



**PARQUES  
INDUSTRIALES DE  
BUENOS AIRES:  
LA HORA  
DE CRECER**

## Índice

<b>EL VALOR DE LOS PARQUES INDUSTRIALES</b>	<b>3</b>
HACIENDO HISTORIA	4
<b>EL ESTUDIO DE LOS PARQUES</b>	<b>5</b>
LOS PARQUES DE LA REGIÓN METROPOLITANA	6
TIPOS DE SUPERFICIE	8
ZONA NORTE, OESTE Y SUR	10
POTENCIAR EL CRECIMIENTO	12
ESTAR EN EL LUGAR INDICADO	13
LA DISPONIBILIDAD	14
EL POTENCIAL	15
ATENDER LA DEMANDA, PENSANDO EN EL FUTURO	16
<b>LA EVALUACIÓN DE LOS PARQUES</b>	<b>17</b>
¿CÓMO SE EVALUARON LOS PARQUES?	18
PARQUES INDUSTRIALES DESTACADOS	20
FOMENTAR LA INSTALACIÓN DE PARQUES Y ASEGURAR EL DESARROLLO	22

## CONSTRUIR LAZOS, AMPLIAR LA COMUNIDAD

Los parques industriales representan muchas de las virtudes que encarnan los sectores fabriles de nuestro país. En efecto, en los parques industriales se combinan dos valores fundamentales para el desarrollo de nuestra economía: la planificación y la colaboración.

Emplazados en entornos pensados para su existencia, los predios ofrecen a sus ocupantes la posibilidad de expandirse en un área controlada y segura, y la ventaja de crecer junto con otras compañías, de contribuir y beneficiarse de su pertenencia a una comunidad.

Las empresas, que se aglomeran de acuerdo con sus intereses y actividades, constituyen eslabones de una larga cadena de valor que empieza con la optimización del espacio (y de su ubicación geográfica), prosigue con los servicios compartidos y el aseguramiento de normas, y termina en la oferta mutua de servicios al interior del agrupamiento: todos ganan, todos crecen, la economía se activa.

Pero ese “todos” es aún más inclusivo y aquella comunidad es más amplia de lo que parece: se benefician las empresas, se benefician los consumidores y los habitantes de una ciudad más ordenada, y también se benefician aquellos que apuestan a reproducir el modelo.

Por eso, contar con información valiosa sobre la situación actual de los parques es central para los intereses de diferentes actores. Elaboramos este estudio con la intención de difundir los aspectos claves, de contribuir a fortalecer esa cadena de valor y de seguir acrecentando la comunidad de la que, sin duda, somos parte.



**Herman Faigenbaum**  
Managing Director  
Southern Cone



## EL VALOR DE LOS PARQUES INDUSTRIALES

Los agrupamientos industriales representan uno de los mejores ejemplos de colaboración y construcción de sinergias, y contribuyen notablemente a la mejora de los sectores productivos.

En Cushman & Wakefield elaboramos un informe exhaustivo sobre más de 40 parques de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Ponderamos los

factores internos y externos de cada uno de ellos y presentamos un ranking de las mejores alternativas para ocupar, desarrollar e invertir.

Con el objetivo de descubrir las mejores oportunidades para empresas, desarrolladores e inversores, investigamos sobre: ¿Qué superficie total tienen los parques industriales de la región? ¿De ese total, qué proporción de lotes están ocupados y cuántos disponibles? ¿Qué capacidad constructiva presenta la Zona Nor-

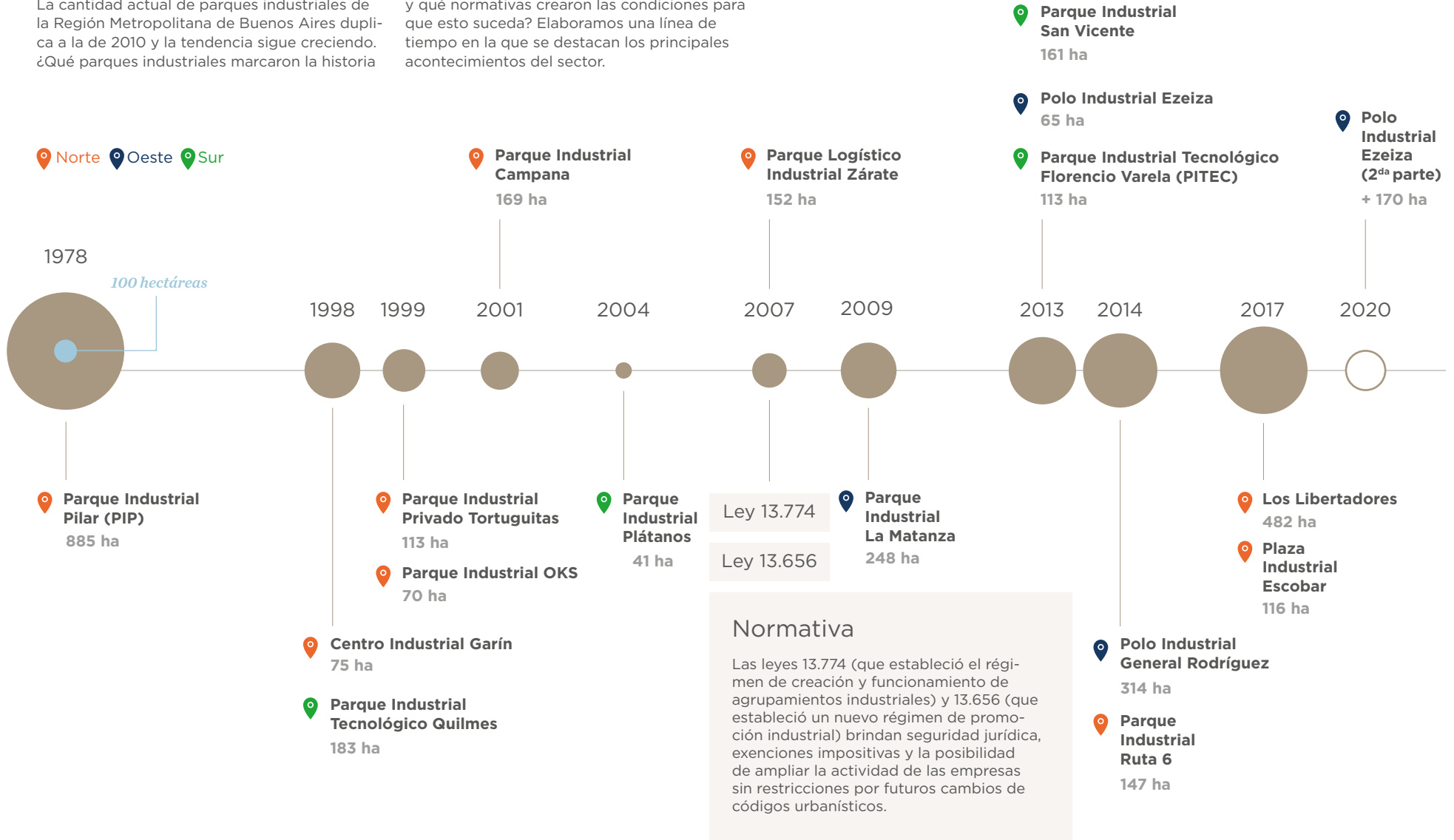
te, Oeste, Sur? ¿Qué oportunidades se vislumbran en el primer, segundo y tercer anillo vial?

