



Venta de Edificios en Block

Florida 32/40, Microcentro, CABA

Superficie total: 13.337 m²



Edificios unidos en basamento con importante local comercial.

Ubicados en la calle Florida 32/40, entre la Av. Rivadavia y la Av. Roque Sáenz Peña.

Se destacan por tener una muy buena red de transporte público gracias a las bocas desubterráneo y la variedad de líneas de ómnibus.

A sólo 20 metros de la estación de subterráneos Catedral (Línea D) y 200 metros de las estaciones Perú (Línea A) y Bolívar (Línea E).

Edificios

- Amplias plantas
- Control de accesos y CCTV
- Grupo electrógeno que abastece a la totalidad de las operaciones del edificio (100% de cobertura)
- Instalación contra incendios: detectores de humo, sistema de tanque elevado y bomba

Oficinas

- Climatización: VRV
- Cielorraso: Suspendido con luminarias
- Cableado: Pisoducto
- Ascensores de última generación para Florida 40
- Energía estabilizada en forma ininterrumpida a cada uno de los pisos desde las UPS

Resumen

Dirección	Florida 32/40, CABA
Tipo de producto	Edificios unidos en basamento con local comercial
Sup. total Florida 32	4.049 m²
Sup. total Florida 40	9.288 m²
Superficie total	13.337 m²



Balance de superficies

Florida 32

Piso	Sup. Alfombra + servicios (m²)	Sup. pallier (m²)	Sup. Circ. Vertical(m²)	Sup. Balcón/ Terraza(m²)	Sup. Salas de máq.(m²)	Sup. Azotea (m²)	Sup total (m²)
SS	488	-	8	-	122	-	618
PB	703	85	33	70	-	-	891
1	670	21	16	-	-	-	707
2	628	33	16	15	-	-	692
3	634	33	16	15	-	-	698
4	379	33	16	15	-	248	443
Total	3.502	205	105	115	122	248	4.049

Florida 40

Piso	Sup. Alfombra + servicios (m²)	Sup. pallier (m²)	Sup. Circ. Vertical(m²)	Sup. Balcón/ Terraza(m²)	Sup. Salas de máq.(m²)	Sup. Azotea (m²)	Sup total (m²)
SS	506	24	67	-	110	-	707
PB	576	105	50	-	-	-	731
1	632	8	52	-	-	-	692
2	597	27	52	-	-	-	676
3	439	27	52	-	-	-	518
4	430	27	52	-	-	-	509
5	430	27	52	-	-	-	509
6	430	27	52	-	-	-	509
7	430	27	52	-	-	-	509
8	430	27	52	-	-	-	509
9	430	27	52	-	-	-	509
10	430	27	52	-	-	-	509
11	430	27	52	-	-	-	509
12	444	13	52	-	-	-	509
13	444	13	52	-	-	-	509
14	410	-	23	-	-	-	433
15	-	-	13	-	-	428	441
Total	7.488	433	829	0	110	428	9.288

Resumen							
Edificios	Sup. Alfombra + servicios (m²)	Sup. pallier (m²)	Sup. Circ. Vertical(m²)	Sup. Balcón/ Terraza(m²)	Sup. Salas de máq.(m²)	Sup. Azotea (m²)	Sup total (m²)
Florida 32	3.502	205	105	115	122	248	4.049
Florida 40	7.488	433	829	0	110	428	9.288
Total	10.990	638	934	115	232	676	13.337





Reseña histórica

El llamativo edificio de Florida 40 fue proyectado en 1988 por el arquitecto suizo Mario Botta, junto con el italiano Haig Uluhogian, e inaugurado en 1989 para lo que originalmente fue la Sede Central de la Banca Nazionale del Lavoro. El Arq. Mario Botta había ganado un concurso realizado para proyectar todas las sedes de la Banca Nazionale del Lavoro del mundo. Es uno de los pocos ejemplos en Buenos Aires de la corriente arquitectónica denominada posmodernidad, característica de las últimas décadas del siglo XX.

En esa parcela se ubicaba anteriormente un edificio de 1893 construido por José de Carabassa (fundador del Banco de Carabassa en 1860), de uso residencial y locales comerciales, que había pasado por manos la compañía de seguros Sud América, entre otras.

Sobre una estructura de hormigón preexistente, los proyectistas desarrollaron una obra que debía tener un alto nivel de promoción institucional y que, según Botta, debía constituir un monumento para la ciudad que tomara en cuenta las características propias del emplazamiento. Se utilizó también un edificio contiguo (Florida 32), cuyo frente se preservó y se conectó con la nueva construcción por la parte interna.

La fachada (sobre la calle Florida) se presenta como el elemento protagónico de la obra. Su organización y tratamiento remite rápidamente a una serie de soluciones típicas utilizadas en obras anteriores por el arquitecto ticinés.

