

**LA OPORTUNIDAD  
DE PANAMERICANA:  
DE TRÁNSITO  
A LA PERTENENCIA**

OFICINA URBANA



# Eterno resplandor de una vía con memoria

La idea de la Panamericana comenzó en el Imperio Inca, entre los siglos XIII y XVI, con los llamados “caminos del Inca”. Éstos conformaban un extenso sistema de rutas que conducían a la ciudad de Cuzco. En 1880 volvió a surgir la iniciativa de su construcción cuando Estados Unidos ideó unir Alaska con la Patagonia por medio de un ferrocarril intercontinental. Por diversos motivos, el proyecto se retrasó y en el interín el tren dejó de ser el medio de transporte principal. El automóvil lo había superado.

La propuesta de trazado para vehículos de 22.400 kilómetros que cruzaría varias veces desde la costa atlántica hasta el Pacífico fue adoptada por el Congreso Panamericano de Carreteras que la Organización de Estados Americanos (OEA) organizó en Buenos Aires en 1926. En Argentina, la Ruta 9 Panamericana empezó a desarrollarse en la década del '40. Muy rápido, se transformó en una moderna salida pavimentada desde Buenos Aires hasta Salta capital. Se constituyó así en un trayecto para aventureros que, como los viejos Incas, iban desde el Sur hasta Cuzco.

Sin buscarlo, esta vía generó un subproducto cada vez más potente: los centros habitacionales suburbanos, esos lugares que asisten a las personas que quieren trabajar en el centro de la ciudad y vivir en las afueras. La Panamericana quedó así constituida como un espacio de tránsito por excelencia. Y éste fue poblándose con funciones y actividades.

En otros países este fenómeno tiene larga data y ha alterado el ambiente desde el punto de vista físico, social y político. Algunas de sus funciones y actividades son ya icónicas: el centro comercial, el hotel, el campus de oficinas y el automóvil, como símbolo central del concepto de movilidad. La autopista une y funde a todos estos temas en la creación de un paisaje suburbano inédito.

En Buenos Aires, sin embargo, la Panamericana comenzó a ser un componente clave de la suburbanización en los '90, cuando



con su ampliación empezaron a surgir también edificios de oficinas y se vislumbró un nuevo paisaje. Este nuevo carácter de los alrededores de la autopista fue espontáneo, desordenado y con limitada planificación.

Hoy miramos de nuevo la Panamericana y creemos que hay un importante desafío para encarar: ¿Estamos preparados para entender esta vasta área y explotar su potencial? El presente estudio busca contribuir a esta discusión y dar elementos nuevos de análisis que permitan no sólo profundizar la comprensión de la actualidad sino proveer una proyección de la zona hacia un futuro mejor.



## ► Herman Faigenbaum

Director General  
Cushman & Wakefield Argentina

## Índice

● ¿Por qué estudiar la Panamericana?	pág. 03
● Evolución y actualidad del submercado	pág. 04
● Movilidad y conectividad	pág. 06
● Ocupación	pág. 10
● Áreas	pág. 12
● El desafío de ordenar el desarrollo	pág. 17
● Hacia un cambio de ciclo	pág. 18
● Los distritos de Panamericana	pág. 19
● De tránsito a pertenencia	pág. 20
● Niveles de eficiencia y atracción	pág. 21
● Distrito Creativo	pág. 22
● Distrito del Conocimiento	pág. 26
● Distrito de la Innovación	pág. 30
● Conclusión	pág. 34

# ¿POR QUÉ ESTUDIAR LA PANAMERICANA?

## Zona de estudio



**Con el correr del tiempo, el principal acceso a la Ciudad de Buenos Aires dio lugar al surgimiento de un nuevo y pujante submercado de oficinas. ¿Qué características tiene? ¿Cuál es su potencial?**

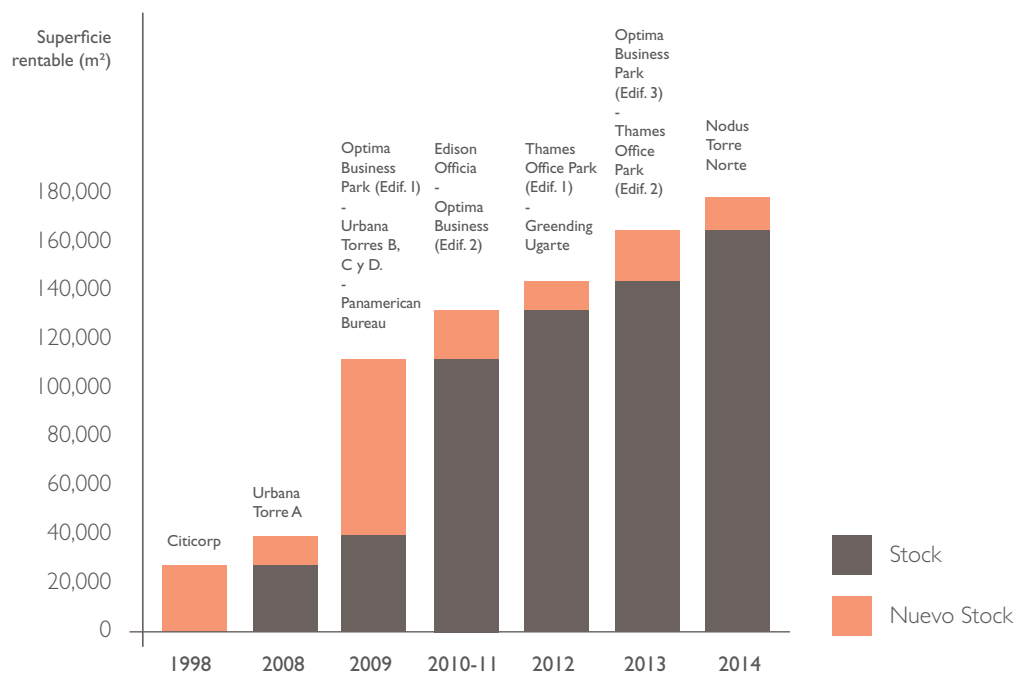
En el nuevo milenio, el área que arranca en la intersección de Panamericana con General Paz y se extiende hasta la avenida Thames, se robusteció y transformó en unos de los submercados de oficinas con mayor dinamismo de la Zona Norte. Durante los últimos años, no sólo ha mostrado un gran crecimiento sino que ha conseguido consolidarse como una de las zonas más demandadas por las principales empresas y continúa en pleno desarrollo.

Sin embargo, se observa una importante dispersión en la ubicación de los edificios a lo largo de la autopista y sin una conexión urbana clara. La Panamericana aparece como un área de características indeterminadas. Teniendo en cuenta este registro y siendo fieles a nuestro estilo de investigar de forma rigurosa, decidimos encarar un estudio exhaustivo junto a *Oficina Urbana*. Buscamos identificar sectores específicos en la Panamericana que tuvieran el potencial para desarrollar valor.

¿Qué define a este trayecto de la autopista? ¿Qué posibilidades de desarrollo posee? Hoy tenemos el orgullo de presentar un reporte inédito en Argentina: "La oportunidad de Panamericana: de tránsito a la pertenencia". Esperamos que sea una herramienta valiosa para motivar aún más el desarrollo de esta zona, así como útil a la hora de tomar decisiones sobre negocios en Real Estate.

# Evolución y actualidad del submercado

## Evolución del stock de oficinas clase A



## Indicadores del submercado Panamericana (1º trimestre 2015)

Stock Clase A	<b>183.398</b>
Stock Clase B	<b>131.417</b>
% Vacancia Clase A	<b>7,7 %</b>
% Vacancia Clase B	<b>23,4 %</b>
Precio de alquiler pedido (USD/m2/mes) Clase A	<b>24,0</b>
Precio de alquiler pedido (USD/m2/mes) Clase B	<b>17,0</b>

Fuente: Cushman & Wakefield

## La descompresión de la zona céntrica hacia áreas periféricas ha sido el fenómeno más importante en el desarrollo del mercado de oficinas de Buenos Aires.

Este proceso se inició a fines de los '90 y se ha mantenido a lo largo de más de dos décadas, aunque afectado por coyunturas complejas como la crisis financiera local del 2001. A lo largo de este tiempo, muchos emprendimientos de edificios de oficinas se interrumpieron y otros devinieron en proyectos residenciales.

A partir del 2009, el desarrollo de oficinas se reactivó y se lanzaron al mercado nuevos proyectos que multiplicaron los edificios de categoría e impulsaron el desarrollo de la zona (la mayoría de esos proyectos hoy ya están finalizados). En la actualidad, los inmuebles Clase A suman 183.398 m².

De manera similar evolucionó el inventario de edificios clase B, que hoy en día alcanza los 131.417 m². Alrededor del 27% de la superficie de estos edificios está concentrada en torno al eje formado por la Av. Dardo Rocha y Fondo de la Legua, mostrando el incipiente crecimiento de esta zona.

**“El edificio Citicorp, perteneciente a Citibank, fue el primero en construirse sobre el corredor Panamericana. Inaugurado en 1998, supuso el inicio del desarrollo del submercado y aún hoy continúa siendo el edificio con mayor superficie clase A”.**



► **Karina Longo**

Responsable de Market Research,  
Cushman & Wakefield Argentina.

