



PROYECTO:

Esteban de Luca 2251

D I S T R I T O T E C N O L O G I C O

P A R Q U E P A T R I C I O S

C I U D A D B U E N O S A I R E S





EDL 2251

 Banco Ciudad

EDL 2251

Cafe & Bar

 E PRIVADO



Terraza Verde

6to piso con Balcon Aterrazado

1er piso con Balcon Aterrazado

Bar&Café en PB

32 cocheras





UBICACIÓN





Edificio de Oficinas de categoria

ubicado en la calle Esteban de Luca 2251, en su interseccion con la avenida Caseros,

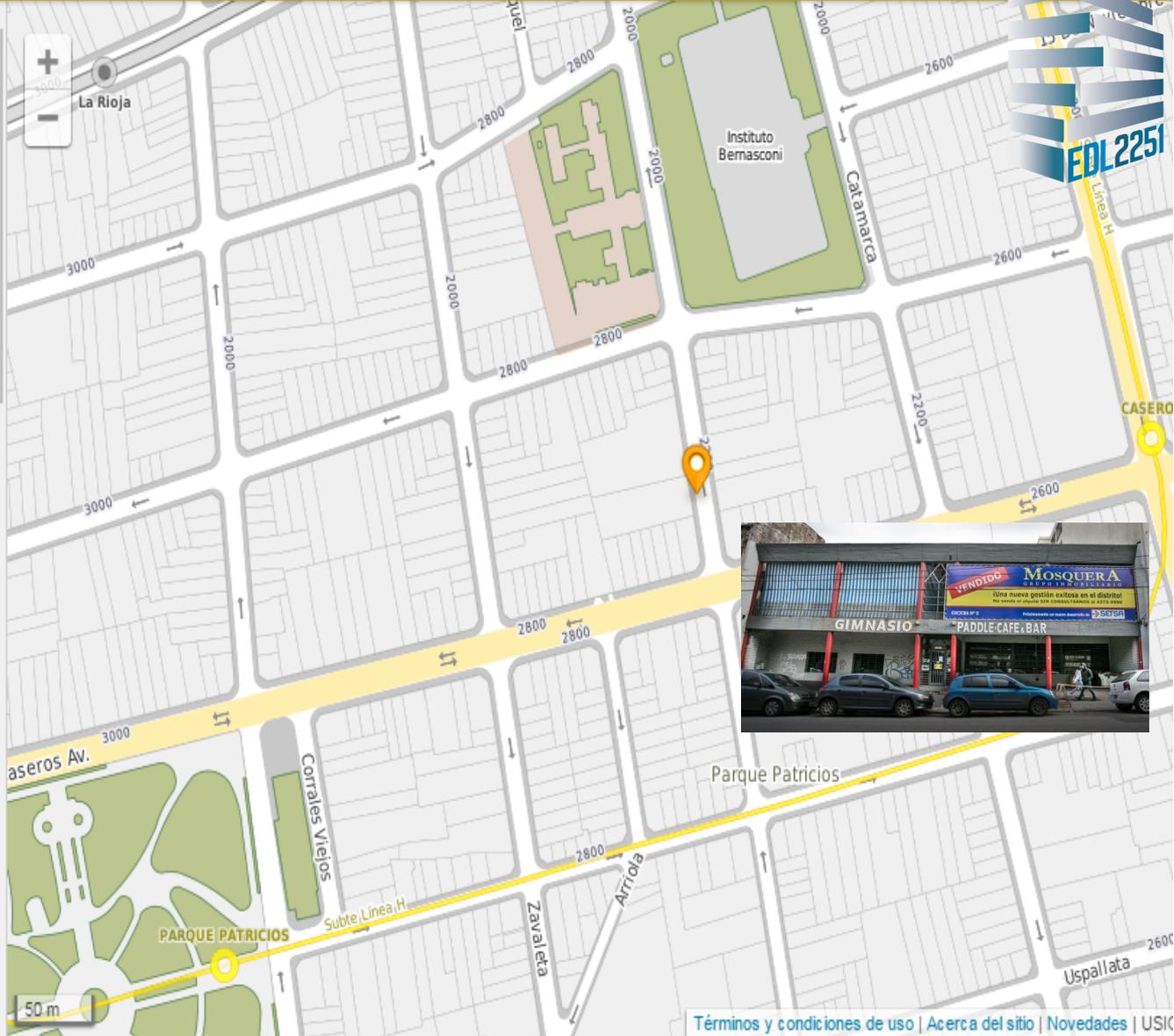
en el corazon del distrito Tecnologico, "cerca de todo",

emplazado en la zona bancaria y comercial del barrio,

a dos cuadras de las estaciones de subte "Caseros" y "Parque Patricios",

y a dos cuadras del Polo de innovacion Sur, donde se encuentran 3 universidades tecnologicas nacionales.





Datos de la parcela

12/02/1997



LUCA, ESTEBAN de 2251

Superficie Total (m2):	1552.00
Superficie Cubierta (m2):	1819.00
Frente (m):	23.00
Fondo (m):	67.48



LA MEJOR ACCESIBILIDAD

UBICADO ESTRATEGICAMENTE A MEDIA CUADRA DE LA AVENIDA CASEROS Y A DOS CUADRAS DE LA AVENIDA JUJUY, ENTRE LAS DOS ESTACIONES DE SUBTE EN PLENA ZONA COMERCIAL Y FINANCIERA Y A DOS CUADRAS DEL POLO DE INNOVACION SUR, DONDE SE UBICAN LAS TRES UNIVERSIDADES TECNOLOGICAS DEL DISTRITO.

ESTEBAN DE LUCA 2251, CABA.



