



## Oportunidad de Inversión

# Sale & Lease Back Oficinas Clase A

LUNA 49 - DISTRITO TECNOLÓGICO - CABA

---

### Descripción del negocio

Se trata de la venta con renta de tres pisos de oficinas con sus cocheras en el corazón del Distrito Tecnológico de Buenos Aires. Las oficinas se encuentran en pisos contiguos en plantas libres totalizando 2.842 m2 cubiertos más Terrazas propias y cocheras.

### Especificaciones del edificio

- Ubicado en la calle Luna 49, a metros de la Av. Caseros y muy próximo a la Av. Jujuy.
  - Sobre un lote de 1.010 m2 con 22,45 m de frente tiene planta baja, seis niveles superiores y dos subsuelos de cocheras, totalizando 9.170 m2.
  - Curtain Wall de perfilería de aluminio con vidrios DVH
  - La estructura de hormigón está resuelta sin vigas y columnas cilíndricas aportando mayor flexibilidad en el uso de la planta.
-

---

## Especificaciones del edificio

---

- Ambas redes estarán alimentadas desde un tanque cisterna de 90.000 lts, con su sala de bombas (2 electrobombas y jockey) independientes.
- Electrobombas pluviales, cloacales y contra incendio: WDM – pumps, Jockey y Grundfos. Bajada independiente desde la azotea a tanque de 500 lts de aguas grises para el riego.
- **Hall de acceso PB:** CERRO NEGRO MALBA GRAFITTO.
- **Hall de acceso:** CERRO NEGRO LIFE NAT REC TIZA 60X60
- **Núcleos Sanitarios:** CERRO NEGRO LIFE NAT REC TIZA 60X60
- **Terrazas:** baldosa GRANITICA para exterior sobre carpetas con membrana hidrófuga.

### ELECTRICIDAD

Tableros eléctricos secundarios completos en palier exterior al piso, con los racks conectados al GELa instalación cuenta con un grupo electrógeno del edificio a gasoil de 240kva, marca CUMMINGS POWERED modelo LG 275C 50hz ubicado en el primer subsuelo.

### ASCENSORES

El medio de elevación es mecánico mediante 3 ascensores marca HYUNDAI de una velocidad de 90 mpm con cabinas de capacidad para 1000kg, 10 personas, 9 paradas. La característica de las cabinas: 1,40 m x 1,60 m x 2,50 m (alto) Puertas automáticas en cabina y piso laterales, de acero inoxidable Botonera con indicador digital de posición de cabina. Pisos: silestone negro.

### SEGURIDAD E INCENDIO

El edificio cuenta con molinetes en la planta baja con tarjetas de contacto HID. La PB cuenta con un circuito cerrado de TV monitoreando accesos y lugares comunes. El edificio posee un sistema contra incendio mixto. Gabinetes de hidrantes y matafuegos distribuidos por los diferentes pisos Los pisos tienen dos escaleras de escape con antecámara presurizada.

---

## Especificaciones de los pisos

---

### SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO en cada piso

VRV (variable refrigerant flow) con equipamiento por piso de: 10 Evaporadoras bajo silueta (Marca LG / Modelo ARNU36GBGA4) 2 Condensadoras VRV III INVERTER (Marca LG / Modelo ARUB180LTE4) SPLIT1 Evaporadora Split (Marca Trane / Modelo 4MWW0524HB000AA) 1 Condensadora (Marca Trane / Modelo 4TWK0524HBP00AA)

### ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Los inodoros correspondientes a los sanitarios de las oficinas son a válvula, cortos, de loza blanca marca Ferrum línea TRENTO. Los lavatorios de los sanitarios de las oficinas son armados en una pileta continua con de silestone negro. Las griferías de baños de oficina: marca FV líneas pressmatic cromo y las Válvulas de inodoro marca FV tipo pressmatic cromo. Los tabiques de los gabinetes internos son enchapados.

