



EDIFICIO  
PLAZA  
SAN MARTIN



# Un edificio icónico

Edificio Plaza San Martín es un ícono de la ciudad de Buenos Aires. Ubicado en una de las zonas más históricas y de mayor valor de la ciudad, este emblemático edificio de oficinas Clase A ha sido el hogar de algunos de grandes y reconocidas compañías en Argentina desde su finalización en 1989.

El edificio Plaza San Martín está compuesto por once pisos de oficinas, con un total de 32.833 m<sup>2</sup> de área bruta, de los cuales 20.578 m<sup>2</sup> son oficinas netas rentables y área comercial. Eso incluye dos amplios vestíbulos principales y un gran y deslumbrante jardín interior.

RAGHSA es propietaria del 44% del edificio, incluyendo un total de 9.380 m<sup>2</sup> de área neta de oficinas rentables y 95 cocheras.

El edificio Plaza San Martín fue diseñado por el célebre estudio Mario Roberto Alvarez y Asociados, mientras que el experimentado estudio R. Iannuzzi G. Colombo supervisó la gestión del proyecto. Casi 30 años después de su construcción, se invirtieron USD 8 millones para una renovación completa.

## Ubicación

Este edificio de clase A de once pisos está ubicado en la esquina de las calles Maipú y Arenales, frente a la Plaza San Martín en el barrio del Retiro de Buenos Aires, con las mejores vistas de la plaza (San Martín), el Río y la hermosa avenida Santa Fe.

## Tamaño de los pisos

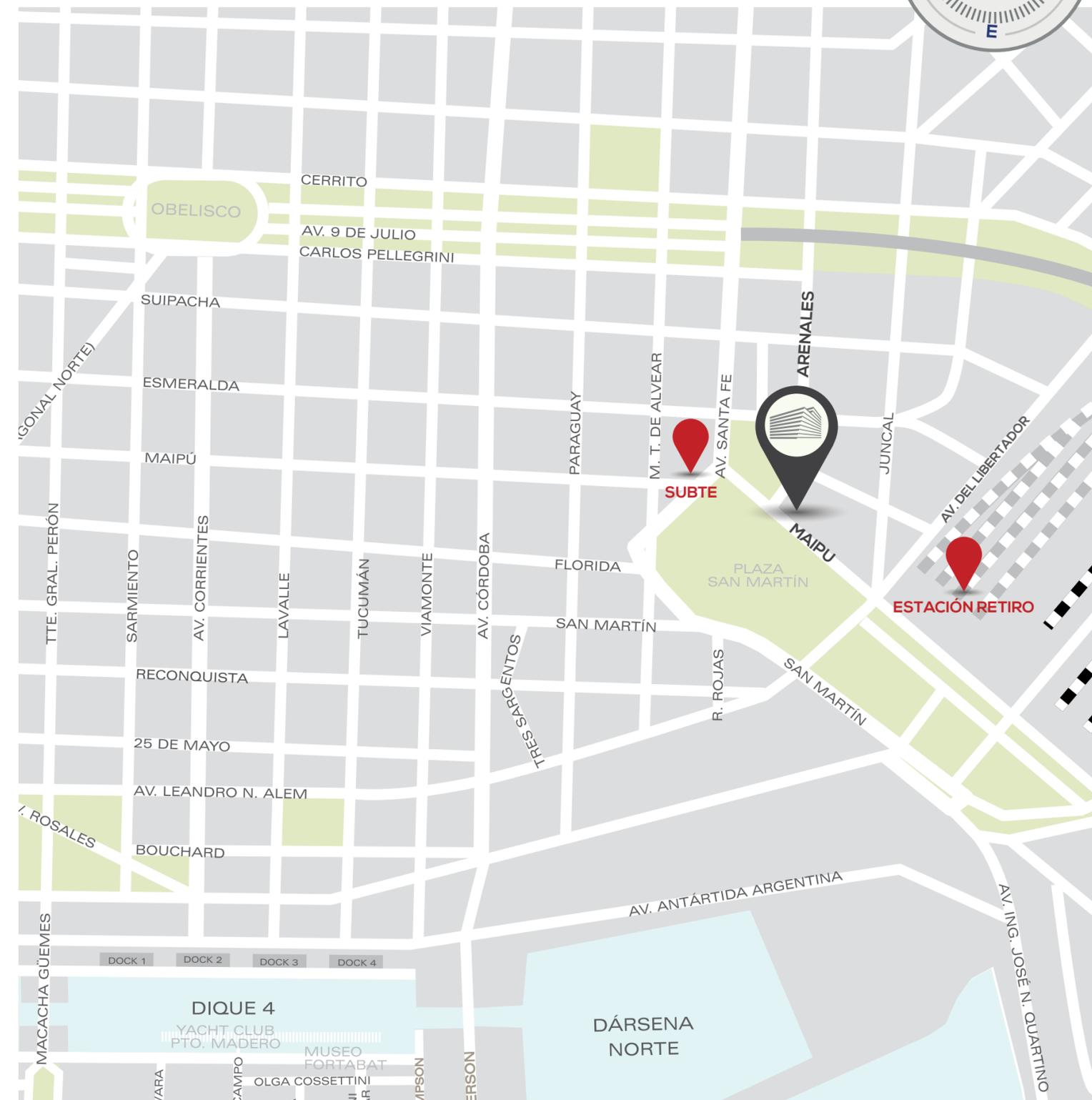
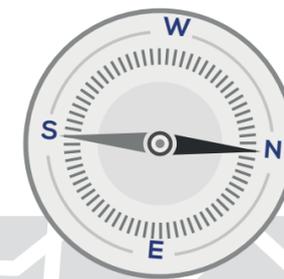
El edificio cuenta con plantas libres rentables de 1.875 m<sup>2</sup> desde el primer al octavo piso.