DISTANCIAS	
OBELISCO	6,5 KM
CONGRESO	5 KM
RETRO	6,4 KM
PLAZA ITALIA	7,5 KM
ACCESO NORTE	16,6 KM
ACCESO OESTE	18,49 KM

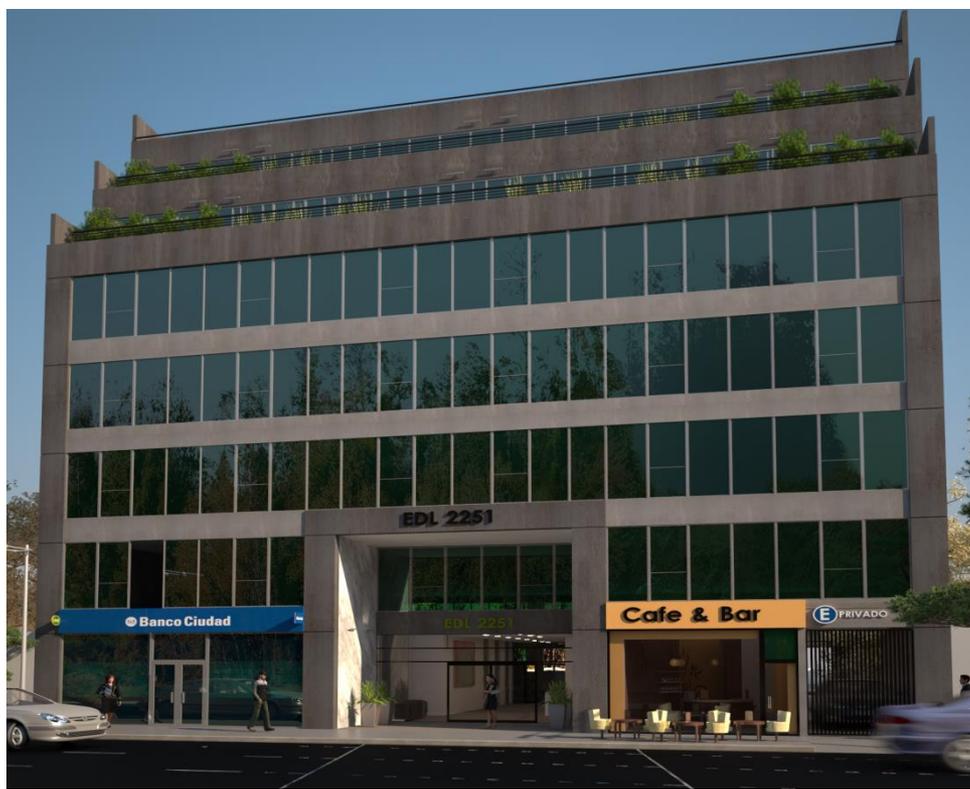
REFERENCIAS

-  EMPRENDIMIENTOS → SETSA
-  HOSPITAL GENERAL DE AGUDOS
-  CENTRO DE SALUD NO DEPENDIENTE DEL GCBA
-  HOSPITAL ESPECIALIZADO
-  COMISARIA
-  COMISARIA DE LA POLICIA METROPOLITANA
-  CUARTEL DE BOMBEROS



EL PROYECTO





Edificio de Oficinas AA de Categoría.

Edificio de 25mts de frente, de importante presencia con fachada de hormigón visto con piel de vidrio y Acceso en doble altura de gran categoría. Son 6.300 mts2 totales de obra, con **4.000 mts2 propios de oficina** distribuidos en 6 plantas de 670mts2 c/u. Cuenta con 2 locales comerciales, especialmente diseñados para actividades gastronómicas. Contará con 3 ascensores inteligentes, automáticos y de velocidad variable.

En La Planta baja tendrá 32 cocheras, un Bar&comedor con espacio para 100 personas y una sala de reuniones de Directorio de categoría y totalmente equipada. En ultimo piso habrá una terraza verde con espacios para esparcimiento.

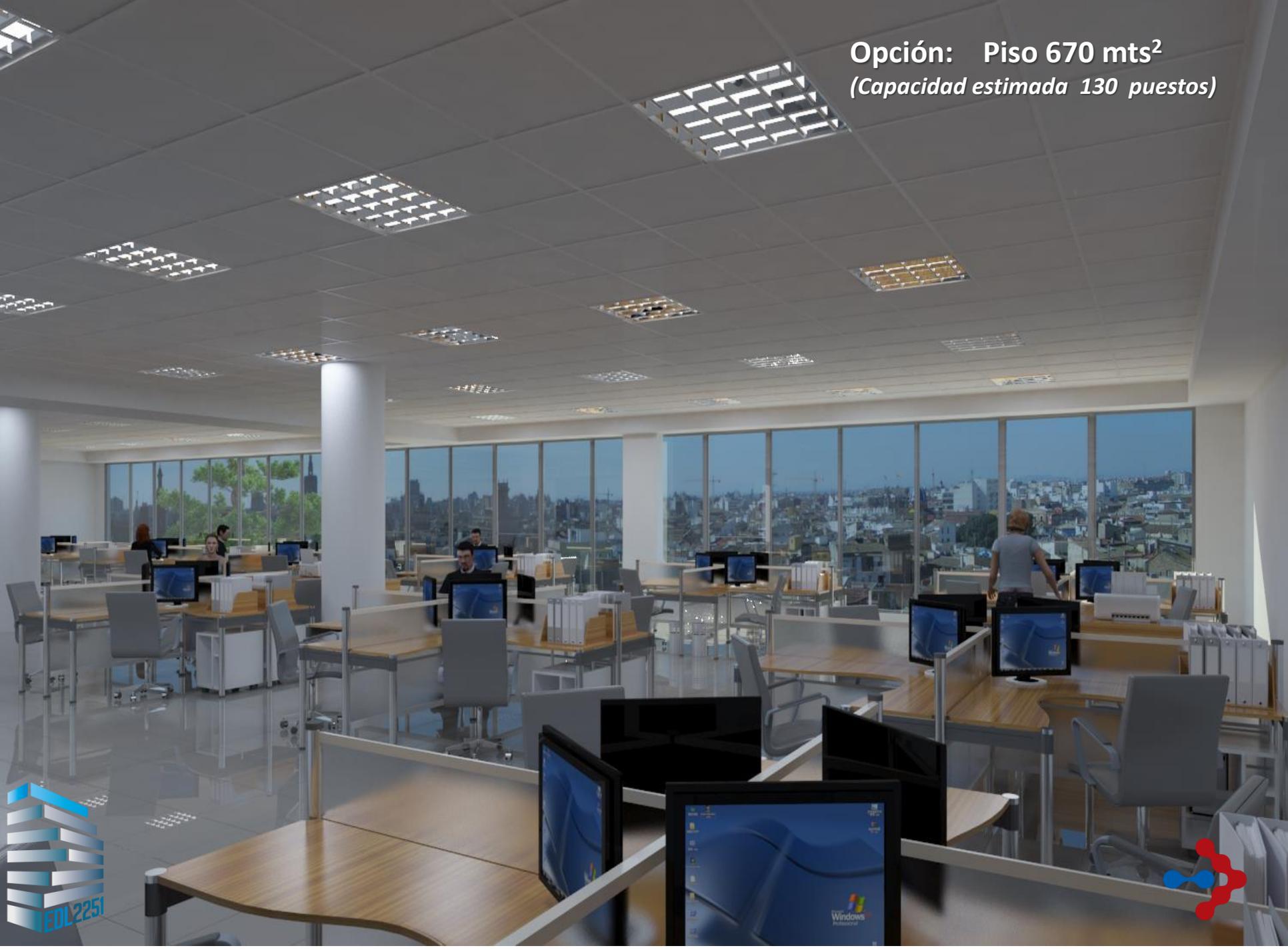
Inicio Obra	Diciembre 2017
Fecha Entrega	Octubre 2019 (con la Posesión)
Servicios de Valor Agregado	<ol style="list-style-type: none"> 1) Seguridad física 24x7, 2) cámaras de monitoreo CCTV 3) Control Acceso al edificio con tarjetas magnéticas, 4) Sistema integrado de comunicaciones 5) Sistema detección de incendio, 6) grupo electrógeno que abastece el funcionamiento de todo el edificio. 7) Terraza verde de uso comun de 525mts2



