



“El espacio arquitectónico solo cobra vida en correspondencia con la presencia humana que lo percibe”

Tadao Ando

LUMINA

OPTIMA 3

Hipólito Bouchard 4191 - Vte. López
Provincia de Buenos Aires

VENTA

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

Hipólito Bouchard 4191 - Vte. López, Prov. de Buenos Aires
Piso 1° al 4°

- El complejo Optima Business Park fue desarrollado como un conjunto de 3 edificios de categoría A+.
- Los edificios I y II tienen una superficie de 12.000 m² cada uno.
- Están ocupados por empresas como Unilever, Mapfre, Mead Packaging, Acergrag, BBVA, Accenture, Edenred, Ibero Asistencia e IGT.
- El Edificio III se desarrolló y terminó a fines de 2013.
- El Complejo se encuentra ubicado en Alférez Hipólito Bouchard 4191 (y Panamericana) en un área definida como polo de desarrollo corporativo por la alta densidad de empresas que se encuentran en la zona de implantación.
- El centro comercial NorCenter y la cercanía del Shopping Unicenter generan una amplia red de servicios y medios de transporte público que facilitan la accesibilidad al área.

El Complejo cuenta con avanzado sistema de seguridad con controles de acceso electrónicos, cámaras de CCTV perimetrales, en cocheras y áreas comunes las cuales se controlan desde un bunker central.

- También cuenta con cocheras de cortesía para brindar comodidad de acceso a los visitantes de las compañías que lo habitan.
- Los altos estándares de las multinacionales que ocupan el complejo lo ubican entre los técnicamente mejores provistos en la Zona Norte

Características de Lumina Optima III

- Es un edificio desarrollado en 6 plantas de oficinas de 1140 m² el primer piso, más 1200 m² del piso 2do al piso 5to y de 887 m² el piso 6to, totalizando una superficie propia de 6.627 m².
- En la Planta Baja se encuentra el lobby de acceso que cuenta con un front desk de recepción e identificación. Los pisos son de mármol Botticino y las paredes revestidas de placas de mármol Desert Brown.
- La circulación vertical es abastecida por tres ascensores marca Thyssen con capacidad para 900 kg cada uno y 9 paradas (2°ss, 1°ss, PB y 1° al 6° piso)
- Las cocheras estarán distribuidas en tres plantas (planta baja, 2° y 1° subsuelo) correspondiéndoles 20 unidades a cada planta de oficinas. El acceso al edificio está controlado por molinetes de acceso con tarjetas de proximidad y cámaras de CCTV.
- La fachada está compuesta de Piel de Vidrio Estructural (Window Wall) con doble vidrio con cámara de aire para una mejor aislación acústica y térmica.



Características de cada Planta

 La superficie propia rentable de cada planta es de 1.200 m² aprox. Es de características de planta libre y tiene dos núcleos de sanitarios generales, uno a cada lado del núcleo central de circulación vertical. Ambos con baños para damas, caballeros y discapacitados. También disponen de un office

 Cuentan con piso técnico elevado, cielorrasos suspendidos, luminarias, aire acondicionado VRV y su distribución y sistemas de detección y extinción de incendios son bajo normas NFPA / USA.



Venta en BLOQUE

Están incluidos en la venta, los pisos 1 al 4 inclusive, incluidas sus respectivas cocheras.

A.- Locatario: los pisos 1ro al 4to inclusive se encuentran alquilados a **Telecom Argentina S.A.**

B.- Contrato de Locación (Piso 1ro. al 4to.) vigente con **Vencimiento el 30 de Septiembre de 2025.**

C.- Opción a favor del LOCATARIO por 5 años adicionales.

