

**GM2**  
REAL ESTATE  
CORPORATE

# LUMINIA

SAN ISIDRO

Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos - San Isidro  
Edificio de oficinas corporativo - LEED - GOLD

**ALQUILER**

**JUAN PABLO GUTIERREZ**

+ 54 (911) 5643 6208  
jpgutierrez@gm2re.com  
www.gm2re.com

**PABLO MANES MARZANO**

+ 54 (911) 3150 0539  
pmanes@gm2re.com  
www.gm2re.com

Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro

**El complejo LUMINA SAN ISIDRO** será de uso exclusivo de oficinas corporativas de perímetro libre que integrará un complejo de dos torres de oficinas premium unidas por un imponente ATRIO vidriado que compone un amplio espacio de interacción social.

Su concepción fue proyectada bajo altos estándares requeridos por multinacionales en función de la experiencia del grupo desarrollador, quien cuenta con portfolio de 100 mil m<sup>2</sup> de oficinas rentadas a compañías corporativas líderes en el mercado.



Ambos edificios que integran el complejo son de perímetro libre, con espacios de uso común y proyectados con criterios de sustentabilidad regidos por la norma norteamericana LEED USGBC (United States Green Building Council) en grado GOLD.

Es un proyecto del Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, con dirección ejecutiva del Ingeniero Mariano Migone y el Arquitecto Diego Escarrá. Su volumetría se desarrolla dos edificios independientes de 2 pisos de oficinas, una planta baja libre con servicios comunes, oficinas y cocheras de cortesía y 2 dos Subsuelos de cocheras, que comprenden una superficie rentable total de 32.000 m<sup>2</sup> y 1.000 cocheras.

El complejo se implanta sobre un terreno de más de 4 (cuatro) Hectáreas lo que da un marco de campus al desarrollo propuesto. El terreno está dentro de las calles que lo enmarcan y que son:

Panamá, Entre Ríos, Cuyo y Río de Janeiro.

Las superficies rentables se discriminan de la siguiente manera:

**La planta baja** de cada uno de los dos edificios consta de un espacio de oficinas de 4.866,90 m<sup>2</sup> y un espacio de locales de 70 m<sup>2</sup>.

**El primero y segundo piso** de cada edificio tendrá una superficie rentable de 5.557,27 m<sup>2</sup> cada uno.



**Los dos subsuelos** tendrán espacio para 1.000 cocheras, y como modo de transporte alternativo, también contarán con vestuarios para ciclistas, y espacios para estacionamiento de bicicletas.

La fecha estimada de finalización es para el inicio del segundo semestre de 2023.

## Características de las plantas

Los pisos de oficinas serán 3 en total (PB y 2 pisos) y cada planta funcionará como una unidad funcional. Asimismo cada piso podrá subdividirse en 2 o en 4 unidades modulares.



