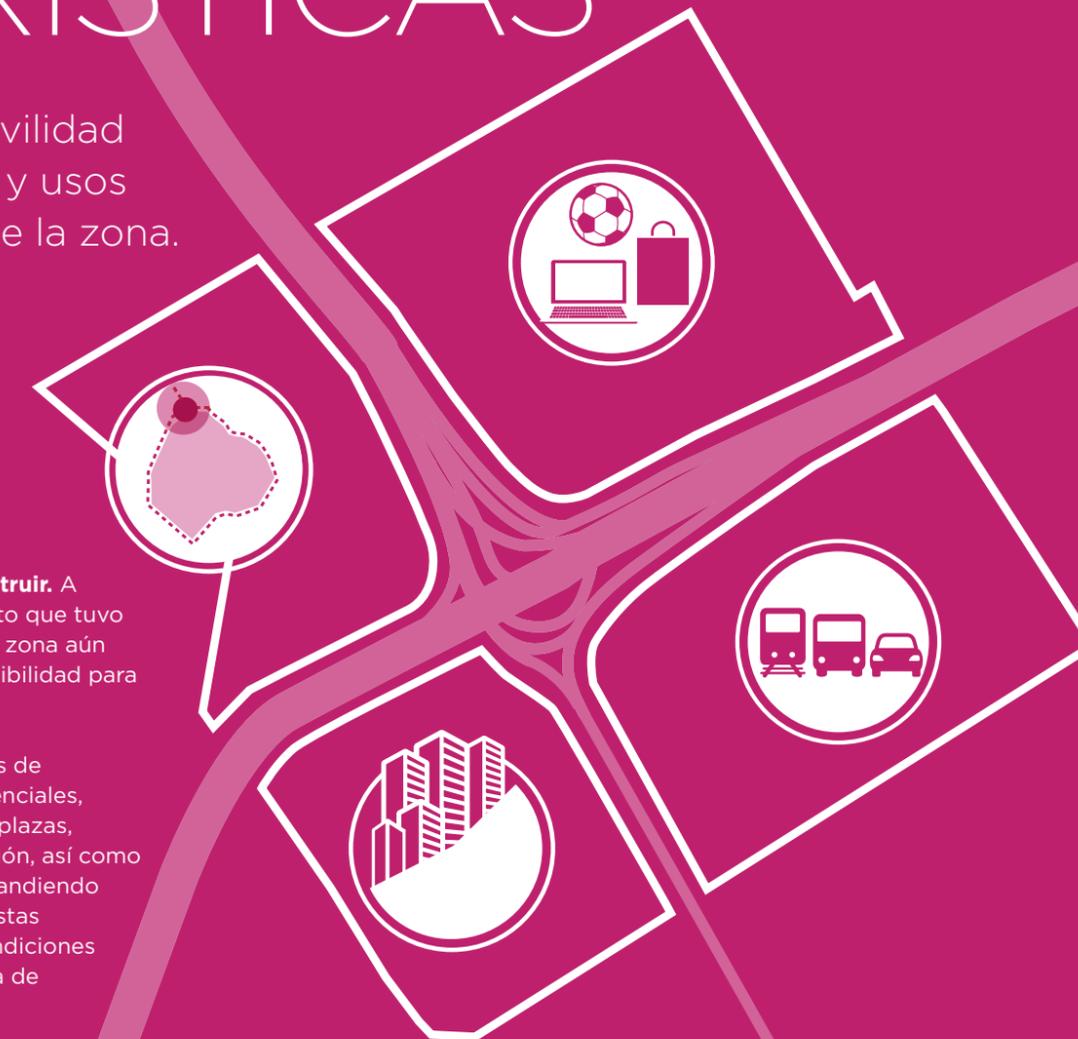
El Nudo Panamericana - General Paz es uno de los submercados de oficinas más pujantes de la actualidad. ¿Qué lo distingue?

1. Su ubicación estratégica. El Nudo se halla en un punto clave de ingreso a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires viniendo desde la Zona Norte de Provincia.

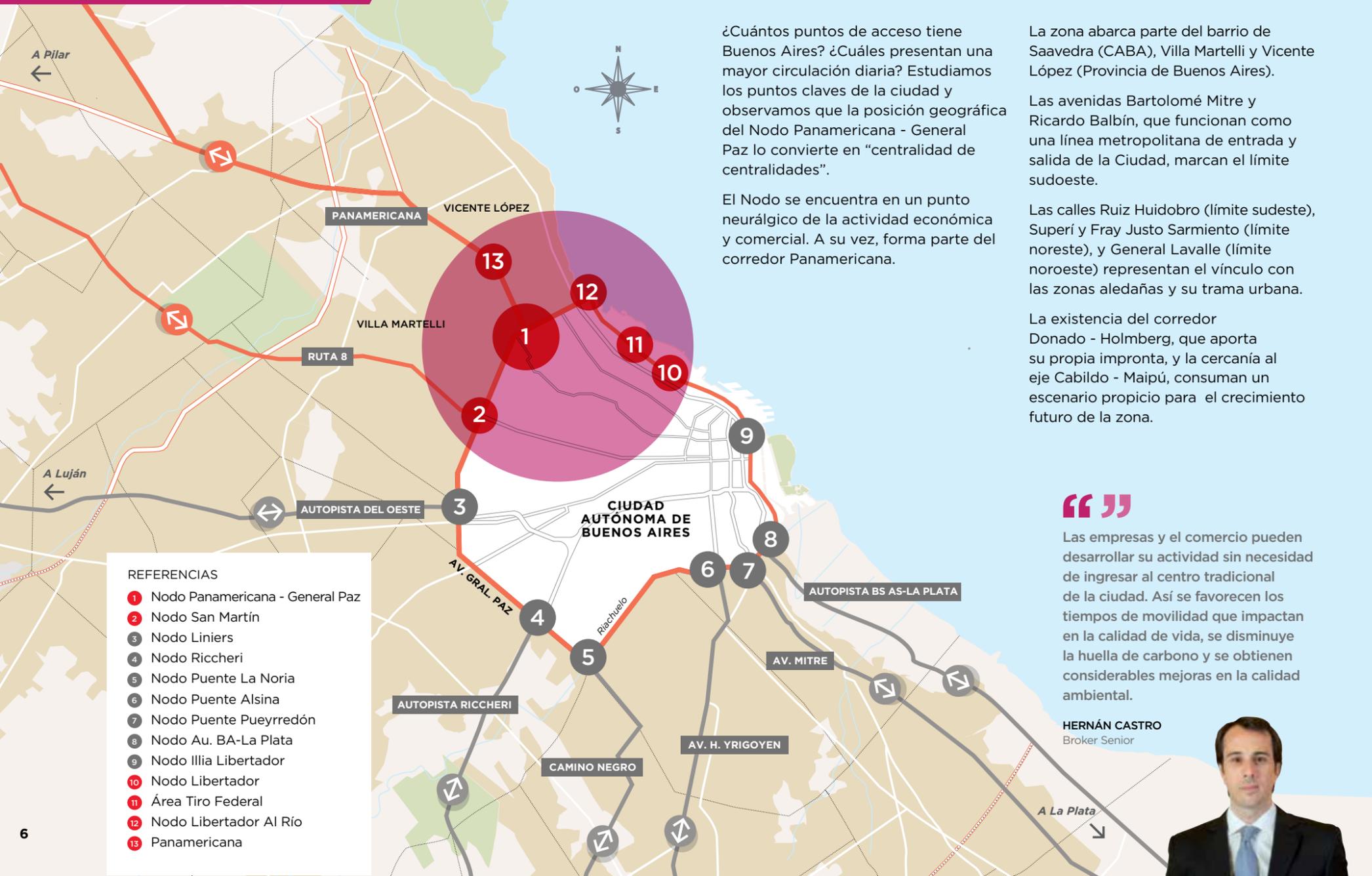
2. Posee una altísima accesibilidad y movilidad al interior de la zona. El 50% de los vehículos que ingresan a CABA pasan por ahí. Además, por el área circulan medios de transporte público tales como colectivos y trenes.