## Certificación LEED

Desde 2016, el edificio cuenta con una certificación LEED GOLD (Leadership in Energy & Environmental Design) en la categoría Edificio Existente: Operaciones y Mantenimiento.

## Accesibilidad

- A 1 cuadra de la línea C del metro.
- 5 minutos caminando hasta la estación de tren Retiro.
- Acceso a más de 30 líneas de autobuses (5, 6, 7, 9, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 33, 45, 50, 51, 54, 56, 61, 62, 70, 75, 91, 92, 93, 100, 101, 106, 108, 115, 126, 129, 130, 132, 143, 150, 152, 195).
- A 1 minuto caminando del centro de Buenos Aires.
- Minutos en auto de Av. Del Libertador.



Arenales 707 | Av. Maipú 1210  
• Buenos Aires, Argentina •



EDIFICIO  
PLAZA  
SAN MARTIN

# Descripción

## Altura del edificio

55 m.

## Altura del techo

3,5 m de losa a losa; 2,55m altura de techo acabado; piso técnico a lo largo.

## Cargas máximas de piso

450 kg / m<sup>2</sup> de sobrecarga máxima.

## Área de carga y descarga

Accesible desde calle Maipú.

## Sistema de refrigeración

Planta de refrigeración con dos máquinas enfriadoras del tipo centrífuga de 625 TR cada una, y una tercera máquina enfriadora del tipo tornillo con variador de velocidad de 275 TR.

## Sistema de calefacción

Caldera de 1000 K Kcal que suministra agua caliente a unidades de fan coil ubicadas en el perímetro del espacio de oficina.

## Distribución del aire

2 manejadores de aire por piso desde los pisos 2 a 8, y 1 manejador de aire desde los pisos 9 hasta 11.

Monitoreados y controlados por el BMS

## Método de distribución de refrigeración y calefacción en pisos en perímetro.

Fan Coil.

## Grupo Electrónico

Un generador diésel de 560 kVA y dos generadores diésel de 1100 kVA proporcionan energía de emergencia tanto a las áreas comunes del edificio como a las plantas de oficinas.

## Ascensores

9 ascensores FUJITEC de alta velocidad (150 m por minuto)

## Medición de Consumos Eléctricos

Todos los pisos pueden medir sus propios consumos a través de medidores individuales.