EDL 2251



Opción: Piso 670 mts²
(Capacidad estimada 130 puestos)



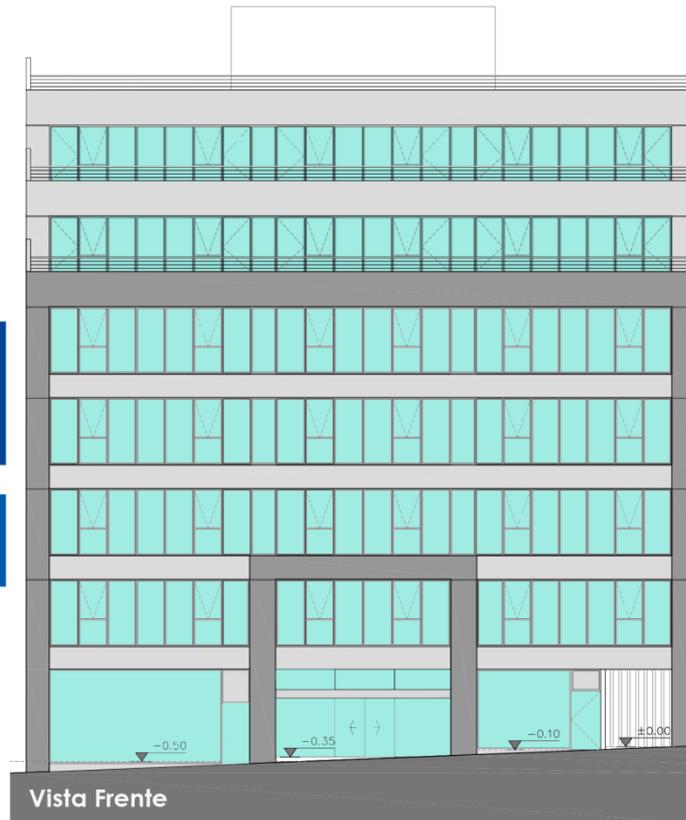


LAS PLANTAS



Fachadas

Edif. 25 mtrs. de frente



Vista Frente

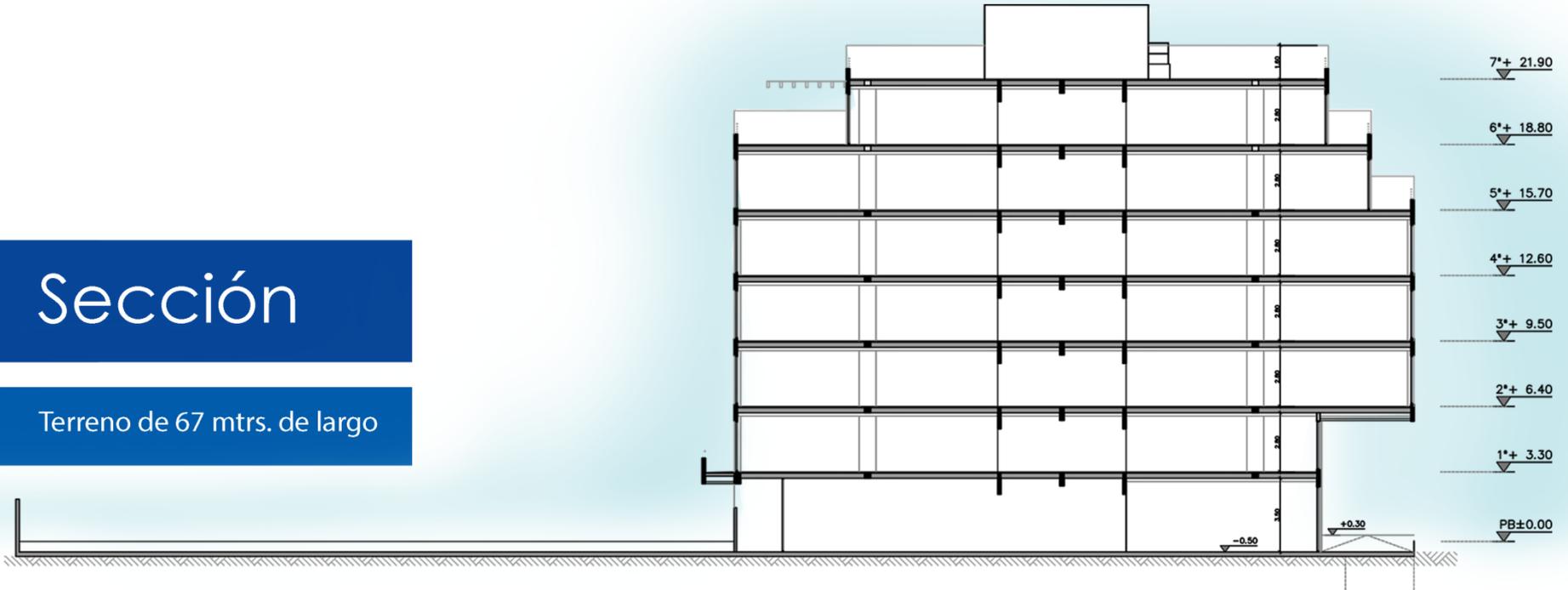
Vista Contrafrente

Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.



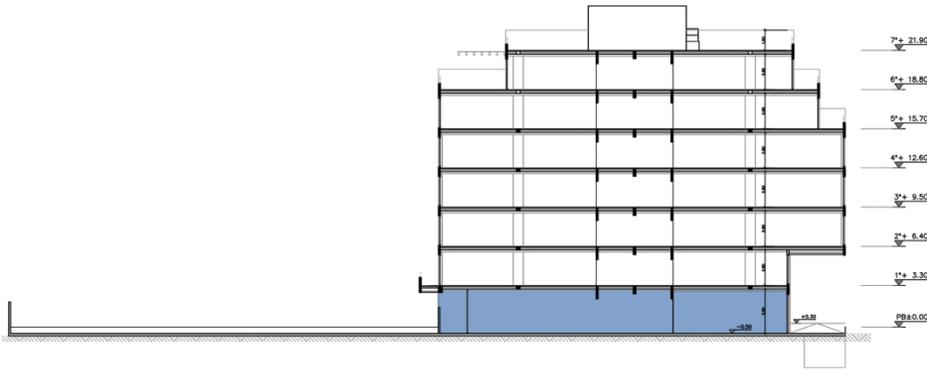
Sección

Terreno de 67 mtrs. de largo



Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.