## Localización de Oficinas Clase A y B



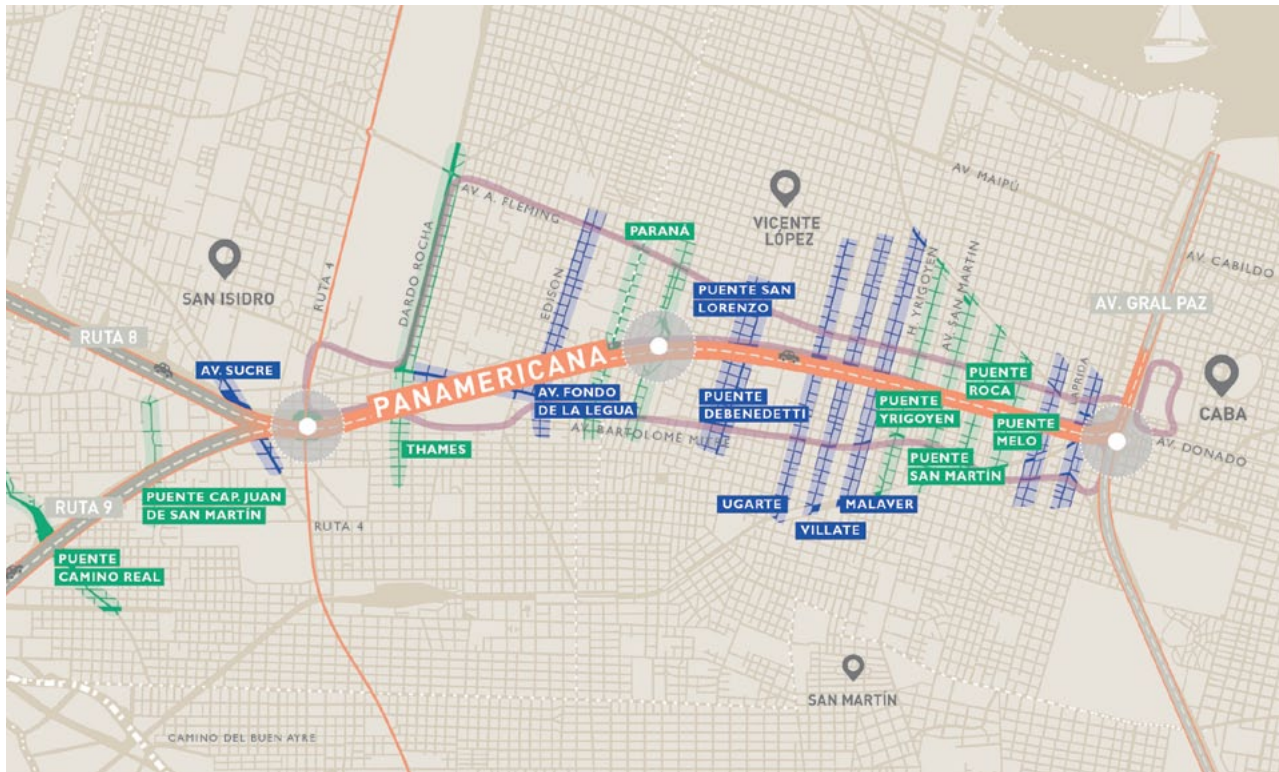
### REFERENCIAS

- |                      |                                   |  |                           |                           |  |
|----------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|--|
| 1 Oficinas IRSA Dot  | 8 Corporate                       | 15 Olivos I                                    | 22 Zecat Building         | 29 Thames 91              | 36 Cnel. Cetz 336                        |
| 2 Torres Intecons    | 9 Echeverría 1890                 | 16 Olivos III                                  | 23 Edison Officia         | 30 Fondo de la Legua 936  | 37 Von Wernicke 3054                     |
| 3 Phillips           | 10 Panamericana Building          | 17 C. Luis Piedrabuena 3686                    | 24 Bureau Park San Isidro | 31 Fondo de la Legua 1044 | 38 Von Wernicke 3023                     |
| 4 Torre Intecons II  | 11 Greending Ugarte               | 18 Panamericana Bureau                         | 25 Bureau Park San Isidro | 32 Fondo de la Legua 1111 | 39 Thames 333                            |
| 5 Panamericana Plaza | 12 Bayer                          | 19 Work Center                                 | 26 Dardo Rocha 2418       | 33 Thames 144             | 40 Thames Office Park (Edificios I y II) |
| 6 Nodus Torre Norte  | 13 Urbana (Edificios A, B, C y D) | 20 Optima Business Park (Edificio I, II y III) | 27 Dardo Rocha 2858       | 34 Thames 139             | 41 Grupo SIMPA                           |
| 7 Panamericana 1950  | 14 Olivos Center                  | 21 Citicorp                                    | 28 Dardo Rocha 3194       | 35 Colectora Este 1925    |  |

# Movilidad & Conectividad

La Autopista Acceso Norte Ing. Pascual Palazzo, conocida como Panamericana, funciona como principal ingreso y salida a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En la actualidad, es la vía con mayor circulación de tránsito del país. Cuenta con muy buena movilidad y una conectividad privilegiada, ya que se accede a ella a través de las vías rápidas de la Av. General Paz y la Av. Leopoldo Lugones.

## Acceso a través de vehículo particular



○ **ÁREA DE ANÁLISIS**      🚗 **ACCESOS EN AUTOMÓVIL Y CHARTERS**

● **NODOS DE CONEXIÓN**      CRUCE sobre autopista      —      AVENIDAS      —  
 CRUCE bajo autopista      —

## Estadística del tránsito de automóviles

Tránsito en Acceso Norte	Cantidad de vehículos	% var respecto del año anterior
Tránsito anual 2013	130.684.323	+ 2,7%
Tránsito medio diario 2013	357.818	+ 2,6%
Tránsito medio diario 2014	362.520	+ 1,3%

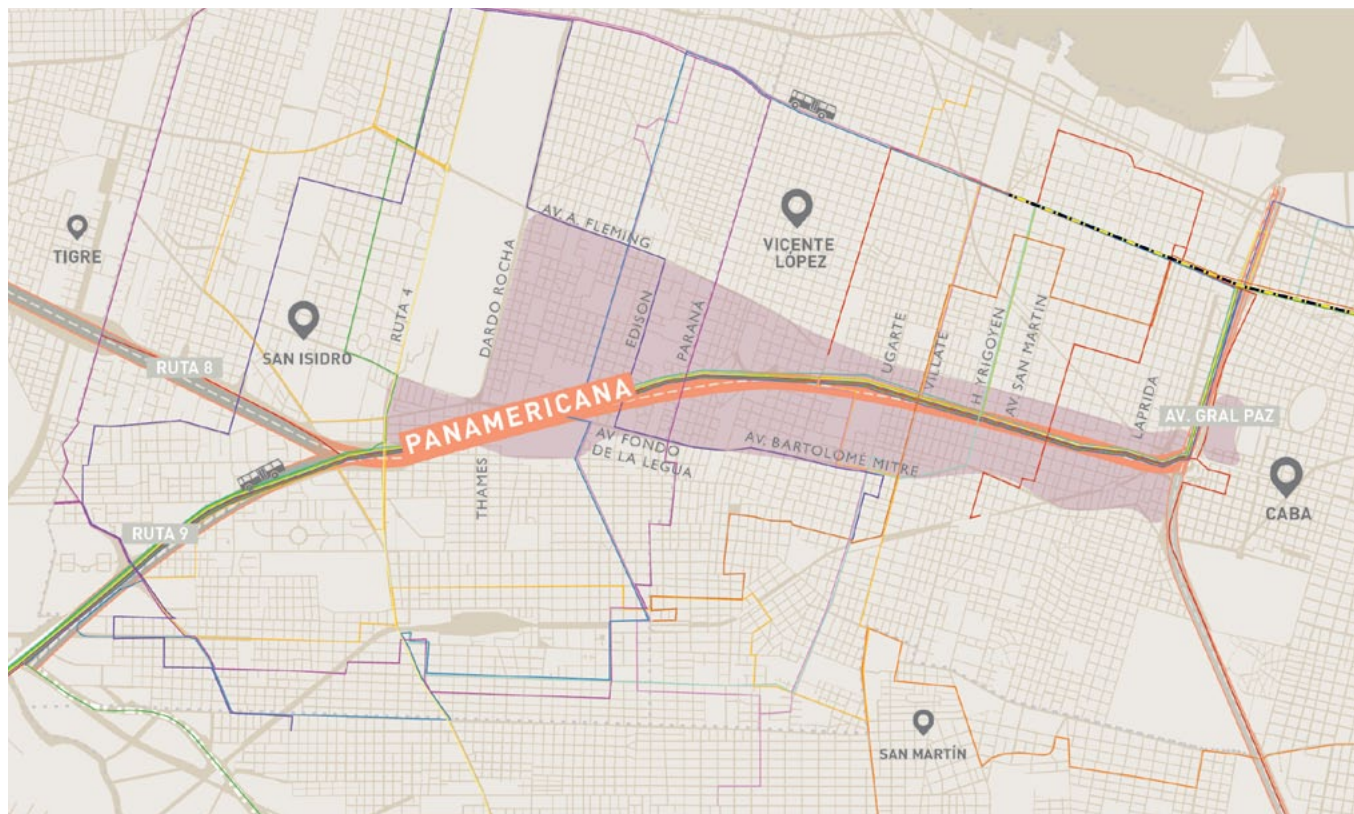
## Transporte privado

Su principal medio de transporte es el vehículo particular. La Panamericana tiene una muy buena accesibilidad a través del corredor rápido, así como muy buenos cruces transversales que mejoran la conectividad de ambos lados de la autopista. Por eso es elegida por muchos particulares para trasladarse a su trabajo. Durante el 2014, circularon más de 360.000 autos por día.

Como reflejo de este uso intensivo del automóvil, las oficinas ubicadas en este corredor tienen más cocheras que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Mientras que en CABA la relación es de 1 en 100m<sup>2</sup> o aún más, en el partido de Vicente López se estima 1 cochera cada 60m<sup>2</sup> aprox y en el partido de San Isidro, la relación es más atractiva aún ya que se estima 1 cochera cada 25m<sup>2</sup> aprox.

A su vez, las empresas radicadas en esta zona suelen poner a disposición de sus colaboradores el servicio de charters que van y vienen hacia Capital Federal.

## Acceso a través de las líneas de colectivos



● **ÁREA DE ANÁLISIS**    🚌 **LÍNEAS DE COLECTIVOS**

LÍNEA 15	—	LÍNEA 130	—	LÍNEA 333	—	LÍNEA 437	—
LÍNEA 21	—	LÍNEA 184	—	LÍNEA 338	—	LÍNEA 707	—
LÍNEA 57	—	LÍNEA 194	—	LÍNEA 343	—		
LÍNEA 60	—	LÍNEA 228	—	LÍNEA 365	—	<b>METROBUS</b>	—
LÍNEA 127	—	LÍNEA 314	—	LÍNEA 407	—		—

## Transporte público

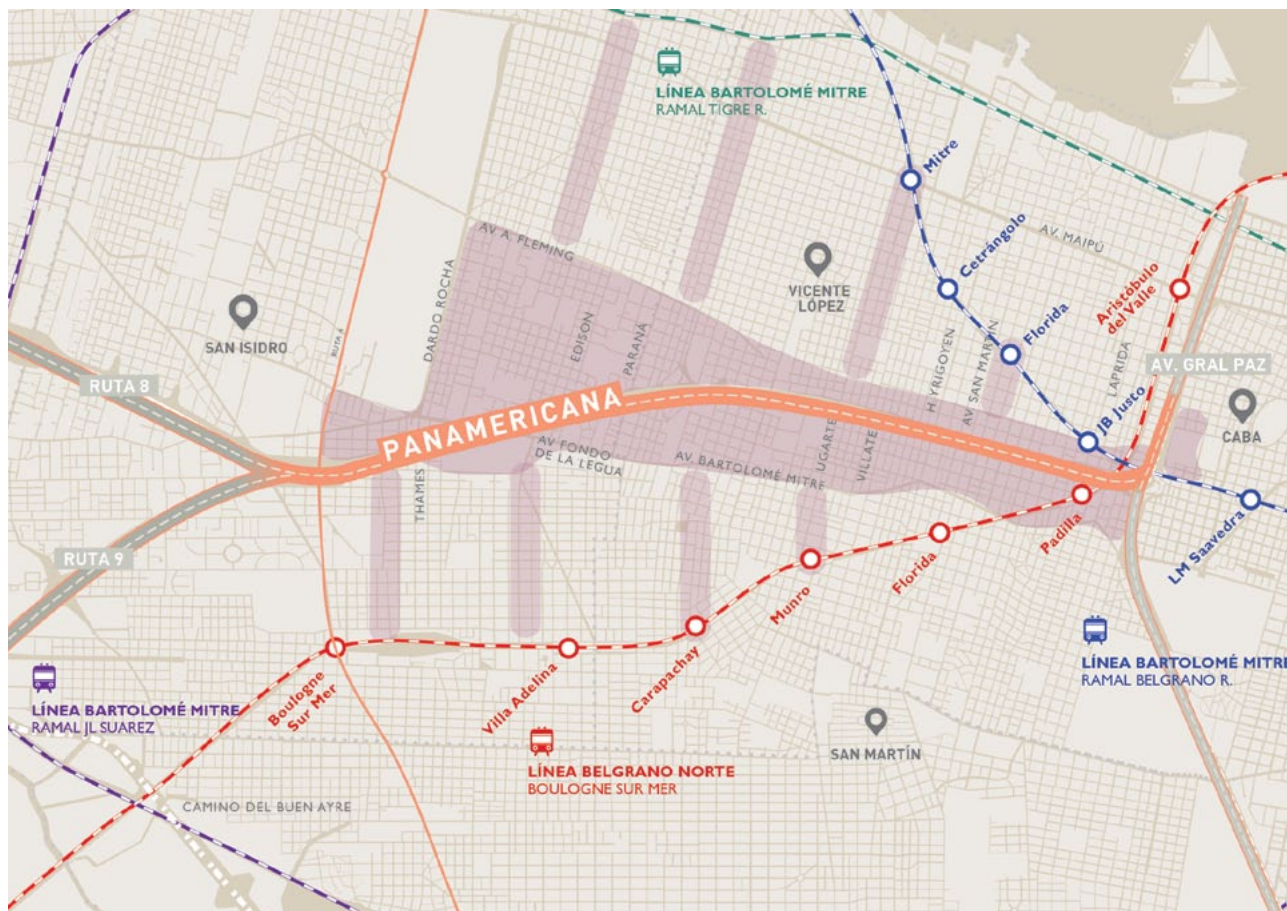
La zona estudiada posee dos medios de transporte público: los colectivos y los trenes.