## Horas de operación

De lunes a viernes de 8 a 21 hs. | sábados de 8 a 13 hs.

## Seguridad

Seguridad del edificio 24/7

## Protección contra incendios

Tubos de protección contra incendios. Detectores de humo y rociadores contra incendios ubicados en el techo.

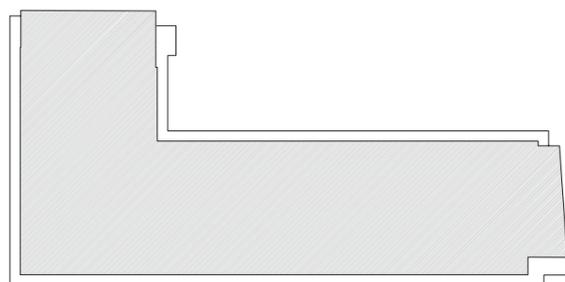
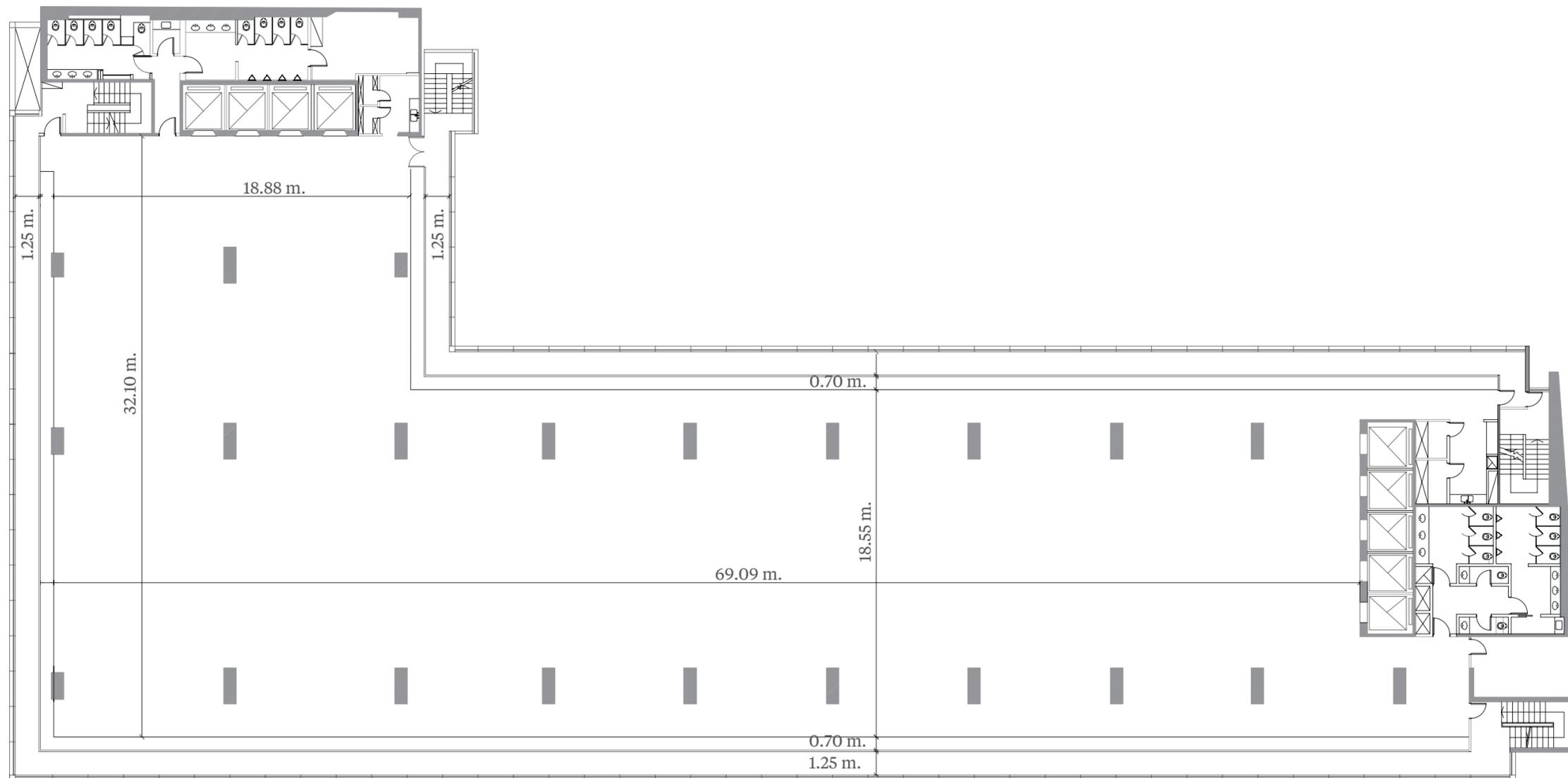
El sistema de mantenimiento de la construcción (BMS) opera y monitorea los siguientes sistemas operativos: Aire acondicionado, ventilaciones mecánicas, fuentes de energía, sistema eléctrico de potencia, comando de escenarios de iluminación, instalaciones sanitarias, medios de elevación, sistemas de extinción de incendio, alarmas de otros sistemas (incendio, control de acceso, etc).