Analizamos estos datos en detalle y consultamos a referentes de la región para enriquecer las perspectivas de la zona. Luego, teniendo en cuenta factores externos e internos de cada uno de los parques industriales, realizamos una evaluación de los parques que no tiene precedente en el mercado. Nos encontramos con información sumamente interesante para tener en cuenta a la hora de tomar decisiones y queremos compartirla con usted.

# HACIENDO HISTORIA

La cantidad actual de parques industriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires duplica a la de 2010 y la tendencia sigue creciendo. ¿Qué parques industriales marcaron la historia

y qué normativas crearon las condiciones para que esto suceda? Elaboramos una línea de tiempo en la que se destacan los principales acontecimientos del sector.





# EL ESTUDIO DE LOS PARQUES

---

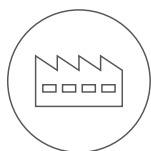
Con el objetivo de obtener datos precisos de los parques industriales relevados, distinguimos los distintos tipos de superficie que presentan: total, loteada, potencial y edificada.

Por otra parte, investigamos: ¿cuántos parques industriales son de capitales privados, públicos o mixtos? ¿Qué beneficios fiscales ofrecen? ¿De qué categoría son? ¿Cuántas empresas hay instaladas en la actualidad?

Además, dividimos el área estudiada en tres zonas: Norte, Oeste y Sur y evaluamos, para cada una de ellas, cuántos lotes están libres y qué potencial tienen.

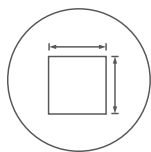
# LOS PARQUES DE LA REGIÓN METROPOLITANA

La superficie analizada abarca los 24 municipios del conurbano bonaerense. Además, se han incluido los partidos de Escobar, Campana, Zárate y Pilar porque cuentan con importantes parques industriales en torno a las principales autopistas que los atraviesan.



**46**  
parques

*El 82% de los predios relevados cuenta con la clasificación de parque o agrupamiento industrial.*

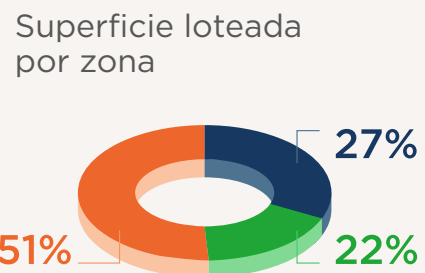
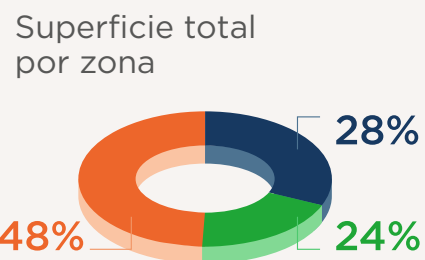


**5.192**  
hectáreas



**1.624**  
empresas instaladas

Norte Oeste Sur



*La ubicación es uno de los factores claves a la hora de evaluar un parque. La accesibilidad y la conectividad a las principales vías de circulación y a los puertos ahorran tiempo y se traducen en un incremento de la rentabilidad.*