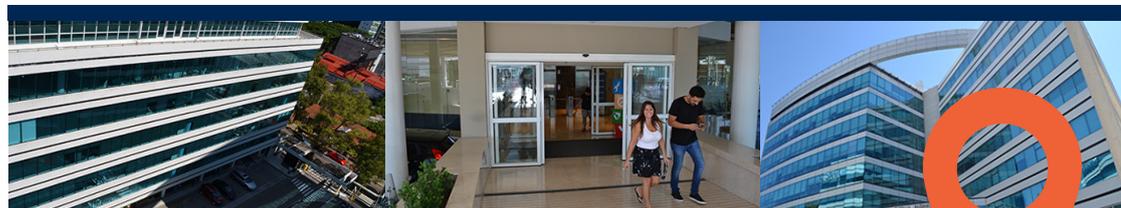
Cuadro de Superficies - Cocheras - Precio de Venta

Piso	Superficie Propia	Cocheras	Precio de Venta
1	1.140 m ²	19	USD 4.218.000
2	1.200 m ²	20	USD 4.440.000
3	1.200 m ²	20	USD 4.440.000
4	1.200 m ²	20	USD 4.440.000
Total	4.740 m²	79	USD 17.538.000

Valor por m² U\$S 3.700 pagaderos en pesos a valor del tipo de cambio vendedor del Banco Nación

Renta Anual hasta la finalización del contrato: 6,73%

Honorarios por intermediación inmobiliaria: 4% (cuatro por ciento) más IVA



Sumario del Contrato de Locación:

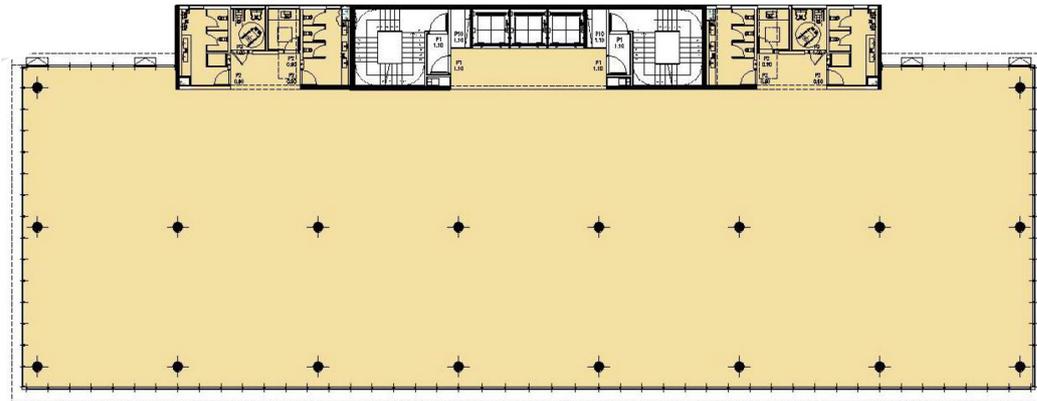
Fecha de inicio del contrato: **01 de Octubre de 2020**

Finalización del contrato: **30 de Septiembre de 2025**

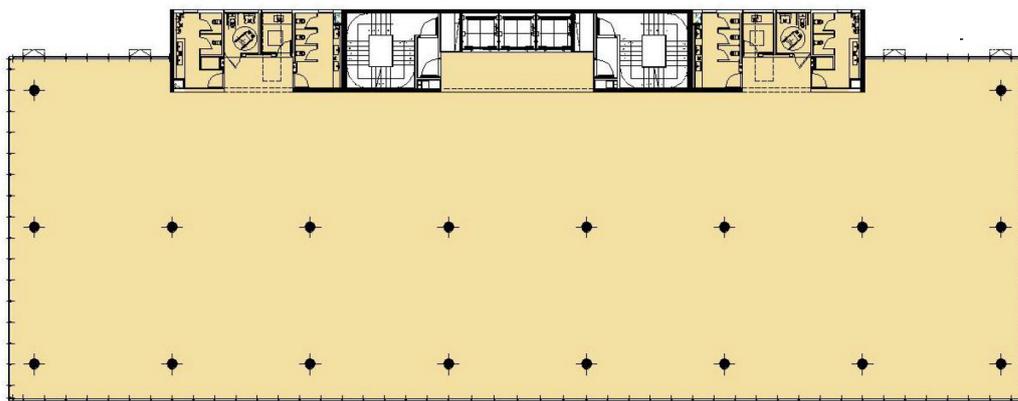
Opción a favor del Locatario: **60 meses adicionales al período vigente**

Locatario: **Telecom Argentina S.A.**

Son a cargo del Locatario las expensas ordinarias, impuestos y Aysa



Planta Piso 1°
Superficie 1.040 m



Plano de planta tipo
Superficie 1.200 m