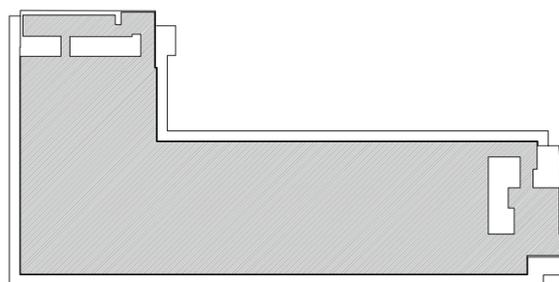
Ascensores



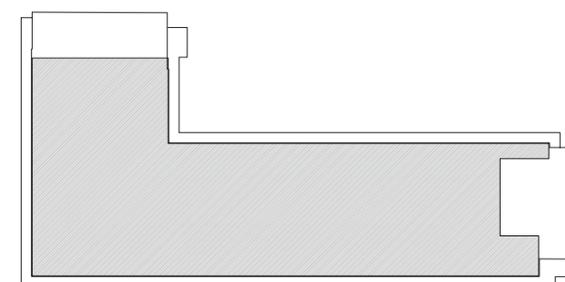
# Planta tipo



Área Total / Total Area / Área Total



Área Rentable / Rentable Area / Área locável



Área Alfombra / Carpet area / Área carpeto



# El Barrio

Retiro es conocido como uno de los barrios más característicos de la ciudad de Buenos Aires. Sus amplias plazas, sus residencias señoriales, sus hoteles de lujo y sus torres de oficinas conforman un mosaico donde convergen el presente y el pasado de la ciudad.

La estación de Retiro se encuentra justo enfrente de la Plaza San Martín. Es el segundo complejo ferroviario más grande y la principal terminal de autobuses de larga distancia en Buenos Aires. El edificio de la estación de estilo francés fue diseñado por arquitectos británicos y fue inaugurado en 1915. Durante muchos años fue considerado el ejemplo más importante de ingeniería estructural en América del Sur, y arquitectónicamente uno de los mejores edificios del mundo. Fue declarado monumento nacional.

Cada año, miles de turistas visitan la plaza de San Martín -una de las plazas más antiguas de la ciudad-, los escenarios de importantes acontecimientos históricos, así como la calle comercial de Florida.

El vecindario incluye un área de oficinas que bordea el área conocida como la Ciudad, el centro financiero de Buenos Aires y otra con un perfil marcadamente residencial con edificios de clase alta que a menudo se considera parte de Barrio Norte informal.



# Vistas desde el edificio



# Renovación

RAGHSA realiza inversiones anuales en nuevas tecnologías, sistemas y materiales para mantener sus edificios a la vanguardia. Durante 2018, llevamos a cabo un importante proyecto de mejora del edificio Plaza San Martín. Las mejoras consistieron en:

## Ascensores

Los nuevos ascensores incluyen nuevas cabinas, componentes electrónicos, motores, cables, conductores, etc. Esto resultó en una disminución en el consumo de energía de aproximadamente el 60%.