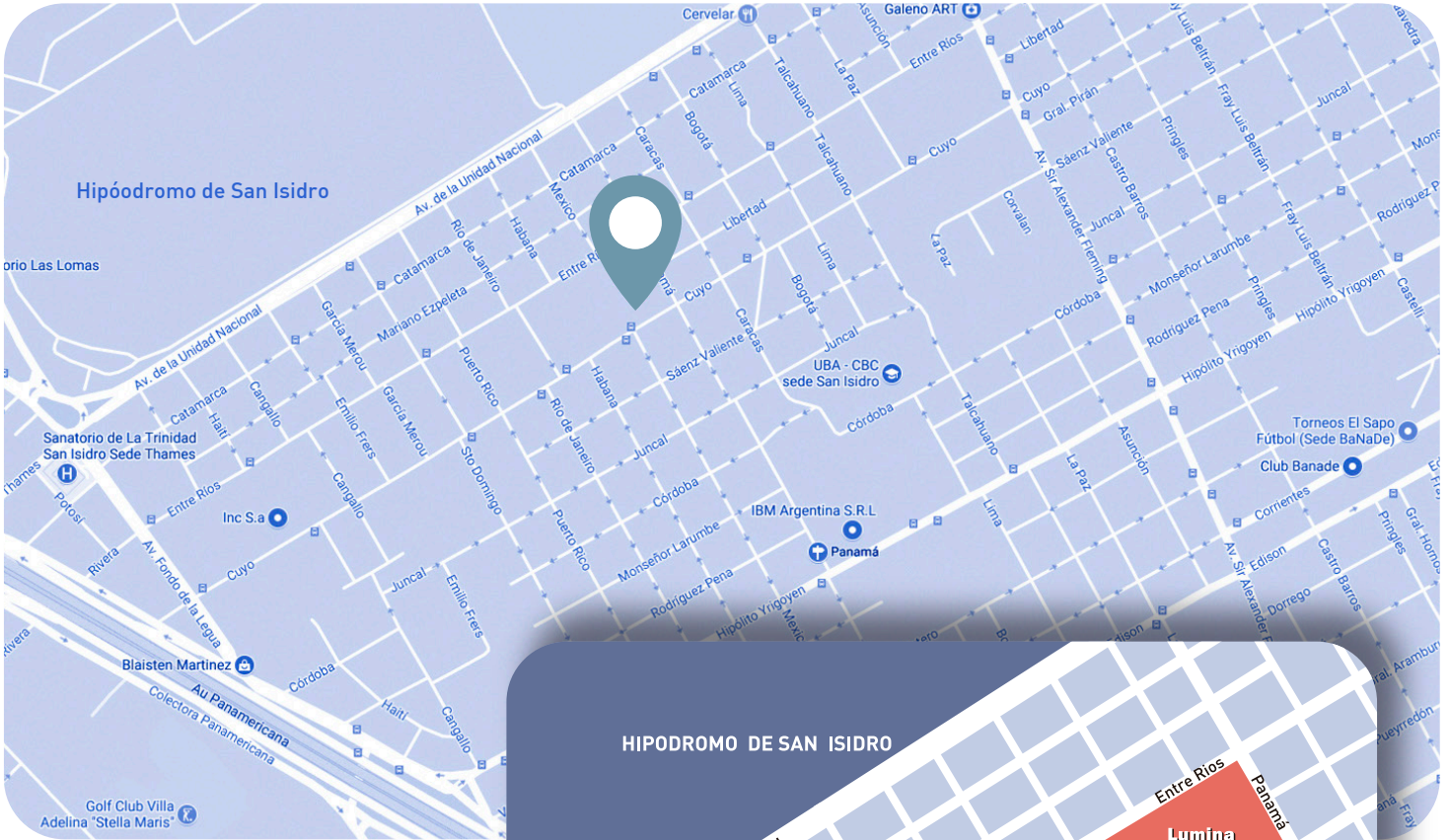
El complejo tiene 4 (cuatro) núcleos de circulación vertical que constan de una batería de tres ascensores principales y uno de servicio cada uno y dos escaleras de escape presurizadas con cerramientos ignífugos F60 por núcleo.



Los servicios y salas de máquinas constan de sanitarios de mujeres, sanitarios de hombres, plenos de montantes eléctricas, mesada de office, y depósitos de limpieza y residuos. Todo en cada uno de los dos núcleos.



Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro



El terreno está dentro de las calles que lo enmarcan y que son: Panamá, Entre Ríos, Cuyo y Río de Janeiro.



# LUMINA

SAN ISIDRO

Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro



# LUMINA

SAN ISIDRO

Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro



Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro

## Terminaciones

Perímetro vidriado con termo paneles de alta performance fabricados con vidrio exterior reflectivo marca Sun Guardian modelo Sun Guard 51 on Clear.

El cielorraso será de placas modulares desmontables metálicas tipo Hunter Douglas. Iluminación: se colocarán artefactos cuadrados con difusor y lámparas de tecnología LED, en la trama de cielorraso desmontable, distribuidos de manera tal que resulta un consumo inferior a 10 Watt/m<sup>2</sup>, en el orden de los 500 lux estimados como lo necesario para las actividades de oficina.



Piso técnico: será de placas metálicas con relleno cementicio, ignífugo, módulo de 60 x 60 cm, pedestales metálicos, modelo CONC LOAD GRADE, 1000 lbs= 453 Kg, dejando un pleno de 14 cm de altura libre para distribuir instalaciones.

## Instalaciones en oficinas

Instalaciones de seguridad, contra incendio, medios de salida.



Las plantas están provistas de rociadores, marca TYCO, en las zonas comunes y medios de salida y con detección de humos fotoeléctricos, cuenta con hidrantes y matafuegos, avisador manual de incendio según normativa de NFPA y Bomberos de la PFA. Se dejará prevista conexión en caso que el inquilino requiera colocar red de rociadores en la planta libre.