Existen numerosas líneas de colectivos que recorren la zona. Como se registra en el mapa, la mayor parte de las mismas unen de manera transversal el área, facilitando la conexión entre ambos lados del corredor.

A su vez, hay algunas líneas que circulan sobre la Panamericana, uniendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la provincia de Buenos Aires. En el 2015 comenzó a funcionar el Metrobus, que va desde Cabildo y Congreso (CABA) hasta la Av. Maipú (Vicente López).



## Acceso a través de la red ferroviaria



En materia de trenes, dos líneas de ferrocarril recorren la zona: la Mitre y la Belgrano. Sin embargo, este medio de transporte no es el ideal para trasladarse por el área estudiada. La distancia que separa una línea de otra es muy grande.

De hecho, a medida que se avanza en Panamericana desde CABA a provincia, la distancia respecto de la red ferroviaria se amplía. Esto provoca que sea inevitable una combinación de este medio de transporte con algún otro, principalmente colectivos.

## Estadísticas de transporte de pasajeros en ferrocarril

Línea de ferrocarril	Pasajeros transportados en 2013
Línea Belgrano Norte	33.428.900
Estaciones dentro del corredor Panamericana (Boulogne Sur Mer; Villa Adelina, Munro, Florida, Carapachay, M. Padilla)	7.826.789
Línea Mitre	15.920.847
Estaciones dentro del corredor Panamericana (Bartolomé Mitre, Florida, Cetrángolo, Juan B Justo)	377.306

● ÁREA DE ANÁLISIS

🚆 LÍNEAS FERROVIARIAS

🔵 LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE RAMAL BELGRANO R.

🟢 LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE RAMAL TIGRE R.

🔴 LÍNEA BELGRANO NORTE BOULOGNE SUR MER

🟡 LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE RAMAL JL SUAREZ

FERROCARRIL ———  
AVENIDAS ———

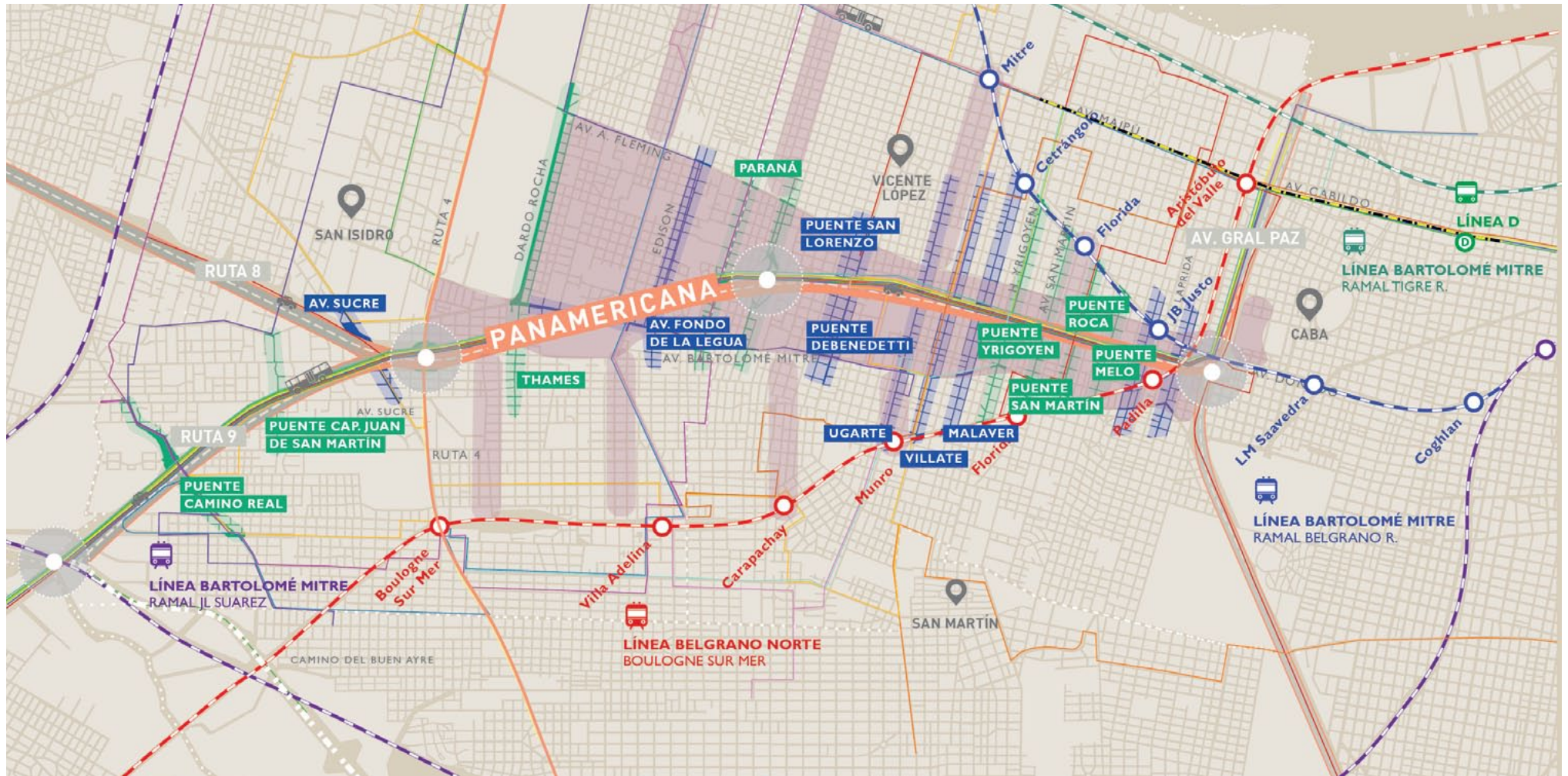
**“El Corredor Panamericana presenta varios nodos que articulan el transporte público y privado. Estas zonas son las más buscadas por las empresas para radicarse, porque facilitan la accesibilidad de sus empleados, clientes y proveedores.”**



► Mercedes Pagliettini  
Broker de Cushman & Wakefield Argentina.



## Acceso a través del transporte público y privado



### ÁREA DE ANÁLISIS

### NODOS DE CONEXIÓN

### ACCESOS EN AUTOMÓVIL Y CHARTERS

CRUCE sobre autopista AVENIDAS   
 CRUCE bajo autopista

### LÍNEAS DE COLECTIVOS

LÍNEA 15	LÍNEA 130	LÍNEA 333
LÍNEA 21	LÍNEA 184	LÍNEA 338
LÍNEA 57	LÍNEA 194	LÍNEA 343
LÍNEA 60	LÍNEA 228	LÍNEA 365
LÍNEA 127	LÍNEA 314	LÍNEA 407
LÍNEA 437	LÍNEA 707	

### LÍNEAS FERROVIARIAS

LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE RAMAL BELGRANO R.	LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE RAMAL TIGRE R.
LÍNEA BELGRANO NORTE BOULOGNE SUR MER	LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE RAMAL JL SUAREZ

### METROBUS

### FERROCARRIL

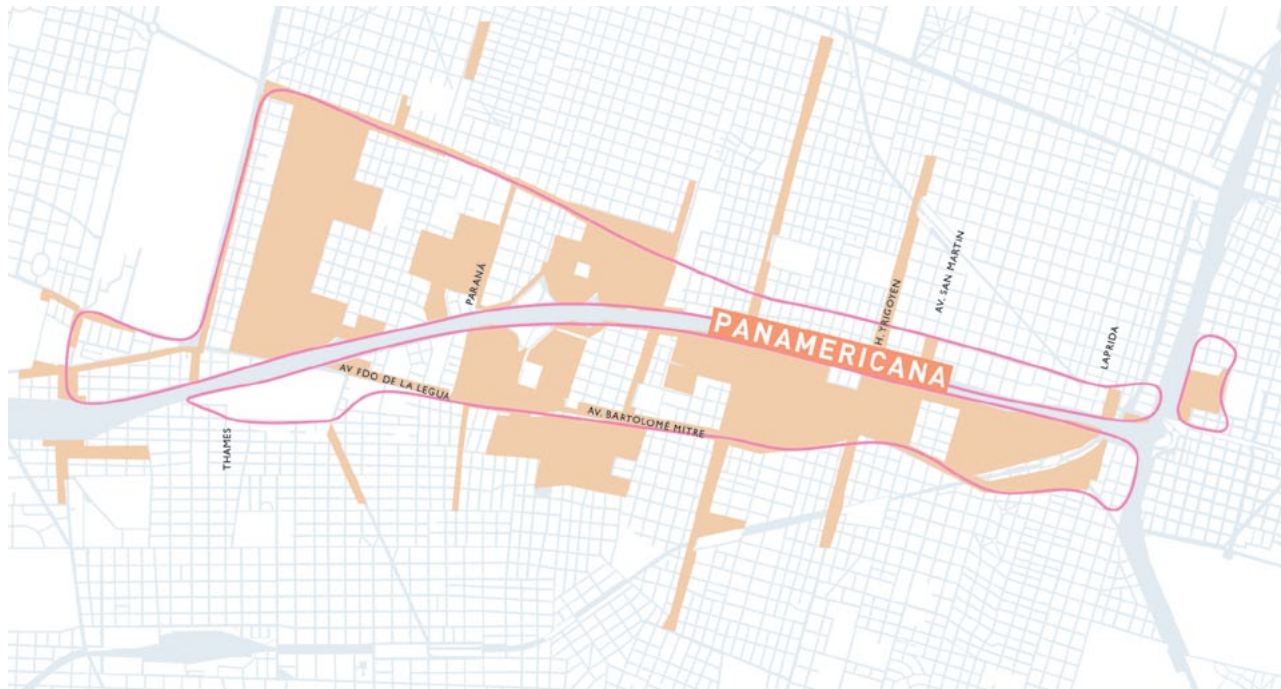
### SUBTE

LÍNEA D CONGRESO - CATEDRAL

# Ocupación

La zona estudiada se inicia en el barrio porteño de Saavedra y se extiende hacia los partidos de Vicente López y San Isidro. ¿Cuáles son las cualidades normativas de este área? ¿Dónde convendría localizar una nueva oficina?