## Aire acondicionado

Se instalaron dos nuevas enfriadoras 625 TR, reduciendo su consumo de energía en un 25%. Se introdujeron nuevos manipuladores de HVAC, bombas y equipos auxiliares.

## Electricidad

Actualización del sistema de distribución eléctrica, paneles automáticos de baja tensión, transformador eléctrico de media tensión y otros componentes.

## Seguridad

Reemplazo de torniquete, sistema de vigilancia (CCTV) y control de acceso, incluyendo acceso con QR y teléfono celular.

## Sistema de gestión de edificios

Instalación de Metasys (Johnson Controls) para la supervisión y automatización de sistemas de construcción clave, incluidos incendios, control de acceso, temperatura, etc.

## Fachada y ventanas

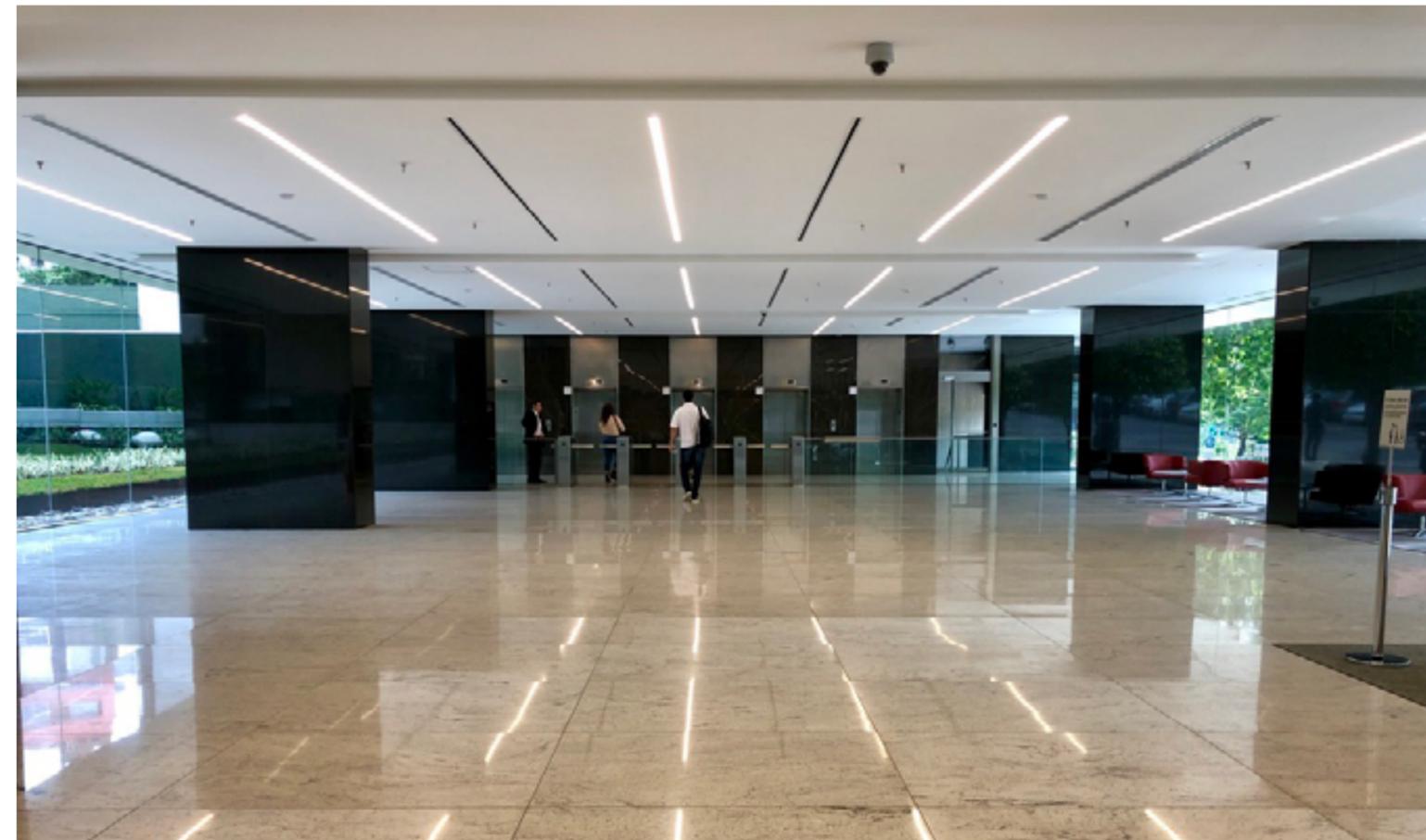
Reemplazo de ventanas de vidrio de un solo panel originales con ventanas y marcos DVH de eficiencia energética con doble vidrio, lo que mejora el rendimiento acústico y de temperatura, y genera ahorro energía. La fachada fue restaurada y pintada.

