

**MADERO OFFICE**

DIQUE IV PUERTO MADERO



## UNA PUERTA HACIA LA EXPANSIÓN

Sólo los visionarios tienen la capacidad de descubrir cuando algo extraordinario irrumpen en el espacio. Y eso inmediatamente se convierte en un nuevo objetivo hacia dónde dirigirse.

Una puerta de ingreso hacia nuevos logros. Una puerta de ingreso, hacia la expansión.

Madero Office es una torre de oficinas que explora lo más valioso de la modernidad, la posibilidad de resignificar la vida diaria en el espacio de trabajo, volviéndola más atractiva, confortable y eficiente.

Madero Office se encuentra ubicado en el Dique IV de Puerto Madero en la manzana comprendida por las calles Olga Cossettini, blvd. Cecilia Grierson, Juana Manso y Mariquita Sanchez de Thompson, la zona más estratégica y nueva de la ciudad.

Madero Office es una realidad creada en base a los principios arquitectónicos de racionalidad internacional, sello distintivo del estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados.

## A DOOR INTO EXPANSION

Only visionaries have the ability to discover when something extraordinary breaks into the world. And that immediately becomes a goal towards which they are driven. A door into new achievements. A door into expansion.

That is the spirit of Madero Office: an innovative architectural concept that explores the most valuable aspects of modernity, the chance to bring a new meaning into daily life at the workplace, making it more appealing, comfortable and efficient.

Madero Office is located at Dique IV of Puerto Madero, in the block surrounded by the following streets: Olga Cossettini, Cecilia Grierson blvd, Juana Manso and Mariquita Sanchez de Thompson, in the newest and most strategic neighborhood in the city.

Madero Office is a reality created on the basis of the architectural principles of international rationality, the signature style of “Mario Roberto Álvarez y Asociados” architects.



## PLANTA BAJA

Ubicado en el contexto natural que provee el Río de la Plata, Madero Office se despliega en una estética majestuosa, convive a la perfección con ese horizonte y el inicio de Puerto Madero alcanzando un cielo propio.

- La dimensión y proporción del terreno permiten generar un imponente acceso regido por un gran hall rodeado de espacios parquizados.
- En los extremos del hall se ubican dos núcleos, cada uno con: ocho ascensores principales de alta velocidad, que comunican la planta baja con los pisos de oficinas y dos ascensores de cabotaje, que comunican la planta baja con los subsuelos. Cuenta además con escaleras de emergencia, una por núcleo, presurizadas para caso de incendio.

## GROUND FLOOR

Surrounded by the natural environment of the “Río de la Plata” river, Madero Office unfolds with grandeur, fitting effortlessly in the landscape, right at the beginning of Puerto Madero, reaching a sky of its own.

- The size and proportion of the plot has enabled the architects to create a stately entrance area, with a grand hall surrounded by landscaped gardens.
- At both ends of the hall, there are two cores, each one with eight main high speed elevators, which communicate the ground floor with the offices floors and two independent garage elevators which communicate the ground floor with the basements and fire escape pressurized stairs.

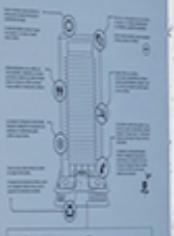
MADERO OFFICE



MADERO OFFICE



El diseño integrado  
y el compromiso con  
la sostenibilidad hacen  
de Madero Office un lugar  
grato y saludable.



