



EDIFICIO  
**TOMKINSON**

Int. Tomkinson 2054  
San Isidro, Provincia de Buenos Aires

2018

# EL ACTIVO

- DIRECCIÓN: Int. Tomkinson 2054, San Isidro
- ANTIGUEDAD: 27 años (1991)
- USO ACTUAL: Corporativo de Oficinas comerciales
- ESTADO: Muy Bueno
- SUPERFICIE CONSTRUIDA: 8.092 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE TERRENO: 17.799 m<sup>2</sup>
- COCHERAS: 150 unidades descubiertas
- ZONIFICACIÓN: ID (Industrial Dominante)
- ARQUITECTO: Estudio Azlan y Ezcurra



150 mts sobre el frente de Av. Tomkinson



Excelente accesibilidad tanto por AU Panamericana como por Av. Tomkinson.



La zona presenta usos mixtos, residencial baja y alta densidad, comercial e industrial.



# EL ACTIVO - ACCESIBILIDAD



- El área presenta una excelente accesibilidad con sus 150m sobre el frente de la Av. Int. Tomkinson, favorecida por su conexión con las principales autopistas (Autopistas del Sol / Panamericana). La zona posee una muy buena red de transporte público y privado. Int. Tomkinson es uno de los principales corredores de vinculación del Partido de San Isidro.
- Colectivos: 407, 707, 343, 333
- A pocos minutos de estación de ferrocarril Mitre de: Acassuso, San Isidro, y Beccar.

# EL ACTIVO – ZONA Y USOS

- La propiedad se encuentra ubicada en la zona “Las Lomas” del distrito de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, en donde encontramos usos mixtos residencial baja/ alta densidad y comercial e industrial.
- Este sector del distrito concebido para uso netamente industrial y de servicios comenzó su reconversión a partir de mediados de los 90s. A medida que el sector se fue densificando y la tierra valorizando mutó de uso original a residencial de alta densidad. Por tal motivo actualmente encontramos la convivencia de uso industrial (HLB Pharma, T.A Gas), oficinas (ESPN, Edenor, etc.), con el de viviendas multifamiliares (Jardines de San Isidro I, II y III, Solares de San Isidro) y vivienda unifamiliar.



# EL ACTIVO – ZONA Y USOS

Área residencial – viviendas multifamiliares



Área residencial – viviendas unifamiliares



Área Comercial – centro de servicios



Área Comercial – oficinas



# EL ACTIVO - SUPERFICIES

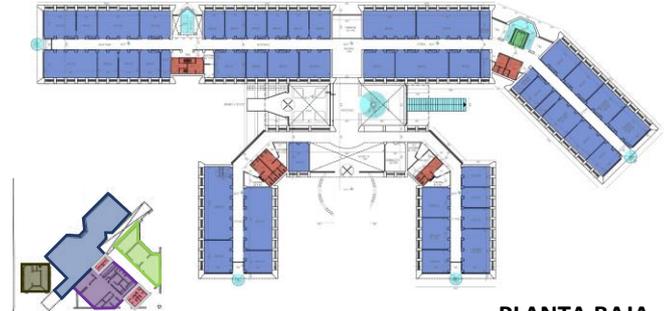


EDIFICIO OFICINAS				
PISO	SUP. SEMICUBIERTA	SUP. CUBIERTA	USO	TOTAL
Subsuelo	0	361,4 m <sup>2</sup>	Depósito / Área Tec.	
Planta Baja	170 m <sup>2</sup>	2.269,5 m <sup>2</sup>	Acceso / Oficinas	
1° Piso	53,8 m <sup>2</sup>	2.040,4 m <sup>2</sup>	Oficinas	<b>7.044,6 m<sup>2</sup></b>
2° Piso	53,8 m <sup>2</sup>	2.095,4 m <sup>2</sup>	Oficinas	
<b>Subtotales EDIFICIO DE OFICINAS</b>	<b>277,7 m<sup>2</sup></b>	<b>6.766,9m<sup>2</sup></b>		
ÁREAS AUXILIARES				
Cafetería (planta baja)	0	917,3 m <sup>2</sup>	Amenities	
Mini banco (planta baja)	0	63 m <sup>2</sup>	Amenities	<b>1.047,4 m<sup>2</sup></b>
Seguridad (planta baja)	30 m <sup>2</sup>	26,6 m <sup>2</sup>	Amenities	
Cabina Gas (planta baja)	0	10,5 m <sup>2</sup>	Otros	
<b>Subtotales AREAS AUXILIARES</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>1.017,4 m<sup>2</sup></b>		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>307,7 m<sup>2</sup></b>	<b>7.784,3 m<sup>2</sup></b>		<b>8.092 m<sup>2</sup></b>

