

Un hito corporativo en Núñez

La desarrolladora RAGHSA lleva adelante la obra del imponente **Centro Empresarial Libertador**, cuya construcción terminará a finales del próximo año. Una apuesta a la reactivación económica y a la arquitectura sustentable.



Cuando esté finalizada será la mayor torre corporativa de la Ciudad de Buenos Aires, con 26 pisos de oficinas en alquiler y más de 100 mil metros cuadrados totales. Se trata de un nuevo hito para el mercado de oficinas premium, que se encuentra en plena construcción: **Centro Empresarial Libertador**.

Esta obra de la desarrolladora RAGHSA está ubicada en un terreno de 7.200 m² en Avenida del Libertador 7202 y rodeada de bancos, restaurantes, gimnasios y universidades, en el tradicional barrio de Núñez. El costo de obra total será de 200 millones de dólares y el edificio será

inaugurado en diciembre de 2019.

La torre, brindará el máximo nivel de prestaciones para alojar a empresas nacionales e internacionales, con plantas libres que van desde 1.200 m² hasta 2.900 m² rentables por piso: una superficie que brindará una flexibilidad absoluta de usos. Además, cada nivel contará con tres metros de altura de piso a techo que, al ser íntegramente vidriados, garantizarán excelentes vistas panorámicas al río y la ciudad.

Pero, más allá de sus dimensiones, **Centro Empresarial Libertador** apunta a destacarse en calidad arquitectónica, tecnología, seguridad y prestaciones sus-

tentables. "El foco está puesto en garantizar el bienestar de los usuarios porque entendemos que promover un ambiente saludable y amigable es fundamental a la hora de trabajar. Por eso, en un momento en el que los departamentos de recursos humanos están enfocados en retener a los talentos en sus empresas, es importante brindar servicios que generen un excelente ambiente de trabajo", señala Pablo Kiesel, gerente comercial de RAGHSA, firma que se caracteriza por desarrollar oficinas de alta gama para la renta. En este sentido, Kiesel agrega: "Históricamente, nos hemos caracteri-

zados por estar atentos a los mercados desarrollados para sumar iniciativas, como las normas de construcción sustentable L.E.E.D. y la implementación de servicios que podamos brindar a la gente que trabaja 9 o 10 horas en un edificio de oficinas. Por eso, en cada nuevo proyecto corporativo incorporamos más metros cuadrados de amenities, para que los empleados tengan gimnasio, estacionamiento de bicicletas, vestuario para ciclistas, salón de usos múltiples y espacios verdes para esparcimiento. Si damos buenos servicios a las empresas y a su personal, ganamos todos".

El proyecto de esta obra corresponde al histórico estudio Mario Roberto Alvarez y Asociados (MRA+A), con vasta experiencia en oficinas premium, que ya diseñó para RAGHSA los edificios Plaza San Martín, Madero Office, 955 Belgrano Office y Madero Riverside. Para este emprendimiento, crearon una torre que se aparta 52 metros de la línea municipal sobre Av. Del Libertador, generando una plaza seca que desemboca en la entrada del edificio y un hall monumental con triple altura. La torre en sí se distingue a su vez por un sutil quiebre o desplazamiento del volumen a la altura de 38 metros que rompe la uniformidad del prisma vidriado con su dinamismo. Otra apuesta fuerte en la implantación urbana de la obra es la accesibilidad vehicular de la planta baja, que contará con una calle interna de circulación pasante ("drop off") en "L" para que los autos puedan ingresar por Libertador y salir por Manuela Pedraza, después de dejar o recoger a sus pasajeros en una entrada interior. Por lo pronto, ya está pre-alquilado el 15% de la torre, y Kiesel destaca que se está negociando con potenciales clientes para llegar al 35 o 40%, cuando todavía restan 14 meses de obra. "Encaramos cada uno de nuestros proyectos con una política de largo plazo, analizando los requerimientos del mercado, los recursos financieros y la demanda proyectada de nuevos espacios. El tiempo de obra para un proyecto de estas características es de cuatro o cinco años desde que se la diseña hasta que se la inaugura, así que en ese plazo pueden pasar muchas cosas en nuestro país", explica en referencia a la coyuntura económica de los últimos meses, y aclara que la misma no tuvo consecuencias en el plan de ejecución del edificio. Kiesel agrega que RAGHSA, en sus casi 50 años de trayectoria, jamás frenó sus proyectos ni siquiera en los momentos de mayor incertidumbre económica. "Por eso, cuando llega el momento de la reactivación y las empresas necesitan crecer en su negocio, nosotros siempre estamos preparados para satisfacer sus

necesidades", explica. También asegura, con optimismo, que muchas corporaciones apuestan a que va a haber "mucho más trabajo en 2020".