3. Disponibilidad para construir. A pesar del notorio crecimiento que tuvo lugar en los últimos años, la zona aún cuenta con una gran disponibilidad para la construcción de edificios.

4. Usos integrados. Además de espacios de trabajo y residenciales, la zona presenta parques y plazas, servicios de salud y educación, así como la posibilidad de seguir expandiendo la oferta comercial. Todas estas características crean las condiciones para establecer un esquema de usos integrados.



UBICACIÓN ESTRATÉGICA



- REFERENCIAS
- 1 Nodo Panamericana - General Paz
 - 2 Nodo San Martín
 - 3 Nodo Liniers
 - 4 Nodo Riccheri
 - 5 Nodo Puente La Noria
 - 6 Nodo Puente Alsina
 - 7 Nodo Puente Pueyrredón
 - 8 Nodo Au. BA-La Plata
 - 9 Nodo Illia Libertador
 - 10 Nodo Libertador
 - 11 Área Tiro Federal
 - 12 Nodo Libertador Al Río
 - 13 Panamericana

USOS INTEGRADOS



- REFERENCIAS
- Espacio verde
 - 🏪 Comercial
 - 🍴 Restaurantes
 - 🏢 Edificios
 - 🎓 Educativo
 - 🏥 Salud
 - 📖 Cultura

ACCESIBILIDAD MULTIMODAL



- REFERENCIAS
- Accesos principales
 - Accesos secundarios
 - Colectivos
 - - - Ferrocarril

¿Cómo se llega a esta zona? Las principales vías de acceso del Nodo son la Panamericana y la General Paz. Estas se complementan con las avenidas Donado, Mitre y Balbín.

Quienes utilizan el transporte público pueden llegar a través de los trenes Mitre y Belgrano Norte, o algunas de las 21 líneas de colectivos. Cabe destacar que cerca de la zona se encuentra el Metrobus de Cabildo - Maipú que acrecienta considerablemente las opciones.

Otra de las formas de llegar a la zona (una de las más utilizadas) es a través de vehículos particulares.