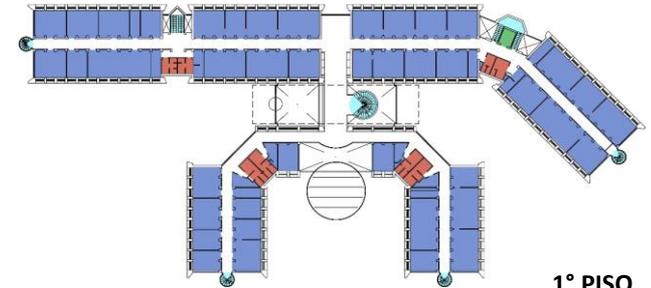
# EL ACTIVO - CARACTERÍSTICAS

## CARÁCTERÍSTICAS TÉCNICAS

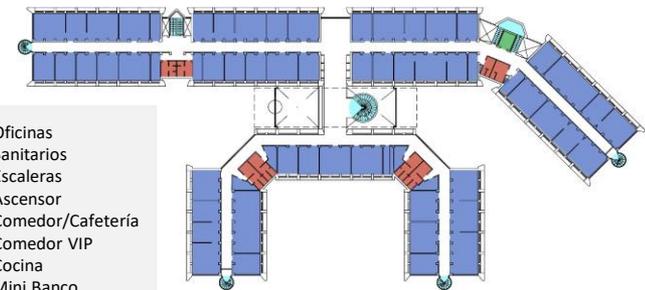
Estructura	Mampostería
Cimientos	Hormigón armado
Divisiones Internas	Tabiquería de bloques de yeso. Estos pueden ser fácilmente removidos para la generación de espacios flexibles en planta libre. (Planta piso 2 se han quitado)
Carpintería	Metálicas
Cerramiento Exterior	Ladrillo visto
Cielorrasos	Cielorrasos suspendidos
Pisos	Graníticos – Cemento alisado en las salas de máquinas y solados externos
Energía Eléctrica	Distribución por pisoductos y zocaloductos laterales. Incluidas en expensas. 450 Amps. Grupo electrógeno abastecimiento total del edificio.
Sistema Contra Incendios	Detectores de humo, hidrantes y alarma contra incendio centralizada.
Iluminación	Accesorios de iluminación en cielorraso suspendido. 3 circuitos de iluminación. Áreas comunes de circulación y halles iluminados con tubos fluorescentes.
Aire Acondicionado	Sistema Central Frio/ Calor por Fancoil perimetral. Dos calderas.
Circulación Vertical	1 ascensor hidráulico OTIS, capacidad 12 personas
Otros	Sistema de control con tarjeta magnética y sistema CCTV. Seguridad y vigilancia 24 hrs x 7 días.