Por una parte, la combinación de figuras o volúmenes simples contrastantes: en este caso un plano, excavado en su centro, donde aparece un cilindro, que divide simétricamente en dos la figura anterior y que se convierte en el volumen dominante de la composición. Esta columna, que recorre toda la fachada desde la planta baja hasta el retiro superior –dos niveles (los pisos 13 y 14) tratados plásticamente de un modo especial–, está coronada por un árbol. Este recurso, reiterado en varios proyectos de Botta, adquiere aquí un significado particular ya que la figura del árbol se identifica con el logo institucional de lo que fue en su momento la Banca Nazionale del Lavoro.

Por otra parte, el cilindro horada el plano de la fachada cuyos límites internos asumen un perfil escalonado, produciendo un gran hueco central con vigas radiales a la vista, que marcan los pisos y crean una oquedad donde los juegos de luces y sombras adquieren gran valor plástico.

A su vez, en concordancia con el arranque inferior del hueco anterior –aproximadamente coincidente con la altura del tercer piso– el mismo tratamiento escalonado se produce en sentido inverso, desde las medianeras hacia el centro, que queda entonces, a nivel de la calle, casi opaco, tanto por la presencia de la columna como por los residuos del plano.

El desplazamiento de la doble entrada, cercanas a las medianeras, generaba desde Florida, vistas oblicuas sobre el gran y amplio hall de acceso. En su tratamiento, los proyectistas apelan nuevamente a un recurso típicamente posmoderno: las alegorías y el vínculo con la historia. Piezas geométricas de mármol, denominadas “las ruinas”, constituyen objetos, mediante los cuales se hace referencia a la italianidad, simbolizando el origen de esta institución bancaria.

El valor expresivo de la fachada se acentúa con la materialidad elegida por los proyectistas. La idea de utilizar franjas horizontales con distintos materiales alternados –en este caso granito gris mara fiamatado y negro nevado lustrado– aparece, con diferentes versiones y materiales, en casi todas las obras de Botta. Esto es una evocación de los típicos edificios religiosos medievales de la Toscana. Una vez más, la alusión a la tradición y a la historia.

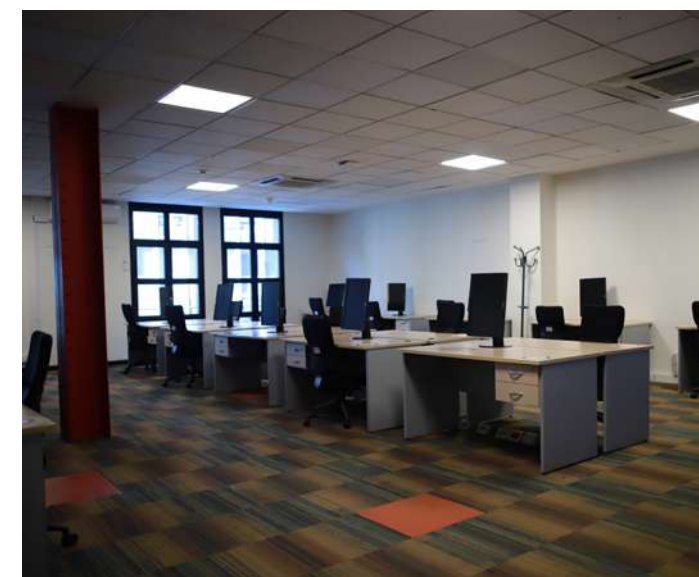
En enero de 2006, al retirarse del país, la BNL vendió el edificio como parte de sus bienes al HSBC, que pasó a ocuparlo hasta la actualidad. Tras la venta de su rama de seguros La Buenos Aires al grupo QBE, HSBC rentó el espacio para que dicha empresa lo utilice. Actualmente se encuentra parcialmente ocupado por HSBC, luego que QBE mudara sus oficinas a un nuevo edificio en el barrio de Núñez.