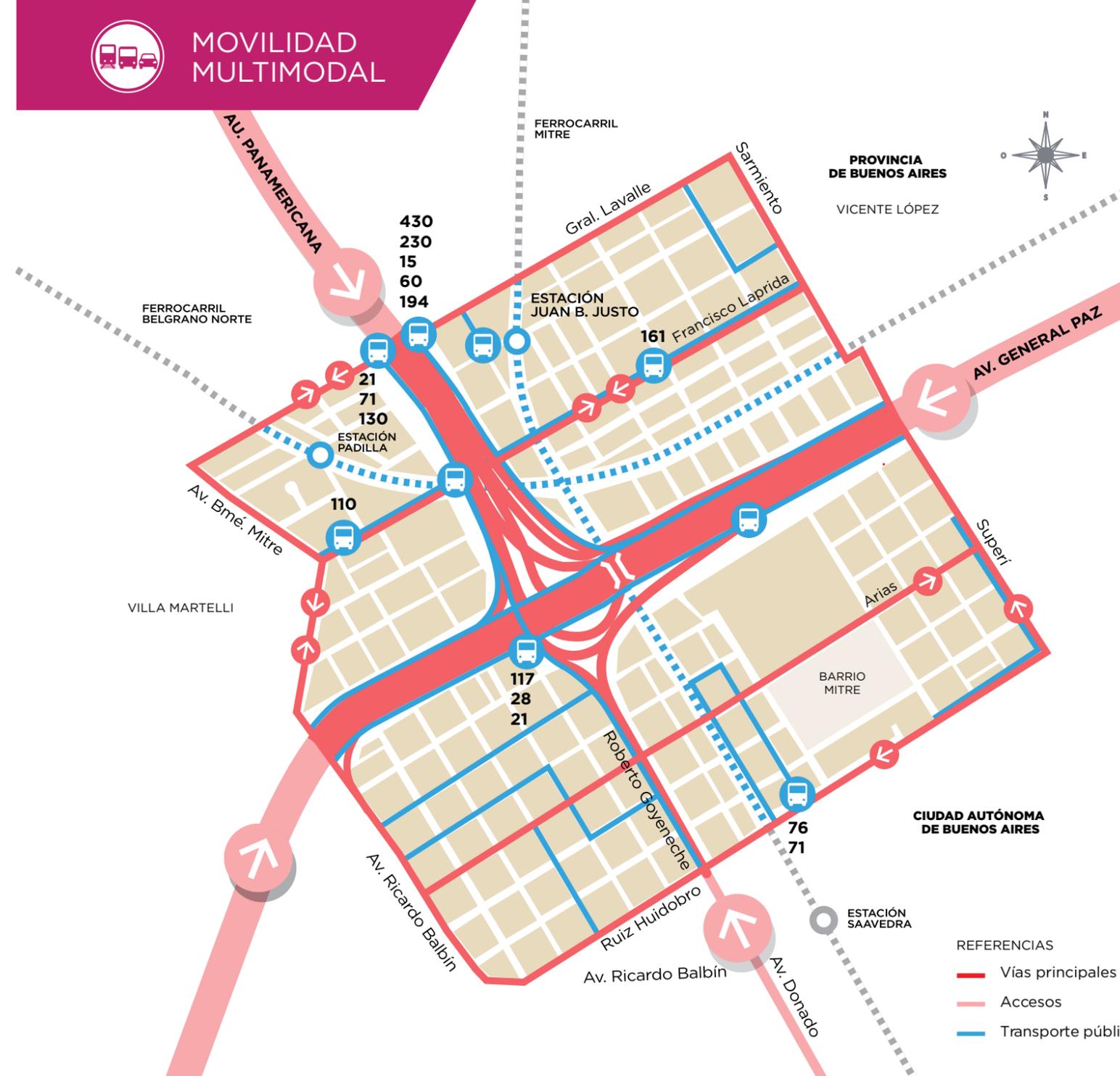


La cantidad y variedad de medios de transporte es determinante para el potencial desarrollo del Nodo, lo cual impone el desafío de diseñar un sistema de acceso donde estos se coordinen y complementen.

MERCEDES PAGLIETTINI
Broker Senior



MOVILIDAD MULTIMODAL



- REFERENCIAS
- Vías principales
 - Accesos
 - Transporte público

Las opciones para transitar dentro del Nodo son muchas y se combinan entre sí. Además de la posibilidad de moverse en vehículos particulares, el transporte público ofrece gran cantidad de variantes.

Las 13 líneas de colectivos recorren las vías principales como las avenidas Mitre y Balbín o las calles Laprida, Arias y Superí, pero también ingresan a otras secundarias como O'Higgins, Pico, Deheza y Lugones.

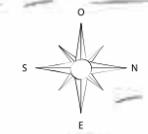
Tres estaciones de tren (Juan B. Justo y Saavedra del ferrocarril Mitre, y Padilla, del Belgrano Norte) ofrecen una alternativa para quienes viajan desde y hacia la zona norte.



La zona presenta una gran variedad de medios de transporte público. El tránsito peatonal o en bicicleta también son opciones atractivas gracias a las distancias cortas entre los distintos puntos de interés y a la existencia de ciclovías.

RAFAEL NOLAZCO
Director de Brokerage





- REFERENCIAS
- Construidos
 - En construcción
 - En proyecto

EDIFICIO INTECONS
16.270 m² 2010

DOT BUILDING
10.585 m² 2010

EDIFICIO EXA
25.000 m² A CONFIRMAR

EDIFICIO GIGA
16.000 m² A CONFIRMAR

EDIFICIO ZETTA
27.800 m² 2018

PHILIPS
10.000 m² 1960

EDIFICIO CORPORATIVO
7.100 m² 2018

PHILIPS PROYECTO FUTURO
20.000 m² A CONFIRMAR

PANAMERICANA PLAZA
12.500 m² 1997

BLAS PARERA 31
13.761 m² 2018

PANAMERICANA TOWER
3.654 m² 2017

LUMINA II
6.700 m² 2018

LUMINA III
22.558 m² 2019

NODUS BUSINESS CENTER II
24.000 m² A CONFIRMAR

NODUS BUSINESS CENTER III
27.000 m² A CONFIRMAR

NODUS BUSINESS CENTER I
14.000 m² 2013

Avenida General Paz hacia Diagonal

EDIFICIOS CONSTRUIDOS
67.009 m²

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN
55.361 m²

EDIFICIOS EN PROYECTO
134.558 m²

El Nodo cuenta con 67.009 m² de oficinas clase A. ¿Cuánto puede crecer este submercado? ¿Hay lugar para nuevos desarrollos dentro del área? Definitivamente, sí.

En la actualidad, se están construyendo más de 55.000 m² de oficinas. A su vez, se registran más de 130.000 m² en proyecto de edificios. Es decir, las condiciones son auspiciosas: existe disponibilidad para emprender nuevas construcciones y los desarrolladores ya lo están haciendo.



LA IMPORTANCIA DE PLANIFICAR LA MOVILIDAD

El Nudo Panamericana - General Paz es un área particularmente dinámica en inversiones, desarrollo de oficinas y vitalidad comercial. En cierto modo, reúne condiciones que toda ciudad quisiera promover. Para potenciarlo al máximo deben tenerse en cuenta ciertos factores.

Uno de ellos es el transporte. La facilidad de acceso es como una gallina de los huevos de oro: lo que en la actualidad impulsa la zona -un punto estratégico para el acceso, hoy en gran medida en automóvil- podría ser mañana su cuello de botella. En el horizonte aparece una saturación posible, pero totalmente evitable si las formas de nuevo desarrollo apuestan a mejorar la accesibilidad en transporte público.

Existen antecedentes en el mundo de transformación de este tipo de infraestructuras. Por ejemplo, el périphérique de París es hoy objeto de intervención paisajística, reducción de velocidad y contención ambiental. Estas intervenciones cobran mayor fuerza cuando están acompañadas de otras, como un tranvía de circunvalación y una nueva red ferroviaria metropolitana.