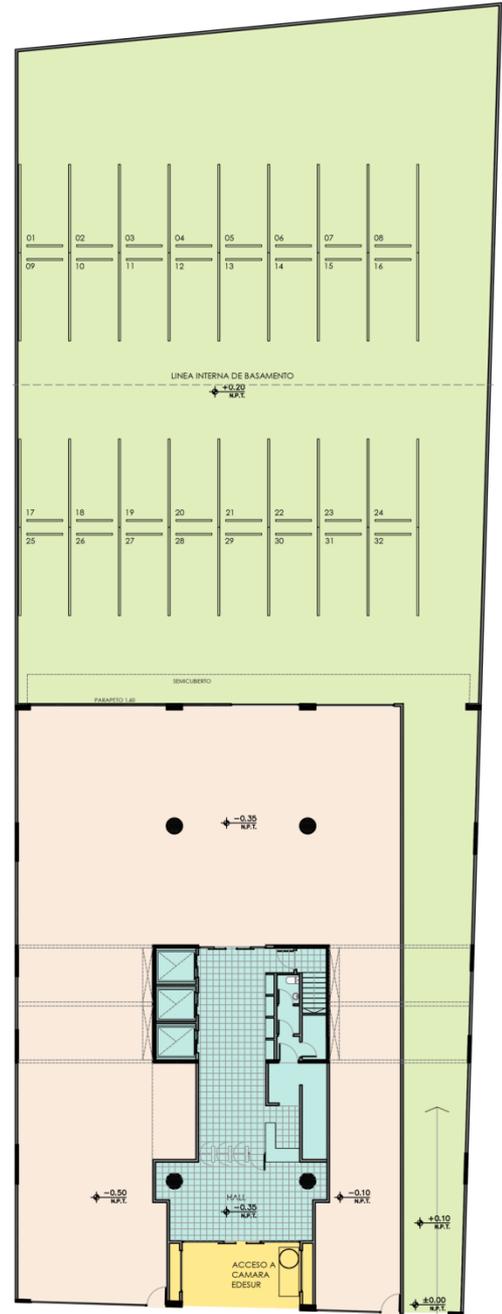




Planta Baja

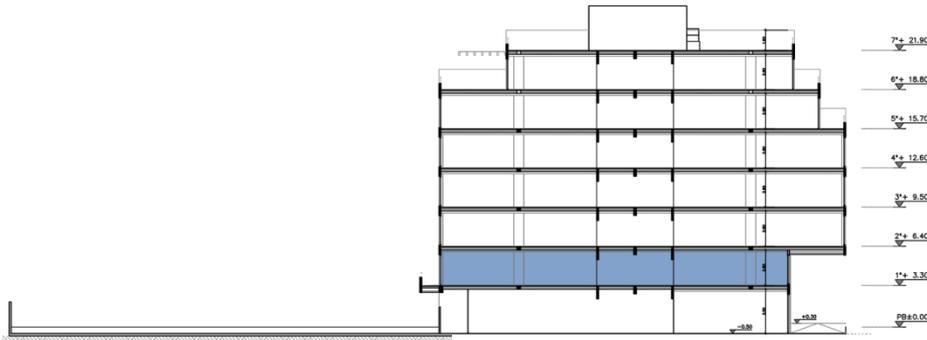
Superficies	Cubierta	Descubierta	Total
Local A	453.94 m ²		462.18 m ²
Accesos	25.37 m ²		25.37 m ²
Cochera	142.36 m ²	790.83 m ²	933.19 m ²
Areas Comunes	121.68 m ²		113.53 m ²

Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionarios, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.



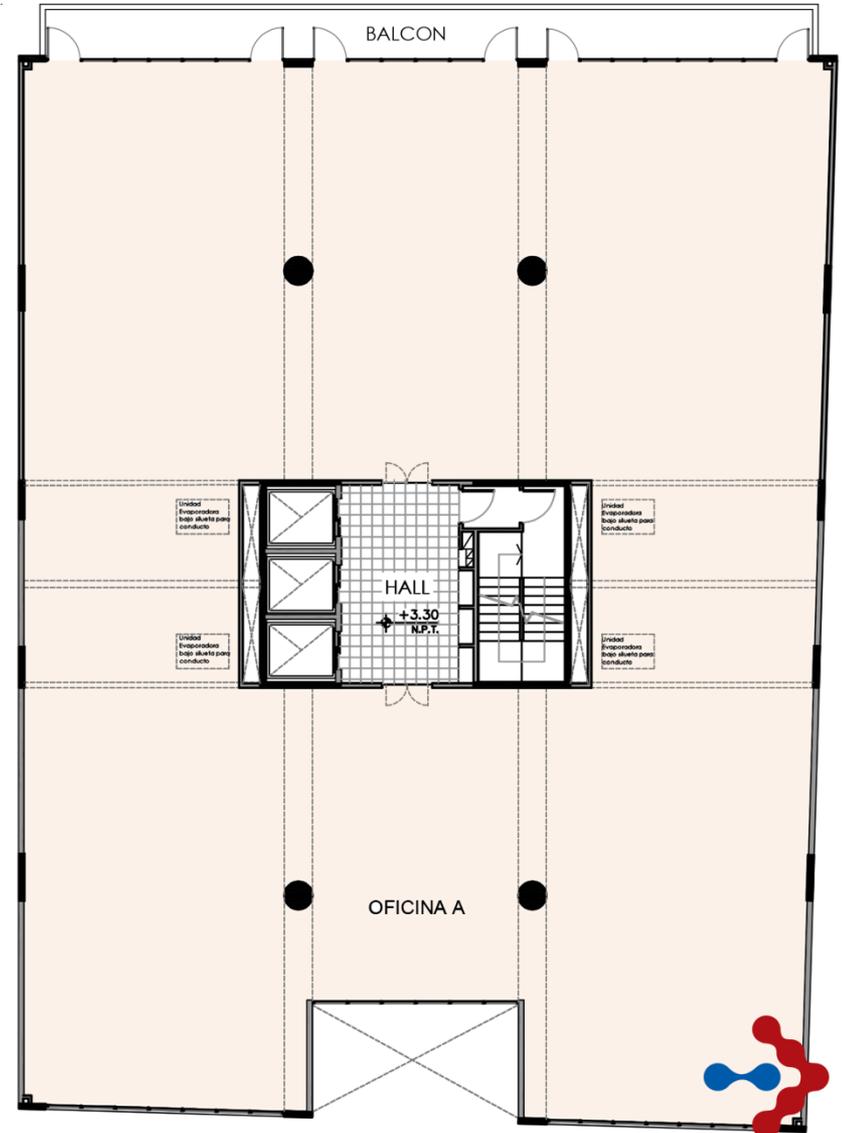
- REFERENCIAS
- Local A
 - Acceso
 - Estacionamiento
 - Areas comunes