## Instalación de aire acondicionado

Los pisos de oficinas serán 3 en total (PB y 2 pisos) y cada planta funcionará como una unidad funcional.



Cada unidad funcional, contará con un sistema independiente de acondicionamiento de aire, con sistema VRV (Volumen de refrigerante variable). Los equipos condensadores se instalarán en las terrazas de cada módulo, de manera que cada unidad funcional pueda operar de manera autónoma.



Los equipos de interiores serán frío-calor y estarán alojados dentro del cielorraso técnico un panel de filtros MERV 13. Además se colocará un ventilador de retorno y un conjunto de persianas para conformar el sistema economizador.

Los equipos contarán con refrigerantes ecológicos y filtros MERV 13 según lo establecido en las normas LEED USGBC.

## Instalación eléctrica



Se ubicará en cada piso un tablero seccional en cada una conectado a medidor independiente. Los tableros seccionales contarán sistema de barra partida de emergencia, conectada a los Generadores eléctricos que se encuentran en planta baja, para seguir operando en caso de caso de fallas o cortes de corriente.



Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro

## Sanitarios



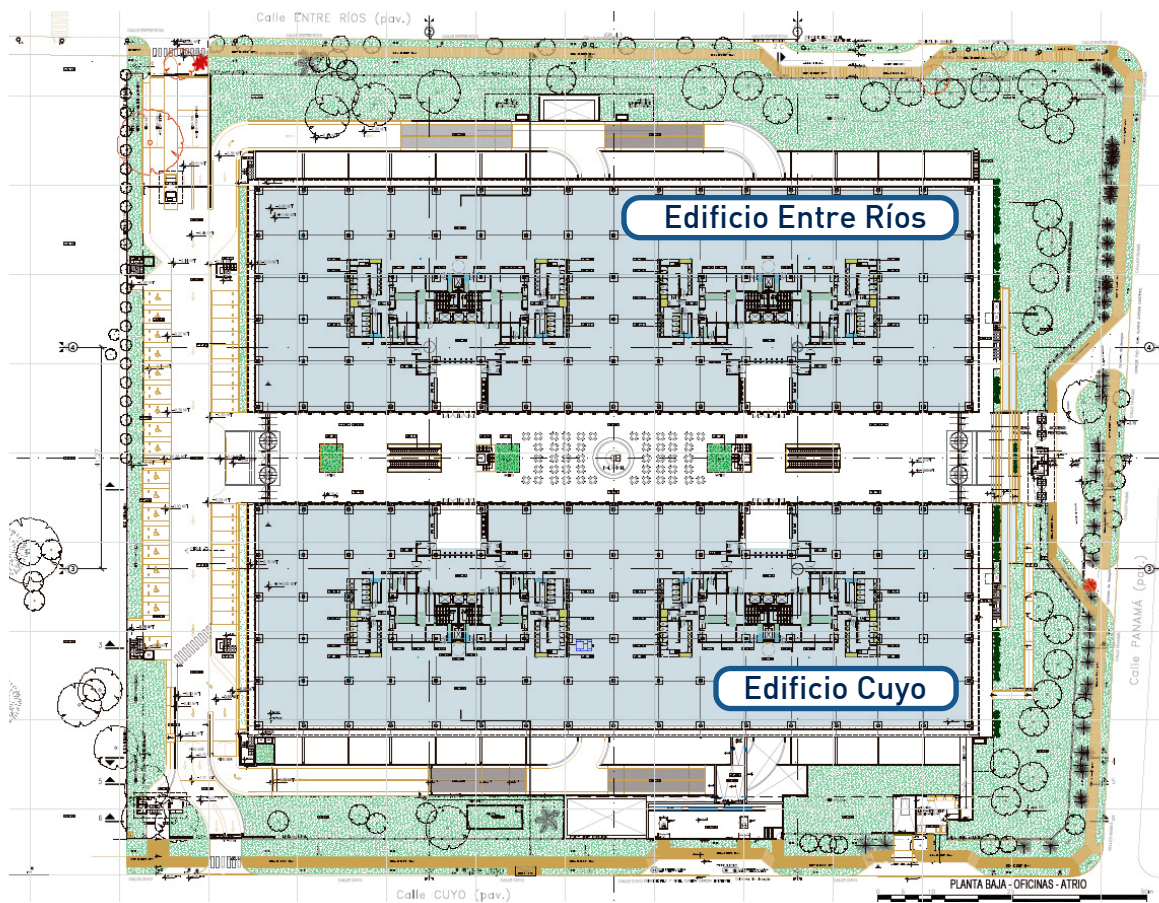
Cada núcleo (dos por cada planta) incluye dos baterías de baños generales para ambos sexos, un office con pileta de cocina y mueble bajo mesada en melamina blanca.