La buena noticia es que el punto de partida de la red de transporte público ferroviario y metropolitano de Buenos Aires es muy potente si se la sabe valorar. La importancia del transporte público como forma de acceso es fundamental: es la forma más eficiente de uso del espacio, de la energía, y de accesibilidad en términos de edad, género e ingresos.

En este contexto, demandas ambientales crecientes tendrán un marco de respuesta en cuanto a reducción de emisiones, ruido y hostilidad, lo cual contribuirá de manera significativa a la creación de un espacio público de calidad. Sin dudas, una faceta que debe ser tenida en cuenta a la hora de planificar el crecimiento del Nudo.



Estación Padilla del tren Belgrano Norte, uno de los medios más rápidos para acceder al Nudo.

Parada Deheza del Metrobus Cabildo, cercana al Nudo.

La zona cuenta con bicisendas y ciclovías para facilitar la movilidad de trabajadores y residentes.

Périphérique de París.

© Pavillon de l'Arsenal

SECTORES

El Nudo está conformado por cuatro polígonos que presentan distintas condiciones según su ubicación y usos.



¿Cómo se divide la zona? El cruce de las dos principales arterias determina cuatro sectores bien diferenciados.

Cada uno presenta un perfil propio, de acuerdo a distintos factores: la jurisdicción a la que pertenecen, sus usos principales, los edificios construidos y las posibilidades que ofrecen para nuevos desarrollos.

1. El primer polígono, del lado de CABA, es el más explotado hasta ahora. Allí están el Dot Baires Shopping y la mayoría de los edificios que hay hasta el momento en el Nudo.

2. Cruzando la General Paz, ya en el partido de Vicente López, el segundo polígono mantiene por ahora un carácter mayoritariamente residencial.

3. El tercero, al sudoeste de la Panamericana, muestra una rápida transformación, abandonando un pasado más industrial.

4. De nuevo en territorio porteño, el cuarto y último polígono es el más apto para ofrecer servicios a los tres restantes.



ROBERTO CONVERTI
Director de Oficina Urbana

UNA ZONA, CUATRO SECTORES

El Nodo Panamericana - General Paz ha permitido generar a través del tiempo una referencia excepcional para la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires. A su vez, la zona puede dividirse en cuatro polígonos determinados en los mapeos de relevamiento, otorgando la posibilidad de complementar los usos y características de cada uno de ellos, junto a los circuitos de movilidad que los vinculan entre sí, lo cual permite un funcionamiento integrado del conjunto del área.

De este modo, se podrá potenciar aún más el impulso de un polo que ya ha sido elegido por un creciente número de empresas y desarrolladores gracias a la dimensión y magnitud de sus accesos y a las enormes oportunidades que brinda a futuro.

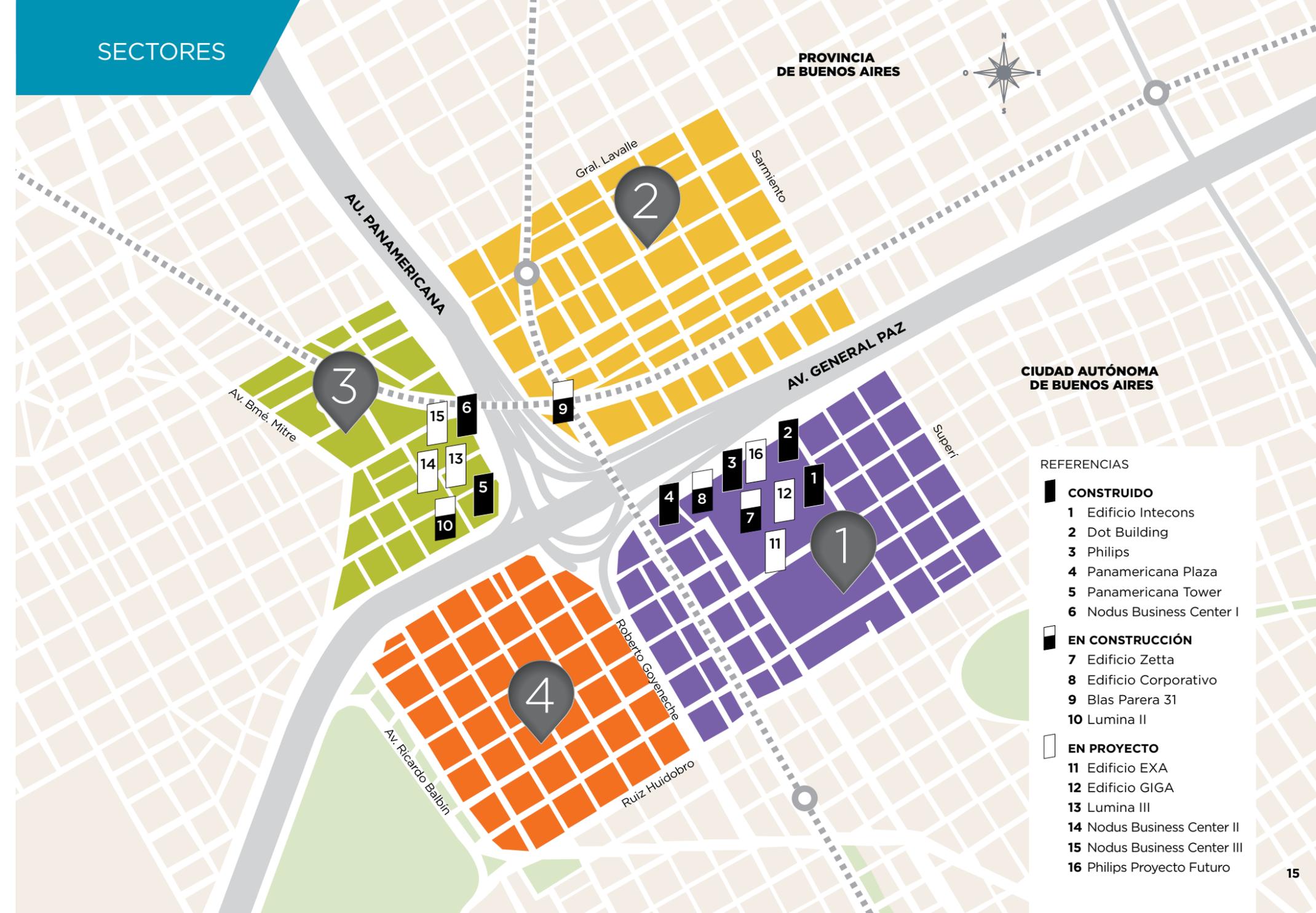
Es importante comprender que el actual registro de la situación reflejada en este informe es parte de un proceso de mayor calidad aún, lo cual permite imaginar la densificación ampliada de los cuatro cuadrantes determinados.