MADERO OFFICE

ICBC 14 ICBC 15 ICBC 16 ICBC 17

ICBC 18 ICBC 19 ICBC 20 ICBC 21

ICBC 22 ICBC 23 ICBC 24 ICBC 25

ICBC 26 ICBC 27 ICBC 28 ICBC 29

ICBC 30 ICBC 31 ICBC 32 ICBC 33

ICBC 34 ICBC 35 ICBC 36 ICBC 37

ICBC 38 ICBC 39 ICBC 40 ICBC 41

ICBC 42 ICBC 43 ICBC 44 ICBC 45

ICBC 46 ICBC 47 ICBC 48 ICBC 49

ICBC 50 ICBC 51 ICBC 52 ICBC 53

ICBC 54 ICBC 55 ICBC 56 ICBC 57

ICBC 59 ICBC 60 ICBC 61 ICBC 62

ICBC 63 ICBC 64 ICBC 65 ICBC 66

ICBC 67 ICBC 68 ICBC 69 ICBC 70

ICBC 71 ICBC 72 ICBC 73 ICBC 74

ICBC 75 ICBC 76 ICBC 77 ICBC 78

ICBC 79 ICBC 80 ICBC 81 ICBC 82

ICBC 83 ICBC 84 ICBC 85 ICBC 86

ICBC 87 ICBC 88 ICBC 89 ICBC 90

ICBC 91 ICBC 92 ICBC 93 ICBC 94

ICBC 95 ICBC 96 ICBC 97 ICBC 98

ICBC 99 ICBC 100 ICBC 101 ICBC 102

ICBC 103 ICBC 104 ICBC 105 ICBC 106

ICBC 107 ICBC 108 ICBC 109 ICBC 110

ICBC 111 ICBC 112 ICBC 113 ICBC 114

ICBC 115 ICBC 116 ICBC 117 ICBC 118

ICBC 120 ICBC 121 ICBC 122 ICBC 123

ICBC 124 ICBC 125 ICBC 126 ICBC 127

ICBC 128 ICBC 129 ICBC 130 ICBC 131

ICBC 132 ICBC 133 ICBC 134 ICBC 135

ICBC 136 ICBC 137 ICBC 138 ICBC 139

ICBC 140 ICBC 141 ICBC 142 ICBC 143

ICBC 144 ICBC 145 ICBC 146 ICBC 147

ICBC 149 ICBC 150 ICBC 151 ICBC 152

ICBC 184 ICBC 185 ICBC 186 ICBC 187

ICBC 188 ICBC 189 ICBC 190 ICBC 191

ICBC 192 ICBC 193 ICBC 194 ICBC 195

ICBC 196 ICBC 197 ICBC 198 ICBC 199

ICBC 200 ICBC 201 ICBC 202 ICBC 203

ICBC 204 ICBC 205 ICBC 206 ICBC 207

ICBC 208 ICBC 209 ICBC 210 ICBC 211

ICBC 212 ICBC 213 ICBC 214 ICBC 215

ICBC 216 ICBC 217 ICBC 218 ICBC 219

ICBC 220 ICBC 221 ICBC 222 ICBC 223

ICBC 241 ICBC 242 ICBC 243 ICBC 244

ICBC 252 ICBC 253 ICBC 254 ICBC 255

ICBC 262 ICBC 263 ICBC 264 ICBC 265

ICBC 272 ICBC 273 ICBC 274 ICBC 275

ICBC 282 ICBC 283 ICBC 284 ICBC 285

ICBC 292 ICBC 293 ICBC 294 ICBC 295

ICBC 302 ICBC 303 ICBC 304 ICBC 305

ICBC 312 ICBC 313 ICBC 314 ICBC 315

ICBC 322 ICBC 323 ICBC 324 ICBC 325

ICBC 332 ICBC 333 ICBC 334 ICBC 335

ICBC 342 ICBC 343 ICBC 344 ICBC 345

ICBC 352 ICBC 353 ICBC 354 ICBC 355

ICBC 362 ICBC 363 ICBC 364 ICBC 365

ICBC 372 ICBC 373 ICBC 374 ICBC 375

ICBC 382 ICBC 383 ICBC 384 ICBC 385

ICBC 392 ICBC 393 ICBC 394 ICBC 395

ICBC 402 ICBC 403 ICBC 404 ICBC 405

ICBC 412 ICBC 413 ICBC 414 ICBC 415

ICBC 422 ICBC 423 ICBC 424 ICBC 425

ICBC 432 ICBC 433 ICBC 434 ICBC 435

ICBC 442 ICBC 443 ICBC 444 ICBC 445

ICBC 452 ICBC 453 ICBC 454 ICBC 455

ICBC 462 ICBC 463 ICBC 464 ICBC 465

ICBC 472 ICBC 473 ICBC 474 ICBC 475

ICBC 482 ICBC 483 ICBC 484 ICBC 485

ICBC 492 ICBC 493 ICBC 494 ICBC 495

ICBC 502 ICBC 503 ICBC 504 ICBC 505

ICBC 512 ICBC 513 ICBC 514 ICBC 515

ICBC 522 ICBC 523 ICBC 524 ICBC 525

ICBC 532 ICBC 533 ICBC 534 ICBC 535

ICBC 542 ICBC 543 ICBC 544 ICBC 545

ICBC 552 ICBC 553 ICBC 554 ICBC 555

ICBC 562 ICBC 563 ICBC 564 ICBC 565

ICBC 572 ICBC 573 ICBC 574 ICBC 575

ICBC 582 ICBC 583 ICBC 584 ICBC 585

ICBC 592 ICBC 593 ICBC 594 ICBC 595

ICBC 602 ICBC 603 ICBC 604 ICBC 605

ICBC 612 ICBC 613 ICBC 614 ICBC 615

ICBC 622 ICBC 623 ICBC 624 ICBC 625

ICBC 632 ICBC 633 ICBC 634 ICBC 635

ICBC 642 ICBC 643 ICBC 644 ICBC 645