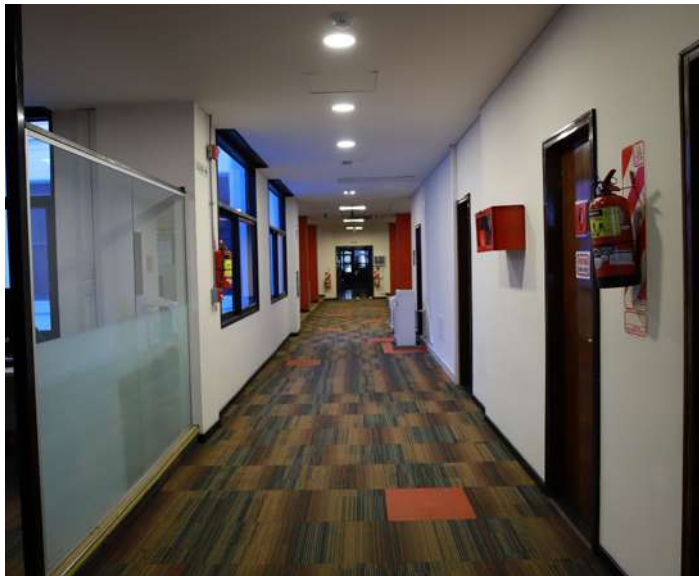


Características generales - Florida 32

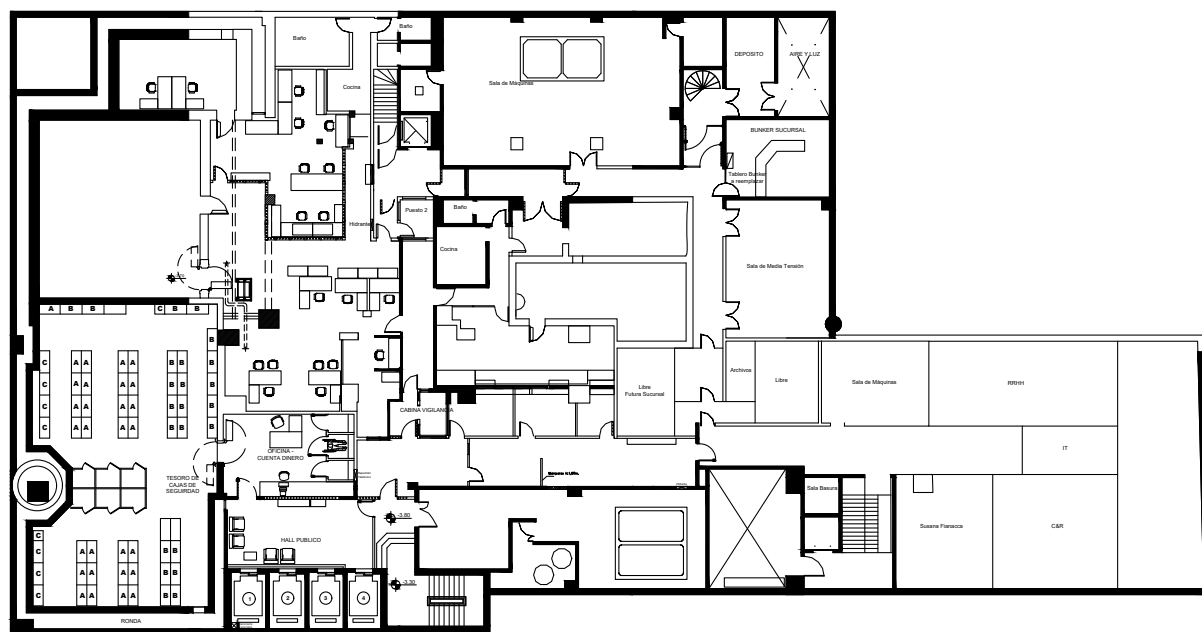
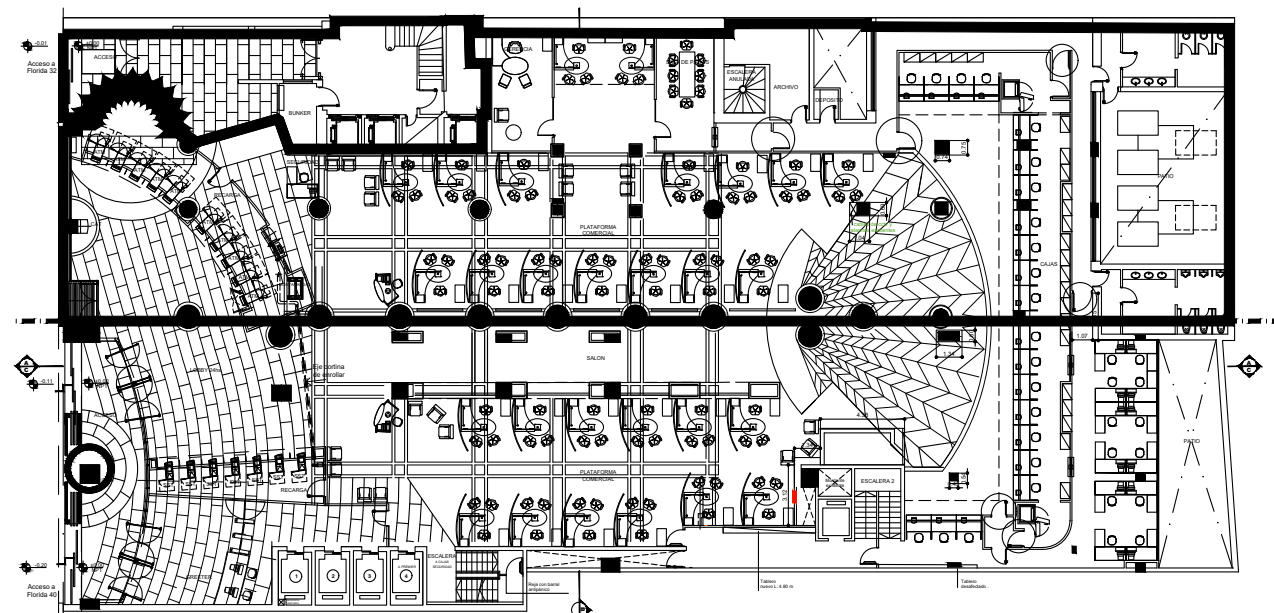
- La sucursal abarca la planta baja y el subsuelo de ambos edificios, que están interconectados, y al mismo tiempo el 1° piso de Florida 40.
- Cobertura de grupo electrógeno y energía estabilizada para el 100% del edificio de 140 y 163 kva (Cummins).
- Climatización mediante sistema VRV.