**Julio Speroni**  
Gerente de Valuaciones  
y Asesoría



Tipos de parques según su propiedad



Parques con beneficios fiscales



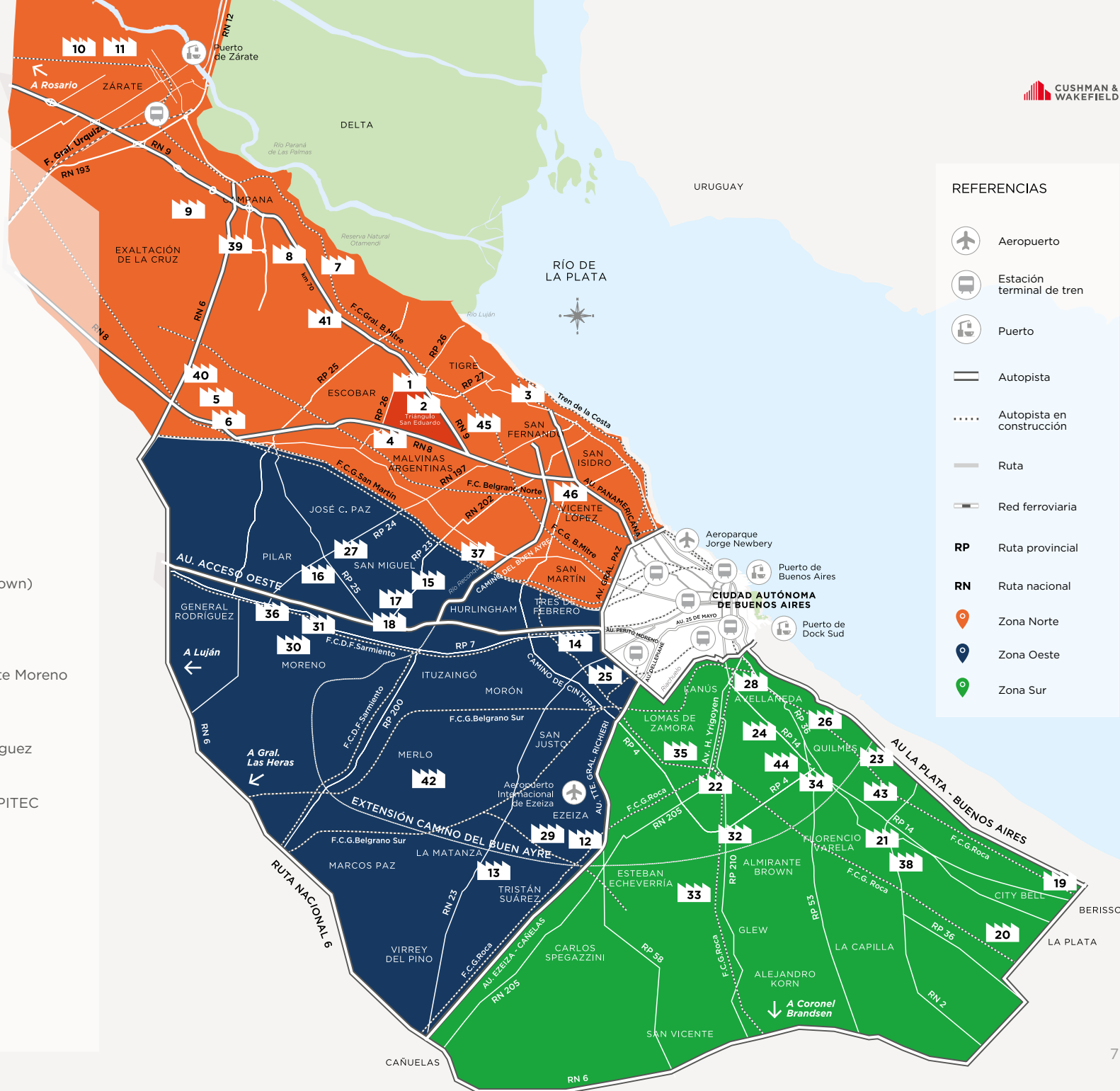
Tipos de parques según su categoría





## Parques Industriales

- 1 P. I. OKS
- 2 Centro Ind. Garín
- 3 P. I. Tigre
- 4 P. I. Privado Tortuguitas
- 5 P. I. Pilar
- 6 P. I. Pilarica
- 7 P. I. Loma Verde
- 8 P. I. Campana
- 9 Parque Pymes Campana
- 10 Parque de Negocios Zárate
- 11 Parque Log. Ind. Zárate
- 12 P. I. Ezeiza
- 13 P. I. Cañuelas
- 14 P. I. La Cantábrica
- 15 P. I. Camino del Buen Ayre
- 16 P. I. del Oeste Moreno
- 17 P. I. Franco del Oeste
- 18 P. I. La Rreja
- 19 Polígono Ind. Berisso
- 20 P. I. La Plata
- 21 P. I. Berzategui PIBERA
- 22 P. I. Burzaco (Sector Industrial Planificado Mixto de Almirante Brown)
- 23 P. I. Plátanos
- 24 P. I. Tecnológico Quilmes
- 25 P. I. La Matanza
- 26 P. I. La Bernalesa
- 27 Sector Ind. Planificado Ecoeficiente Moreno
- 28 P. I. Villa de Luján Avellaneda
- 29 Polo Ind. Ezeiza
- 30 Polo Ind. Gral. Rodríguez
- 31 Sector Ind. Planificado Gral. Rodríguez
- 32 Núcleo Productivo Sur Pte. Perón
- 33 P. I. San Vicente
- 34 P. I. Tecnológico Florencio Varela PITEC
- 35 P. I. Polinsur
- 36 P. I. Privado Villa Flandria
- 37 Sector Ind. Planificado Mixto
- 38 Sector Ind. Planificado Berisso
- 39 P. I. Los Libertadores
- 40 P. I. Ruta 6
- 41 Plaza Ind. Escobar
- 42 Sector Ind. Planificado de Merlo
- 43 P. I. Hudson
- 44 Mini P. I. Berzategui
- 45 Plataforma Logística Tigre Norlog
- 46 P. I. Suárez



### REFERENCIAS

- Aeropuerto
- Estación terminal de tren
- Puerto
- Autopista
- Autopista en construcción
- Ruta
- Red ferroviaria
- RP** Ruta provincial
- RN** Ruta nacional
- Zona Norte
- Zona Oeste
- Zona Sur

Analizamos la información de los parques industriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires, de acuerdo con los siguientes parámetros: superficie total, superficie loteada, capacidad constructiva y superficie edificada.

*La distinción de los tipos de superficie nos permitió calcular con mayor precisión la disponibilidad y el potencial de cada parque, dos variables fundamentales para analizar el mercado de inmuebles industriales y proyectar su evolución.*



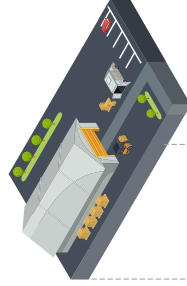
**Karina Longo**  
Research Manager  
Southern Cone



## Superficie edificada

La que cuenta, efectivamente, con edificación.

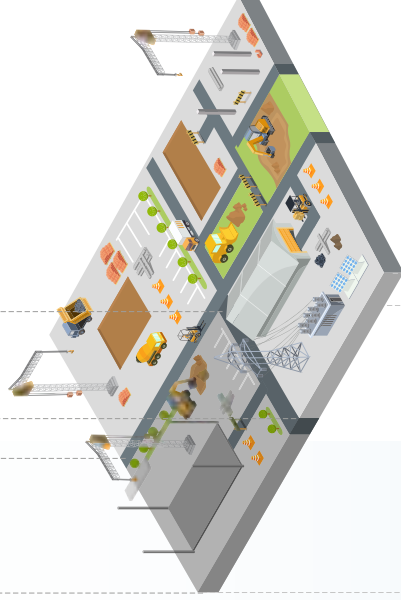
680 ha



## Capacidad constructiva

Hectáreas que tienen el potencial de ser construidas (más allá de si los lotes están actualmente libres u ocupados).

2.435 ha



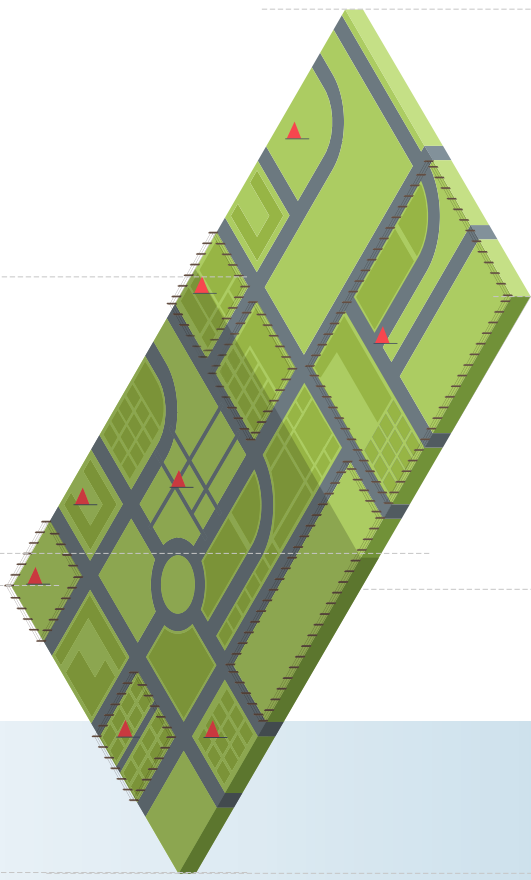




## Superficie loteada

Unidad de terreno definida por la autoridad catastral. Cada unidad puede estar, a su vez, disponible u ocupada.