ICBC 652 ICBC 653 ICBC 654 ICBC 655

ICBC 662 ICBC 663 ICBC 664 ICBC 665

ICBC 672 ICBC 673 ICBC 674 ICBC 675

ICBC 682 ICBC 683 ICBC 684 ICBC 685

ICBC 692 ICBC 693 ICBC 694 ICBC 695

ICBC 702 ICBC 703 ICBC 704 ICBC 705

ICBC 712 ICBC 713 ICBC 714 ICBC 715

ICBC 722 ICBC 723 ICBC 724 ICBC 725

ICBC 732 ICBC 733 ICBC 734 ICBC 735

ICBC 742 ICBC 743 ICBC 744 ICBC 745

ICBC 752 ICBC 753 ICBC 754 ICBC 755

ICBC 762 ICBC 763 ICBC 764 ICBC 765

ICBC 772 ICBC 773 ICBC 774 ICBC 775

ICBC 782 ICBC 783 ICBC 784 ICBC 785

ICBC 792 ICBC 793 ICBC 794 ICBC 795

ICBC 802 ICBC 803 ICBC 804 ICBC 805

ICBC 812 ICBC 813 ICBC 814 ICBC 815

ICBC 822 ICBC 823 ICBC 824 ICBC 825

ICBC 832 ICBC 833 ICBC 834 ICBC 835

ICBC 842 ICBC 843 ICBC 844 ICBC 845

ICBC 852 ICBC 853 ICBC 854 ICBC 855

ICBC 862 ICBC 863 ICBC 864 ICBC 865

ICBC 872 ICBC 873 ICBC 874 ICBC 875

ICBC 882 ICBC 883 ICBC 884 ICBC 885

ICBC 892 ICBC 893 ICBC 894 ICBC 895

ICBC 902 ICBC 903 ICBC 904 ICBC 905

ICBC 912 ICBC 913 ICBC 914 ICBC 915

ICBC 922 ICBC 923 ICBC 924 ICBC 925

ICBC 932 ICBC 933 ICBC 934 ICBC 935

ICBC 942 ICBC 943 ICBC 944 ICBC 945

ICBC 952 ICBC 953 ICBC 954 ICBC 955

ICBC 962 ICBC 963 ICBC 964 ICBC 965

ICBC 972 ICBC 973 ICBC 974 ICBC 975

ICBC 982 ICBC 983 ICBC 984 ICBC 985

ICBC 992 ICBC 993 ICBC 994 ICBC 995

ICBC 1002 ICBC 1003 ICBC 1004 ICBC 1005

ICBC 1012 ICBC 1013 ICBC 1014 ICBC 1015

ICBC 1022 ICBC 1023 ICBC 1024 ICBC 1025

ICBC 1032 ICBC 1033 ICBC 1034 ICBC 1035

ICBC 1042 ICBC 1043 ICBC 1044 ICBC 1045

ICBC 1052 ICBC 1053 ICBC 1054 ICBC 1055

ICBC 1062 ICBC 1063 ICBC 1064 ICBC 1065

ICBC 1072 ICBC 1073 ICBC 1074 ICBC 1075

## INSTALACIONES

Con el claro objetivo de optimizar los recursos energéticos, contribuyendo así a reducir el impacto ambiental, y brindar el máximo confort y seguridad, Madero Office utiliza un sistema vanguardista de funcionamiento.

- Sistema de aire acondicionado: El aire acondicionado satisface los más altos estándares de confort, a través de una instalación central con sistema de volumen de aire variable (VAV).
- Sistema eléctrico: En caso de corte de energía eléctrica, los grupos electrógenos facilitan el abastecimiento del consumo. La alimentación de los servicios generales del edificio se realiza en media tensión y es distribuida por pisos mediante blindobarras con medidores individuales, lo que reduce notoriamente el gasto mensual de electricidad.
- Sistema de detección y aviso de incendio: Se instaló un sistema inteligente de detección y aviso de incendio mediante alarma visual y sonora, con detectores distribuidos sobre y bajo los cielorrasos. El mismo se ha diseñado de acuerdo a las normas NFPA (National Fire Protection Association) de USA.
- Sistema de extinción de incendios: El sistema se ha diseñado de acuerdo a las normas NFPA (National Fire Protection Association) de USA. Los rociadores automáticos, extintores y mangueras se encuentran en todas las plantas de oficinas, hall, subsuelos y entrepisos. El edificio cuenta con dos cajas de escaleras presurizadas como vías de escape ante incendios.