- 2 ascensores.
- Sistema de protección contra incendios mediante detección e hidrantes.
- Se destaca su amplia terraza en el piso 4, actualmente ambientada con livings y mesas de comedor.

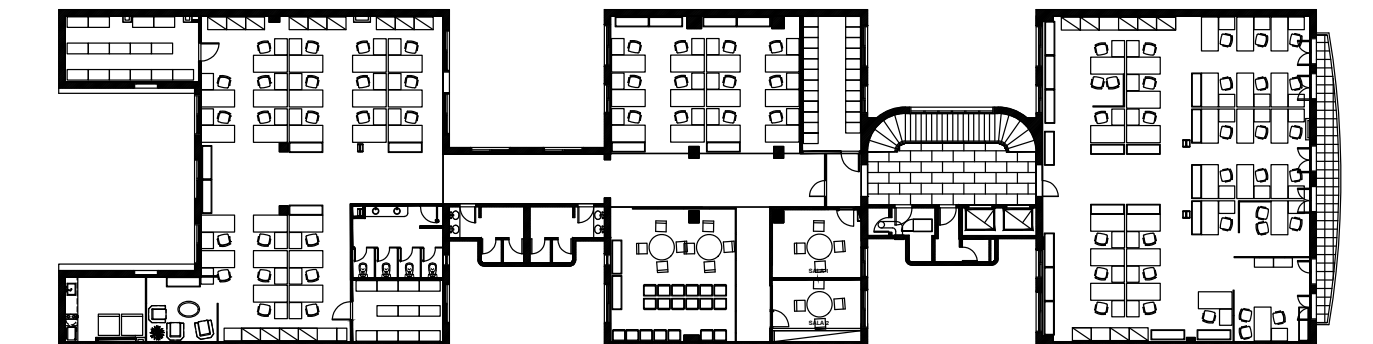




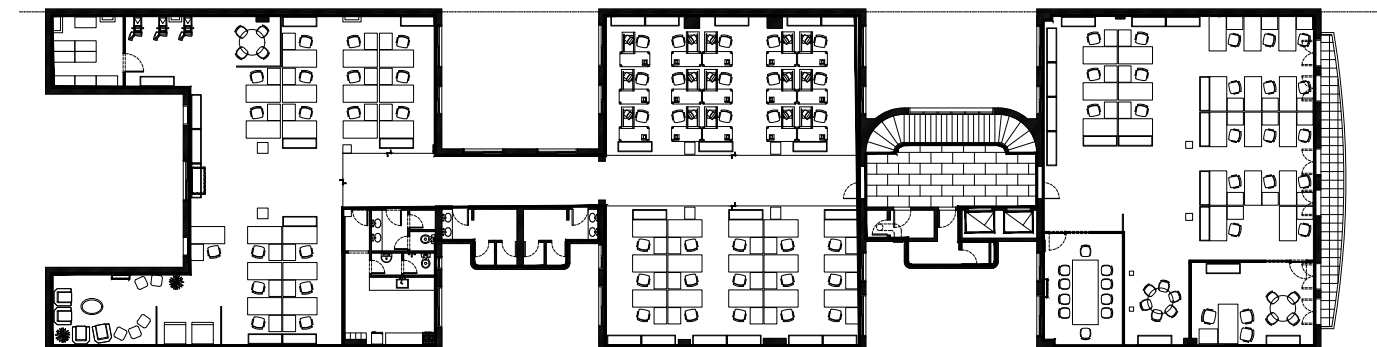
Planos de planta



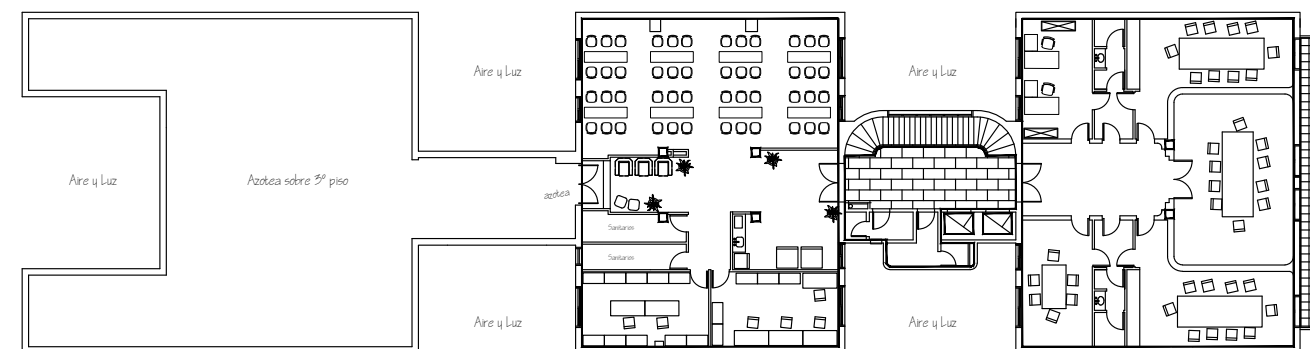