En este sentido, y desde una visión prospectiva, es posible sugerir que los cambios ocurridos hasta hoy serán, incluso, más trascendentes en el futuro, generando un ciclo permanente de radicación de actividades, favorecido por el protagonismo que han de adquirir a lo largo de la Avenida General Paz los nodos de intercambio, como el que aquí se analiza.

En definitiva, el cruce de la Panamericana y la General Paz conforma no solo un cruce vial, sino un territorio en continua transformación, constituyendo progresivamente uno de los puntos de centralidad principal de la metrópolis de Buenos Aires.



SECTORES

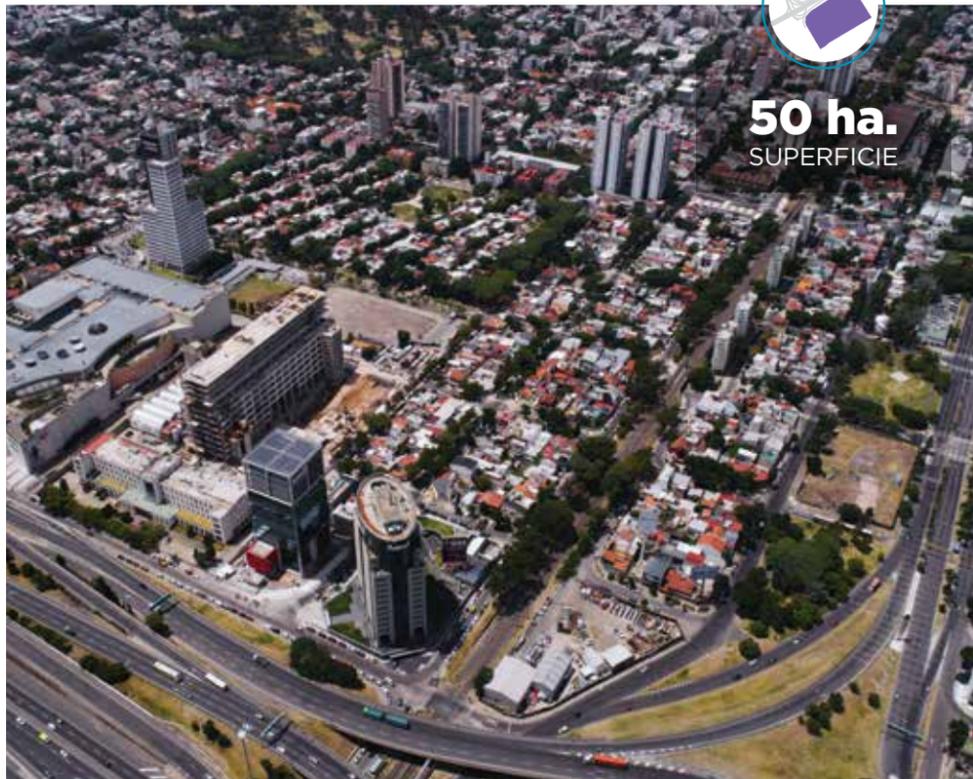


REFERENCIAS

- CONSTRUIDO**
 - 1 Edificio Intecons
 - 2 Dot Building
 - 3 Philips
 - 4 Panamericana Plaza
 - 5 Panamericana Tower
 - 6 Nodus Business Center I
- EN CONSTRUCCIÓN**
 - 7 Edificio Zetta
 - 8 Edificio Corporativo
 - 9 Blas Parera 31
 - 10 Lumina II
- EN PROYECTO**
 - 11 Edificio EXA
 - 12 Edificio GIGA
 - 13 Lumina III
 - 14 Nodus Business Center II
 - 15 Nodus Business Center III
 - 16 Philips Proyecto Futuro



50 ha.
SUPERFICIE



PRIMER POLÍGONO

Ubicado entre las calles Ruiz Huidobro y Superí, fue el principal impulsor de la existencia del Nodo y donde más se ha construido, aunque todavía ofrece oportunidades para nuevos proyectos. Incluye también al Barrio Presidente Mitre, construido a fines de la década del 50, que permanece con su aspecto original a pesar de los cambios que fueron produciéndose a su alrededor.