## Zonificación de oficinas | Uso según normativa



○ ÁREA DE ANÁLISIS

● USO OFICINAS SEGÚN NORMATIVA

## Normativa

La zonificación del espacio urbano constituido a través de la Panamericana implica tres criterios normativos distintos a lo largo de toda la extensión del área: el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el de Vicente López y el de San Isidro.

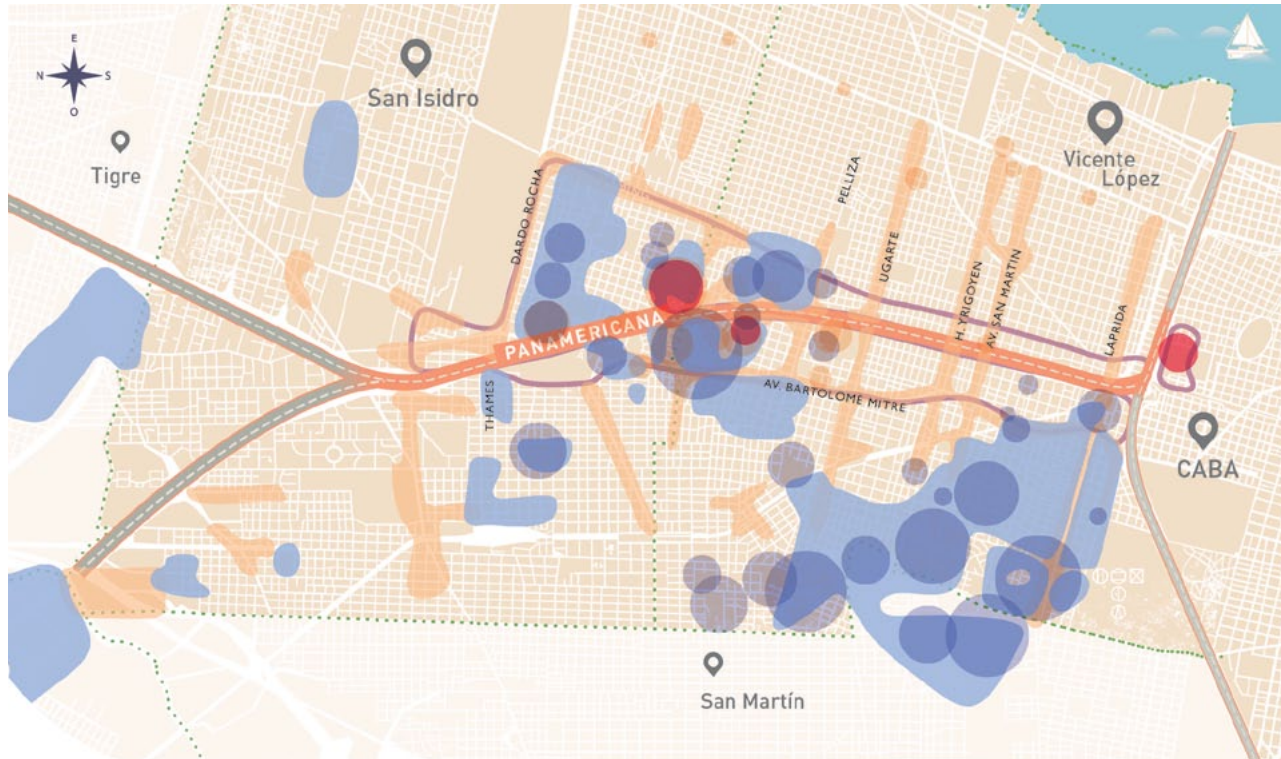
Al integrar estos códigos urbanísticos en un mismo plano se pueden observar los sitios y calles específicos donde es posible encontrar la mejor localización de edificios para el uso de oficinas e incluso su potencial de crecimiento.



# Áreas

La zona es muy rica en cuanto a la variedad de áreas que posee. La analizamos de acuerdo a las características industriales, comerciales, de equipamiento, los asentamientos irregulares y los espacios verdes.

## Áreas industriales y comerciales



## Área Industrial

La tendencia actual en materia de espacios destinados a la industria es la de la relocalización dentro de Parques Industriales (en la provincia de Buenos Aires hay más de 50), o la de migración a zona de menor impacto ambiental, alejadas de la densidad urbana.

Dentro de la zona estudiada de la Panamericana, hoy existen predios de considerable dimensión. Para los predios vacantes con edificios ya constituidos o infraestructura instalada se presenta la oportunidad de transformación o adecuación. Es decir, promover la localización de usos mixtos incluyendo el de oficinas.

## El área Comercial

El espacio urbano de la Panamericana se constituye con un variado mix de oficinas que se complementan, a su vez, con diversos modos y tipos de áreas comerciales. En los centros comerciales DOT, Unicenter y Norcenter se radica la mayor oferta de calidad de servicios. En el resto del corredor, los comercios de tipo minorista se han diversificado y se encuentran mayoritariamente en las avenidas transversales a la Panamericana.

A su vez, la oferta de servicios comerciales también se ha ampliado para satisfacer la demanda generada por la localización de más empresas. Éstas buscan brindar facilidades a su personal y muchas veces incorporan dentro de sus propias áreas, servicios tales como: gimnasios, cajeros automáticos y comedores *in-company*.

## Equipamiento



## Equipamiento

La Zona Norte Metropolitana posee servicios básicos de un grado muy completo. Esto incluye diversidad y calidad en materia de centros de salud, escuelas, universidades, zonas comerciales y recreativas.

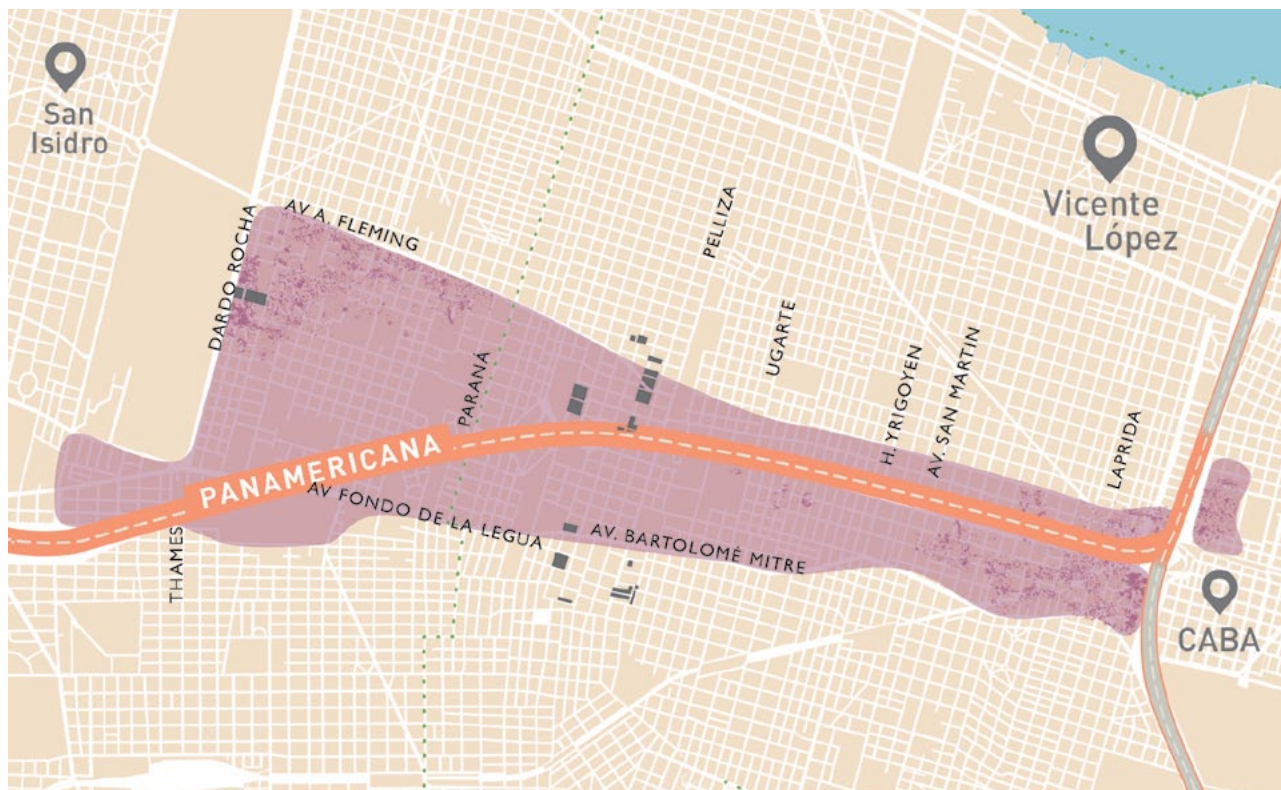
Una importante razón de este fenómeno es la residencialización del área estudiada, ocurrida en los últimos 20 años, donde esta múltiple convivencia de usos y segmentos sociales generaron una variada presencia de equipamientos para cada municipio y sus habitantes.

### Los shoppings en números

Dimensiones	Unicenter	Norcenter	DOT
Sup. Cubierta (m2)	238.788	116.800	159.007
N° Cocheras	6.500	2.100	2.455
Locales	263	109	159
Salas de cine	16	16	10



## Asentamientos Irregulares



## Asentamientos Irregulares

En el relevamiento no se han detectado grandes asentamientos irregulares. Sólo se registran algunos pocos espacios privados ocupados, tales como terrenos e inmuebles industriales abandonados. Esto podría suponer que la erradicación y reubicación de los mismos sería sencilla.

## Espacios

## Verdes

El área tiene variados y buenos espacios verdes. En la parte estudiada de la Capital Federal los grandes espacios verdes de uso recreativo se encuentran fundamentalmente en el Parque Saavedra y el Parque Sarmiento. Ambos poseen bicisendas e instalaciones para actividad deportiva.

En la parte correspondiente a Provincia, los espacios verdes se encuentran en torno a los boulevards de Dardo Rocha, donde predominan sus clásicos naranjos, y el Hipódromo de San Isidro. Durante los fines de semana esta zona se cierra para el tránsito de vehículos y se habilita para usos recreativos: paseos, rollers, bicicletas, running, etc.