- Control inteligente: El sistema de control inteligente permite monitorear y operar las instalaciones de aire acondicionado, ventilación mecánica, eléctrica, de ascensores y sanitarias e interactúa con la central de incendio y con los sistemas de seguridad y comunicaciones del edificio.
- Control de accesos y seguridad: El control de accesos se realiza mediante molinetes y lectoras de tarjetas, las que también son utilizadas para el ingreso a salas de maquinaria y locales de acceso restringido. Para la seguridad se instalaron cámaras de circuito cerrado de televisión en lugares estratégicos del edificio. Ambos sistemas reportan al bunker de seguridad e interactúan con los sistemas de control inteligente y detección de incendio.
- Planta soporte técnico: El primer piso es una planta especialmente diseñada para que los locatarios instalen sus equipos de apoyo técnico como transformadores, racks, etc. optimizando el uso del espacio de las plantas de oficinas.

## FACILITIES

With a view to minimizing the use of energy, thus helping reduce environmental impact, providing the major comfort and security, Madero Office uses some state-of-the art systems.

- Air- Conditioning System: The Air – Conditioning System satisfies the highest comfort standard, through a main system with variable air volume (VAV).
- Power System: The generating sets supply the total electric requirements; ensuring a continuous power flow. The electricity for general services is half- voltage and is supplied by shielded bars with individual meters. This system substantially reduces monthly electricity expenses.
- Fire Detection and warning: An intelligent detection and audiovisual alarm system is installed. Fire detection devises are distributed over and under the ceilings. The system conforms to NFPA (National fire protection association of USA) regulations.
- Fire extinction: The system conforms to NFPA (National fire protection association of USA) regulations. The automatic water sprinklers, fire extinguishers and hoses are placed on all offices floors, entrance hall, basement levels and mezzanines. The building has two pressurized staircases (fire escape).
- Intelligent control system: The building has an Intelligent Control System that permits monitoring and operation of the air conditioning and electrical systems, mechanical ventilation, elevators and sanitary installation. It is connected with the fire detection system and with security and communications systems of the building.
- Access Control and security: The intelligent access control system works with electronic card readers which are also used to access to other restricted areas. Security is provided by a closed circuit television system (CCTV). Both systems report to the security bunker and they are connected to the intelligent control and fire detection systems.
- Technical support floor: The first floor has been especially designed to enable lessees to install their own technical support equipment, such as transformers, racks, etc., thus optimizing the use of their office space.