### ILUMINACIÓN

Todos los artefactos son LED: suspendidos en espacios abiertos, en placas en espacios cerrados y embutidos en núcleos húmedos.

### REVESTIMIENTOS

Alfombra en baldosas Interface de 60/60, pisos vinílico Interface LVT NW similar madera en circulaciones y porcelanato en núcleos sanitarios.

### INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA

Los cableados están instalados en bandejas metálicas a la vista y por cañería. Red WiFi instalada redundante, cableados de red Cat 6 y energía eléctrica en los puestos de trabajo. Monitores en salas y espacios colaborativos con un Surface y Wall Panel en sala Wavespace. Los pisos cuentan con control de acceso con tarjetas magnéticas y circuito cerrado de TV monitoreando accesos y espacios abiertos de trabajo.

### GENERALIDADES

Las plantas cuentan con dos núcleos sanitarios (para hombres y mujeres) con un gabinete para personas con movilidad disminuida y un office. También cuentan con un sanitario sin identidad de género al frente y un office. El cielorraso es a la vista de hormigón tratado. Cada piso cuenta con un rack de comunicación aislado y acondicionado. Los tabiques internos son vidriados aportando amplitud y luminosidad al espacio general.

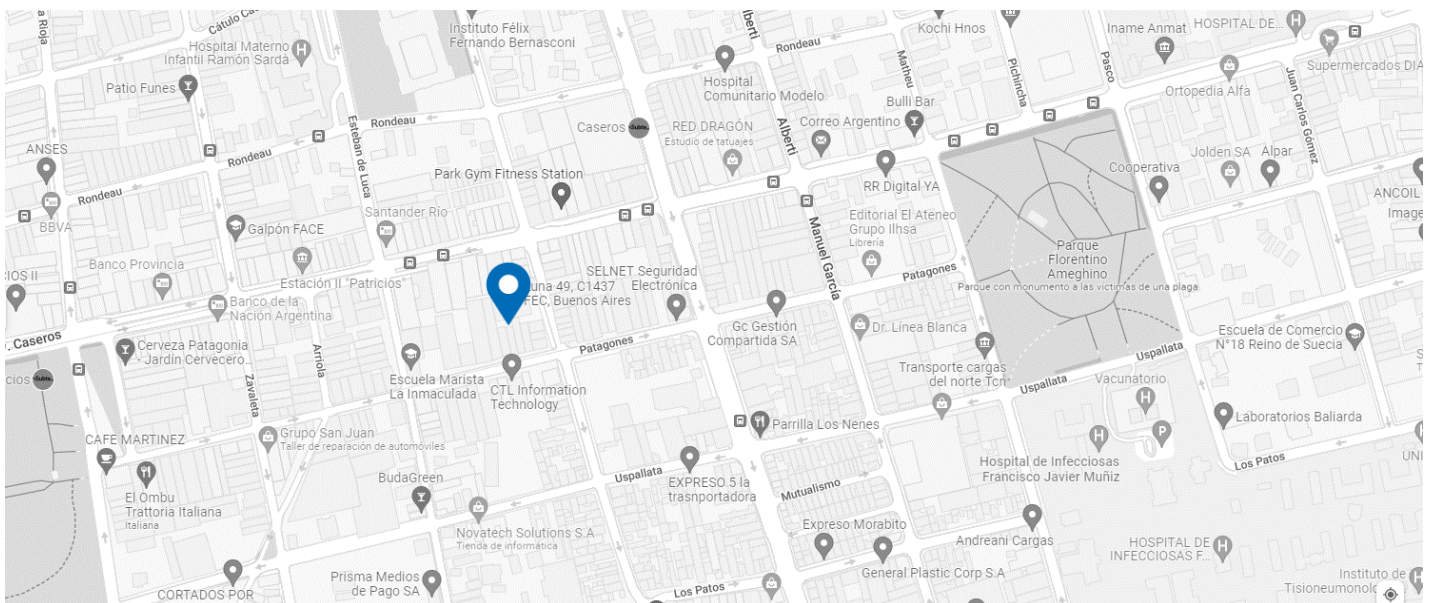


## Superficie del edificio

Piso	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Superficie Cubierta (m <sup>2</sup> )	Superficie Descubierta Terraza (m <sup>2</sup> )	Cocheras
3°	862	862	-	35 ( 16 dobles y 3 individuales)
4°	859	774	85	
5°	770	706	63	
<b>Total</b>	<b>2491</b>	<b>2342</b>	<b>148</b>	