PLANTA BAJA



1º PISO



2º PISO

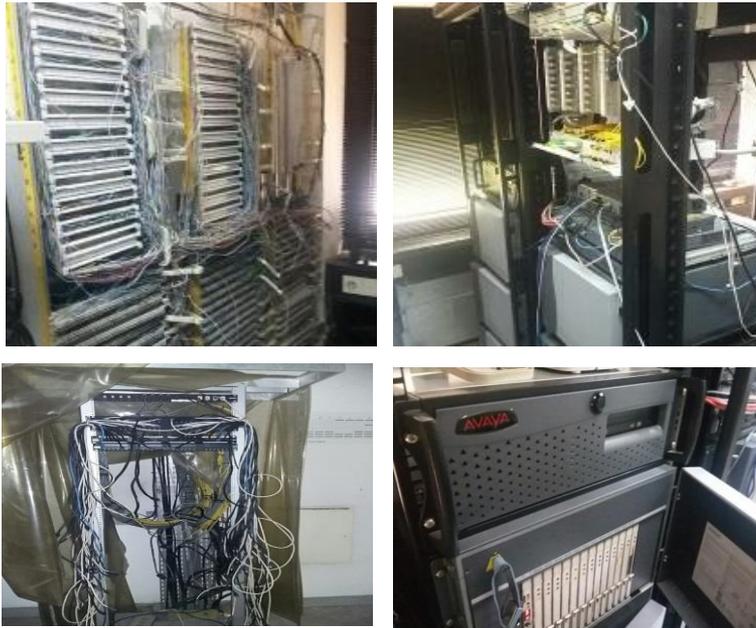


# EL ACTIVO - CARACTERÍSTICAS

## Infraestructura de telecomunicación:

Sector 0.B.2. Hay un cuarto de telecomunicación de 1,5 x 4m. Los equipos son de marca Avaya y tienen una capacidad para comunicar internamente 200 números.

Los tres sectores del edificio tienen una máquina en cada piso, dónde el teléfono y los equipos de red están instalados y distribuidos a cada oficina.



## Instalaciones eléctricas:

El inmueble tiene 1 grupo electrógeno marca Caterpillar de 365Kva que abastece todos los sectores en 100%, incluyendo el comedor.

El consumo del edificio incluyendo el área de comedor es de 490amp. Sectores A,B y C de cada piso tiene tableros eléctricos que distribuyen la energía a las diferentes oficinas, en tres circuitos, uno de ellos es el esencial. Posee además un sistema de UPS para el circuito de datos y telefonía. El sistema incluye jabalinas puesta a tierra de acuerdo regulaciones vigentes.



# EL ACTIVO - ZONIFICACIÓN

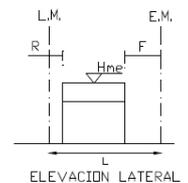
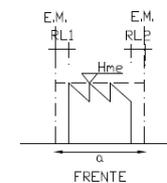
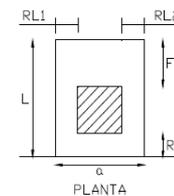
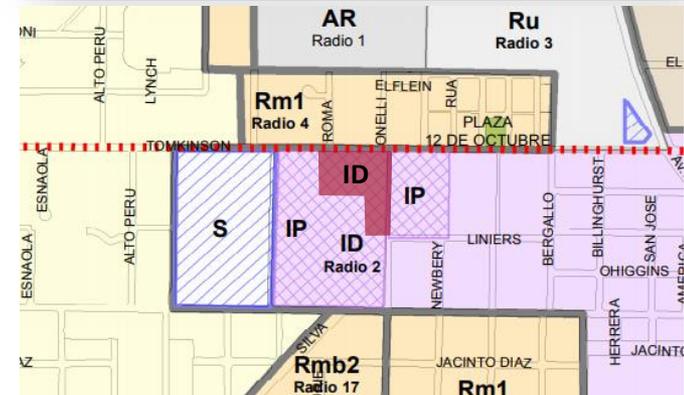
El inmueble posee un excelente balance entre las áreas construidas y las áreas verdes configurando la idea de “Campus”. Debido a que no se han agotado la totalidad de los metros construidos según código de ordenamiento urbano, el inmueble posee potencial de crecimiento en caso de ser necesario.

Su diseño fue concebido como una serie de volúmenes articulados entre sí mediante sectores de servicios. Dicha configuración edilicia junto con su esquema de funcionamiento en horizontal, permite que la totalidad del área de oficinas tenga luz natural y francas vistas al verde exterior. Los espacios están actualmente subdivididos por tabiques de yeso que pueden ser fácilmente removidos para la generación de espacios flexibles en planta libre. La propiedad se encuentra en condiciones óptimas de mantenimiento debido a las sucesivas mejoras realizadas.

Si bien el uso actual es el de oficinas comerciales, por su configuración tiene la potencialidad de ser reconvertido en otros usos tales como educativo, hospitalario, residencial, entre otros.