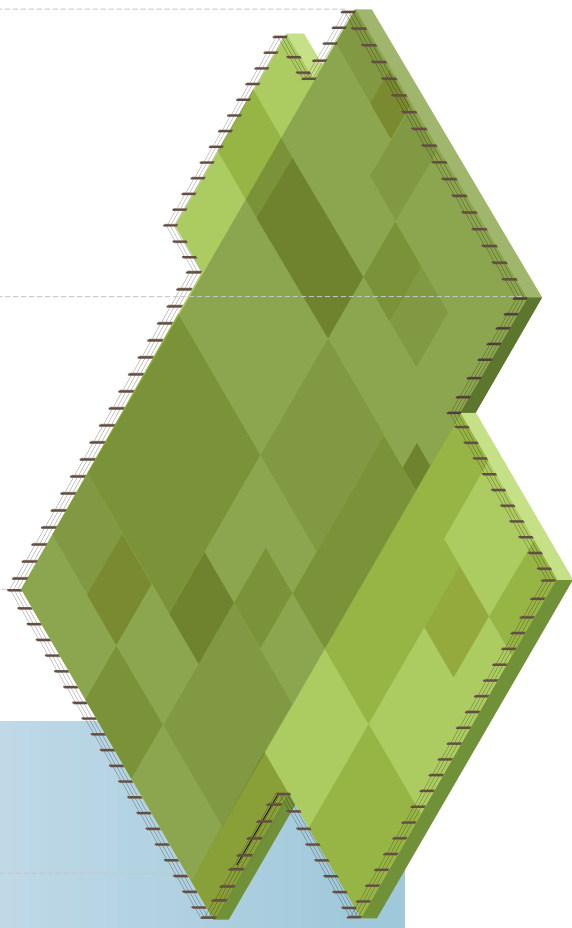
4.087 ha



## Superficie total

Todas las hectáreas comprendidas en los límites del parque.

5.192 ha



## ¿Qué metodología utilizamos?

Para relevar el mercado de parques utilizamos tecnología satelital y complementamos esta información con la base de datos de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).



# ZONA NORTE, OESTE Y SUR

¿Cómo están distribuidos los parques industriales en las distintas zonas de la región?  
¿Qué nuevos parques se están desarrollando hoy?

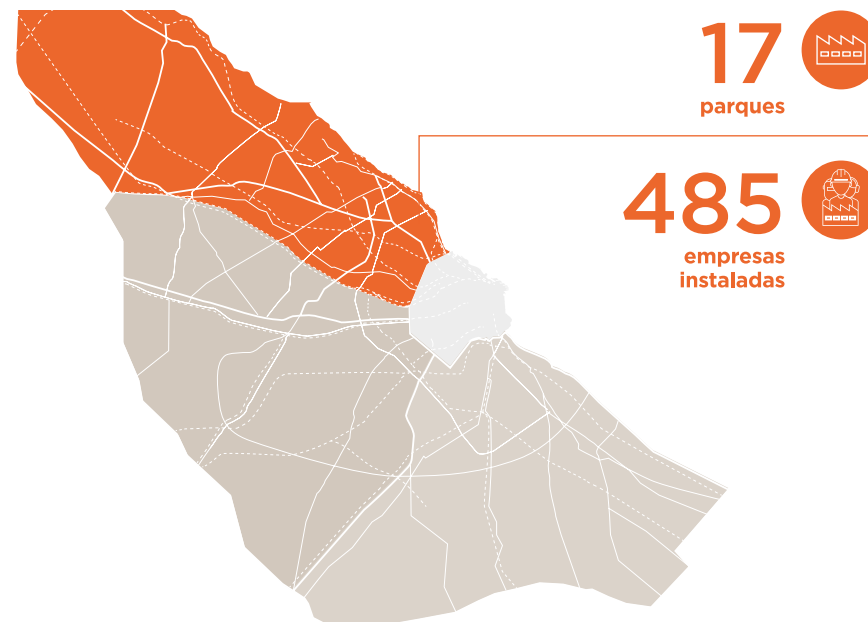
*Para elegir un parque es necesario conocer la situación actual del mercado, pero también las perspectivas a corto y largo plazo. En cada una de las zonas que estudiamos hay proyectos que modificarán la distribución de los agrupamientos, aumentando el potencial económico de la subregión.*



**José Viñas**  
Director de Brokerage



Plataforma Logística Tigre Norlog.



## Zona Norte

Reúne la mayor superficie de parques industriales de la RMBA (48% del total) sumando 2.487 hectáreas. También concentra la mayor cantidad de superficie construida (351 hectáreas). Recientemente se incorporaron dos nuevos proyectos que contribuirán a consolidar el corredor de la Ruta 9. Por un lado, el Parque de Los Libertadores (en Campana), donde está previsto el desarrollo de 482 ha que lo convertirán en el más grande de la RMBA. Por otro lado, Plaza Industrial (en Escobar), que contará con 116,3 ha distribuidas en 100 lotes.

### Parques con beneficios fiscales

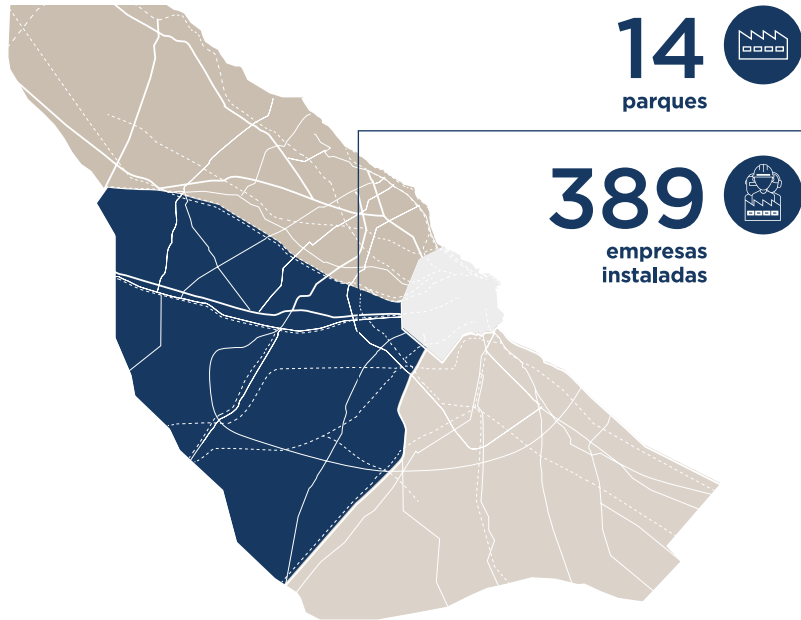


### Tipos de parques según su propiedad



### Tipos de parques según su categoría





### Zona Oeste

Concentra el 28% de la superficie total (1.477 hectáreas). Cuenta con dos de los parques industriales más grandes de la región: el Polo Industrial Ezeiza, con 403 ha distribuidas en 414 lotes, y el Polo Industrial General Rodríguez, con 314 ha, en las que se desarrollarán 506 lotes en cinco etapas.