## Ubicación

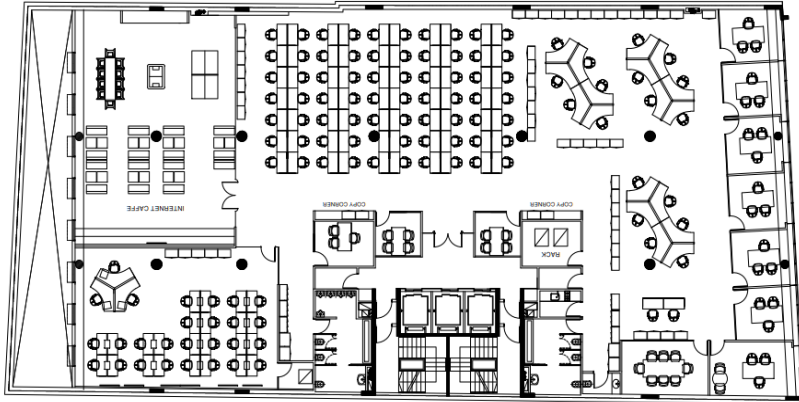
- Ubicado en la calle Luna 49, a metros de la Av. Caseros y muy próximo a la Av. Jujuy.



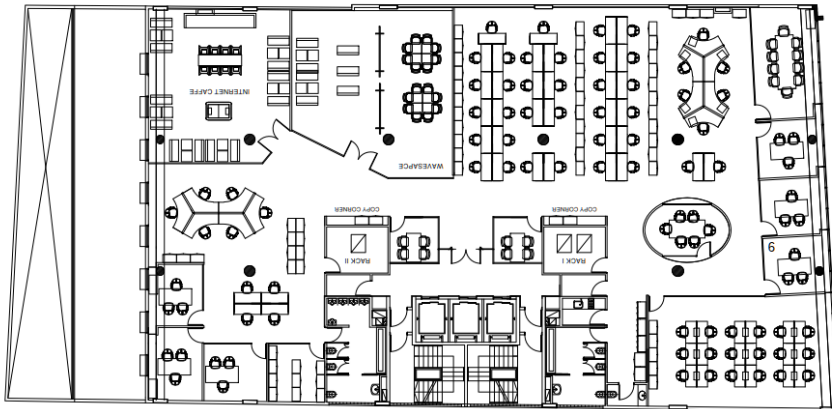
# Planos

Todo el equipamiento es de Interior Forma, con puestos de trabajo en línea y en ángulo de 120° diseñados para la firma.