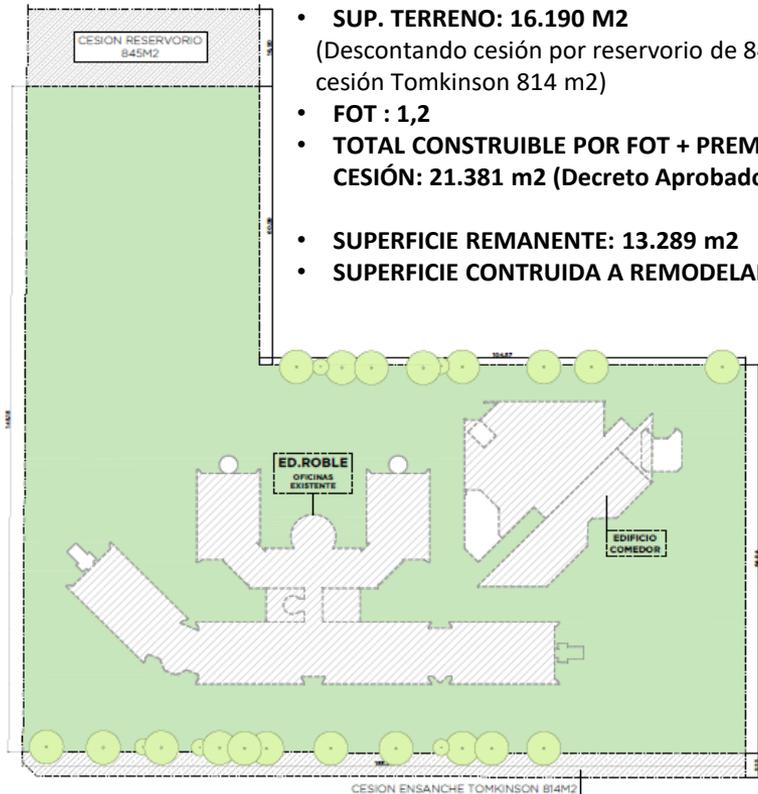
## INDICADORES ID (INDUSTRIAL DOMINANTE)

- Parcelamiento: Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 600m<sup>2</sup>.
- **FOS: 0,6**
- **FOT: 1,2**
- Fondo libre:  $F = 6m$
- Alturas máximas:  $H_m = 12m$
- Retiros(para predios de mas de 5.000m<sup>2</sup>):
  - a) de frente:  $R = 8$  metros
  - b) lateral 1:  $RI1 = 8$  metros
  - c) lateral 2:  $RI2 = 8$  metros



# EL ACTIVO – ZONIFICACIÓN (\*)

## SITUACIÓN EXISTENTE Y SUPERFICIE REMANENTE:

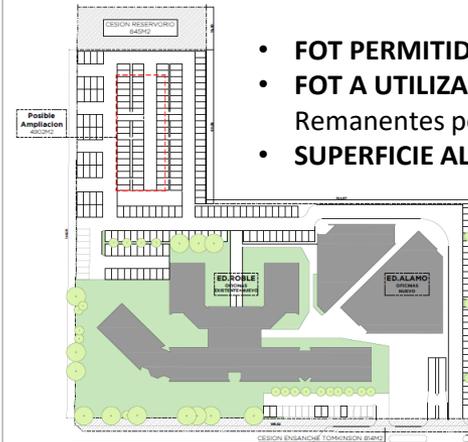


- **SUP. TERRENO: 16.190 M2**  
(Descontando cesión por reservorio de 845 m2 y cesión Tomkinson 814 m2)
- **FOT : 1,2**
- **TOTAL CONSTRUIBLE POR FOT + PREMIOS POR CESIÓN: 21.381 m2** (Decreto Aprobado)
- **SUPERFICIE REMANENTE: 13.289 m2**
- **SUPERFICIE CONTRUIDA A REMODELAR: 8.092 m2**