Terminaciones. Revestimientos: en porcelanato, con juntas en perfiles de acero inoxidable; Mesadas: de granito negro Brasil; Divisorios sanitarios de los boxes: en melamina blanca con herrajes de aluminio anodizado y acero inoxidable.

Aire Acondicionado. Los baños y toilets contarán con ventilación mecánica y tendrán inyección de aire acondicionado.

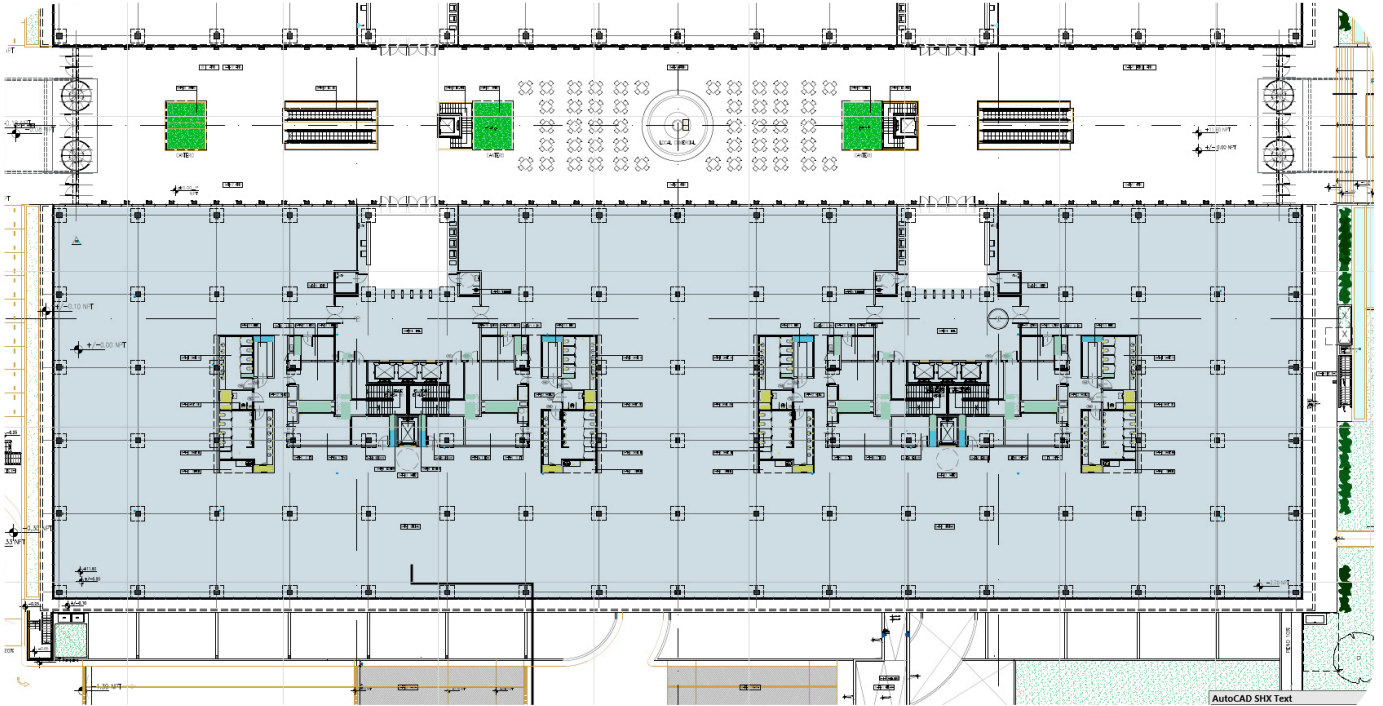
Artefactos Sanitarios y Griferías. Marcas Ferrum y FV respectivamente. Los inodoros serán modelo Marina corto Blanco con válvula automática y tecla de doble descarga; Bachas modelo Arianna con griferías modelo Pressmatic 361.02; Mingitorios modelo mural corto blanco con válvula automática.