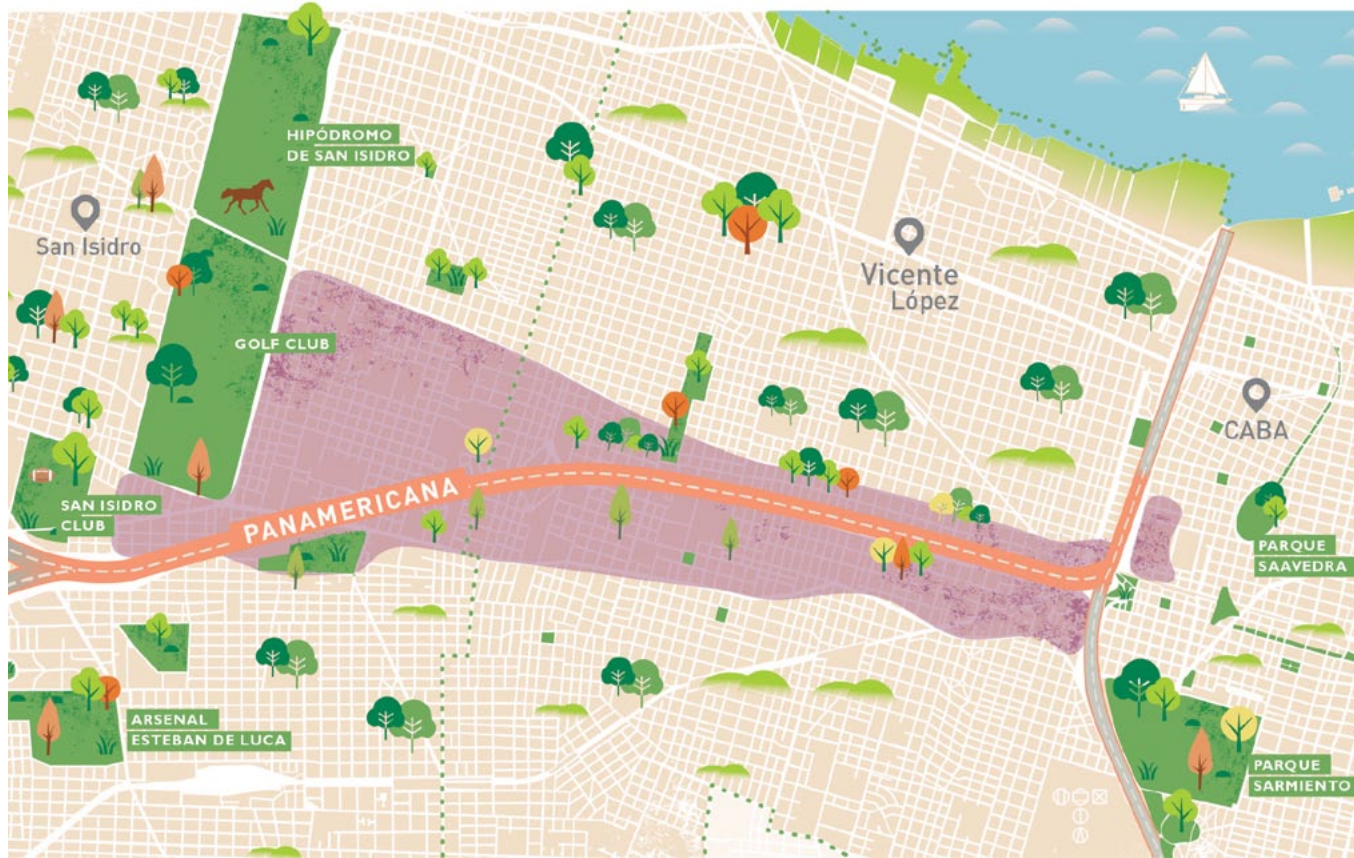
**“Los Green Buildings vinieron para quedarse. Cuando se habla de sustentabilidad en edificios, la certificación LEED es una herramienta fundamental como medida para cuidar el medio ambiente. Su implementación, además, no sólo mejora la calidad ambiental interior del inmueble sino que puede reducir sustancialmente el costo de mantenimiento.**

**Si se piensa a largo plazo, es una muy buena decisión de inversión para el desarrollador o propietario del inmueble (en un futuro cercano será un requisito indispensable para las empresas) y de alquiler para quien se radique en estos lugares. Además, nuestro planeta lo va a agradecer.”**



► Raúl Girini  
Director de Brokerage  
Cushman & Wakefield Argentina.

## Uso recreativo y espacios verdes



● ÁREA DE ESTUDIO

● ESPACIOS VERDES





SAN ISIDRO

LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE  
RAMAL TIGRE R.

VICENTE  
LÓPEZ

PARANA

PUENTE SAN  
LORENZO

Aristóbulo  
del Valle

AV. GRAL PAZ

PANAMERICANA

AV. FONDO  
DE LA LEGUA

PUENTE  
DEBENEDETTI

AV. SUCRE  
PUENTE CAP. JUAN  
DE SAN MARTÍN

PUENTE  
CAMINO REAL

UGARTE

VILLATE

CABA



LÍNEA BARTOLOMÉ MITRE  
RAMAL J.L. SUAREZ



LÍNEA BELGRANO NORTE  
BOULOGNE SUR MER

SAN MARTÍN



# El desafío de ordenar el desarrollo



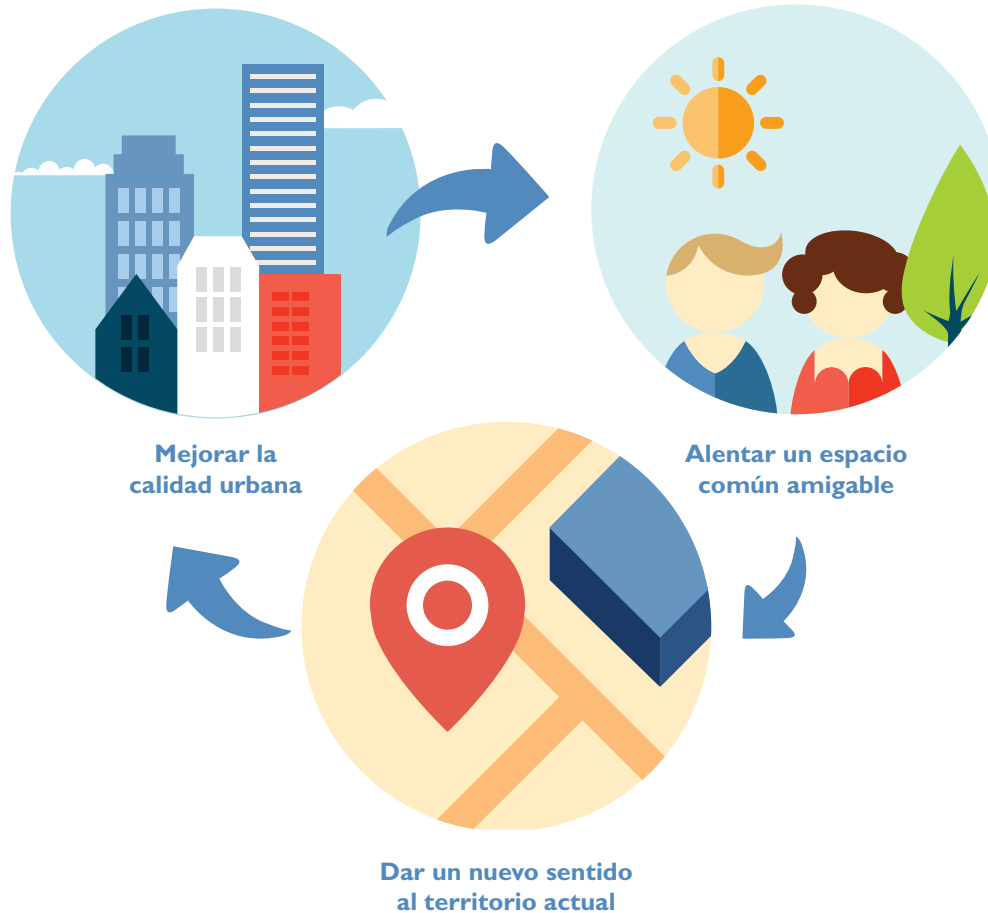
**El desarrollo de oficinas de la zona estudiada se ha producido de acuerdo con la normativa vigente pero sin un proyecto urbanístico dirigido y ordenado. El planteamiento actual parece querer limitar su impacto sobre la zona residencial.**

En términos generales, los edificios de oficinas se encuentran con escasa conexión urbana entre ellos. Esto no ayuda a crear un entorno propicio para el desarrollo de actividades complementarias a las estrictamente laborales y/o productivas: locales comerciales, gastronomía, bancos y otros servicios, lo cual permitiría conformar una red social y urbana más frondosa y amigable.

En cuanto al desarrollo de los espacios públicos, se registra una falta de dedicación a especializar y a dar identidad a cada lugar. Esto es claro en las numerosas calles sin veredas (lo cual dificulta el uso peatonal), en la escasez de espacios para estacionamiento de autos o para circuitos de bicisendas, lo cual presenta obstáculos a visitantes y residentes del área. También se observa cierto deterioro y ausencia de mobiliario urbano y señalización, lo cual reduce la calidad en la movilidad.

Como consecuencia, la Panamericana es un espacio de escaso e indefinido nivel de pertenencia social. Es necesario promover una mayor calidad y aumentar el nivel de atracción a la identidad de las zonas estudiadas. Esto impactará en su calidad integral y en su valor inmobiliario, potenciando sus atributos y ventajas comparativas.

# Hacia un cambio de ciclo



**En base a las características estudiadas sobre la Panamericana, registramos un gran potencial para un cambio de ciclo en el desarrollo de ese territorio.**

En efecto, esta área tiene características ya consolidadas muy interesantes para elaborar una nueva y moderna mirada que le otorgue una identidad propia y variada.

El planteo que hacemos a continuación tiene en cuenta la organización actual y busca potenciar y diversificar las distintas áreas existentes a partir de las características de los edificios que se han ido estableciendo ahí. Esto permitiría sumar más proyectos e incorporar usos complementarios, áreas de estacionamientos y mejoras en el espacio público, el mobiliario urbano y la iluminación.

## Nace un nuevo concepto

Nuestra visión es la conformación de un programa común de iniciativas públicas y privadas, sugiriendo posibles intervenciones orientadas a mejorar la calidad urbana, alentando y favoreciendo un espacio común amigable, con el fin de evitar la fragmentación y la inestabilidad social.

Esta propuesta estaría orientada a potenciar las características distintas de cada una de las zonas que identificamos bajo el concepto de distrito. Se trataría de tres distritos ubicados a lo largo del trecho estudiado de la Panamericana.

Esperamos que esta propuesta sea una herramienta útil para inversores y desarrolladores, empresas privadas y públicas, autoridades políticas y ciudadanos en general a la hora de planificar y llevar adelante nuevas iniciativas, así como un aporte valioso cuando se trate de dar un nuevo sentido al territorio actual.

