



"La medida natural del
hombre debe servir de base a
todas las escalas"
Le Corbusier

LUMINIA

THAMES

Edificio de oficinas PREMIUM
Colectora Panamericana 1.804
Villa Adelina, Partido de San Isidro

ALQUILER

JUAN PABLO GUTIERREZ

+ 54 (911) 5643 6208
jpgutierrez@gm2re.com
www.gm2re.com


PABLO MANES MARZANO

+ 54 (911) 3150 0539
pmanes@gm2re.com
www.gm2re.com

El Complejo de Oficinas

LUMINA THAMES es un complejo que está ubicado sobre la autopista Panamericana a la altura de San Isidro, dentro de la manzana comprendida por: Colectora Panamericana, Thames, Rivera y Tupac Amaru.


La Zona es de excelente accesibilidad y amplia oferta de transporte público, incluyendo más de 10 líneas de colectivos y próximo a la estación de tren Villa Adelina.

 Está compuesto por dos edificios de oficinas, separados por una plaza seca central ornamentado con una fuente y espacios abiertos de convivencia. El mismo fue diseñado por el estudio del Arq. Mario Roberto Álvarez y se encuentra certificado bajo las normas de Sustentabilidad LEED (del US Green Building Council) bajo el grado ORO (GOLD)

El edificio B objeto de la propuesta de alquiler, está desarrollado en 2 subsuelos de cocheras, una

planta baja con cocheras cubiertas y descubiertas, lobby, sector destinado a servicios y controles del edificio y espacios para servicios complementarios tales como cafetería, shop de productos de Mondelez, General Mills, McCain, Georgalos y Cajero Automático (ATM) y 3 niveles superiores que son de uso exclusivo de oficinas cuyas plantas completas son de 5.192 m2.

Subsuelos

 Son dos, en plantas de 5.480 m2 de superficie cada una, con 326 cocheras de las cuales 170 unidades se encuentran en 2do ss y 156 unidades en 1er ss, demarcadas en el piso y numeradas.

En la planta del 2do subsuelo se ubican las salas de bombas de agua potable con los tanques de acero inoxidable de 40.000 lts y contigua a esta la sala y el tanque de aguas de lluvia de 95.000 lts que alimentará las descargas de inodoros, mingitorios y riego en sectores parquizados. Todo el sistema de

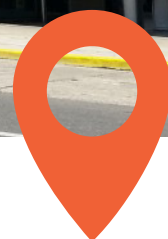


JUAN PABLO GUTIERREZ

+ 54 (911) 5643 6208
jpgutierrez@gm2re.com
www.gm2re.com

PABLO MANES MARZANO

+ 54 (911) 3150 0539
pmanes@gm2re.com
www.gm2re.com



aguas de consumo es presurizado con equipos hidroneumáticos marca Refer.

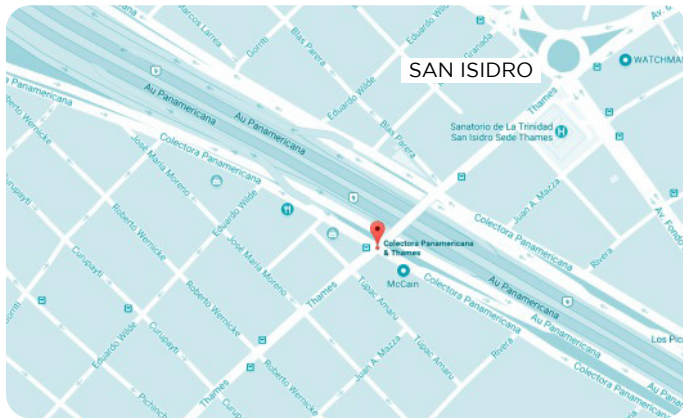
En esta planta también se ubican los vestuarios de ciclistas para ambos sexos y depósito clasificador de basura, exigidos por la normativa Leed (USGBC).

En la planta del 1er subsuelo se ubica la sala de bombas de incendio, la cámara transformadora de Edenor y la sala de medidores del edificio

Planta Baja

Comprende hall de acceso público, oficina de administración e intendencia y bunker de seguridad. También se desarrolla un sector de 142 cocheras cubiertas para vehículos.