## FUNCIONALIDAD

Madero Office fue diseñado aprovechando cada ventaja del contexto natural que lo rodea mediante recursos técnicos específicos.

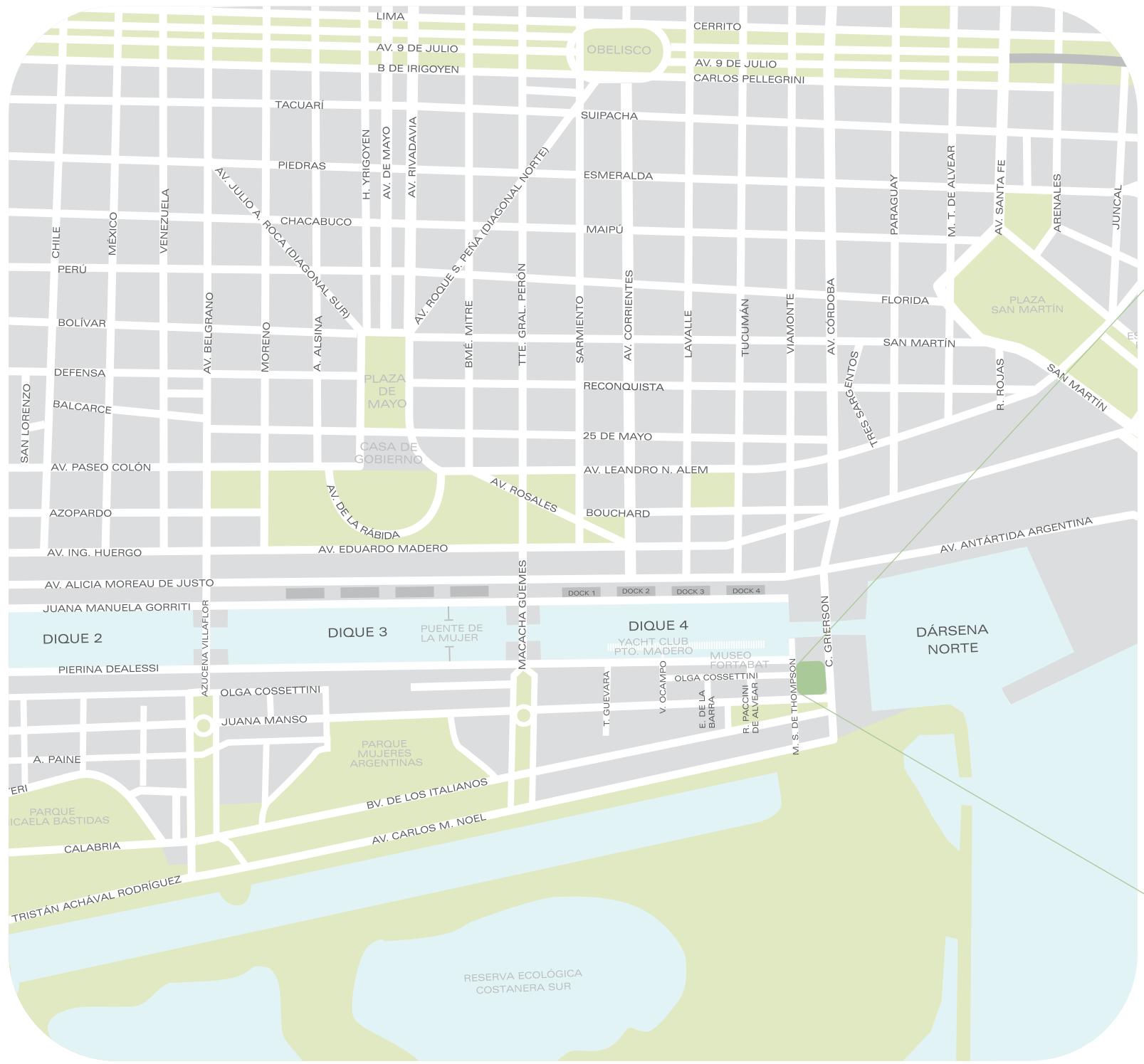
- El edificio posee dos núcleos laterales cerrados quedando entre ellos la planta libre, que ofrece la posibilidad de aprovechar la luz natural a lo largo de todo el día y brinda la flexibilidad de dividir las plantas en semipisos.
- El sector de oficinas cuenta con cielorraso suspendido de placas modulares desmontables acústicas e ignífugas. El cielorraso incorpora artefactos de iluminación de alto rendimiento y bajo consumo que garantizan un nivel mínimo de 500 lux en las áreas de trabajo.
- El sector de oficinas cuenta además, con piso técnico elevado compuesto por placas desmontables intercambiables de alta resistencia estructural, con altura libre bajo piso elevado de 15 cm. Este piso técnico permite el libre tendido de las instalaciones eléctricas, fibra óptica, telefonía y computación.
- El garage está distribuido en cuatro niveles de subsuelos y cuenta con más de 550 cocheras permitiendo el acceso vehicular hacia todos los niveles a través de doble rampa con sentido único de circulación.