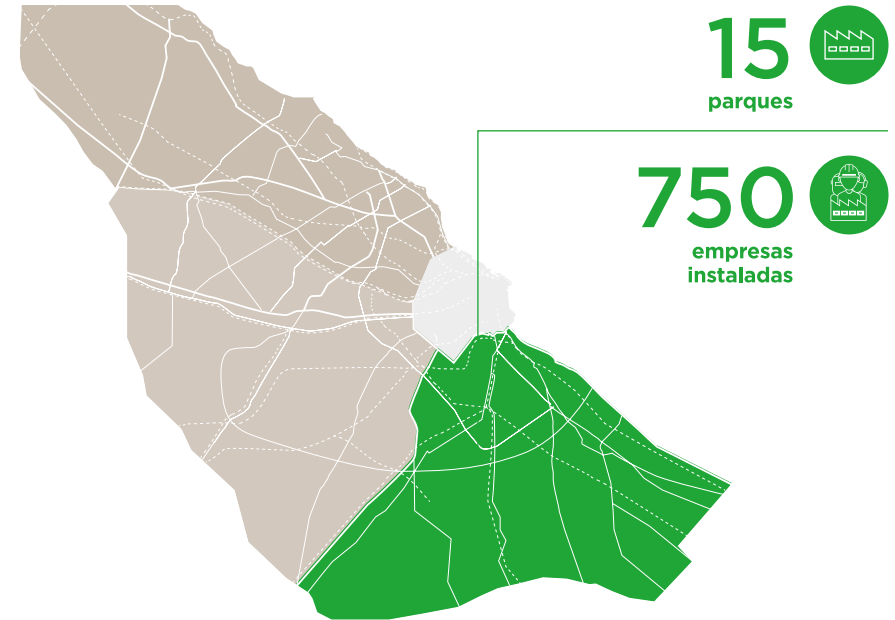
Parques con beneficios fiscales



Tipos de parques según su propiedad



Tipos de parques según su categoría



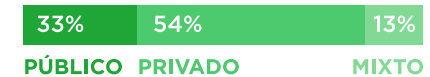
### Zona Sur

Presenta la menor superficie destinada a parques industriales: cuenta con 1.227 ha que representan el 24% del total. La mayor parte de la superficie de estos parques está concentrada en cuatro agrupaciones que suman el 76% del total. El Parque Industrial y Tecnológico de Florencio Varela (PITEC), que se encuentra en desarrollo, será el más grande de la zona y marcará un hito en la historia, ya que, a diferencia del resto de los agrupamientos, estará fuera del entramado urbano.

Parques con beneficios fiscales



Tipos de parques según su propiedad



Tipos de parques según su categoría



## POTENCIAR EL CRECIMIENTO

En Buenos Aires, hay varios miles de empresas instaladas fuera de entornos controlados. De ese total, un porcentaje considerable estaría en condiciones de mudarse a un parque industrial en forma inmediata.

En Parque Industrial Ruta 6 (PIR6) buscamos concientizar a las organizaciones sobre los beneficios económicos de instalarse en un agrupamiento. Para ello, asesoramos a los nuevos emprendimientos logísticos e industriales que están interesados en crecer en una zona con un gran presente y un futuro auspicioso.

El PIR6 es el primer parque industrial de Exaltación de la Cruz, un partido que abarca siete localidades y que se verá cada vez más favorecido: un emprendimiento de estas características generará miles de puestos de trabajo de mano de obra local e impactará directamente en los recursos económicos del municipio. El trabajo junto con las autoridades ha sido y sigue siendo clave para atraer a las nuevas empresas, a las que se brindan importantes ahorros impositivos y derechos de construcción, entre otros beneficios que prevé la Ley 13.656.

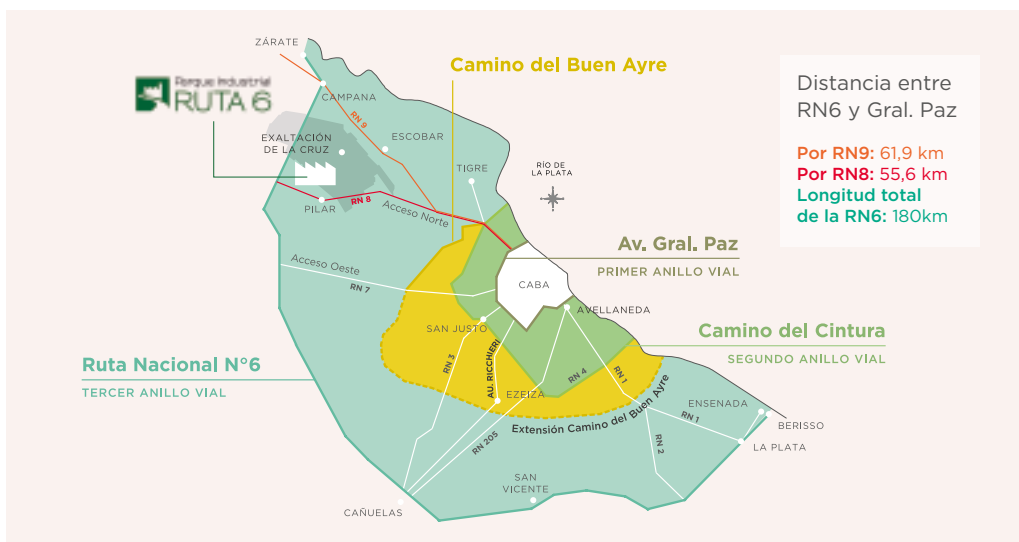
### Los motivos para instalarse en el PIR6

**La ubicación:** el parque industrial se encuentra entre las **rutas nacionales 8 y 9**, sobre la **nueva autovía 6**, que une el puerto de Zárate con el puerto de La Plata. El establecimiento se encuentra en el denominado **tercer anillo logístico**, a la altura del **km 60**, donde los **costos de la tierra son menores** respecto de los parques ubicados en el km 30.

**La seguridad jurídica:** PIR6 es **suelo industrial**, por lo que garantizamos una cobertura total al comprador, quien evitará los conflictos que existen cuando las empresas se instalan en áreas residenciales o mixtas.