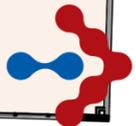


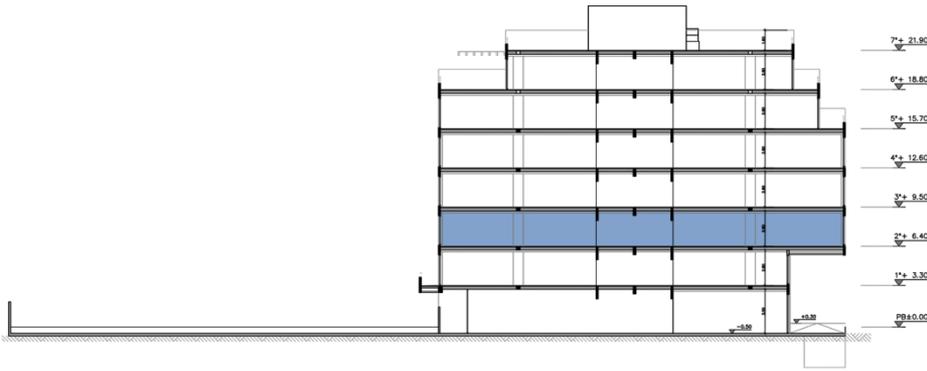
1° Piso

Superficies	Cubierta	Descubierta	Total
Oficina A	650.19 m ²	33.34 m ²	683.53 m ²
Areas Comunes	48.90 m ²		48.90 m ²



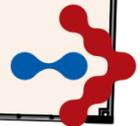
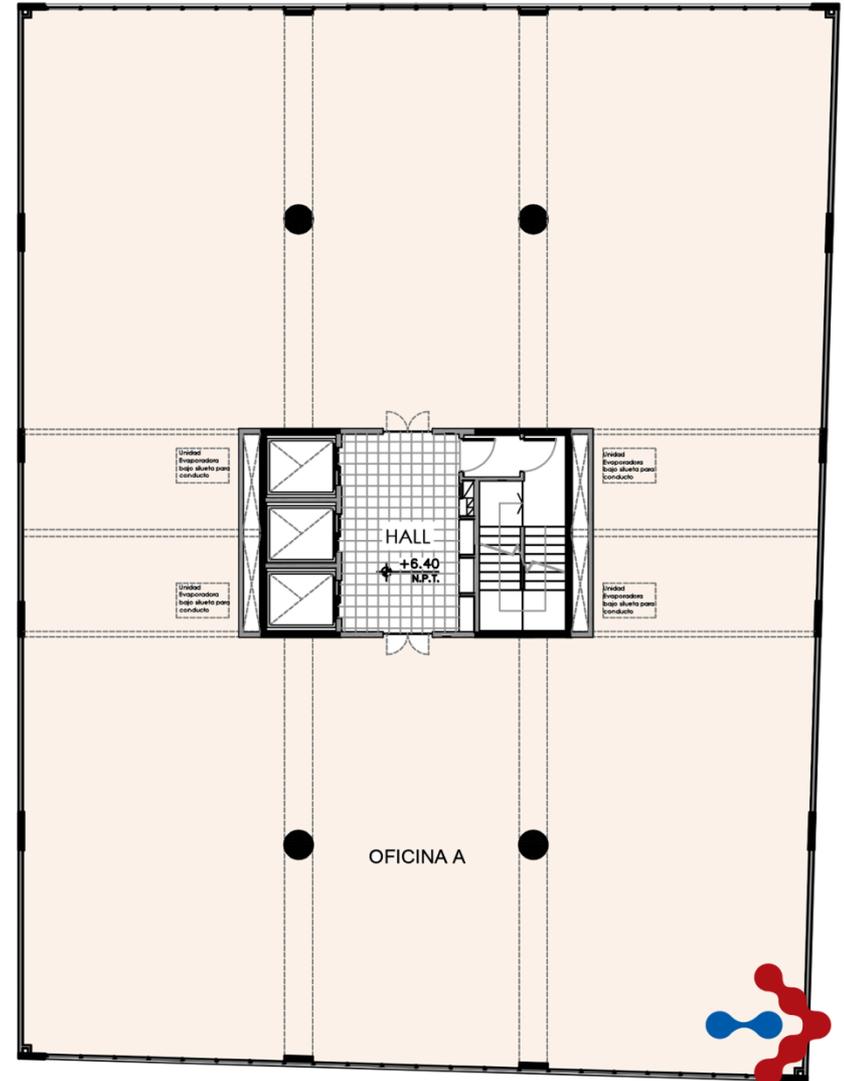
Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.



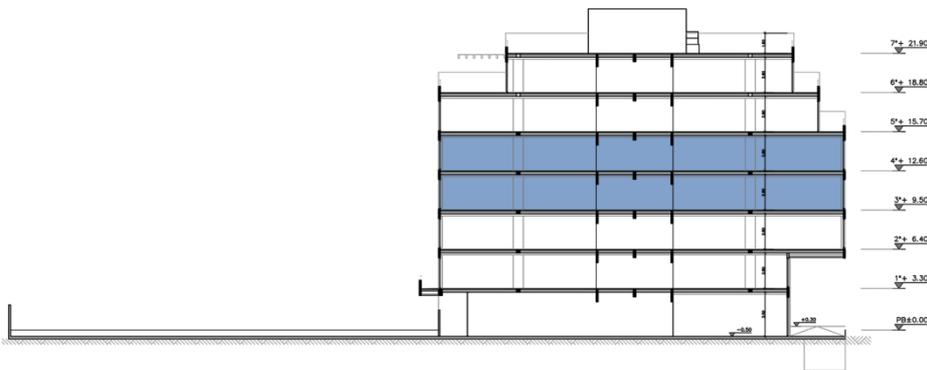


2º Piso

Superficies	Cubierta	Descubierta	Total
Oficina A	670.18 m ²		670.18 m ²
Areas Comunes	48.90 m ²		48.90 m ²