PLANTA SUBSUELO

FLORIDA 32 PISO 1^a

FLORIDA 32 PISO 2º



FLORIDA 32 PISO 3°

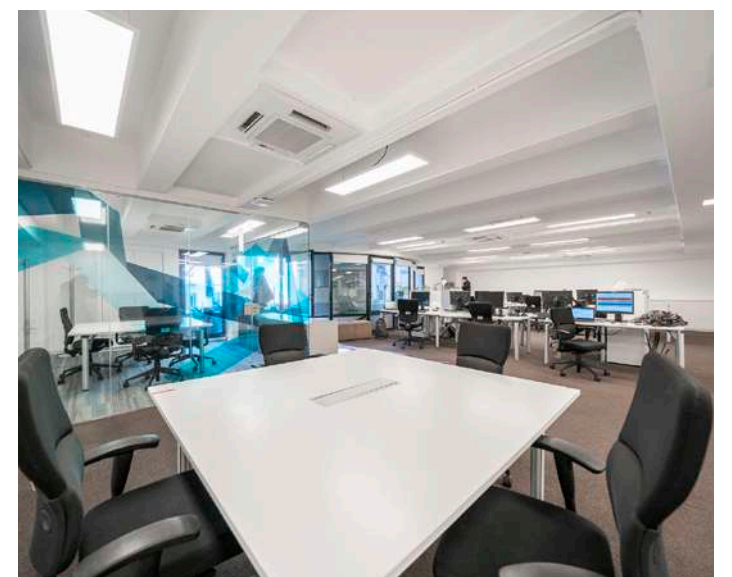
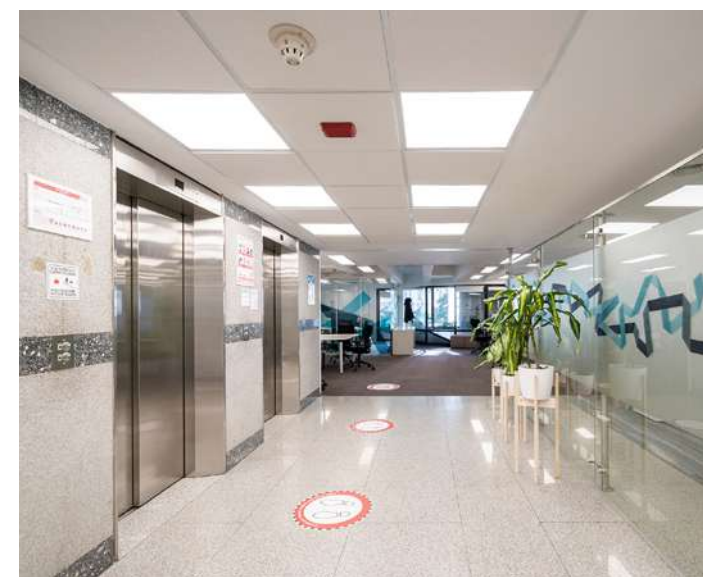


FLORIDA 32 PISO 4º



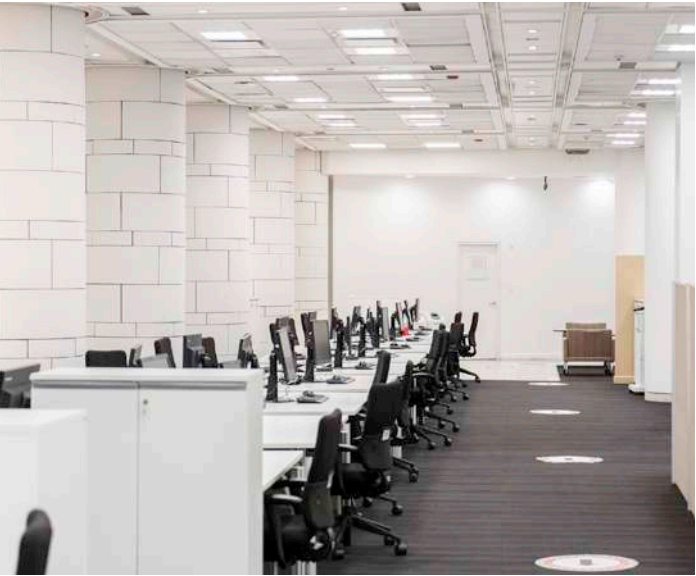
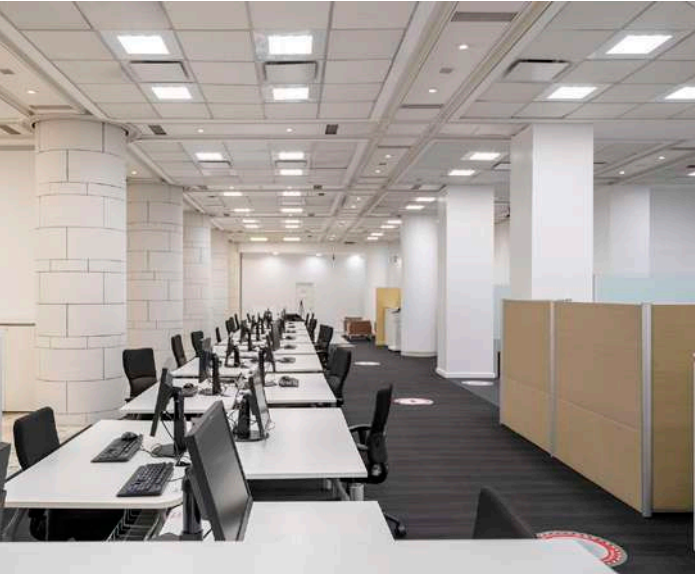
Características generales - Florida 40