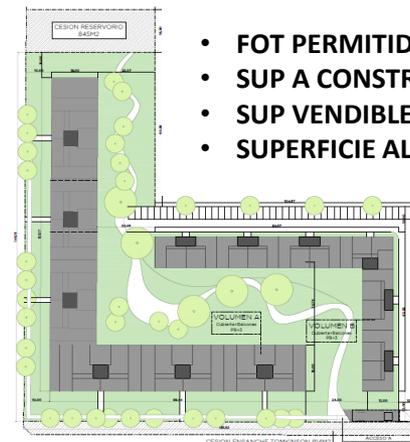
## VARIANTES DESARROLLO EDIFICABILIDAD

### VARIANTE A: AGREGAR UN PISO EN ED. ROBLE



- **FOT PERMITIDO: 19.428 m2**
- **FOT A UTILIZAR: 14.526 m2** (4,902 m2 Remanentes posib. Para SS cocheras)
- **SUPERFICIE ALFOMBRA: 11.000 m2**

### VARIANTE B: PROYECTO DEMOLICIÓN Y CONDOMINIOS



- **FOT PERMITIDO: 21.381 m2**
- **SUP A CONSTRUIR: 21.381 m2**
- **SUP VENDIBLE: 20.000 m2**
- **SUPERFICIE ALFOMBRA: 11,000 m2**

(\*) Fuente Provista por Actual Propietario. Proyectos realizados por Jorge Vagedzian & Arqs. Asociados S.R.L.

# EL ACTIVO - ZONIFICACIÓN (\*)

## RENDERS VARIANTE A (AMPLIACIÓN EXISTENTE)



# EL ACTIVO - IMÁGENES

360°



# EL ACTIVO - IMÁGENES

Ingreso Av. Tomkinson



# EL ACTIVO - IMÁGENES

Conjunto



# EL ACTIVO – IMÁGENES

Ingreso inmueble



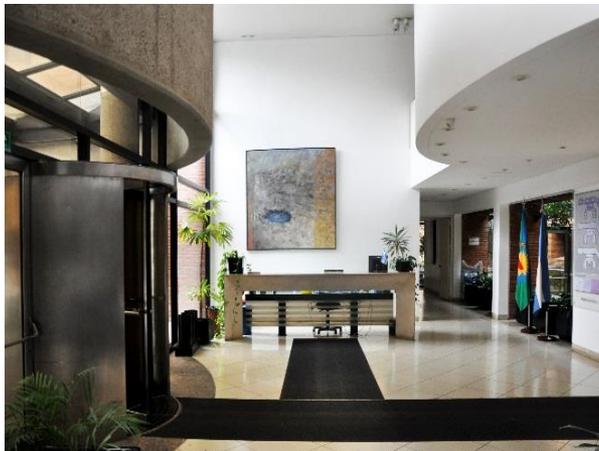
# EL ACTIVO - IMÁGENES

Ingreso Edificio oficinas

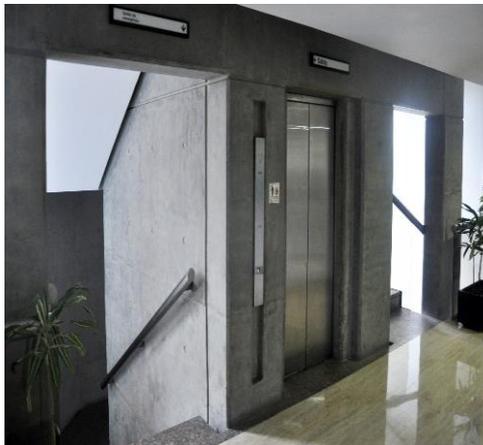
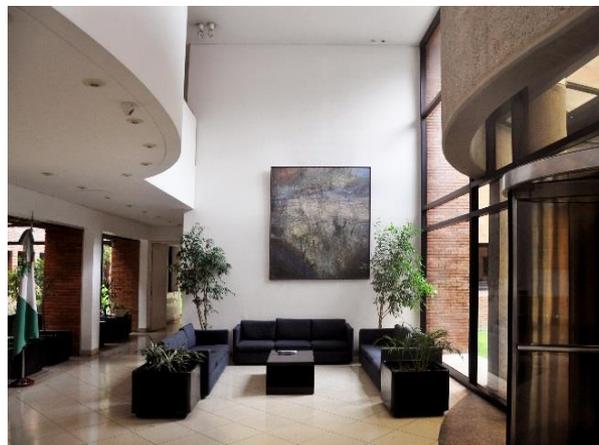