# LOS DISTRITOS DE PANAMERICANA



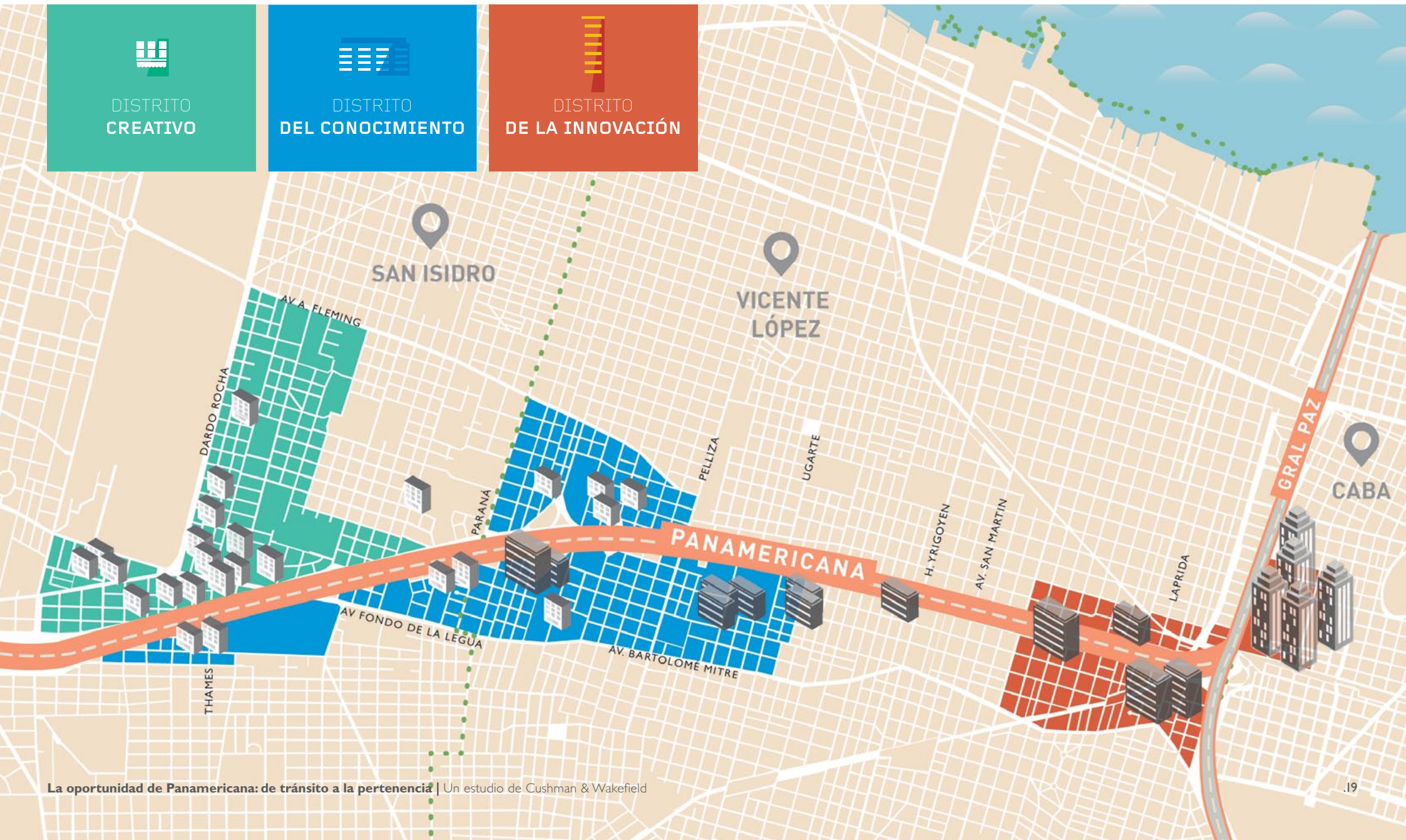
DISTRITO  
CREATIVO



DISTRITO  
DEL CONOCIMIENTO

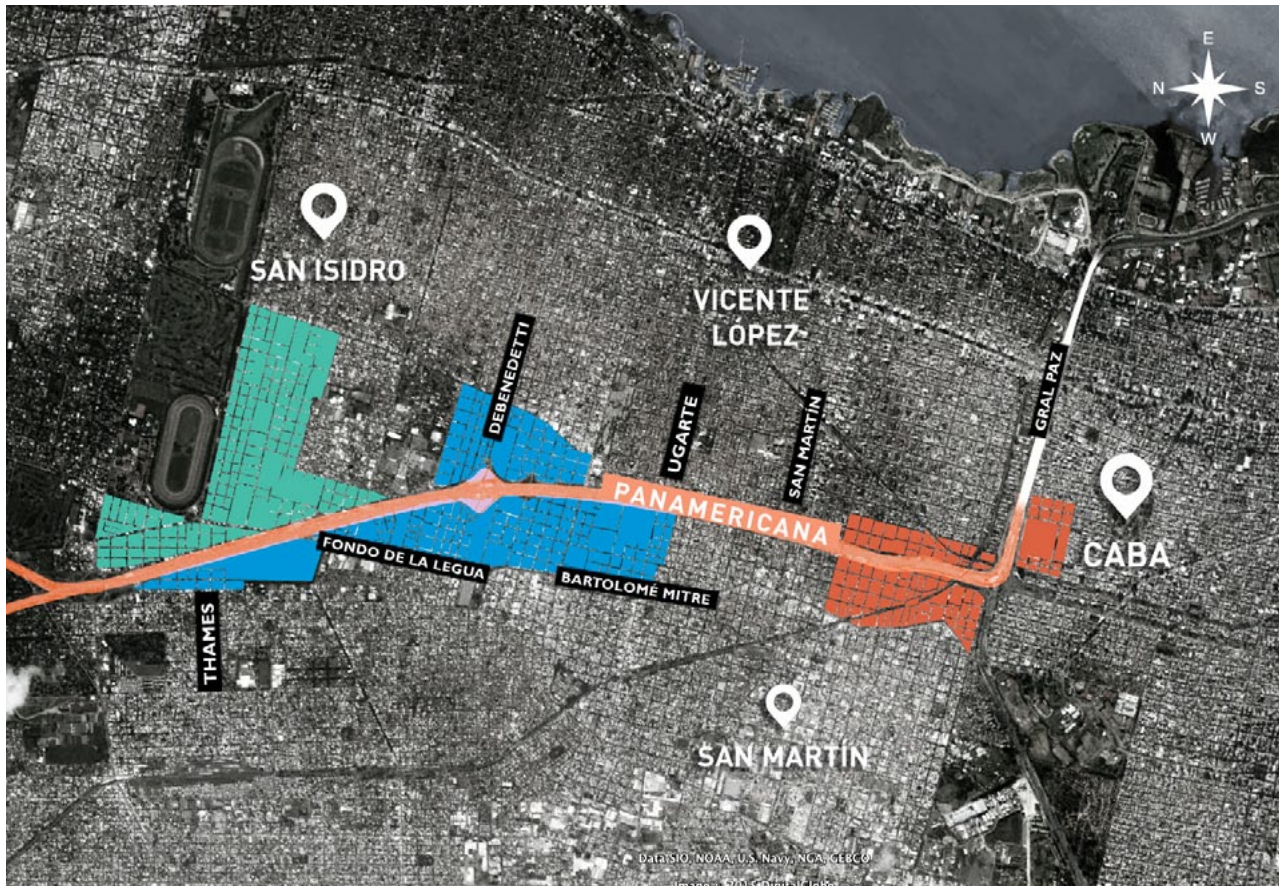


DISTRITO  
DE LA INNOVACIÓN



# DE TRÁNSITO A PERTENENCIA

## Zona de estudio



**A partir de las condiciones y localizaciones de las oficinas existentes, verificamos que determinados sectores de la Panamericana se han desarrollado con características similares.**

Por el carácter, extensión, tipo de edificación y actividad, proponemos que a estas zonas precisas se las denomine distritos. De esta forma, se les da orden, identidad funcional y formal.

## ¿Por qué hablamos de distritos?

Entendemos por "distrito" la delimitación de un espacio territorial determinado, en el cual se establecen incentivos para la promoción de una industria estratégica específica (tales como créditos y exenciones impositivas, creación de infraestructura, etc.). Es decir, el distrito como concentrador de empresas de un mismo sector.

A la vez, la idea de distrito es desarrollar y potenciar al barrio o municipio en el que se ubica. El distrito da importancia al agrupamiento de instituciones y personas en un ámbito local. Esto genera una sinergia entre la academia, las empresas y la comunidad, incentivando un modo de vida particular, mejorándolo y dándole una identidad propia.

En ese sentido, distinguimos tres distritos: Distrito Creativo, Distrito del Conocimiento y Distrito de la Innovación, que han de permitir la localización de oficinas en base a distintos modos de uso, orden, implantación, contexto paisajístico e indicadores de edificabilidad. De esta manera, cada uno desarrollará un valor de identidad propio.

## La importancia de la identidad propia

La identidad urbana es clave para fijar el nivel de atracción de cada distrito. Ésta refleja un perfil y uso del espacio público acorde con el usuario y la actividad a promover en cada área. Es así que los nuevos diferenciales de valor inmobiliario podrían establecerse en función de las distintas características de la concentración de usos.

# Niveles de eficiencia y atracción

Los distritos tienen diversos atributos y su perfil propio. Para esta identificación se utilizó una tabla de eficiencia y atracción para establecer parámetros guía a la hora de calificar cada distrito.

## Eficiencia

Calificamos aquí el nivel de movilidad, modalidad y conectividad, siendo esta capacidad la que ha de permitir que distintos lugares puedan ser más o menos accesibles o estar comunicados desde distintos tipos de transporte o interconectados.

Este factor influye en el tiempo de movimientos de empleados, en la facilidad de llegada de clientes, en la organización de reuniones de trabajo e incluso en el movimiento de mercancías. En consecuencia, es clave a la hora de decidir la localización de una oficina de empresa.

## Atracción

Las localizaciones presentan distintos tipos de atractivos. Algunos de los principales son: los servicios que tienen en su proximidad, la integración a la trama urbana, el nivel de seguridad, la identidad del lugar, la calidad de su paisaje y los espacios públicos característicos.

### Perfil Eficiencia



#### Movilidad

Es la capacidad de encontrar continuidad para lograr una mayor movilidad en la zona.



#### Conectividad

Es la capacidad de estar vinculado a otros lugares mediante diversos medios de comunicación.



#### Modalidad

Nos referimos a distintos tipos de transporte.



#### Tiempo

Es el lapso horario contabilizable para efectuar traslados, sea de arribo o partida al lugar.

### Perfil Atracción



#### Red

Nos referimos a la trama urbana en la que se halla una localización.



#### Identidad

Está dada por un conjunto de cualidades y características que la definen distinta y única respecto de otras áreas.



#### Servicios

Se trata de la oferta disponible que tiene el área para la calidad funcional.



#### Espacios públicos

Se constituyen como los lugares de reunión y paso de todas las personas que transitan por un lugar; constituyéndose como lugares de referencia. Están conformados por las calles vehiculares, veredas peatonales, plazas, parques y todo lo que contienen: mobiliario urbano, luminarias, arbolado, solados, etc.



# DISTRITO CREATIVO

El perfil de este sector está conformado por oficinas que ocupan una unidad de parcela, destinadas preferentemente a profesionales tales como: productoras de TV y agencias, estudios de diseño, arquitectura, consultoría y publicidad de diverso tamaño y con basamento comercial a la calle.