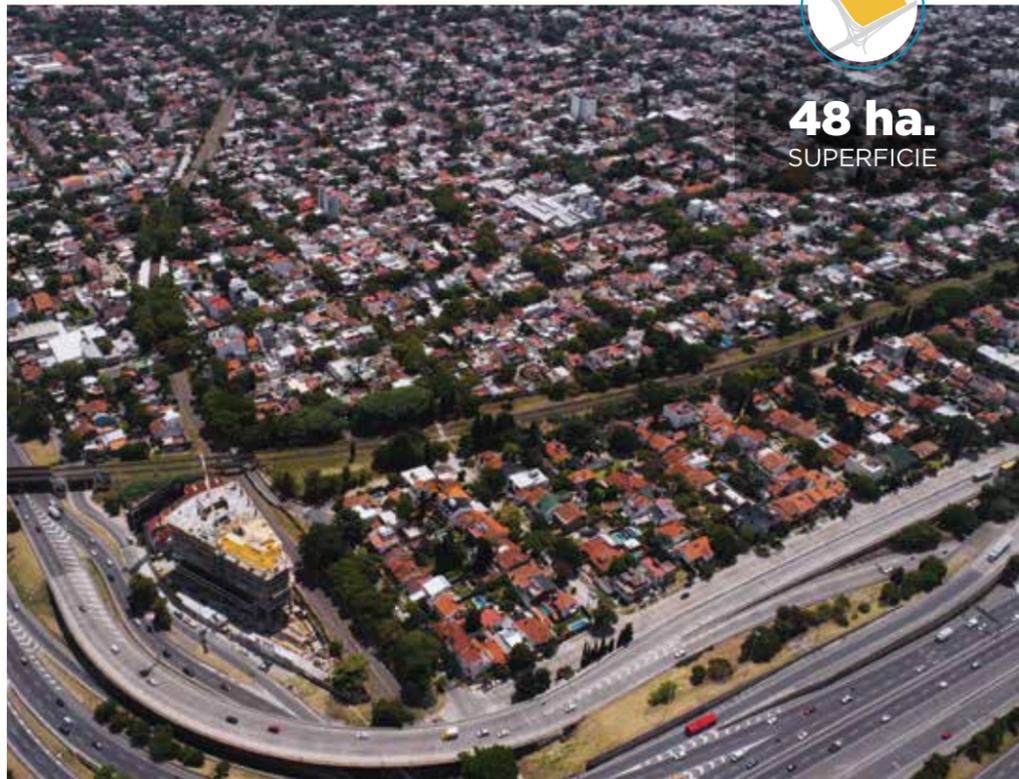


Este sector fue desde el comienzo el más activo y allí se encuentran los edificios más emblemáticos. El centro comercial también se convirtió en un factor insoslayable de la identidad de la zona.

PAULA MAIDANA
Broker



48 ha.
SUPERFICIE



SEGUNDO POLÍGONO

Las calles Fray Justo Sarmiento y General Lavalle, en Vicente López, marcan los límites de este sector. La imposibilidad de construir –hasta el momento– edificios frente a la General Paz hace que los desarrolladores estén limitados. Hoy existe un solo proyecto en marcha, cerca de la intersección con Panamericana.

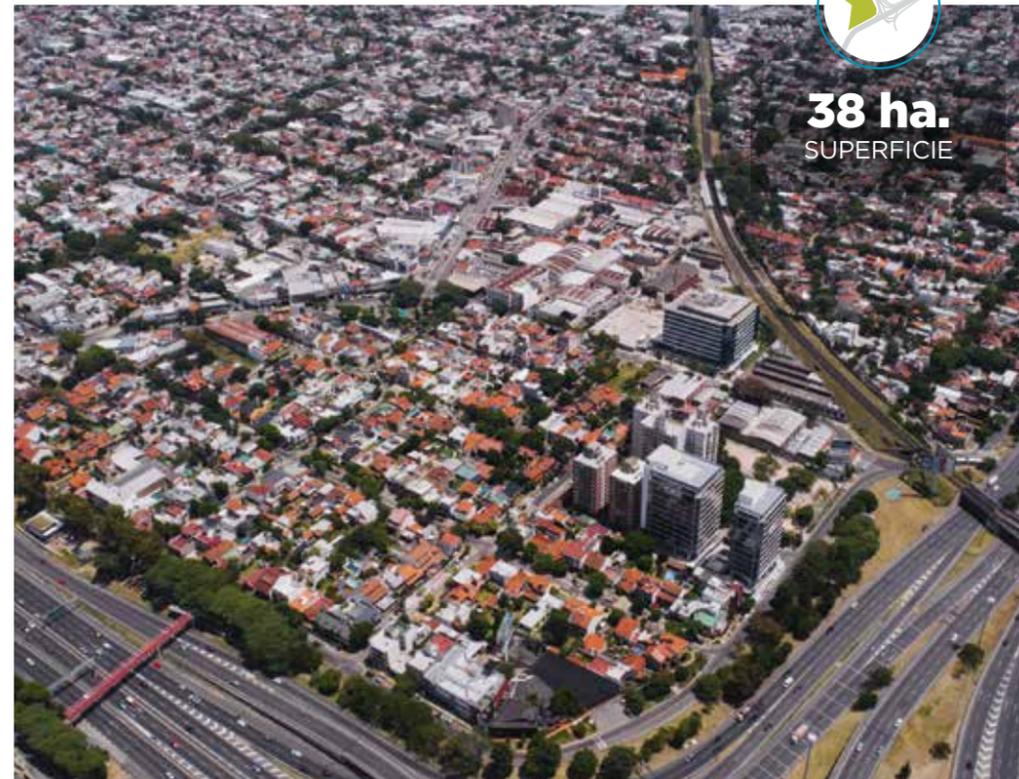


Una posible modificación normativa podría alterar radicalmente la situación de este polígono, dando lugar a una transformación importante. En ese caso, las oportunidades para establecer torres de oficinas se multiplicarían.

RAFAEL VALERA
Broker Senior



38 ha.
SUPERFICIE



TERCER POLÍGONO

Se extiende hasta la avenida Bartolomé Mitre y la calle General Lavalle. Si bien estuvo más relacionado con la industria y la logística, va dando paso con rapidez a desarrollos netamente de oficinas. En los últimos años se construyeron dos importantes edificios, a los que se suman otro en obra y tres más proyectados.

