

RAGHSA

# La oficina soñada

El Madero Office costó 100 millones de dólares y ya está alquilado. Oferta y demanda en alza.

**A**lquilar una oficina premium en Buenos Aires se encareció cerca de un 300% en los últimos años y la falta de oferta ha complicado los planes de expansión de muchas grandes compañías. El punto débil del negocio es la escasez de tierra disponible para construcciones de última generación. Por eso mismo la demanda es creciente: la desarrolladora de bienes raíces Raghsa acaba de inaugurar el Madero Office, una torre de 26 plantas de oficina de más de 1.500 metros cuadrados y 570 cocheras –a un valor promedio de 34 dólares el metro– y, a la vez, anunció que ya tiene todo alquilado. La mitad del complejo, al Standard

Bank, siete pisos a la empresa Chevron, cuatro a Dow Argentina y otros dos a Italcred.

**LA INVERSIÓN Y EL COSTO.** La imponente torre levantada en el ala norte del Dique IV de Puerto Madero fue construida con una inversión de 100 millones de dólares en una superficie de 63.000 metros cuadrados. El proyecto estuvo a cargo del estudio Mario Roberto Álvarez y asociados. La inversión resultó entre un 4 y un 8% más alta a la de una construcción tradicional por el tipo de materiales empleados para obtener la certificación “green building”, es decir que se trata de un edificio al menos un 10% más “sustentable”

que los prototipos contra los que se lo compara por la armonía entre el hábitat y el entorno natural.

El Madero Office, por ejemplo, incorporó la energía solar para calentar el agua, introdujo la instalación de canillas con cierre automático, prioriza el diseño de la luz natural para reducir el consumo energético de acondicionadores y luminarias, ofrece cocheras preferenciales para vehículos menos contaminantes y bicicletas y cada oficina cuenta con cestos diferenciados y un depósito de recolección.

Durante la construcción del edificio, se creó un plan de prevención de polución de la obra para controlar la erosión del terreno, la sedimentación de descargas pluviales en desagües y la contaminación del aire con polvo y partículas.

Héctor Salvo, el gerente general de Raghsa, explicó cómo pudieron amortiguar los efectos de la aceleración inflacionaria: “El 40% del costo del emprendimiento lo financiamos a través del acopio de todos los materiales y de acuerdos previos con los proveedores. Y otro 30% los abarata-



**DIQUE IV.** La vista desde las alturas y la recepción a las 26 plantas del edificio. El Standard Bank, Chevron, Dow e Italcred ya alquilan.

## EDIFICIO GREEN

- Paneles solares para la producción de agua caliente.
- Frentes vidriados para aprovechar la luz natural.
- Sanitarios y grifos especiales de cierre automático.
- Depósitos de residuos reciclables.
- Estacionamiento en subsuelos con espacios preferenciales para vehículos de baja emisión.

mos con la compra del terreno. Sólo el 30% fue costo variable en mano de obra que fuimos sustentando con acuerdos hacia adelante con la parte trabajadora y empresaria”.

Los dos grandes proyectos que la desarrolladora tiene por delante incluyen otro complejo de oficinas y un hotel internacional:

El 955 Belgrano Office, ubicado en la avenida Belgrano y Bernardo de Yrigoyen contará con 30 plantas de 1.215 metros cuadrados y un diseño flexible de pisos y sempisos.

St. Regis Buenos Aires Hotel & Residences. Se levanta en el Dique IV de Puerto Madero e incluye el complejo hotelero de la marca mundial y departamentos destinados a la venta con servicios de alta gama. ●

JOSÉ ANTONIO DÍAZ  
jdiaz@perfil.com