# EL ACTIVO - IMÁGENES

Acceso principal oficinas

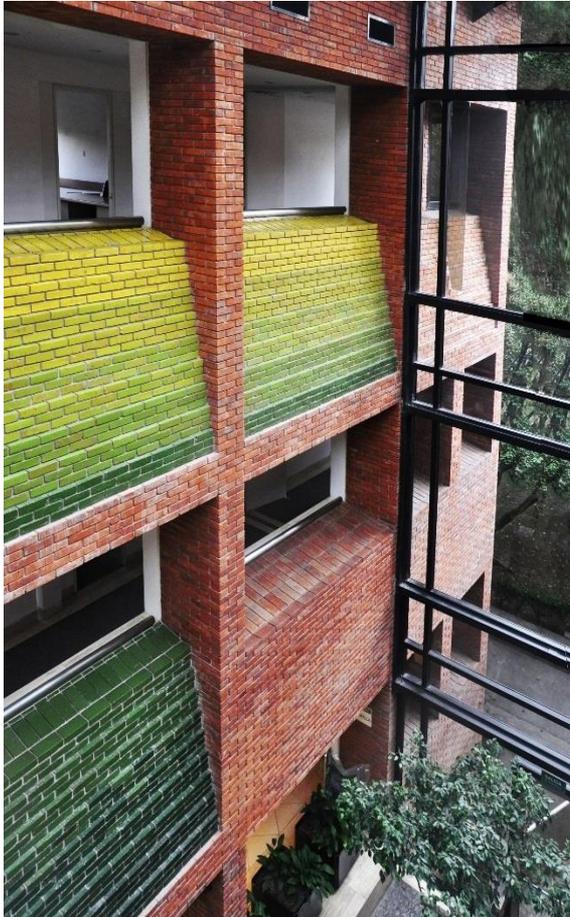


Áreas circulación interna



# EL ACTIVO - IMÁGENES

Fachada interior



Interior oficinas



Azotea accesible



# EL ACTIVO - IMÁGENES

Acceso oficinas desde comedor



Acceso comedor



Interior comedor VIP



# EL ACTIVO - IMÁGENES

Interior comedor



Cocina / Mostrador



Minibanco / Despensa



# EL ACTIVO - IMÁGENES

Salas de máquinas



Espacio cocheras



# CONDICIONES COMERCIALES

COMERCIALES	
Precio de venta	USD 14.000.000 (Dólares Estadounidenses Catorce millones)
Método de pago	100% al momento de la firma traslativa de dominio.
Escribano	A ser designado por el comprador.

- HONORARIOS INMOBILIARIOS CUSHMAN & WAKEFIELD.: 4% sobre total de operación de venta, más IVA.

La información contenida en este documento ha sido obtenida del propietario y otras fuentes consideradas fiables. Sin embargo, ni el propietario ni Cushman & Wakefield (“C&W”) representan ni garantizan que la información sea exacta o completa. Este documento no pretende ser exhaustivo ni contener toda la información que un posible comprador pueda requerir a la hora de determinar si debe o no comprar la propiedad. El propietario y C&W renuncian expresamente a cualquier y toda responsabilidad por cualquier error u omisión en este documento o cualquier otra comunicación oral o escrita transmitidos o puestos a disposición de los posibles compradores.

Este documento es para suministrar información sólo con fines de discusión y no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta para comprar la propiedad. Ni el propietario y ni C&W asumen obligación alguna de proporcionar al destinatario acceso a información adicional. El propietario se reserva el derecho de retirar la oferta del mercado en cualquier momento y no tiene la obligación de responder o aceptar cualquier propuesta de compra.



(54.11) 5555.1111

Carlos Pellegrini 1141, 6°, CABA

[argentina@sa.cushwake.com](mailto:argentina@sa.cushwake.com)

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