El sector del acceso y lobby del edificio cuenta con un espacio central techado a cuádruple altura al nivel de la terraza superior, con estructura de acero y vidrio laminado de seguridad transparente que








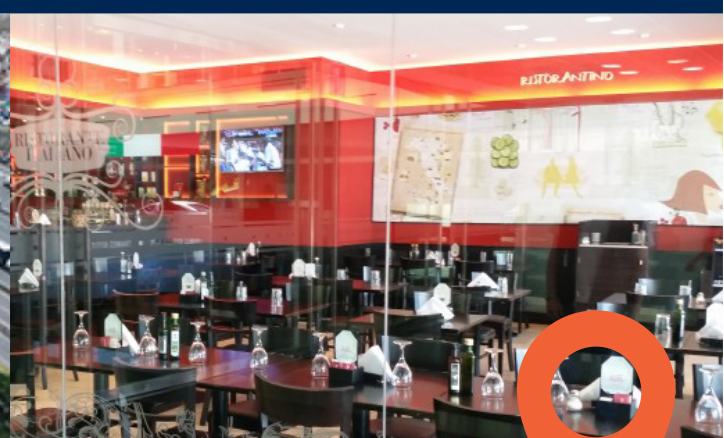
brinda una iluminación natural que impacta directamente en el interior de las plantas de oficinas.

Instalación de ascensores: la vinculación de todas

las plantas es mediante una batería de 6 ascensores marca OTIS, modelo Gen2, en acero inoxidable, carga útil 1080 kg, para 13 pasajeros cada uno. Con puertas corredizas de apertura central.

El edificio B o SUR cuenta con los siguientes sistemas de seguridad integrados dentro de una lógica inteligente que se comandan desde un centro de control en oficina de planta baja. Dichos sistemas son:

-  Detección y extinción de incendio
 - Control de accesos
-  Cctv
-  Control de iluminación automático para áreas comunes
-  Monitoreo de climatización
 - Monitoreo de bombas de agua, incendio y pluviales
 - Control de sistemas de emergencia (integración general entre sistemas de presurización de escaleras, desbloqueo de puertas, liberación de molinetes, reposicionamiento de ascensores, liberación de alarmas generales).
 - Sistema de voceo de evacuación.
-  Grupo electrógeno y tablero automático de transferencia.



JUAN PABLO GUTIERREZ

+ 54 (911) 5643 6208
jpgutierrez@gm2re.com
www.gm2re.com

PABLO MANES MARZANO

+ 54 (911) 3150 0539
pmanes@gm2re.com
www.gm2re.com


En el sector exterior jardín de planta baja, contra calle Colectora Panamericana se encuentra instalado un generador eléctrico de 700 KVA, dentro de un gabinete insonorizado, con tanque de combustible incorporado, que servirá exclusivamente al edificio B o SUR para asumir todas las cargas para mantener los sistemas de seguridad y ascensores en funcionamiento, y con reserva de energía para libre disponibilidad en cada uno de los pisos.

Terraza


La cubierta tiene una terminación con membrana geotextil transitable pintada con revestimiento acrílico.


Sobre estas terrazas se realizó un tendido de canteros de plantas y gramíneas en más de un 60% de la superficie total, que constituirán un techo verde para disminuir el efecto isla de calor según la normativa Leed (USGBC).

Servicios de Uso Común del edificio B (SUR):

 En el sector central del Primer Subsuelo, junto al núcleo circulatorio se ubica un SUM (salón de usos múltiples) de 330 m², con equipamiento complementario de sanitarios, guardarropas y cocina que se comunica directamente con el lobby por medio de escalera exclusiva.

Este Salón de Usos Múltiples está destinado para presentaciones, capacitaciones, reuniones, etc., de los inquilinos del edificio B o Sur.

 En Planta Baja, en uno de sus lados, se desarrolla un Restaurant / Cafetería que da servicios al personal del complejo. Es de la cadena Piacere.

 Asimismo, sobre el frente del edificio, hay un ATM (cajero automático de Banco Santander, un Shop abierto a todos los inquilinos del complejo con productos de Mondelez y Georgalós.