## Características de eficiencia y atraktividad

El Distrito Creativo se encuentra consolidado a lo largo de los ejes Dardo Rocha con Thames y Diego Carman con Fondo de la Legua. El área posee un gran atractivo por su entorno verde y el amplio sector de servicios de escala barrial que incluye una variada oferta gastronómica.

De acuerdo al estudio realizado, se registran dos potenciales submercados: el del Subdistrito I ubicado sobre Dardo Rocha, en el cual predominan oficinas clase B de uso profesional; y el del Subdistrito II, ubicado sobre Fleming y con uso principal de producciones audiovisuales.

**“Su excelente conectividad mediante transporte público y principales arterias de circulación hacen que sea el destino elegido por empresas que necesitan descentralizar sus oficinas del sector administrativo de la ciudad”.**



► Rafael Valera

Broker de Cushman & Wakefield Argentina.

### Stock (m<sup>2</sup>)

Oficinas clase A	-
Oficinas clase B	35.487
Total distrito	35.487

### Vacancia (%)

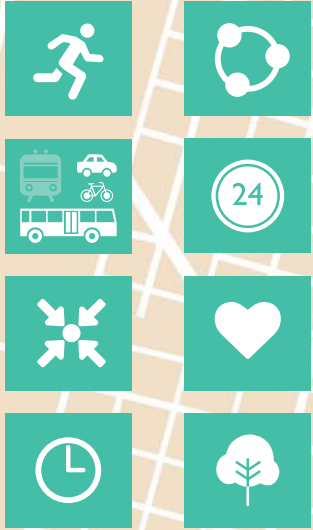
Oficinas clase A	-
Oficinas clase B	15,7
Total distrito	15,7

### Precio de alquiler pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes)

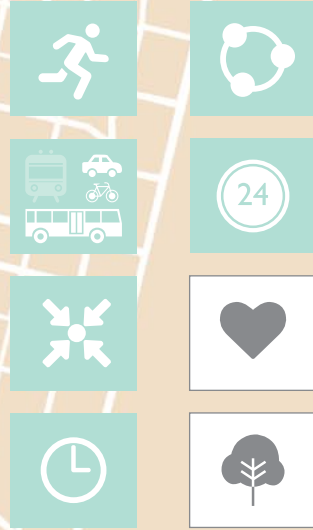
Oficinas clase A	-
Oficinas clase B	20,0

## Distrito Creativo

Nivel de Eficiencia y Atracción para Subdistrito Creativo I



Nivel de Eficiencia y Atracción para Subdistrito Creativo II



### Subdistrito Creativo I

Superficie de edificios relevados: 41.055 m<sup>2</sup>

Fot: I

Altura: 8.5 m

### Subdistrito Creativo II

Fot: I.2

Altura: de 8.5 m a 12 m



Tipologías de oficinas:



En bloque PB + 2 pisos  
Superficie de 500 m<sup>2</sup> aprox



## Estado Actual

Si bien la zona presenta una gran cantidad de espacios verdes y calles arboladas, no ha logrado hacer de su espacio público una propuesta integral que otorgue identidad, ordene y potencie los valores que ya presenta el lugar.

### Características de eficiencia y atracción

#### Espacio público

##### Subdistrito I

- El área se halla consolidada desde el punto de vista de los usos y del perfil edificado.
- El espacio público se caracteriza por sus largos boulevares y su arbolado público.
- Presenta una gran potencialidad para generar un paisaje caracterizado y de calidad, teniendo en cuenta las cualidades ya presentes.

##### Subdistrito II

- Presenta desarticulación entre el sistema vial y el espacio público.
- Se ha construido una identidad a través de los edificios de algunos de los usos principales.

#### Espacio privado

##### Subdistrito I

- Existe una predominancia de edificios de oficinas Clase B en inmuebles de uso profesional.
- La presencia de locales gastronómicos se constituye como una fuerte impronta del lugar.

##### Subdistrito II

- Predominan las oficinas y estudios de grandes dimensiones destinados a la actividad audiovisual.
- Existe una considerable cantidad de galpones industriales, propicios para el cambio de uso para este tipo de oficinas.



# Tendencias

La tendencia del “Distrito Creativo” se podría definir como la consolidación de las cualidades presentes, potenciadas y redirigidas. El esfuerzo se debe concentrar en generar un nuevo valor sobre el espacio público y la consolidación de los usos principales ocupando de ese modo los terrenos vacantes.

## Características de eficiencia y atracción

### Estrategias para el espacio público

#### Subdistrito I

- Reordenar y generar con carácter propio el espacio público.
- Generar una identidad que esté directamente asociada al uso principal de estudios profesionales, potenciando el aprovechamiento de los terrenos vacantes.

#### Subdistrito II

- Reordenar y generar con carácter propio el espacio público.
- Desarrollar un plan vial para el uso racional de los estacionamientos.
- Generar una identidad clara que esté directamente asociada al uso principal de oficinas y estudios ligados a la actividad audiovisual, potenciando el aprovechamiento de los terrenos vacantes.

### Estrategia para el espacio privado

#### Subdistrito I

- Completar la trama urbana mediante la edificación de los terrenos vacantes con oficinas Clase B para estudios y Pymes.

#### Subdistrito II

- Completar la trama urbana a través de la edificación de los terrenos vacantes con oficinas y estudios consolidando la actividad audiovisual.



# DISTRITO DEL CONOCIMIENTO

Se trata de una zona que facilita concentrar en una misma parcela grandes edificios relacionadas con el consumo masivo, los servicios financieros y la producción industrial. Posee buen nivel de diseño, con posibilidad de amenities propios y calificados sistemas tecnológicos y de Management.



## EL PERFIL DE UNA ZONA PUJANTE

Identificamos este distrito como el sector del corredor Panamericana donde se concentra la mayoría de los edificios corporativos de este submercado. Podemos considerar el nacimiento de este sector con la construcción del edificio CitiCenter, un complejo de unos 27.000m<sup>2</sup> rentables, inaugurado en 1998.

En este distrito se encuentran no sólo los principales edificios clase A de todo el corredor sino también los más grandes. Muchos de estos funcionan bajo el concepto de "Complejo de Oficinas" (o Business Park). Es decir, no son oficinas aisladas sino un grupo de edificios con servicios, en algunos casos, hasta de 5 inmuebles en un mismo complejo. La superficie rentable de estos complejos ronda desde los 10.000m<sup>2</sup> hasta los 50.000m<sup>2</sup>, con las plantas más grandes del mercado, superando en algunos casos los 4.000m<sup>2</sup>.

Los edificios en este distrito cuentan con un ratio de cocheras mayor al de Capital Federal, llegando en algunas zonas a tener 4 veces más cocheras que los edificios de Catalinas o Plaza Roma.

El mayor auge de este distrito se observó a partir del 2006, cuando comenzó la construcción de los principales complejos de la zona. Por otra parte, algunos de los proyectos que se desarrollaron en los últimos 3 años han sido construidos bajo las normas LEED, certificándose como edificios sustentables.

Definitivamente, este distrito es la solución a las empresas que pueden prescindir de estar en la Capital Federal y requieren edificios modernos, con plantas de grandes superficies y en un entorno mejorado.



► **Hernán Castro**  
Broker de Cushman & Wakefield Argentina.

### Stock (m<sup>2</sup>)

Oficinas clase A	164.152
Oficinas clase B	49.030
Total distrito	213.182

### Vacancia (%)

Oficinas clase A	5,0
Oficinas clase B	33,3
Total distrito	11,5

### Precio de alquiler pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes)

Oficinas clase A	24,0
Oficinas clase B	20,3

Fuente: Cushman & Wakefield

## Distrito del Conocimiento

Nivel de Eficiencia y Atracción para Distrito del Conocimiento



### Distrito del Conocimiento

Superficie de edificios relevados: 213.182 m<sup>2</sup>

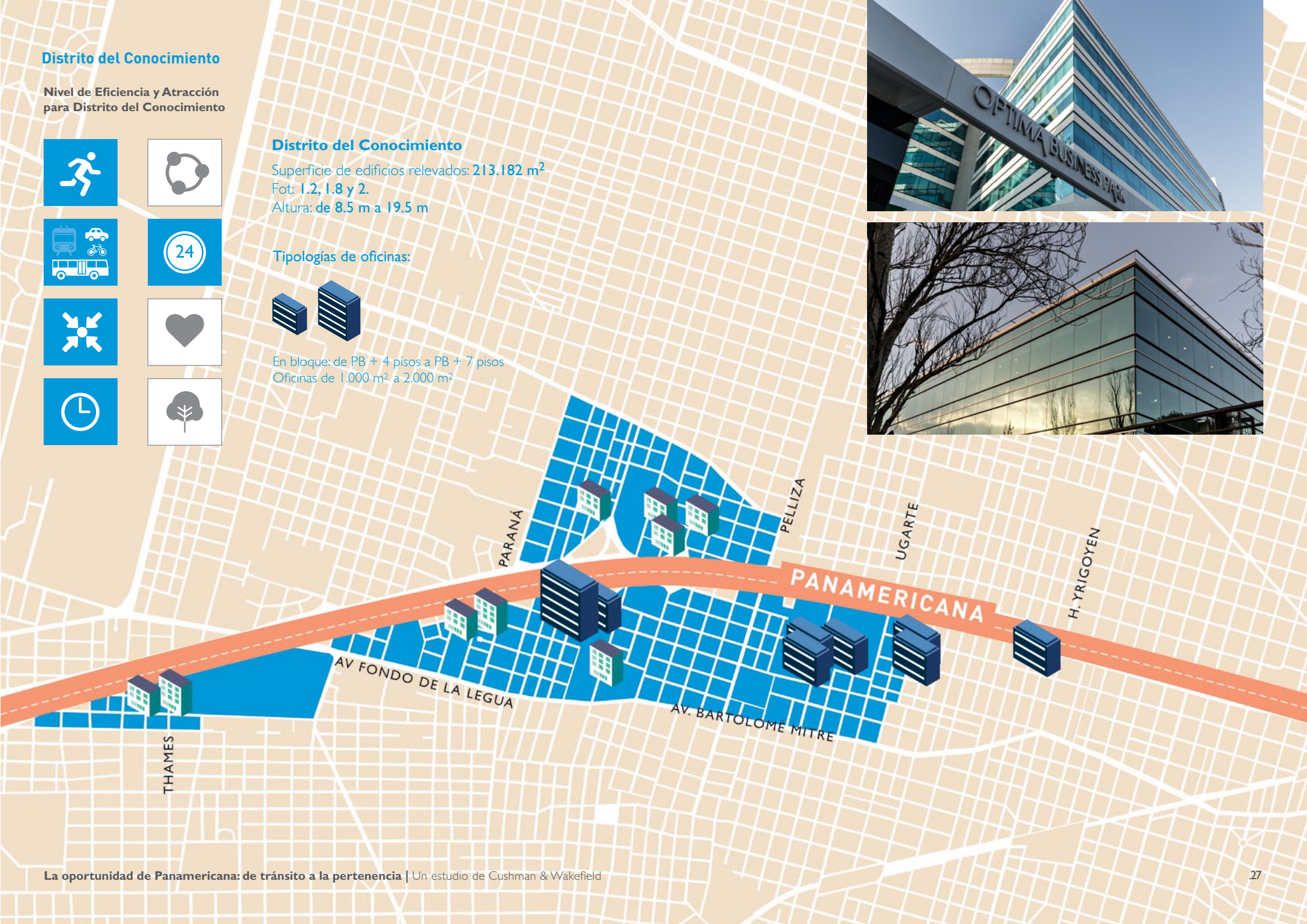
Fot: 1.2, 1.8 y 2.