Un edificio "verde"

Esta obra contará con "las tecnologías más avanzadas para reducir el consumo energético y cuidar el medio ambiente". Habrá paneles solares para calentar el agua, iluminación led de bajo consumo y sistemas de aire acondicionado con volumen de aire variable (VAV) que emplean refrigerantes no contaminantes y poseen cajas por inducción que minimizan el uso de energía eléctrica. Además, al no haber tabiques divisorios que proyecten sombra dentro de cada planta, la luz solar entrará más fácilmente y ayudará a un menor consumo. Incluso el diseño del paisajismo utiliza una vegetación nativa con especies de alta resistencia a la sequía y con bajo consumo de agua.

El edificio tendrá también sistemas de recolección y almacenamiento de agua de lluvia, que será reutilizada para riego y para alimentar los sistemas de climatización. Del mismo modo, contará con sanitarios y griferías temporizadas y controladores de caudal con el fin de favorecer el ahorro de agua. También habrá estacionamiento para bicicletas y vestuarios especiales con duchas para fomentar el uso de este medio de transporte. Los estacionamientos (854 cocheras en cuatro subsuelos) contarán con espacios preferenciales para autos con baja emisión de contaminantes.

En lo que hace a la gestión eficiente de los residuos, en tanto, el edificio tendrá una sala especial en la planta baja para la recolección y el almacenamiento de restos reciclables. Esto facilitará la creación de un plan en el que se podrá separar papel, cartón, vidrio, metal y plástico en dos etapas, ya que una primera separación se llevará a cabo en cada uno de los pisos de oficinas. Todos los consumos energéticos, por otra parte, serán monitoreados en forma diferenciada a través



del sistema de manejo de edificios (BMS: Building Management System) para asegurar su correcto funcionamiento y proponer acciones correctivas en caso de ser necesario.

La calidad del aire interior fue otros de los temas considerados prioritarios por los desarrolladores para conformar un edificio saludable. Por eso, **Centro Empresarial Libertador** será una torre “libre de humo”, en la que estará prohibido fumar adentro y a menos de ocho metros de cualquier entrada de aire al edificio, y contará con un sector para fumadores lejos de los ingresos. Además, cumplirá con las normas de calidad L.E.E.D. del aire interior (Ashrae 62.1-2007) y las características de confort en cuanto a temperatura, humedad y velocidad del aire (Ashrae 55-2004).

RAGHSA aspira a que **Centro Empresarial Libertador** obtenga la certificación L.E.E.D Core & Shell en la categoría Gold que otorga el Green Building Council de Estados Unidos (US.G.B.C.), y cumplirá también con las normas de seguridad y prevención de incendios de la Asociación Nacional de Protección contra el Fuego (N.F.P.A.) del mismo país. Las oficinas cuentan con la última tecnología (doble vidriado hermético, low-e, pisos técnicos elevados, cielorraso suspendido, grupos electrógenos para facilitar el 100% del funcionamiento de consumo del edificio, paneles solares, aire acondicionado con volumen de aire variable (VAV) con recuperación de calor, sistemas de acceso y seguridad de primera línea y ascensores de última generación.