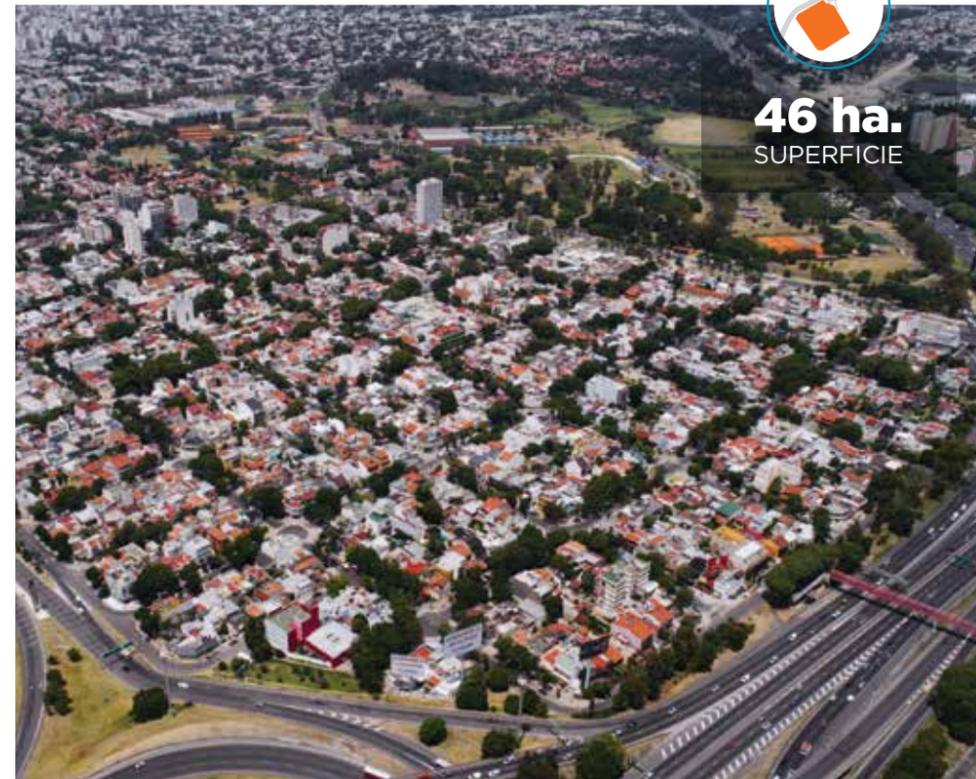


El sector ofrece aún mucha disponibilidad de tierra porque las fábricas y depósitos que allí funcionaban ocupaban grandes superficies. En tanto, aquellos que siguen en actividad se ven cada vez más seducidos por la posibilidad de trasladarse a otras zonas y vender esos valiosos terrenos.

SANTIAGO ISERN
Broker Senior



46 ha.
SUPERFICIE



CUARTO POLÍGONO

En este sector, delimitado por la avenida Ricardo Balbín y la calle Ruiz Huidobro, no hay edificios de oficinas ni proyectos para construir. Es el más apto para cumplir un rol de apoyo a quienes trabajan en los otros tres. Un lugar ideal para instalar nuevos comercios, restaurantes, gimnasios, centros recreativos, culturales, propuestas para chicos, jóvenes y familias.



Si se replanteara su carácter casi exclusivamente residencial, este polígono podría incrementar notablemente la oferta de servicios con diversas opciones tanto para quienes viven en la zona como para aquellos que concurren a trabajar.

JOSÉ VIÑAS
Broker Senior



EZEQUIEL CAMPS

Director
INTECONS

Hace diez años apostamos a esta zona con el Edificio Intecons, lindero al Dot, que por entonces era un proyecto. En ese momento, las empresas comenzaban tímidamente a moverse hacia el norte. Poco después, la realidad superó las mejores proyecciones y hoy las compañías líderes ya se encuentran instaladas. Como entendemos que este fenómeno se multiplicará, estamos trabajando en un nuevo proyecto de oficinas corporativas de 38.000 m² con plantas de hasta 2000 m² en las cercanías de Cabildo y General Paz.

JAVIER NAHMOD

Gerente de Real Estate
IRSA

Con el proyecto del Dot y la compra de Philips, vimos la posibilidad de desarrollar un Nodo. En sus orígenes, la idea estaba más orientada a centros comerciales, y después nos fuimos dando cuenta de que iba a haber una demanda muy importante de oficinas. Lo que sucede en esta zona se relaciona con un concepto que vemos en otros países: un complejo de oficinas en el que conviven varios edificios, con un centro comercial que agrega amenities como un patio de comidas o un gimnasio, que son muy valorados por los trabajadores.

ADRIÁN SCHWARTZ

Presidente
NOROC

Se está desarrollando un Nodo en ambos lados de la Panamericana. Nuestro proyecto de la calle Venezuela comprende tres edificios, con 30.000 m² de oficinas. Se trata de edificios grandes, complejos importantes, que tendrán servicios internos. Otros desarrollos en la zona se están llevando a cabo con la misma idea, de grandes espacios, de modo que todo esto se va a potenciar. La zona va a mejorar mucho con la construcción de estos complejos.

CRISTIAN VILLANUEVA

Director
NODUS

Nuestra empresa fue una de las primeras en posicionarse en el Nodo, ya que siempre nos gustó su ubicación y creíamos que estaba poco desarrollado. Su ubicación permite que las compañías que se encuentran en el centro de la ciudad puedan salir de allí sin generar grandes dificultades de movilidad para sus empleados. En nuestro caso puntual, por ejemplo, contábamos con oficinas en San Isidro y Capital Federal, y encontramos un balance perfecto para nuestra operación al mudarnos a Nodus.

ANDREA CANCIANICH

Finance manager
COCA-COLA

La aparición y el crecimiento del Nodo Panamericana - General Paz nos brindaron una alternativa muy conveniente. La posibilidad de radicarse en una zona con amplia accesibilidad y, a la vez, alejada del centro, ofrece ventajas que las empresas estamos dispuestas a observar y considerar. Los edificios que actualmente se encuentran en construcción, más los proyectados para el corto plazo, confirman definitivamente la consolidación de un polo con muchos atractivos.

TENDENCIAS

A medida que se incrementa la actividad del Nodo, aparece la posibilidad de poner en marcha distintas iniciativas para mejorar su funcionamiento.

La zona ya no es un lugar de paso, sino de permanencia y actividades. Además de construirse cada vez más edificios de oficinas, asoman otros usos a partir de los espacios verdes, los comercios, la actividad cultural, deportiva y otras.

En ese contexto, ¿cómo se podría optimizar el lugar? ¿Qué iniciativas pueden llevarse adelante en busca del bienestar de quienes viven y trabajan allí?

Hay cuatro aspectos principales sobre los cuales avanzar:

1. Densidad. La ocupación de los edificios existentes y la construcción de otros nuevos es la base para seguir mejorando las condiciones.