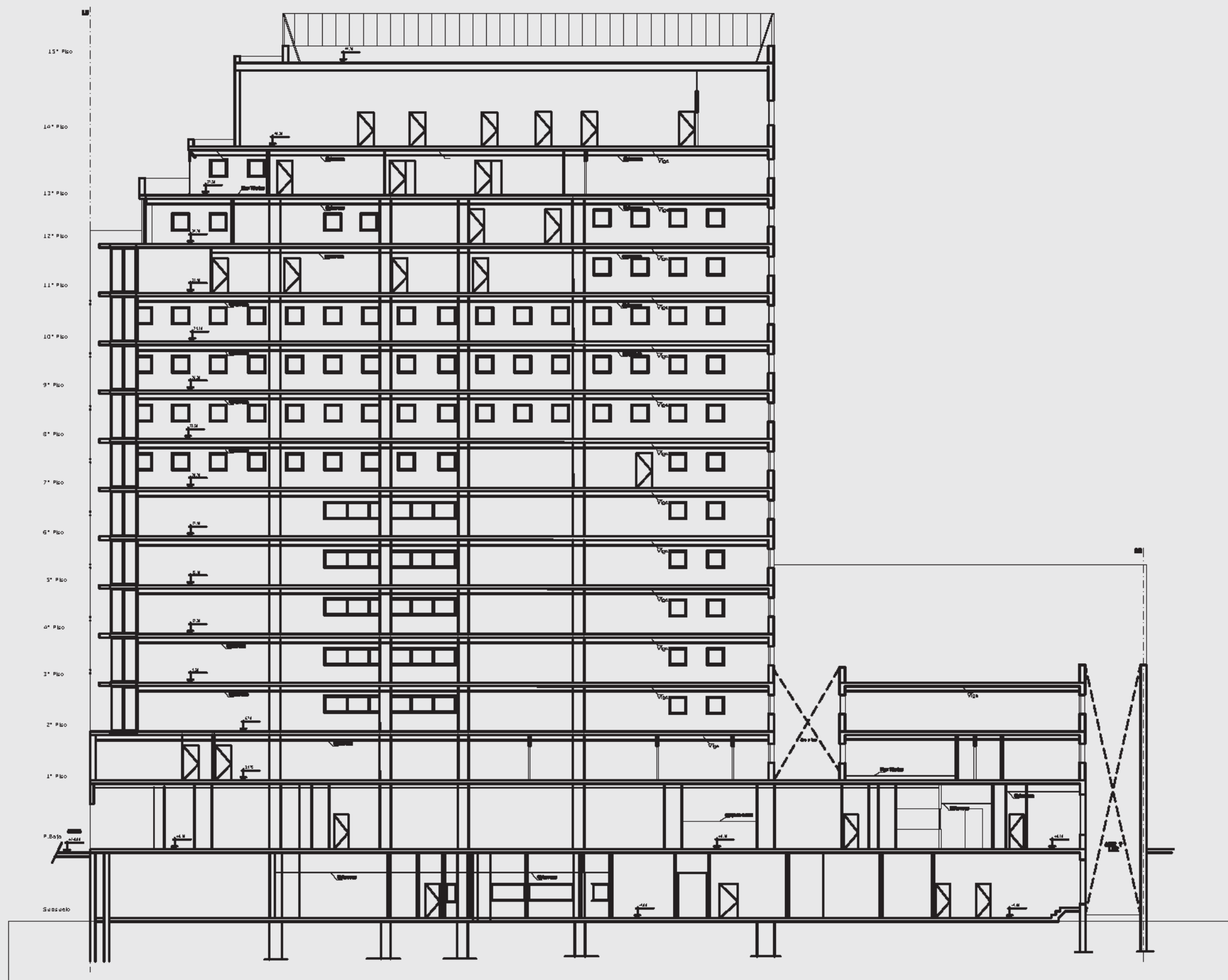
- Climatización mediante sistema VRV Hitachi.
- Control de accesos y CCTV.
- Cielorraso con luminarias.
- Cableado por pisoducto.
- Instalación contra incendios: detectores de humo, sistema de tanque elevado y bomba.
- Cobertura de grupo electrógeno y energía estabilizada para el 100% del edificio de 120 y 1000 kva (Caterpillar).
- Energía estabilizada para cada uno de los pisos desde las UPS.
- 4 ascensores de última generación.