Sello LEED para un edificio emblemático



Están a punto de finalizar las obras de remodelación del edificio de oficinas premium Plaza San Martín, desarrollado por RAGHSA en la zona de Retiro. Estas obras le permitirán mantener su categoría de edificio AAA y sumar la certificación de sustentabilidad L.E.E.D. categoría Gold para un edificio ya existente que otorga el Green Building Council de Estados Unidos. Este tipo de readecuaciones son recomendables para inmuebles corporativos de alta gama y en buen estado, pero que se construyeron antes de que existieran las certificaciones “verdes”. En este caso, el edificio fue inaugu-

rado en 1989 y consta de 35.000 m² totales distribuidos en once pisos con plantas libres de 1.875 m² en los pisos 1° al 8° y de 1.120 m² del 9° a 11°. Las obras en curso, iniciadas en 2016, redundarán para las empresas inquilinas en un ahorro del 21% en consumo energético y una gran reducción en costos de mantenimiento, además de generar un entorno de trabajo más saludable y productivo. “Trabajamos para satisfacer las necesidades diarias y optimizar los costos de expensas, brindando el máximo servicio”, asegura Pablo Kiesel, gerente comercial de RAGHSA.

Centro Empresarial Libertador en números

26 plantas libres de oficinas

100.000 m² totales

62.000 m² rentables

200 millones de dólares de inversión

27 ascensores

854 cocheras

Plantas de 1.200 a 2.900 m²

Destino: Renta



Vista del piso 24



Lugares clave para un mejor rendimiento laboral

En ese sentido, **Centro Empresarial Libertador** contará con un detalle importante para las cocinas y comedores: las campanas de extracción. Esto sirve para que, si la empresa lo desea, su lugar de almuerzo y sociabilización esté libre de olores, generando aire puro. Sin embargo, según el Arq. Hernán Bernabó del estudio proyec-

tista MRA + A, no todas las empresas eligen lo mismo a la hora de diseñar su espacio: "algunas prefieren tener cocina, comedor y cafetería y otros sólo tienen máquinas expendedoras de café y comidas". Pero aclara: "En todos los casos, estos lugares están asociados con el encuentro entre personas en entornos flexibles".

Acerca de RAGHSA

RAGHSA es una compañía con más de 49 años de trayectoria dedicada al desarrollo de bienes raíces, especialmente a la construcción de oficinas premium y residencias de alta gama. Algunos de los edificios desarrollados por la empresa son: Edificio Plaza

San Martín (35.000 m²); 344 San Martín (48.000 m²); Le Parc Residencial Tower (71.500 m²), Le Parc de Puerto Madero (86.400 m²), Le Parc Alcorta (79.600 m²); Madero Office (63.000 m²), 955 Belgrano Office (52.000 m²) y Madero Riverside (28.000 m²).

Estas empresas acompañan a RAGHSA

Este informe especial fue producido por SOLE Comunicaciones sin intervención del Departamento Comercial ni Redacción de El Cronista Comercial.



PROYECTO E INSTALACIÓN DE COMBUSTIBLE PARA GRUPOS ELECTRÓGENOS

www.ejpconstrucciones.com.ar



Siempre presente en los grandes emprendimientos

Av. Estado de Israel 4148 - C. A. B. A. | Tel: 4863-1033 / 1002

brignone@brignone.com.ar www.brignone.com.ar



MOSAICOS - MARMOLERIA - BALDOSAS

PRESENTES EN CENTRO EMPRESARIAL LIBERTADOR

www.mosaicosalvarez.com.ar



AISLACIONES HIDRÁULICAS

(011) 4854-3323



www.fvsa.com - fvresponde@fvsa.com



Piso Técnico

(011) 4184-8402
rogeliosponchiado@gmail.com
www.spoconstrucciones.com.ar

PRESENTES EN **CENTRO EMPRESARIAL LIBERTADOR**
JUNTO A RAGHSA

SENITEC
CONSTRUCCIONES EN SECO
www.senitec.com.ar



OBRAS CIVILES E INDUSTRIALES CONSULTORA DE EMPRESAS

Arregui 4485 - C.A.B.A.
Tel. 4566-4215 (Rot.)

pintura@macherione.com.ar
www.macherione.com.ar

RAGHSA ELIGE CIELORRASOS



INDUPLACK
Distribuidor USG Arg

www.induplack.com



Constructora especialista en tecnologías del suelo
www.soletanche-bachy.com.ar | (011) 4701-3514

Producido y diseñado por

sole Comunicaciones

Tel.: (011) 4543-1355 / Cel.: (011) 156.584.5150
hola@solecomunicaciones.com / www.solecomunicaciones.com