Disponibilidad en alquiler

Planta del 3er piso Lado Norte:

Es una planta totalmente equipada, en excelente estado y altos estándares de calidad de 2.008 m² rentables. La misma está provista de piso técnico elevado de placas metálicas con relleno cementicio ignífugo, módulo de 60 x 60 cm, pedestales metálicos, modelo CONC LOAD GRADE, 1000 lbs=453 Kg, con un pleno de 14 cm de altura libre para distribuir instalaciones.

Los núcleos de sanitarios incluyen 2 baterías de baños generales para ambos sexos cada una: 2 núcleos de Caballeros y 2 núcleos de Damas y 2 toilets para discapacitados.

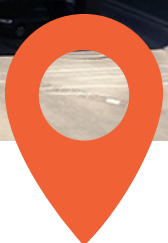


JUAN PABLO GUTIERREZ

+ 54 (911) 5643 6208
jpgutierrez@gm2re.com
www.gm2re.com

PABLO MANES MARZANO

+ 54 (911) 3150 0539
pmanes@gm2re.com
www.gm2re.com





Los baños y toilets tienen ventilación mecánica y cuentan con inyección de aire acondicionado. Los revestimientos son blancos para las paredes y gris piedra para los pisos, con juntas de acero inoxidable, las mesadas de granito gris perla con bachas de losa blanca y griferías monocomando.

El piso cuenta con un cielorraso de placas metálicas marca Hunter Douglas, modelo Soft color gris, trama 61 x 61 cm, con aislación acústica de lana de vidrio con foil negro. Estas estructuras se combinan con porciones de cielorraso de placas de roca de yeso junta tomada formando calles y bordes perimetrales al perímetro vidriado y al núcleo de servicios.



Iluminación: la planta se entregará con los artefactos de iluminación colocados.

Instalaciones de seguridad, contra incendio, medios de salida:



El piso está provisto de detección de humos fotoeléctricos, cuenta con hidrantes y matafuegos y una red de sprinklers que se distribuye en toda la planta. Se agregan avisadores manuales de incendio según normativa de NFPA y Bomberos de la PFA.

Sistema de aire acondicionado: el sistema a partir del cual se diseña la instalación termomecánica del

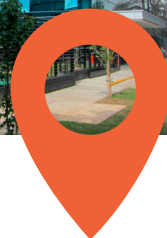
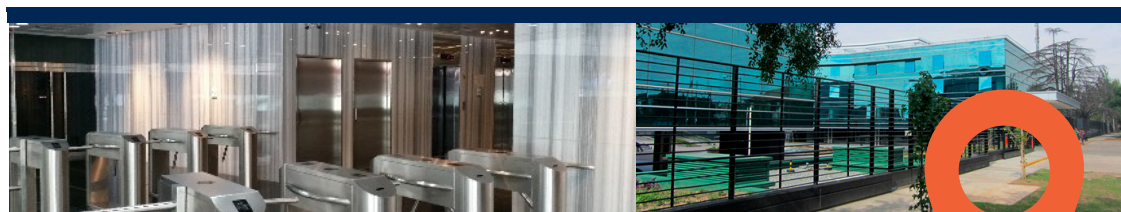
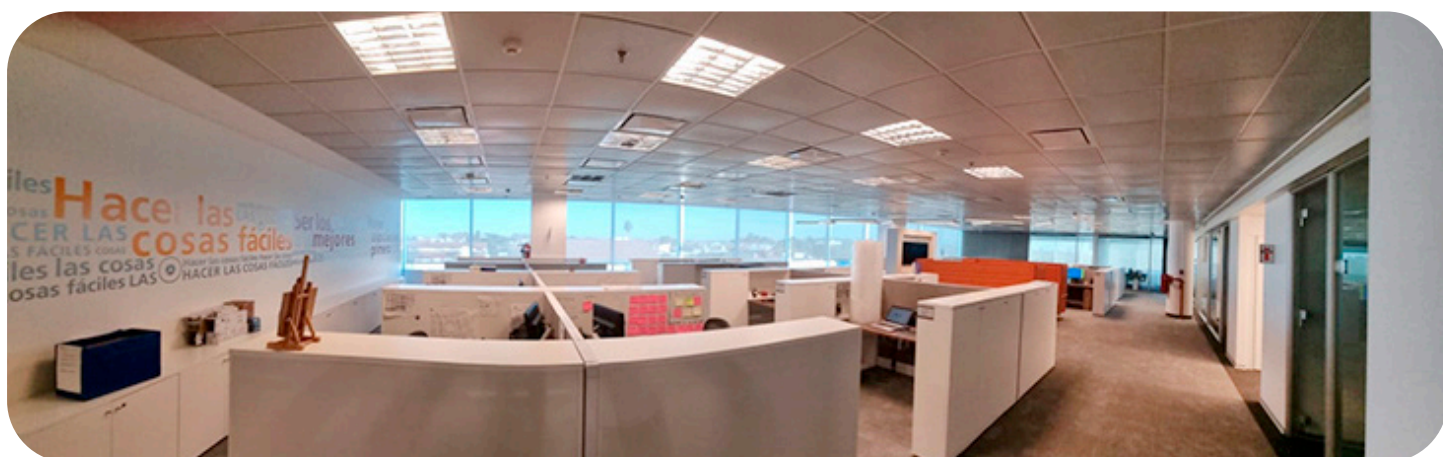
edificio es el de agua enfriada con condensación por aire (en su versión de agua calentada por bomba de calor).