**La infraestructura:** contamos con calles internas pavimentadas con hormigón para tránsito pesado, helipuerto, estacionamiento para camiones y balanza de 80 toneladas, y banda forestal.

**Los servicios:** se destacan la energía eléctrica de media tensión, alumbrado general, gas industrial, desagües por conductos subterráneos y fibra óptica, además de cerco perimetral, control de acceso y seguridad privada las 24 horas. También contamos con áreas de servicios comerciales, bancarios, de salud, oficinas y centro de convenciones, que complementan la experiencia de los usuarios y hacen del parque una alternativa más que atractiva.



Mapa de ubicación y anillos viales.



**José Abad**  
Director de proyecto  
Parque Ruta 6



**José Mizrahi**  
Desarrollador del Parque  
Ruta 6



## ESTAR EN EL LUGAR INDICADO

En la Red Parques, que está conformada por referentes ligados al desarrollo industrial argentino y a los parques industriales de la provincia de Buenos Aires, nos proponemos trabajar en acciones concretas que amplíen los beneficios de este tipo de complejos y en la difusión de su valor para el sistema productivo.

La existencia de un predio diseñado especialmente para la actividad industrial, en donde confluyen varias empresas, supone múltiples ventajas: mejor infraestructura, más seguridad y menores costos.

A nivel infraestructural, las redes de media tensión responden al alto consumo de energía, mientras que las redes pluvio cloacales, de gas y de fibra óptica también están adaptadas a las necesidades de las compañías industriales. Por otro lado, las calles están preparadas para el tránsito de vehículos con carga y las bandas forestales en todo el perímetro de los parques permiten regular la temperatura y controlar las emanaciones.

Para ser habilitado, un parque debe cumplir con todos los requisitos exigidos por la provincia y los municipios, que, a su vez, facilitan el acceso a créditos para financiar el crecimiento del agrupamiento y otorgan seguridad jurídica y otros beneficios como exenciones impositivas. Los costos de mantenimiento, limpieza y seguridad, por su parte, se reducen al ser afrontados en conjunto por varias compañías.

Además, por su ubicación, los parques cercanos a las autopistas, rutas y puertos contribuyen a disminuir el tránsito pesado en las ciudades, lo que se traduce en un beneficio que excede los intereses productivos.

### La ventaja del trabajo en equipo

La creación de este tipo de conglomerados trae aparejada la conformación de comunidades empresarias, lo que promueve la interacción entre compañías al interior del predio. En algunos casos, se instalan en un mismo parque empresas que se brindan servicios mutuamente: una produce bebidas, otra fabrica los envases, y otra funciona como centro de acopio y distribución.

En otros casos, la agrupación se relaciona con el rubro en el que desarrollan su actividad. Por ejemplo, en el municipio de Lanús está planificada la creación de un polo de producción de cuero, con una planta de tratamiento para los efluentes específicos del sector.

Al organizarse en comunidades, las empresas pueden complementarse productivamente, impulsar la innovación y la incorporación de nuevas tecnologías, que, finalmente, multiplicarán sus beneficios.



**Martín Rappallini**  
Presidente de Alberdi  
Desarrollos, del Polo Industrial  
Ezeiza y de Red Parques



*Polo Industrial Ezeiza.*

# LA DISPONIBILIDAD

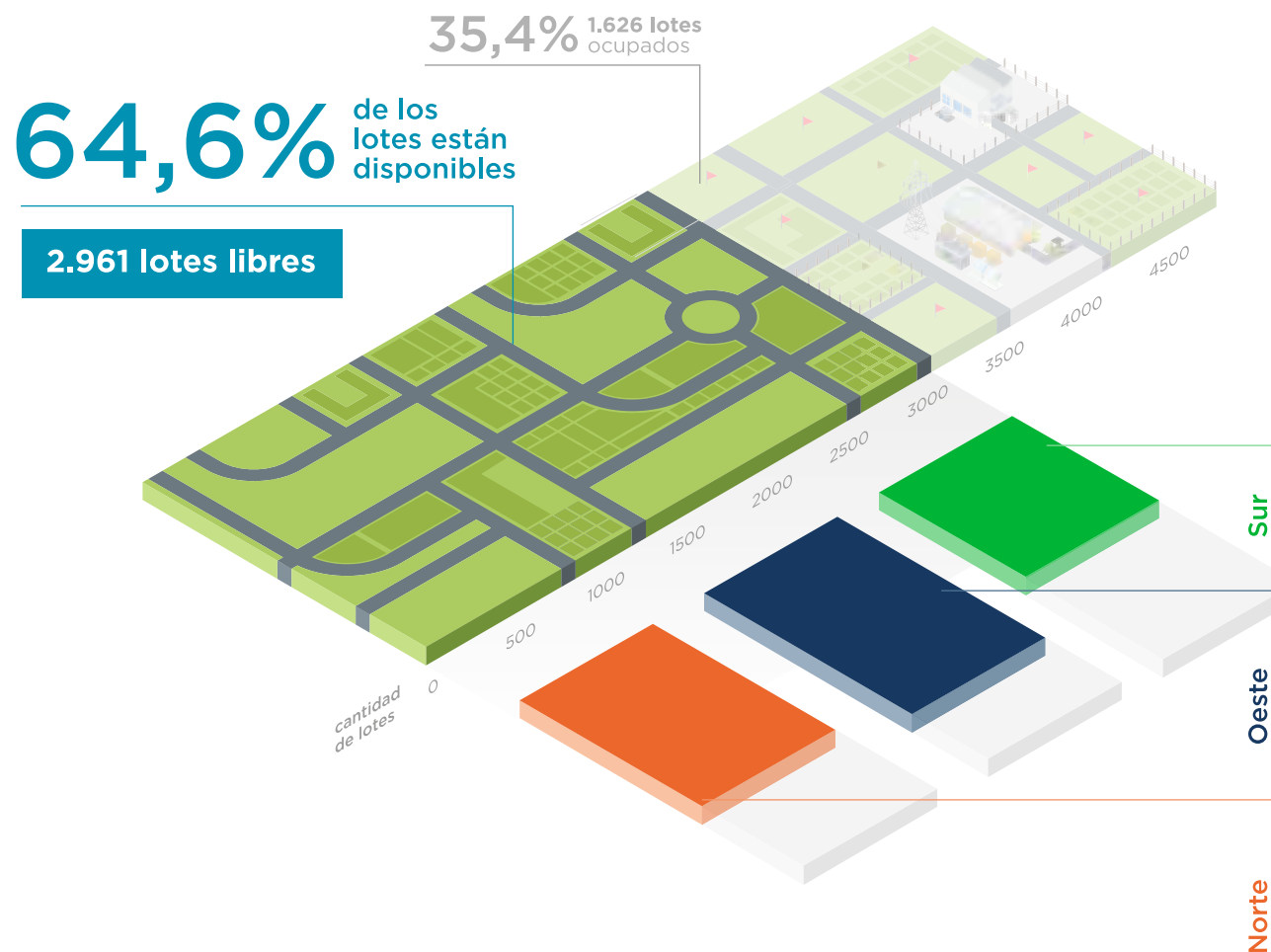
Contabilizamos 4.587 lotes en toda la región. Casi 3.000 lotes se encuentran actualmente libres en el mercado, lo que representa una tasa de disponibilidad del 64,6%. Este índice de

vacancia, aparentemente alto, se relaciona con la reciente expansión que hace que existan tantos lotes libres, lo cual redundará en una gran oportunidad para empresas e inversores.