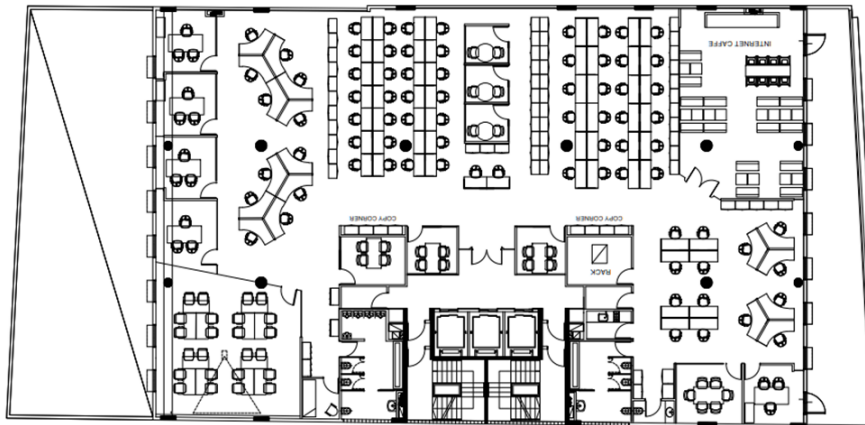
## PISO 3°



## PISO 4°



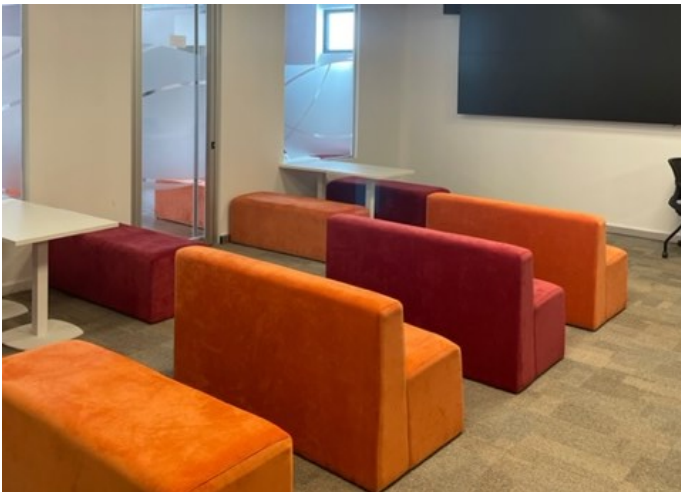
## PISO 5°



---

# Fotos

---

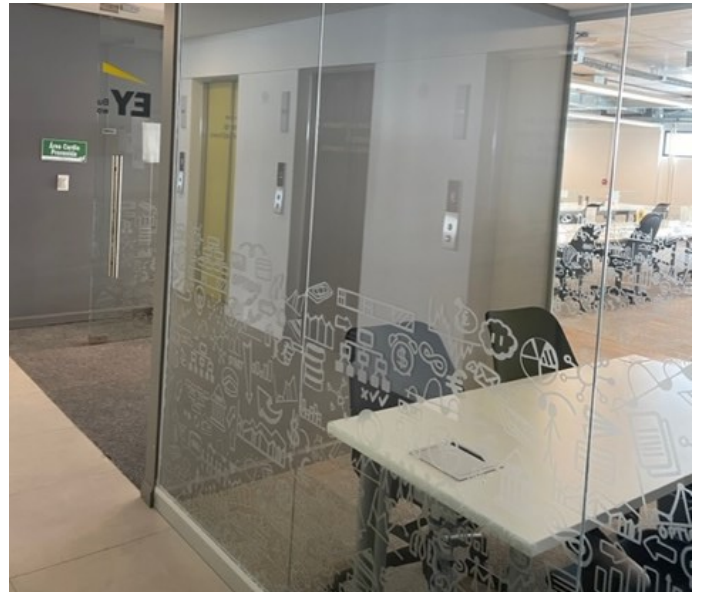




---

## Fotos

---



---

*Para más información:*

**Newmark Argentina**  
t 54-11-4311-9500  
info@ngbacre.com.ar

Los datos contenidos en esta publicación (precios, medidas, superficies, imágenes, etc.) sólo se proporcionan con fines informativos y no generan ninguna obligación contractual para BACRE S.A. (Newmark Argentina). Newmark Argentina no asume responsabilidad derivada del uso incorrecto, inapropiado o ilícito de la información publicada. Newmark Argentina no garantiza explícita ni implícitamente la exactitud de la información publicada. Toda la información deberá ser confirmada oportunamente con los correspondientes documentos registrales. La información contenida en la presente publicación está sujeta a modificaciones sin previo aviso. Se prohíbe cualquier reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin la previa autorización de Newmark Argentina. CUCICBA Mat. N° 5646 Domingo Speranza | CMCPSI Mat. N° 6028 Fernando Novoa