2. Office transfer. Conformar consorcios entre las empresas para realizar traslados dentro del área de oficinas y en los lugares de llegada y salida de los medios de transporte públicos.

3. Senderos seguros. Para establecerlos es necesaria la colaboración entre el Estado y los actores privados. El objetivo es trabajar sobre cruces y calles para mejorar los recorridos principales.

4. Integración al espacio público. Las nuevas construcciones deberían contemplar este requerimiento para constituir un entorno más agradable y seguro.





DENSIDAD

La zona cuenta hasta el momento con 67.009 m² de oficinas. Esa superficie aumenta de manera considerable tomando en cuenta los 55.361 m² en construcción. Y llega a más del triple si se suman también los 134.558 m² proyectados. La existencia de terrenos aptos hace pensar que en el mediano plazo continuará la expansión.



A diferencia de lo que sucedió con los pioneros, en estos momentos construir edificios de oficinas en esta zona o mudar oficinas allí es una apuesta mucho más segura para inversores y empresas. La marcha hacia la conformación de uno de los polos más importantes de la ciudad es irreversible, y quienes tomen posiciones allí en esta etapa verán los beneficios en el futuro.

JULIO SPERONI
Gerente de Valuaciones y Asesoría



OFFICE TRANSFER

Los sistemas de office transfer organizados por las empresas de la zona son una alternativa ideal para un polo de oficinas. Se trataría de vehículos que circulen en el interior del área, con horarios y recorridos establecidos, uniendo los edificios de oficinas con las principales paradas de colectivos, estaciones de tren y de Metrobus.



Los circuitos de transporte internos podrían complementarse con servicios que hagan traslados de ida y vuelta desde diversos puntos externos. Muchas empresas instaladas en el corredor Panamericana lo han implementado con buen resultado para sus empleados.

MAËL DESSE
Broker



SENDEROS SEGUROS

Sirven para reforzar un tema siempre sensible. La iniciativa y el compromiso del sector público son clave. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires implementó este sistema en distintos barrios para alumnos de escuelas primarias y secundarias. Podría ser adaptado en el Nodo eligiendo determinados caminos donde se cuida especialmente la iluminación, se instalen puestos policiales y de seguridad privada permanentes, puntos de ayuda y cámaras de seguridad.



Es importante reincorporar al espacio público algunas calles que, por distintos motivos, quedaron bloqueadas. Entre ellas una dentro del barrio Presidente Mitre, sector que debería ser objeto además de iniciativas específicas para facilitar su integración con el resto de la zona.

VALERIA HECHT
Gerente de Project Management



INTEGRACIÓN PÚBLICA

Las últimas tendencias apuntan a que el espacio público esté integrado a los edificios. Es necesario que las nuevas construcciones contemplen ese aspecto. En cuanto a lo ya existente, debería mejorarse la situación en torno a algunas fachadas secundarias, donde hoy existen muros extensos o rejas que dan hacia calles poco iluminadas.

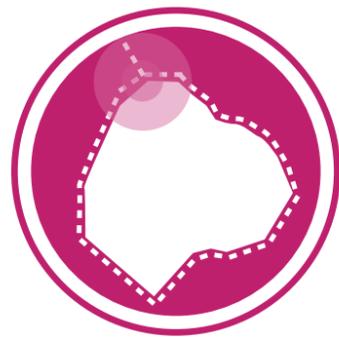


En una zona donde se está construyendo activamente, es fundamental recordar que hacerlo bajo las normas LEED permite mejorar la eficiencia energética y la calidad del aire interior, entre otras ventajas. Además, lógicamente, esta certificación incrementa el valor del activo inmobiliario.

CLAUDIO BLUM Director de Property & Facility Management Southern Cone



CARACTERÍSTICAS



UBICACIÓN ESTRATÉGICA



USOS INTEGRADOS

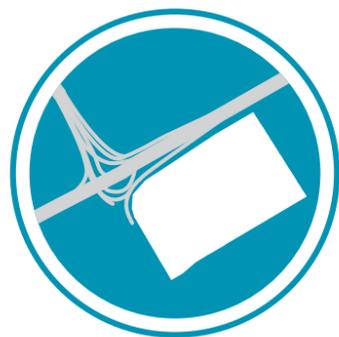


MOVILIDAD MULTIMODAL

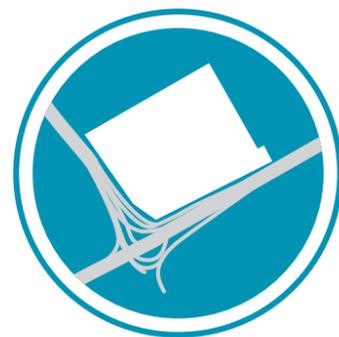


DISPONIBILIDAD

SECTORES



POLÍGONO 1



POLÍGONO 2



POLÍGONO 3



POLÍGONO 4

TENDENCIAS



DENSIDAD



OFFICE-TRANSFER



SENDEROS SEGUROS



INTEGRACIÓN PÚBLICA

NUESTRA EMPRESA

Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y luego la de Chile. A partir de 2015 ambas se unieron a Brasil, Perú y Colombia para operar de manera regional. Cushman & Wakefield Sudamérica ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores.

La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

NUESTROS SERVICIOS

BROKERAGE
Representación de inquilinos/compradores.
Representación de propietarios/vendedores.
Oficinas. Locales comerciales. Terrenos.
Propiedades industriales y centros de distribución.

PROJECT MANAGEMENT
Gestión de proyectos.
Sustentabilidad - Green Buildings.

GESTIÓN Y OPERACIÓN DE PROPIEDADES
Property Management. Facility Management.
Administración de consorcios Clase A.
Mantenimiento de edificios.

CAPITAL MARKETS
Valuaciones. Investigación de mercado.
Gestión de inversiones inmobiliarias.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

+54 11 5555 1111
Carlos Pellegrini 1141, 6º
CABA, Argentina
argentina@sa.cushwake.com
www.cushman.com.ar