*Los parques tienen la ventaja de ser entornos planificados para la actividad industrial. Algunos están más preparados que otros para recibir empresas de ciertos rubros. A la hora de elegir dónde instalarse, es importante evaluar con qué tipo de empresas compartiremos el predio.*



**Claudio Blum**  
Director de Property & Facility Management Southern Cone



# EL POTENCIAL

De los 46 parques industriales de la región, observamos que la capacidad constructiva de la superficie loteada es de 24.345.200 m<sup>2</sup>. Sin embargo, solo se encuentran edificadas 6.802.428 m<sup>2</sup>, es decir, el 28% del total. Esta cifra destaca el potencial de crecimiento de los parques.

**72%** de la capacidad constructiva está libre

**17.542.771 m<sup>2</sup>**

**28%** 6.802.428 m<sup>2</sup> construidos



cantidad de lotes

**3.370.737 m<sup>2</sup>**

**63% DEL FOS**

1.963.419 m<sup>2</sup> construidos

Sur

Por su parte, la Zona Sur cuenta con un potencial de crecimiento de 337 hectáreas que suponen el 63% de su FOS total.

**8.788.470 m<sup>2</sup>**

**71% DEL FOS**

3.514.237 m<sup>2</sup> construidos

Norte

La Zona Norte es la preferida por las empresas y tiene la mayor superficie construida de la región. La superficie construíble ronda las 879 hectáreas, cifra que supone el 71% del FOS total de la zona.

**5.383.564 m<sup>2</sup>**

**80% DEL FOS**

1.324.772 m<sup>2</sup> construidos

Oeste

La Zona Oeste es la segunda en términos de potencial de crecimiento. Con el Polo Industrial Ezeiza y el General Rodríguez, la zona aumentó el potencial hasta llegar al 80% del FOS total.

Observamos un movimiento continuo de las empresas industriales desde los centros urbanos hacia los parques, por lo que vemos muchas oportunidades para quienes decidan invertir ahí, ya que hay mucha capacidad constructiva.



Maël Desse  
Broker

## ATENDER LA DEMANDA, PENSANDO EN EL FUTURO

La demanda de soluciones logísticas es creciente en el país y, sobre todo, en la Zona Norte de la Región Metropolitana de Buenos Aires, donde la necesidad de espacios es superior a la oferta. Desde su creación, el Grupo Logístico Andreani apunta a cubrir los requerimientos coyunturales de las compañías, pero, fundamentalmente, a desplegar una visión de desarrollo a largo plazo, para garantizar el crecimiento sostenido de los mercados en los que operamos.

Tecnología, accesibilidad, conectividad y seguridad son las necesidades para las que se concibió Norlog, una plataforma logística e industrial ubicada en Tigre, destinada al movimiento y almacenamiento de mercaderías y a la radicación de industrias livianas.

Una vez integradas, las empresas que pertenecen a Norlog pueden solicitar al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires exenciones o diferimientos impositivos, lo que se suma a las ventajas que ya supone, entre otras, la ubicación estratégica de la plataforma. Próxima a las rutas que conectan la Ciudad Autónoma con las principales ciudades del país y los corredores del Mercosur, permite la vinculación con la Ruta 9, la autopista Panamericana, el eje de la ruta 14 a Brasil, el puerto de Buenos Aires y el puerto de Zárate-Brazo Largo, para alcanzar un desafío fundamental: llegar cada vez más rápido al consumidor final de manera eficiente. Para esto, se requiere la optimización constante de los procesos logísticos, pero también la mejora continua de la infraestructura.

Para desarrollar Norlog, nos inspiramos en los grandes centros logísticos europeos, como por ejemplo los de Zaragoza y Bolonia, y el resultado es más que atractivo: infraestructura de punta (vías de circulación pavimentadas, soterramiento del cableado eléctrico para evitar la contaminación visual, importantes obras hidráulicas, parquización, riego por goteo, barrera verde perimetral), centros de distribución propios y central de transferencia de carga, y la más avanzada tecnología, combinados en un proyecto sustentable.

Desde nuestra experiencia, y como vemos en operaciones de E-Commerce y Farma, los clientes requieren salir de los modelos estandarizados. Nosotros implementamos soluciones a medida en un entorno seguro, con mayor especificidad y complejidad, lo que nos convierte en la opción preferida por las más importantes compañías.



**Pablo Andreani**  
Director Grupo  
Logístico Andreani



*Plataforma Logística Tigre Norlog.*



# LA EVALUACIÓN DE LOS PARQUES

---

¿Qué variables se tienen en cuenta a la hora de elegir instalarse en un parque industrial? ¿Qué peso específico tiene cada una de ellas?

Con el objetivo de elaborar un ranking de los agrupamientos industriales más destacados, estudiamos una serie de factores externos e internos a los parques. Una vez identificados los factores, asignamos a cada uno de estos una escala de ponderación. De esta manera, pudimos puntuar cada parque industrial respecto del resto a través de los mismos factores. Como resultado obtuvimos el primer listado del mercado con los parques industriales premium.

A partir de este primer e inédito cruce de factores, esperamos continuar generando información valiosa para el mercado.

# ¿CÓMO SE EVALUARON LOS PARQUES?

## Factores internos

50 puntos

50% del 100%

Estudiamos la infraestructura y los servicios que ofrece cada parque industrial en particular. En relación con la infraestructura, evaluamos la existencia de un cerco perimetral, la disponibilidad de pavimentos de hormigón armado, el espacio destinado al estacionamiento de automóviles y camiones, las áreas de servicio para choferes, las playas de carga y descarga, los salones de usos múltiples, las oficinas de administración, las áreas de servicios comerciales, gastronómicos y bancarios y los servicios médicos.

En cuanto a los servicios que brinda cada parque, consideramos la seguridad, el control de acceso, el alumbrado público, la red de gas, la red eléctrica, los desagües pluviales e industriales, el agua corriente y el servicio de telefonía e internet.