## FUNCTIONALITY

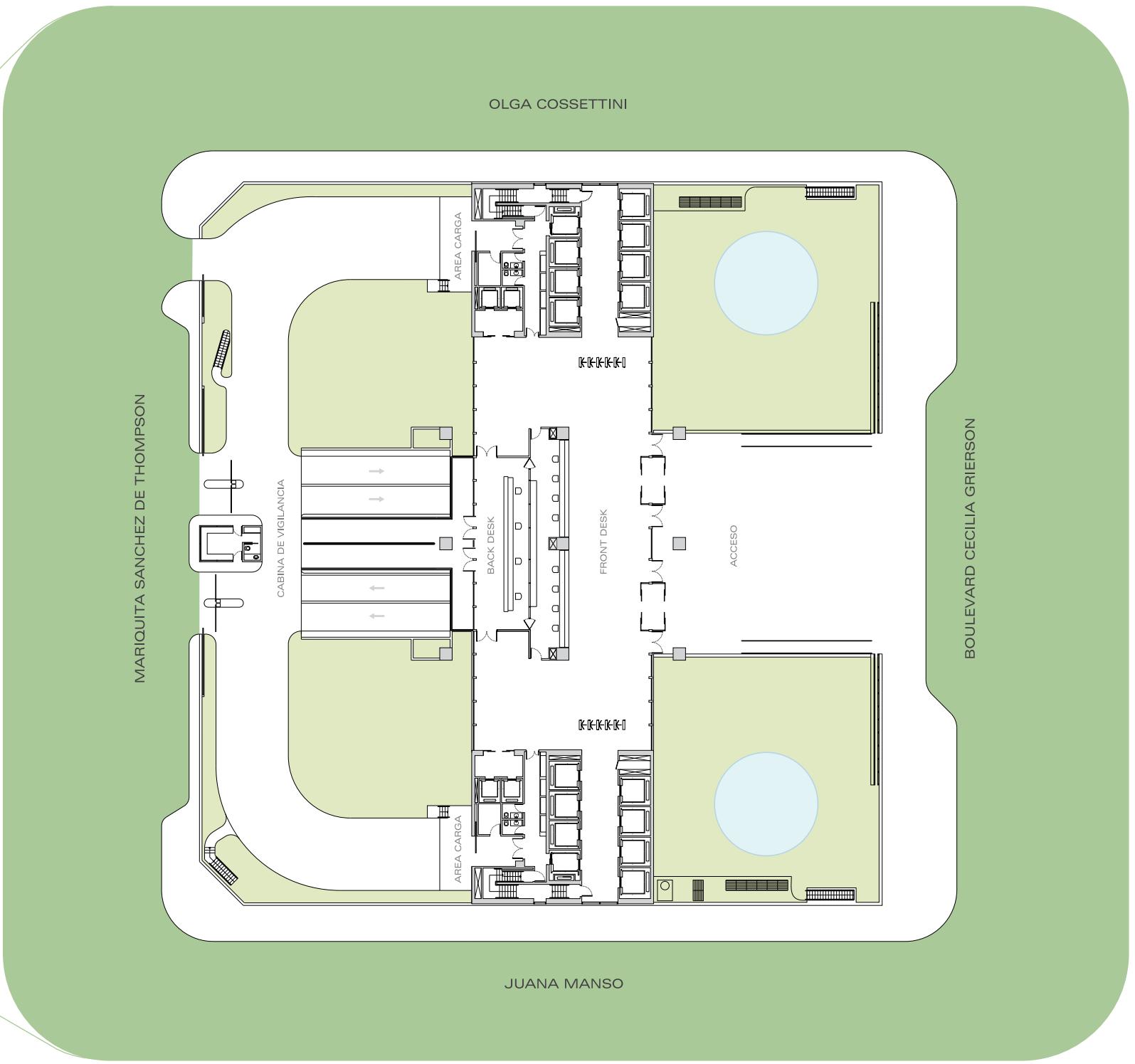
Madero Office takes full advantage of the natural environment surrounding it, by means of specific technical resources.