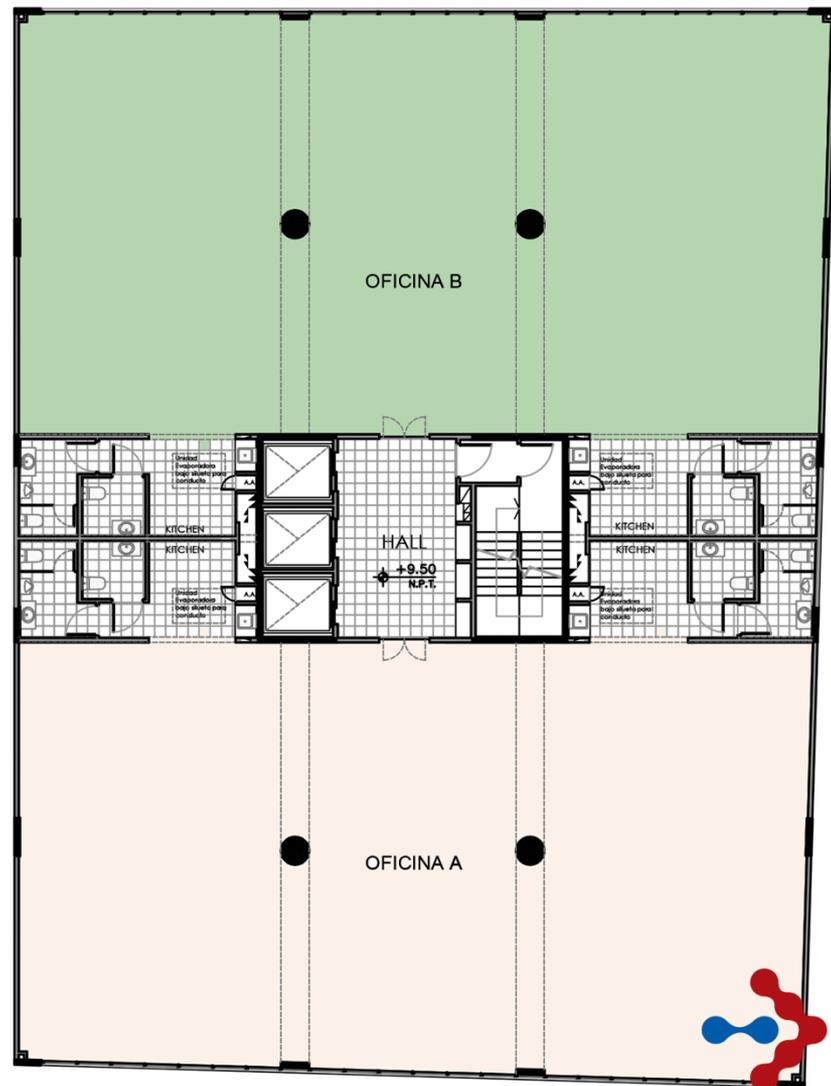


Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.

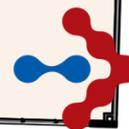


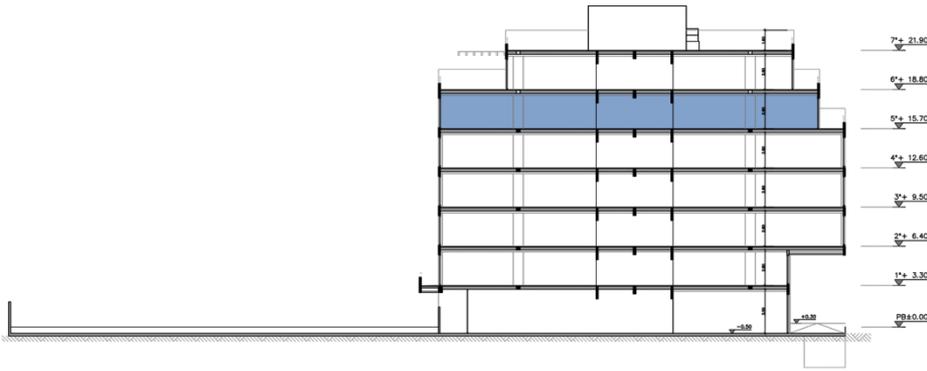
3° Piso al 4° Piso

Superficies	Cubierta	Descubierta	Total
Oficina A	334.81 m2		334.81 m2
Oficina B	335.37 m2		335.37 m2
Areas Comunes	48.90 m2		48.90 m2



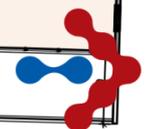
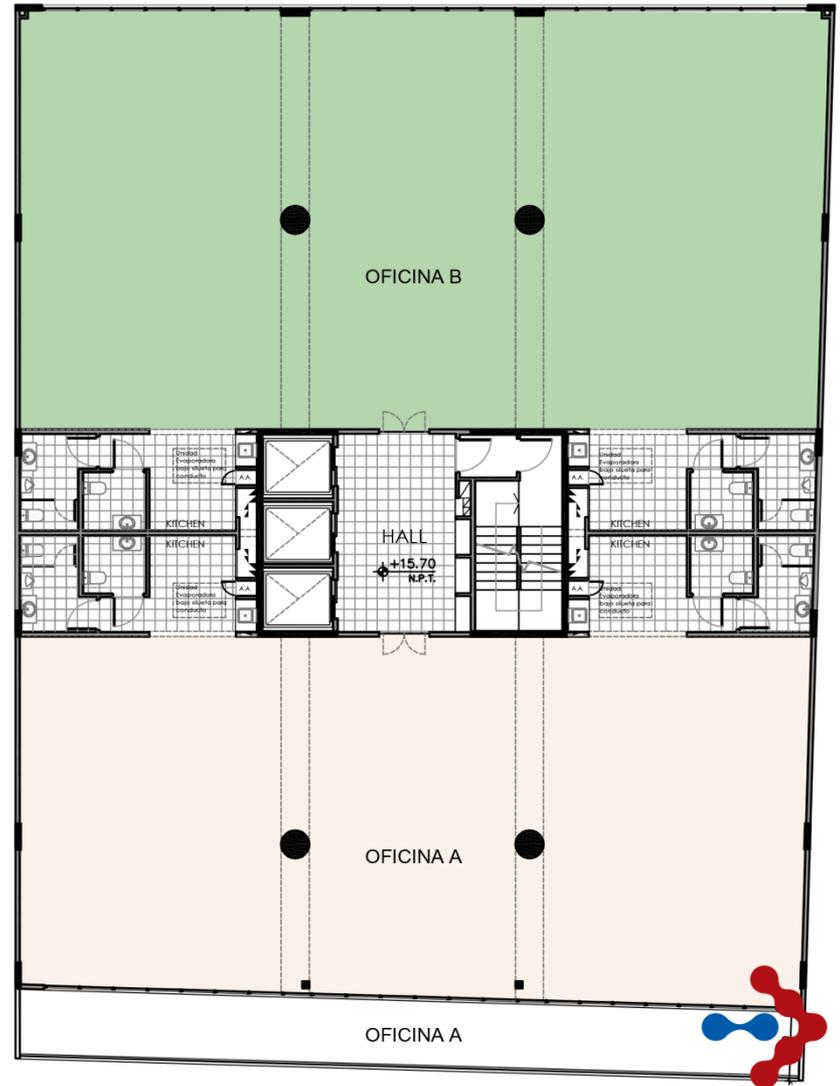
Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.