Además, contemplamos las implementaciones amigables con el medio ambiente que realiza cada complejo.



*El diseño de espacios comunes tales como las áreas de apoyo, esparcimiento y servicios para el personal, es clave. El bienestar de la gente en el ámbito de trabajo ya está entre las prioridades de la mayoría de las empresas.*



**Valeria Hecht**  
Gerente de Project Management

## Factores externos

50 puntos

50% del 100%

Identificamos los factores que caracterizan el entorno en el que se encuentra localizado cada uno de los parques estudiados. Para ello, analizamos la ubicación del complejo respecto de las principales vías de comunicación de la zona, y en relación con las opciones de transporte público cercano.

También relevamos los servicios disponibles en dicho entorno, tales como la presencia de: comisarías, estaciones de bomberos, centros de salud, estaciones de servicio, centros educativos y centros comerciales en la zona.



# PARQUES INDUSTRIALES DESTACADOS

A partir de la evaluación de los factores internos y externos de cada agrupamiento industrial, elaboramos un ranking de los complejos analizados. Presentamos el listado de los cinco parques (ordenados alfabéticamente) que se destacan por sus características.

*En cada una de las zonas del área metropolitana hay opciones atractivas tanto para empresas como para inversores. La decisión de instalarse en un parque debe contemplar las necesidades específicas de cada compañía, por lo que es fundamental asesorarse con expertos en la materia.*



**Santiago Isern**  
Broker Senior

📍 Norte 📍 Oeste 📍 Sur

## Parque Industrial Pilar



PARTIDO	Pilar
DIRECCIÓN	Ruta Panamericana Ramal Pilar Km 60
PARCELAS TOTALES	267
PARCELAS OCUPADAS	227
PARCELAS LIBRES	40
TIPO DE PARQUE	Privado
AÑO DE CREACIÓN	1978

## Parque Industrial Ruta 6



PARTIDO	Exaltación de la Cruz
DIRECCIÓN	RP 6 y Rotonda Cardales
PARCELAS TOTALES	97
PARCELAS OCUPADAS	10
PARCELAS LIBRES	87
TIPO DE PARQUE	Privado
AÑO DE CREACIÓN	2014



Parque Industrial Tecnológico Florencio Varela PITEC



PARTIDO	Florencio Varela
DIRECCIÓN	Juana Azurduy de Padilla y Av. Calchaquí
PARCELAS TOTALES	86
PARCELAS OCUPADAS	9
PARCELAS LIBRES	77
TIPO DE PARQUE	Público
AÑO DE CREACIÓN	2013

Plataforma Logística Tigre Norlog



PARTIDO	Tigre
DIRECCIÓN	Av. Juan Domingo Perón 4749
PARCELAS TOTALES	26
PARCELAS OCUPADAS	21
PARCELAS LIBRES	5
TIPO DE PARQUE	Privado
AÑO DE CREACIÓN	2016

Polo Industrial Ezeiza



PARTIDO	Ezeiza
DIRECCIÓN	Puente del Inca y Canelones
PARCELAS TOTALES	414
PARCELAS OCUPADAS	156
PARCELAS LIBRES	258
TIPO DE PARQUE	Privado
AÑO DE CREACIÓN	2013

## FOMENTAR LA INSTALACIÓN DE PARQUES Y ASEGURAR EL DESARROLLO

Los parques industriales son ordenadores territoriales que permiten desarrollar una industria sustentable. Por eso, los beneficios de instalarse en un entorno controlado no solo son para las empresas, sino para todo el entramado productivo.

Las compañías, por un lado, tienen ventajas económicas, hacen uso de espacios comunes y se nutren con la oferta de servicios de las otras empresas que ocupan el predio. Pero, además, cuentan con la posibilidad de ampliarse en el mismo lugar, lo que mejora la rentabilidad de la inversión.

El sistema productivo, por otro lado, se beneficia por la optimización de los recursos y el alto impacto que la instalación de un parque genera en las comunidades locales, debido a los puestos laborales que generan las aglomeraciones industriales.

### Cuestión de Estado

La provincia de Buenos Aires es el territorio en el que se ha desarrollado la mayor cantidad de parques en la Argentina, alcanzando los 145 complejos. En ellos, seguirá creciendo gran parte de la actividad industrial, logística y de servicios de la nación.

A nivel estatal, contamos con el Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI), una base de datos de los predios que hay en el país, que también recoge información sobre las compañías que operan en ellos y sobre préstamos con

tasa bonificada para las pequeñas y medianas empresas allí instaladas. Además, se desarrollan capacitaciones a funcionarios de los municipios y a los gerentes que están a cargo de la administración de los parques.

La difusión de los beneficios que otorgan los parques, junto con el aprovechamiento de este tipo de herramientas, permiten el crecimiento en todos los niveles, desde las organizaciones más pequeñas, hasta el sector industrial en su conjunto. Por esta razón, es fundamental el trabajo con las autoridades locales.

En el sur del conurbano, se destaca el Sector Industrial Planificado Mixto de Almirante Brown que ocupa una superficie de 550 hectáreas. Actualmente, cuenta con casi 300 empresas radicadas y se presenta como uno de los polos productivos más atractivos de la zona.



**Horacio Lamberti**

Coordinador de Parques Industriales de la Secretaría de Industria del Ministerio de Producción de la Nación



*Sector Industrial Almirante Brown.*

---

## NUESTRA EMPRESA

---

Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios corporativos, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y luego la de Chile. A partir del 2015, ambas se unieron a Brasil, Perú y Colombia para operar de forma regional.

Cushman & Wakefield Southern Cone 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

---

### Para empresas

---

#### **BROKERAGE**

Representamos a las empresas en el alquiler y venta de oficinas clase A e inmuebles industriales.



#### **FACILITY MANAGEMENT**

Garantizamos el correcto funcionamiento de sus instalaciones.



#### **VALUACIONES**

Establecemos el valor de mercado de los inmuebles.



#### **PROJECT MANAGEMENT**

Planificamos, diseñamos y construimos nuevos espacios de trabajo.



### Para inversores

---

#### **BROKERAGE**

Alquilamos y vendemos oficinas clase A e inmuebles industriales.

#### **PROPERTY MANAGEMENT**

Administramos edificios clase A y Centros logísticos.

#### **VALUACIONES Y ASESORÍA**

Establecemos el valor de mercado de los inmuebles que se quiere vender o comprar.



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**



+54 11 5555 1111  
Carlos Pellegrini 1141, 6°.  
CABA, Argentina.  
[argentina@sa.cushwake.com](mailto:argentina@sa.cushwake.com)

[www.cushman.com.ar](http://www.cushman.com.ar)