- The building has been designed with two enclosed cores on the sides, leaving an open plan-area between them. As a result, office areas get sunlight all day long and also have the possibility of being divided in half floors.
- The ceilings of the office area are made of suspended and removable sound and fire resistant ceilings. Ceilings have high-performance low-consumption lighting facilities, with a guaranteed minimum of 500 lux in working areas.
- The office area also has raised floor composed of high-structural resistance interchangeable removable slabs with 15 cm. free height under the raised floor which allow the free layout of power, optical fiber, telephone and computer cabling.
- The garage takes up four basement levels and includes over 550 parking spaces; all levels are accessible through a double, one-way ramp.

## UBICACIÓN LOCATION

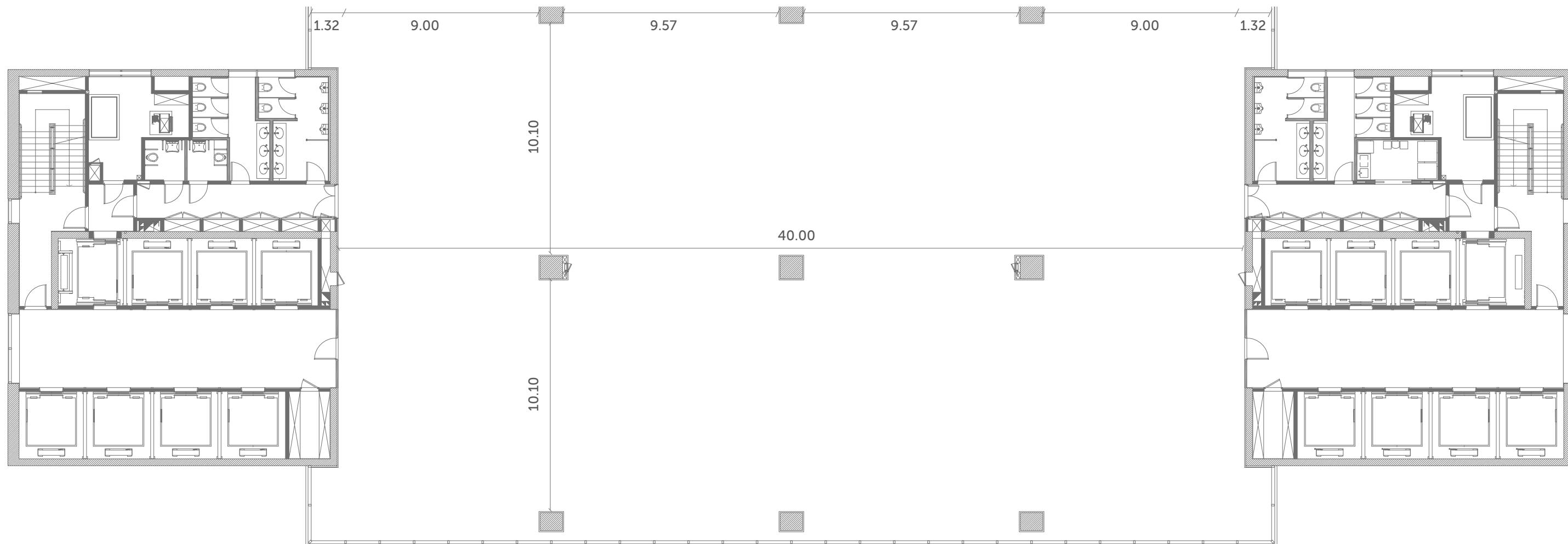