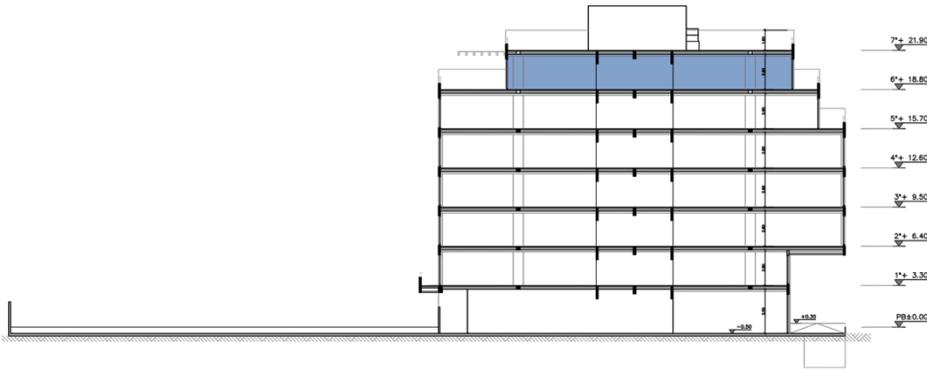


5° Piso

Superficies	Cubierta	Descubierta	Total
Oficina A	289.22 m ²	45.59 m ²	334.81 m ²
Oficina B	335.37 m ²	335.37 m ²	335.37 m ²
Areas Comunes	48.90 m ²	48.90 m ²	48.90 m ²

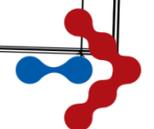
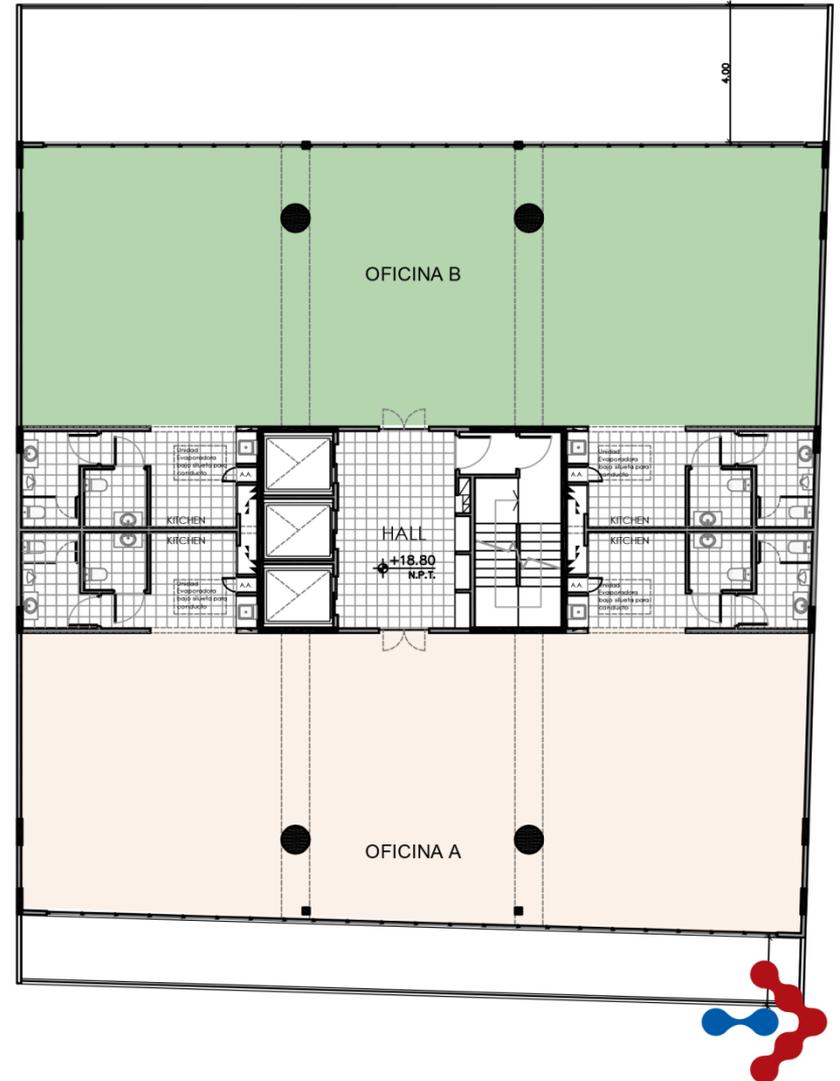


Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.

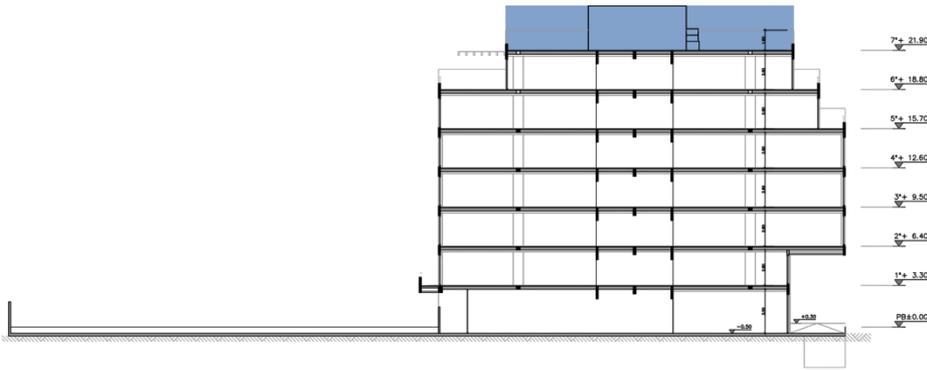


6° Piso

Superficies	Cubierta	Descubierta	Total
Oficina A	242.85 m ²	46.37 m ²	289.22 m ²
Oficina B	240.76 m ²	94.61 m ²	335.37 m ²
Areas Comunes	48.90 m ²		48.90 m ²