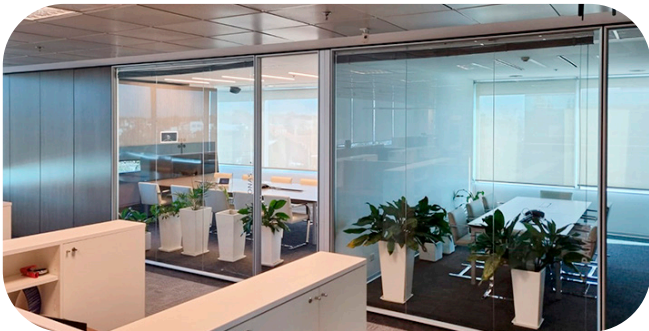
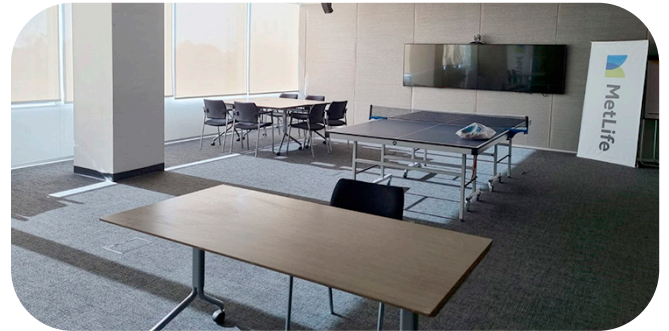
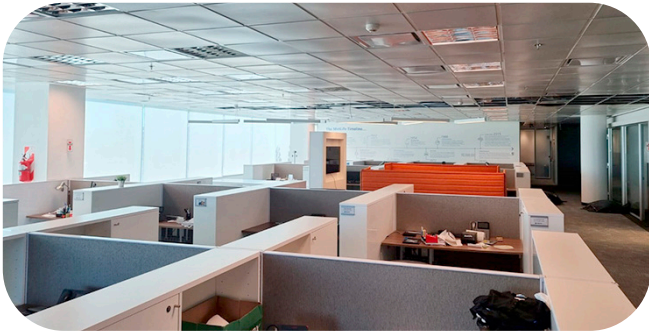


Instalación de aire acondicionado: cada una de las tres plantas tipo (planta completa), es alimentada por dos sistemas, cada uno compuesto por: una máquina enfriadora, 6 evaporadoras, 10 cajas VAV, un cuadro de bombas primarias y otro de secundarias. Para servir a estas plantas se han instalado en cuatro salas de máquinas, 3 evaporadoras sopladoras por cada sala, marca TRANE o de similar calidad.

Con la exigencia Leed de optimizar los consumos, cada sistema (por semipiso) se ha dividido en 2 sectores, y éstos a su vez en 3 zonas, lo que permite la reducción de la puesta en marcha de cada componente de la instalación al requerimiento de cada zona, pudiendo incluso funcionar cada una en modo frío o calor y/o en modo de ventilación.