## IMPLANTACIÓN LANDSCAPING SITE

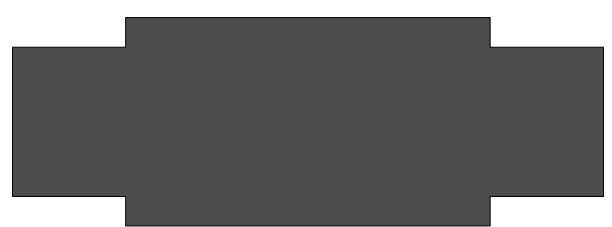




**PLANTA TIPO**  
**FLOOR PLAN**

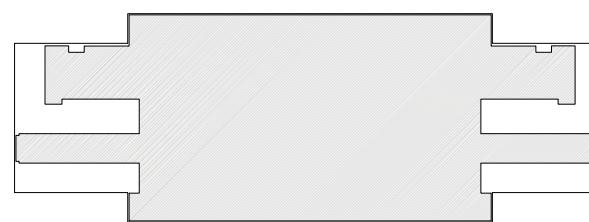


ÁREA TOTAL  
TOTAL AREA



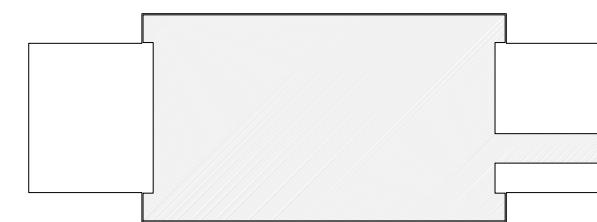
1525 m<sup>2</sup>

ÁREA RENTABLE  
RENTABLE AREA



1228 m<sup>2</sup>

ÁREA ALFOMBRA  
CARPET AREA



1046 m<sup>2</sup>



CERTIFICACIÓN LEED  
LEED CERTIFIED



[www.maderooffice.com.ar](http://www.maderooffice.com.ar)

El contenido de brochoure es a título informativo sin garantías por su emisor, no constituye oferta y por lo tanto, no es vinculante. La obligación de RAGHSA respecto a sus productos está regida únicamente por los acuerdos escritos suscriptos por las partes. / The content of this brochure is meant only to be illustrative with no warranty from the issuer, does not imply an offer and thus is not binding. The obligation of RAGHSA for its products is governed only by the written agreements executed by the parties.