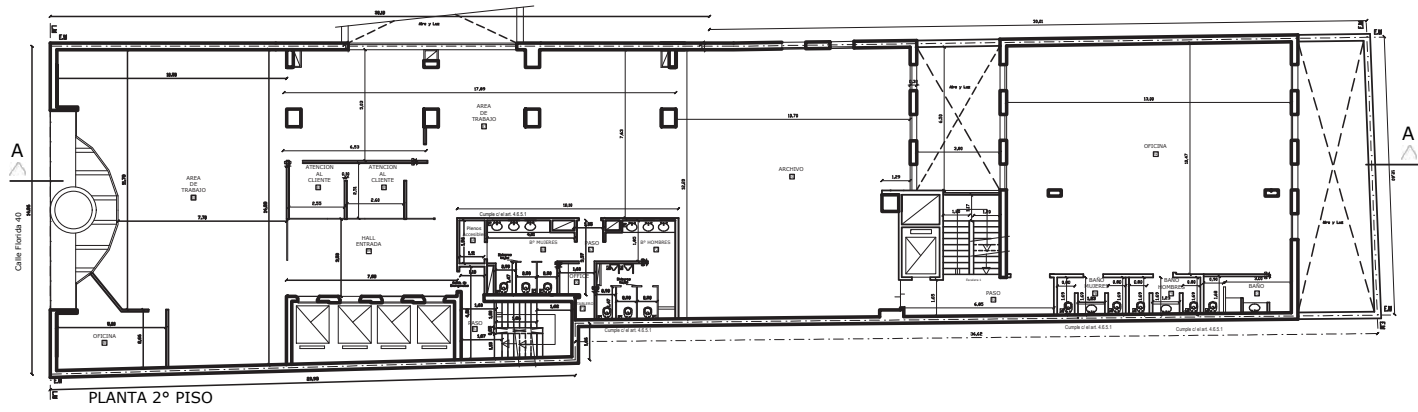
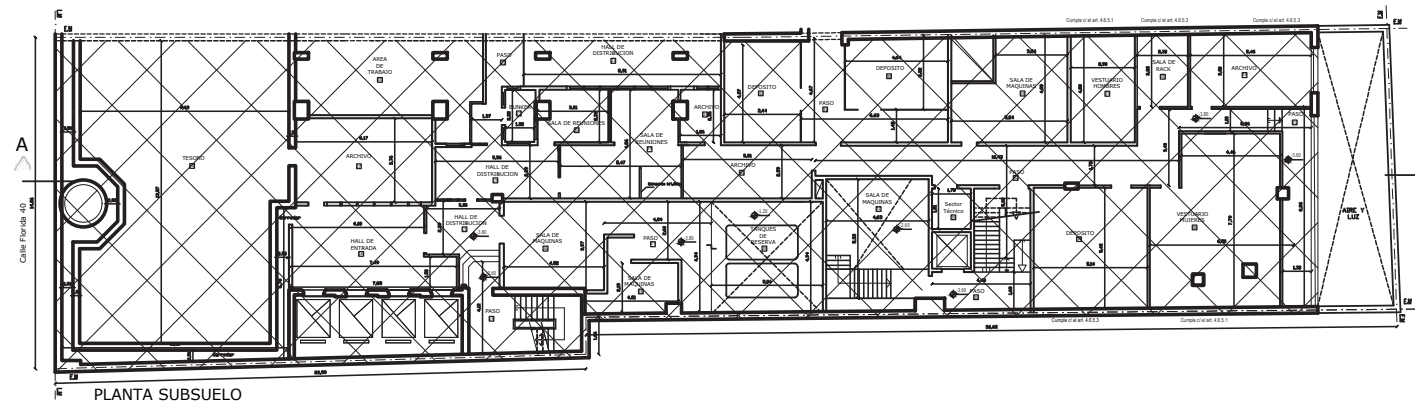