Con distribución de aire por conductos de chapa y difusores de placa y perimetrales lineales en chapa pintada al horno color blanco. Los plenos y conductos de retorno son con estructura y placas de durlock acoplándose a conductos de chapa y flexibles.



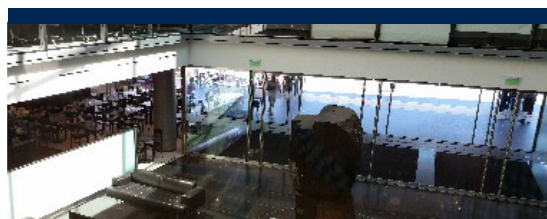


Edificio Sur



HEMISFERIO NORTE

HEMISFERIO SUR

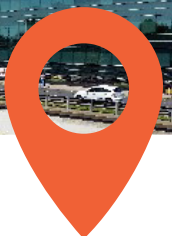


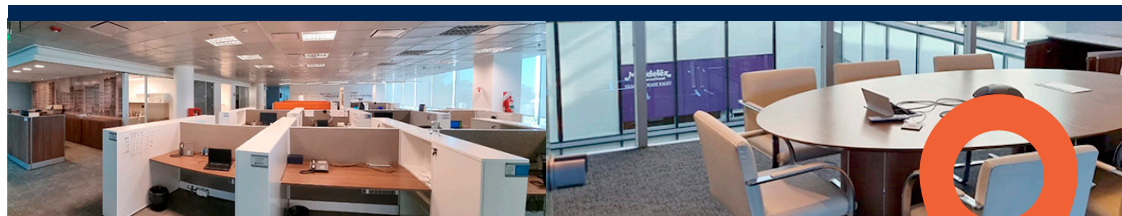
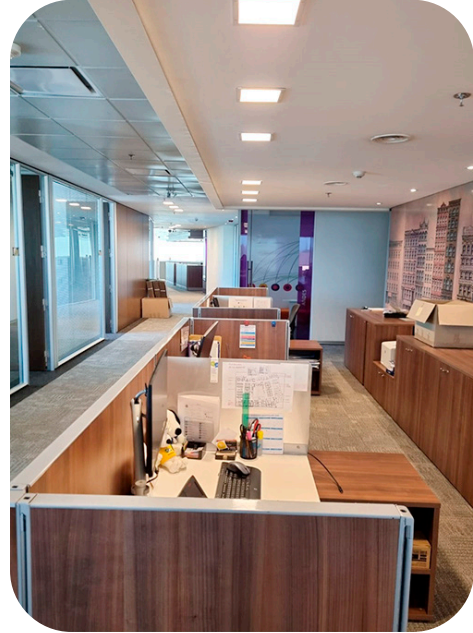
JUAN PABLO GUTIERREZ