Altura: de 8.5 m a 19.5 m

Tipologías de oficinas:



En bloque: de PB + 4 pisos a PB + 7 pisos  
Oficinas de 1.000 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup>





## Estado Actual

El sector posee hoy un gran potencial por concentrar una gran cantidad de oficinas corporativas de gran calidad, y al mismo tiempo, tener vacancia en terrenos de grandes superficies. El área registra la necesidad de más y mejores servicios de escala local y con un espacio público y vial desarticulado.

### Características de eficiencia y atracción

#### Espacio Público

- El espacio público se observa sin carácter particular y desprovisto de equipamiento urbano.
- El sistema vial se halla desarticulado, faltar de jerarquía vial y de un sistema ordenado de estacionamientos.
- La identidad está construida sólo a través de la arquitectura corporativa.
- Falta equipamiento comercial de pequeña escala.
- Existen algunas áreas con un considerable grado de deterioro.



#### Espacio Privado

- Lado Este de la Panamericana: existen oficinas Clase B, áreas industriales, galpones y algunos asentamientos irregulares de pequeña escala.
- Lado Oeste de la Panamericana: hay una mayor consolidación de oficinas corporativas a través de casos como el Office Park (de Clase A).



## Tendencias

La potencialidad del “Distrito del Conocimiento” está dada por la concentración de oficinas de grandes empresas, ubicadas en terrenos de grandes dimensiones, generando una clara identidad relacionada con la arquitectura corporativa de gran calidad instalada en el lugar.

Al mismo tiempo se propone generar un espacio público y vial acorde a las oficinas del área, posibilitando un espacio ordenado y de calidad que sirva de soporte a la actividad de estas oficinas.

### Características de eficiencia y atracción

#### Estrategias para el espacio público

La idea es conformar un espacio público con carácter propio y que incorpore criterios relacionados al uso principal de oficinas corporativas. Es importante que este espacio también busque establecer un orden en los espacios verdes, en el sistema vial y en la calidad en el mobiliario urbano. Para esto es necesario:

- Definir las áreas para estacionamientos públicos dentro del sistema vial.
- Desarrollar un programa para la recuperación de áreas degradadas, promoviendo la integración urbana de toda el área.
- Promover la localización de usos complementarios, para equipamientos y usos comerciales.
- Construir identidad a partir de la arquitectura de las oficinas corporativas y del espacio público.

#### Estrategia para el espacio privado

- Consolidar el lado Este de la Panamericana: completar los terrenos vacantes con complejos de oficinas y actividades complementarias, equilibrando ambos lados del corredor.



# DISTRITO DE LA INNOVACIÓN

La zona funciona como centro de oficinas y servicios, se configura en el nodo entre la Av. General Paz y la Panamericana, y articula como frontera entre CABA y GBA. El sector integra edificios inteligentes con un alto grado de tecnología y valor agregado en el Management.



## MÁS ALLÁ DE 10 CUADRAS

El Distrito de la Innovación se extiende más allá de sus famosas 10 cuadras de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde además aún quedan terrenos por desarrollar. Dicho distrito abarca el inicio de la Panamericana desde General Paz hacia el lado de Provincia.

Los principales edificios del lado de CABA son: Intecons, las oficinas del DOT, la casa matriz de Philips y Panamerican Plaza. En breve se sumarán las oficinas de Coca Cola, empresa que ya está construyendo su nuevo edificio corporativo en esa zona. Por el lado de la General Paz, se está construyendo el proyecto Nodus.

El Distrito de la Innovación es un sector muy bueno y demandado por las empresas, porque les permite radicarse en zona norte pero dentro de CABA (por temas impositivos). O, si se instalan del lado de Provincia, estar muy cerca de la Capital, con rápidos accesos y muchísimo potencial de construcción.

El ancla principal de la zona es, sin dudas, el Shopping Dot. Este centro comercial posibilita que los empleados de las empresas que están en la zona tengan un centro de servicios muy próximo, al que pueden ir prácticamente caminando.



► José Viñas

Broker de Cushman & Wakefield Argentina.

### Stock (m<sup>2</sup>)

Oficinas clase A	19.246
Oficinas clase B	46.900
Total distrito	66.146

### Vacancia (%)

Oficinas clase A	29,6
Oficinas clase B	5,1
Total distrito	12,2

### Precio de alquiler pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes)

Oficinas clase A	24,5
Oficinas clase B	18,8

## Distrito de la Innovación

Nivel de Eficiencia y Atracción para Distrito HUB



### Distrito de la Innovación

Superficie de edificios relevados: 66.146 m<sup>2</sup>

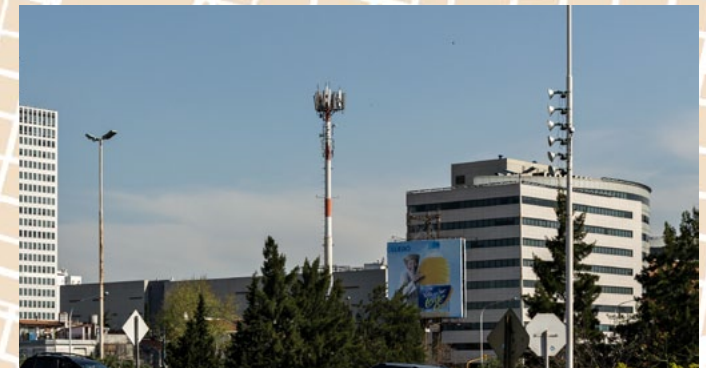
Fot: 1,2, 1,8, 2 y 3

Altura: de 10 a 37 m

Tipologías de oficinas:



En torre: de PB + 20 pisos  
Oficinas de 15.000 m<sup>2</sup> a 20.000 m<sup>2</sup>





## Estado Actual

El Distrito de la Innovación presenta un alto grado de consolidación y una imagen distintiva y de marca, manteniendo un alto grado de eficiencia respecto de otros centros de oficinas. Se distingue por una muy buena conectividad, por el punto estratégico donde se encuentra y por una excelente oferta de servicios. Mantiene todavía algunos terrenos vacantes para terminar de consolidar el área.

### Características de eficiencia y atracción

#### Espacio Público

- Se encuentra bien caracterizado, habiendo generado un frente bien constituido sobre la Av. Gral. Paz, mediante la operación pionera del DOT.
- Presenta el gran desafío respecto de trasladar la misma intensidad y valor con el sector vecino de la Provincia de Buenos Aires y con otros bordes cercanos del área de CABA.
- Tiene una excelente conectividad en el nodo Phillips pero todavía tiene una dificultad a solucionar en la conectividad en el sector ubicado en GBA, en gran parte, generado por el cruce de la autopista con la Av. Gral. Paz y la traza de los ferrocarriles B. Mitre y Belgrano Norte.
- La integración del Distrito de la Innovación se encuentra en gran medida impedida por los mismos motivos que generan una accesibilidad deficiente en Provincia. Se debe transformar su conectividad en función de la integración de sus zonas cercanas.

#### Espacio Privado

- Existe un nodo de torres de oficinas Clase A de gran calidad arquitectónica y con una imagen muy consolidada.
- Algunos complejos posibilitan la ampliación de la tendencia hacia el sector de GBA.
- Todavía existen algunos espacios privados vacantes de ser reconvertidos y edificados.





# Tendencias

La tendencia y la potencialidad del Distrito de la Innovación es la de constituirse como uno de los centros de oficinas más importantes de Buenos Aires. Esto se debe a: la alta calidad de servicios que ofrece, a su requerida localización, a un muy buen estándar de calidad arquitectónica, accesibilidad, conectividad y potencial de identidad urbana, entre otros atributos.

## Características de eficiencia y atracción

### Estrategias para el espacio público

→ Aprovechar la oportunidad de ampliarse y generar continuidad con el resto de la trama urbana. Es decir, conectarse a través de los cruces con las áreas de cercanía. De esta manera se podría promover un polo de renovada atracción entre General Paz y Panamericana.

### Estrategia para el espacio privado

→ Consolidar a través de la edificación de oficinas y servicios los predios vacantes que todavía posee el área.

# CONCLUSIÓN



**Anticiparse al futuro es, quizás, una de las circunstancias más atractivas que posee la misión de planificar y proyectar el territorio. En esa instancia es posible imaginar otras posibilidades y condiciones sobre el espacio habitado, sus evidencias y tendencias.**

Para realizar el presente estudio partimos de la idea de que el extenso circuito de la Panamericana aparentaba ser una zona que ya había cumplido su ciclo de completamiento de la edificación. ¿Pero realmente era destino ya definido, sin alternativas de transformación o generación de mayor desarrollo? ¿Qué perspectivas de cambios en materia de oficinas y su entorno urbano podría existir para esa área? Con el fin de responder estos interrogantes, nos abocamos durante meses a estudiar la zona.

Ahora que hemos finalizado la labor, creemos que el valor de este estudio multidisciplinario es el descubrimiento de un gran panorama de cambios futuros, donde el proceso de crecimiento del área dispone de una oportunidad exponencial para desarrollarse y generar distintos espacios con identidades particulares.

**“La oportunidad de Panamericana: de tránsito a pertenencia”** reconoce un nuevo ciclo de oportunidad para la zona. Teniendo en cuenta las características existentes y normativas actuales, la idea es redirigir las inversiones públicas y privadas para especializar el territorio, así como la producción de oficinas en tres espacios diferenciados y bien definidos: el **distrito Creativo**, el **distrito del Conocimiento** y el **distrito de la Innovación**.

En función de esta propuesta invitamos a inversores, promotores, desarrolladores e interesados a orientar sus proyectos en esta zona teniendo en cuenta dos factores. Por un lado, la capacidad constructiva o la dimensión de cada parcela. Y por el otro, la importancia de generar un sistema urbano mayor al actual, brindando una identidad particular a cada distrito. El fin es producir una mejor y mayor calidad a la edificación, así como una experiencia de pertenencia especial a todo aquel que trabaja, vive o pasea por ahí.



► **Arq. Roberto Converti**  
Director de Oficina Urbana

# NUESTRA EMPRESA

Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina, que 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.

---

## LOS SERVICIOS

---

### BROKERAGE

Representación de inquilinos / compradores  
Representación de propietarios / vendedores  
Oficinas  
Industrias y distribución  
Locales comerciales  
Terrenos

---

### PROJECT MANAGEMENT

Gestión de proyectos  
Sustentabilidad - Green Buildings

---

### GESTIÓN Y OPERACIÓN DE PROPIEDADES

Property Management  
Facility Management  
Administración de consorcios Clase A  
Mantenimiento edilicio

---

### CAPITAL MARKETS

Valuaciones  
Investigación de mercado  
Gestión de inversiones inmobiliarias

---

### CLIENT SOLUTIONS

Consultoría estratégica  
Consultoría en proyectos inmobiliarios





(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)