Plano edificio Cuyo y edificio Entre Ríos



Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro

Plano edificio Cuyo



## Lumina San Isidro - Edificio Cuyo

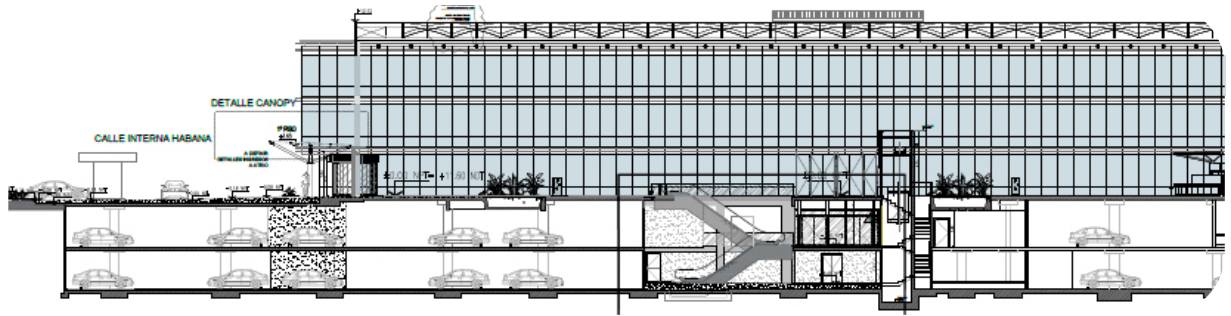
Piso	Sup. Rentable   Piso completo	Cocheras
PB	4.867 m2	122 unidades
Piso 1º	5.557 m2	139 unidades
Piso 2º	5.557 m2	139 unidades
Sup. Total	15.981 m2	400 unidades