+ 54 (911) 5643 6208
 jpgutierrez@gm2re.com
 www.gm2re.com

PABLO MANES MARZANO

+ 54 (911) 3150 0539
 pmanes@gm2re.com
 www.gm2re.com





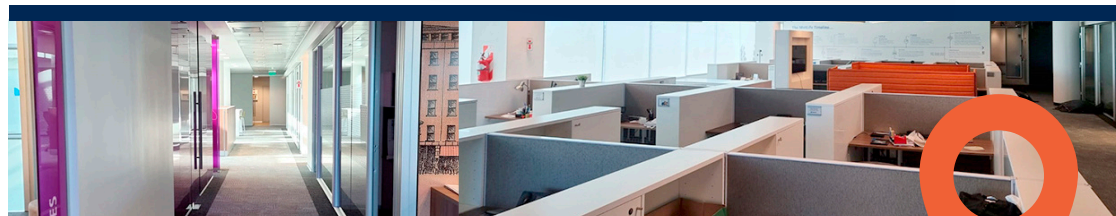
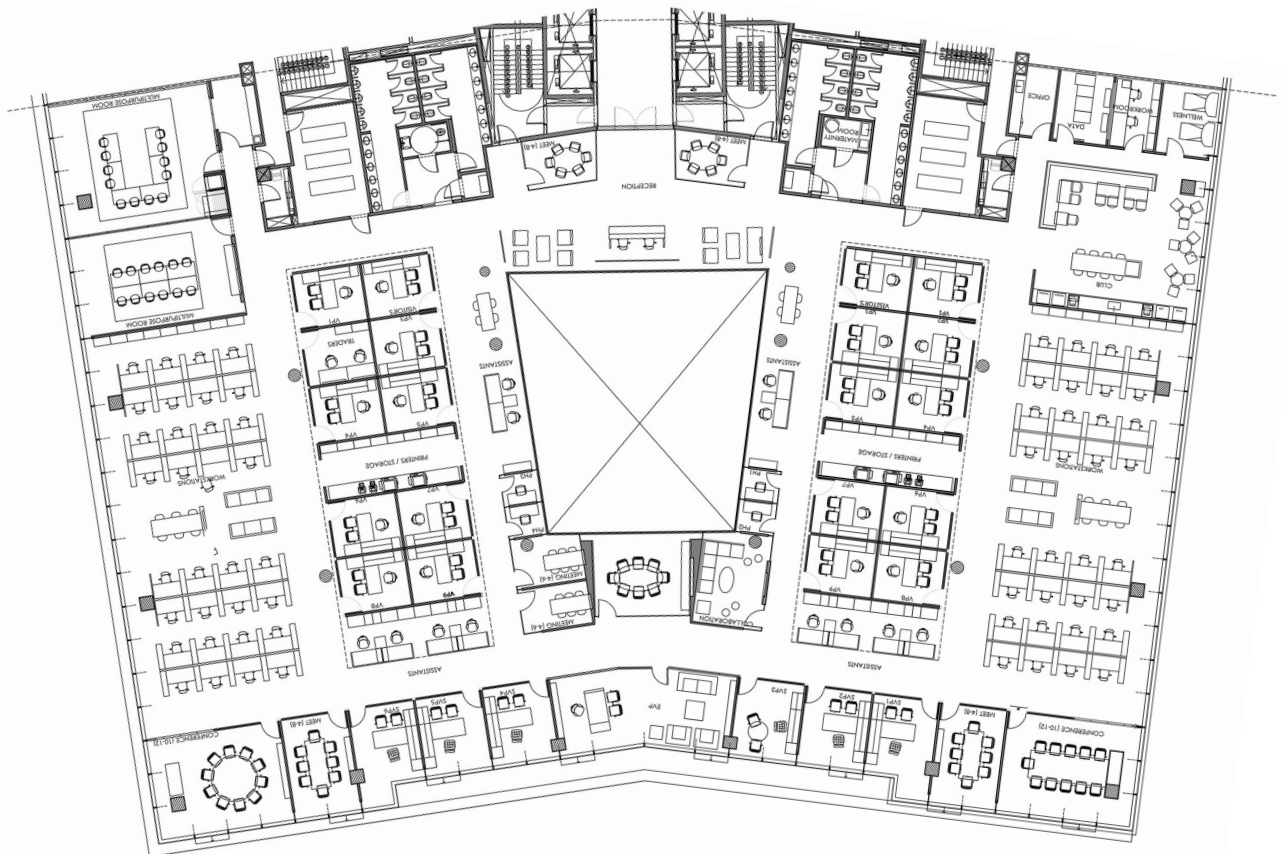
LUMINA THAMES | PISOS DISPONIBLES

TERCER PISO	Sup. Rentable (m2)
Superficie Propia:	2.008 m2
Cantidad de Cocheras:	65 unidades
Valor:	U\$S 25 el m2 + IVA más expensas e impuestos



Condiciones de entrega: totalmente equipada con altos estándares de calidad, alfombrada, amoblada (sin sillas) con cableado estructurado Categoría VI, cortinas roller en todo el perímetro vidriado. En Excelentes Condiciones de mantenimiento.

Plano 3er Piso (Lado Norte)



JUAN PABLO GUTIERREZ

+ 54 (911) 5643 6208
jpgutierrez@gm2re.com
www.gm2re.com

PABLO MANES MARZANO

+ 54 (911) 3150 0539
pmanes@gm2re.com
www.gm2re.com