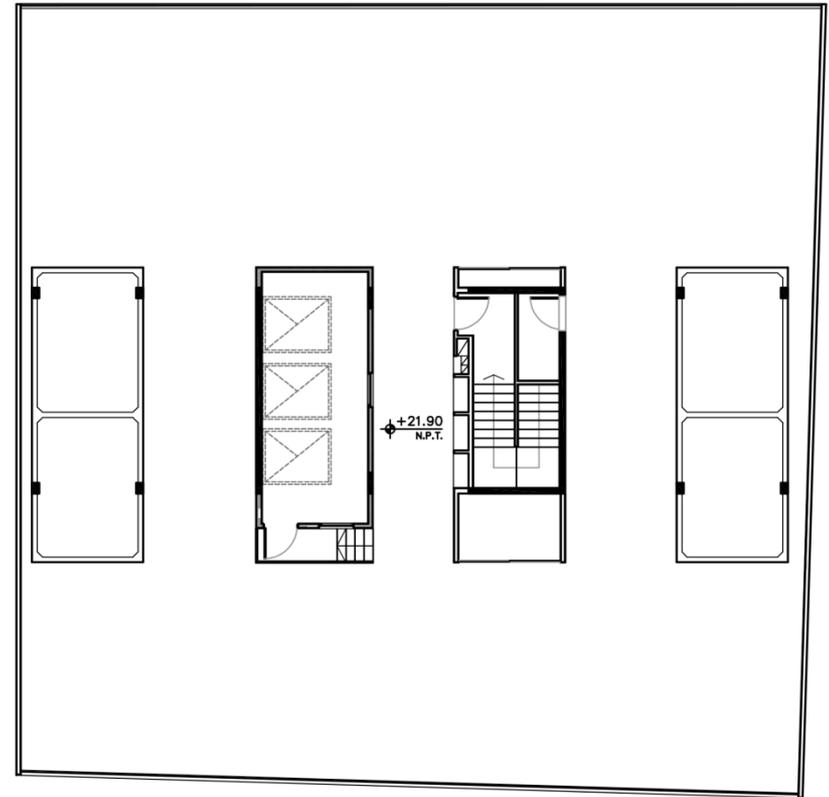


Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.



7° Piso

Superficies	Cubierta	Descubierta	Total
Terraza	57.10 m ²	475.62 m ²	532.72 m ²



Los planos, descripciones e imágenes son meramente ilustrativas y provisionales, y están sujetas a modificaciones, adecuaciones y replanteos tanto a lo que respecta a la tipología, tamaño y características de las unidades funcionales como a los servicios generales, amenities y espacios comunes del edificio. Así mismo, las medidas y superficies de los planos son orientativos y surgen de las modificaciones indicadas precedentemente y del plano de mensura y subdivisión de propiedad horizontal.



Bar & Cafe

Especificaciones Técnicas.

Trab. Grales: Demolición

Mov. Suelos: Excavación : Bases y vigas de encadenado segun calculo

Estructura: Hormigón:

- Estructura de hormigón armado en toda la superficie de la obra (columnas, vigas y losas)
- Se realizarán vigas de fundación uniendo las bases
- Altura libre entre piso terminado y losa es de 2,80m

Obra Gruesa: Paredes:

- Mampostería de elevación en medianeras (15cm) en ladrillo hueco con revoques hidrófugos completos exterior
 - Paredes interiores con ladrillo hueco de 8 cm con revoques bajo revestimiento en locales sanitarios y enlucido de yeso en oficinas.
 - Cieloraso losa de hormigón (Cieloraso suspendido a cargo del propietario)
 - Paredes divisorias entre unidades.
 - Pared de ladrillo común o bloques de hormigón en caja de escalera (reglamentación contra incendio)
- Revestimientos:**

- Cerámicos en pared en todos los locales sanitarios hasta dos metros de altura.

Pisos:

- En Palieres porcellanatos
- En escalera cemento rodillado
- En locales sanitarios porcellanatos.
- En oficina con carpeta cal reforzada para recibir revestimiento por cuenta del futuro propietario

Pintura Interior:

- Paredes al Látex, carpintería de chapa y madera con esmalte sintético satinado.

Pintura Exterior Metales:

- Esmalte sintético

Obra Gruesa (Cont.):

Pintura Exterior Muros:

- Los muros exteriores serán tratados con latex al agua impermeable.

Instalación Sanitaria:

- Agua fría /caliente con cañería Hidro3
- Desagües primarios, secundarios y ventilaciones en Awaduc.
- Provisión de agua caliente por termo tanque eléctrico individual.

Instalaciones:

Instalación Eléctrica:

- Cableado antinflama.
- Encendido de luces de palier y escaleras con corte automático
- Cumplimiento de las normas del ENRE
- Tablero de servicios generales y tableros por unidad con térmicas reglamentarias.

Sistema contra Incendio:

- Tanque de reserva.
- Cañería seca.
- Mangueras hidrantes y matafuegos en cada palier.

Calefacción / Refrigeración:

- Se preve espacio e instalación eléctrica para unidad condensadora en terraza. Instalación de desagüe para evaporadora interior (sin provisión ni instalación de equipos y ductos para su distribución, que son a cargo de propietario). Se instalara un pleno para la interconexión de las unidades

Telefonía y TV:

- Cajas derivadoras en palier por medio. (cableado telefónico y tv por cable a cargo del proveedor del servicio)



Especificaciones Técnicas. (cont.)

Carpintería:

Metálica:

- Marcos y hojas en aluminio anodizado natural.
- Vidrios DVH compuestos por vidrio termoendurecido + cámara de aire de 12 mm + blisan 3+3). El 30 % de paños con brazo de empuje y 70% fijos.
- Puertas de acceso a unidades y a escalera con marcos y hojas en chapa doblada (F60)

Madera:

- Puertas interiores con marcos de chapa doblada y hojas placas en madera para pintar.

Terminaciones:

Grifería:

- Marca FV o similar en bronce- cromo en baños y kitchinette.

Herrajes:

- En bronce platil acabado acero pulido marca Currao o similar.

Tapas de Luz:

- Cambre Siglo XXI o similar.

Equipamiento:

Muebles de Cocina:

- Mueble bajo mesada y alacena en laminado plástico con cantos en abs de 3 mm
- Mesada de granito gris mara con bacha de acero inoxidable.

Artefactos Sanitarios:

- Línea Roca modelo Mónaco o similar. (Inodoro / migitorio / bacha).

Obras Especiales:

Garage:

- Piso de bloques de hormigon articulados con rejillas (guardaganado) de limpieza
- Vereda con Baldozones graniticos grises de 40 x 40 (reglamentarios del gobierno de la ciudad)

Ascensores:

- Puertas automaticas en cabinas (de acero inoxidable) y en paradas (de chapa para pintar) puertas de acero en P. Baja Hall
- Cabina revestida en acero inoxidable, espejos y luces.
- Ascensores (cantidad 3) de velocidad variable, control de peso.

Hall de Entrada:

- Piso de porcellanato
- Paredes revestidas con espejos y porcellanato.
- Puerta de acceso en Blindex con caja de piso y herrajes Platil (opcional Puerta Automatica)

Acceso a Cocheras:

- Portones automáticos de chapa doblada pintados y revestidos con planchuelas de hierro. Opción aluminio

Seguridad:

- CCTV (cañería vacía) en planta baja , accesos, cocheras y palieres.



Proyecto y Direccion de Obra

Arq. Gustavo Basin

Desarrolla y Comercializa:



info@setsa.com.ar

www.setsa.com.ar

Av. Caseros 3563 - CABA