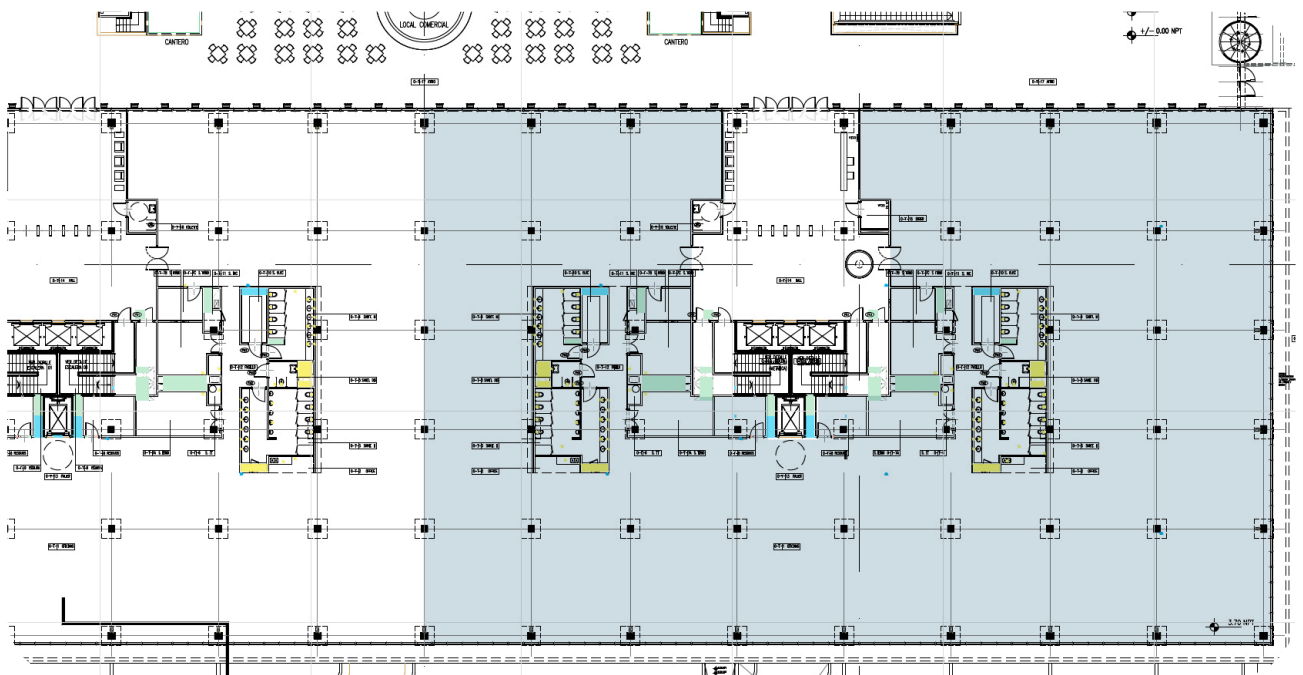


Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro

Plano edificio Cuyo - Corte Transversal



Plano edificio Cuyo - Opción Medio Piso



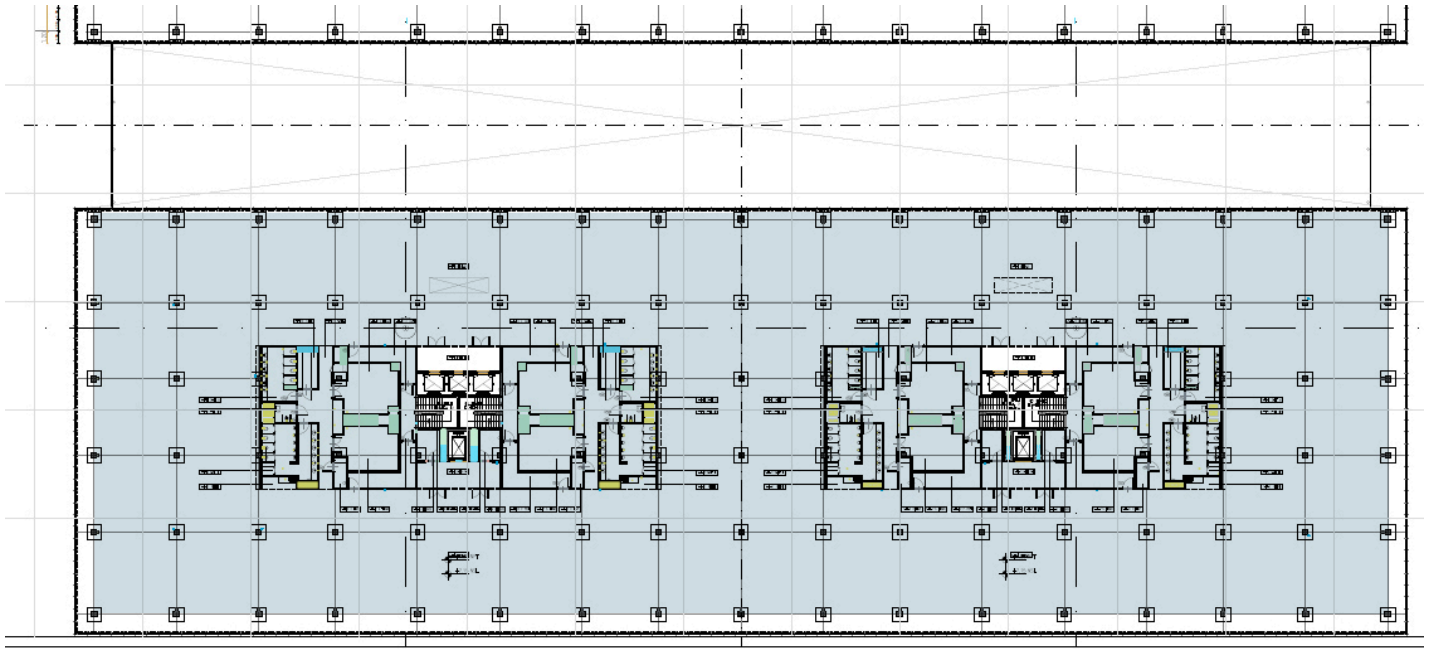
## Lumina San Isidro - Edificio Cuyo | Opción Medio Piso

Piso	Sup. Rentable   Medio Piso	Cocheras
PB	2.433 m <sup>2</sup>	61 unidades
Piso 1º	2.779 m <sup>2</sup>	70 unidades
Piso 2º	2.779 m <sup>2</sup>	70 unidades
Sup. Total	7.991 m <sup>2</sup>	201 unidades



Panamá, entre Cuyo y Entre Ríos – San Isidro

## Plano edificio Cuyo - Planta Tipo pisos 1º y 2º



## Plano edificio Cuyo - Opción Medio Piso