## Lobby y jardín

Renovación completa de los dos vestíbulos, incluyendo accesos, entrada de acceso para discapacitados, fachada, mármol, HVAC, iluminación, baja tensión, recepción y jardín.

## LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental)

Además de los cambios mencionados anteriormente, fueron realizados trabajos complementarios para alcanzar la certificación LEED Gold.

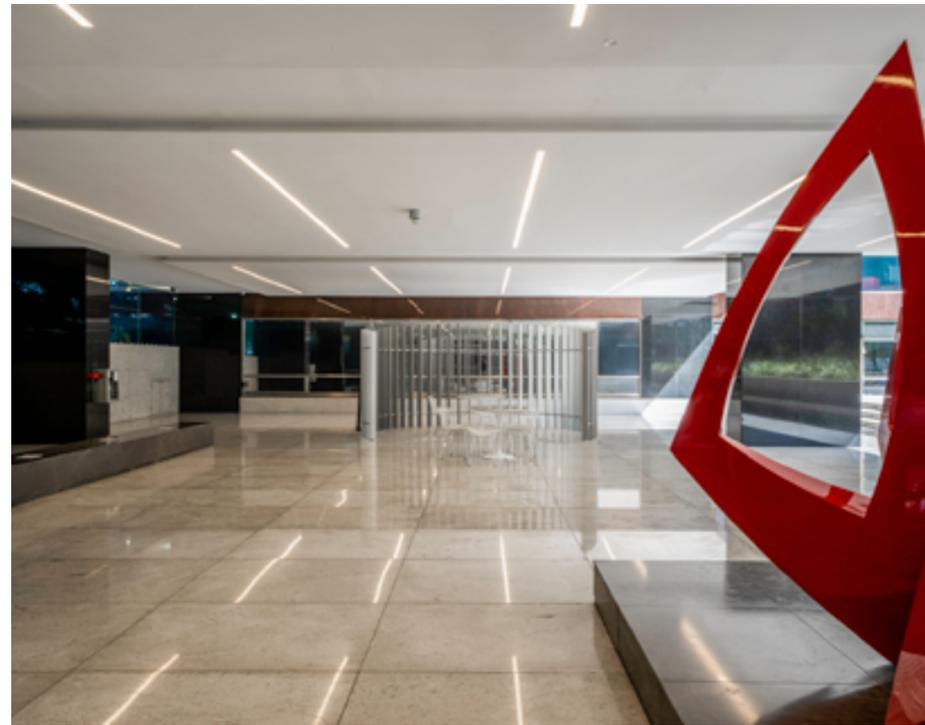






EDIFICIO  
PLAZA  
SAN MARTIN

*Jardín*



*Jardín Semicubierto*



*Plantas libres de 1.875 m<sup>2</sup>*

# Edificio Certificado LEED



EDIFICIO  
PLAZA  
SAN MARTIN

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

Arenales 707 | Av. Maipú 1210 · Buenos Aires, Argentina ·



EDIFICIO  
PLAZA  
SAN MARTIN

*Las imágenes y planos incluidos en este brochure son ilustrativos. Las especificaciones y demás detalles proporcionados no constituyen una oferta y no son vinculantes, pudiendo cambiar sin previo aviso.*