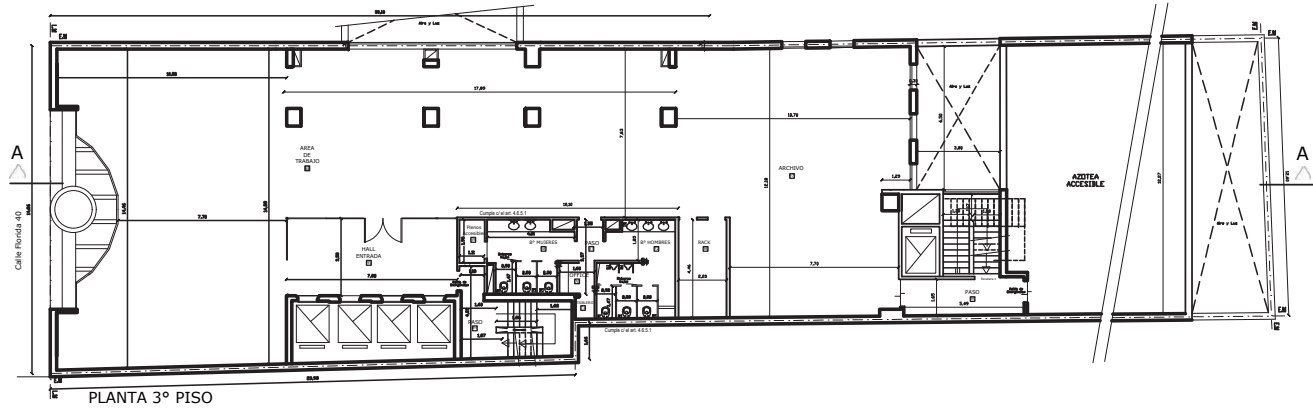
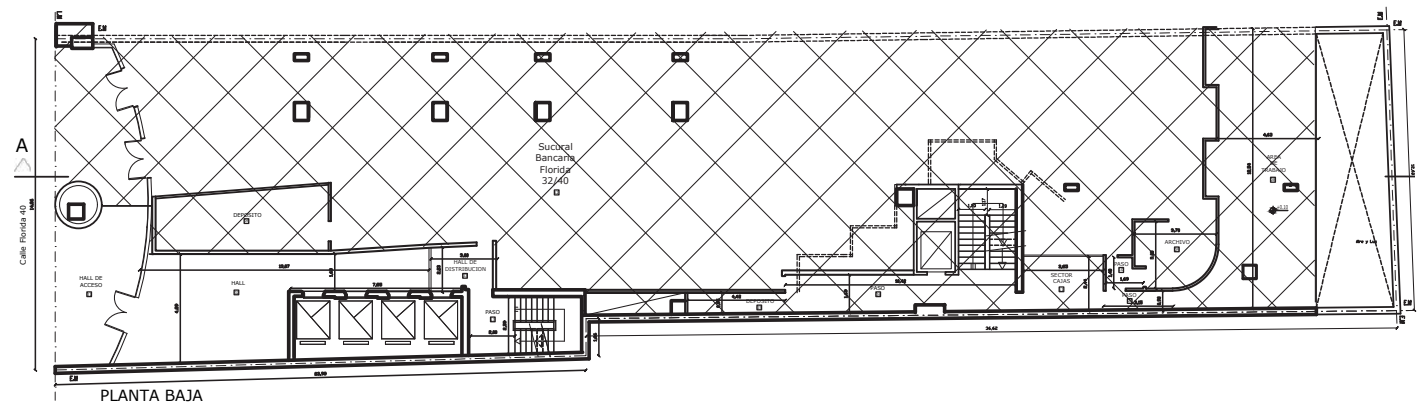
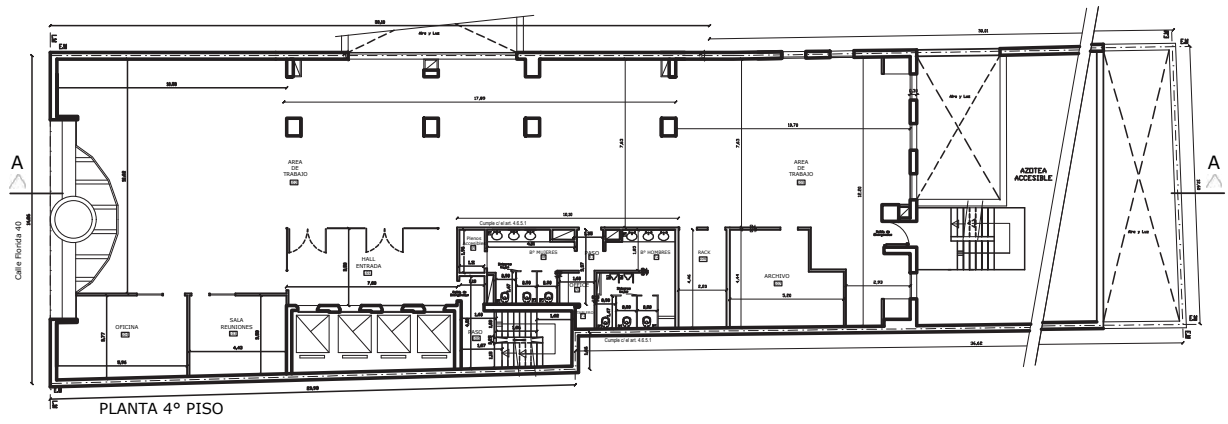
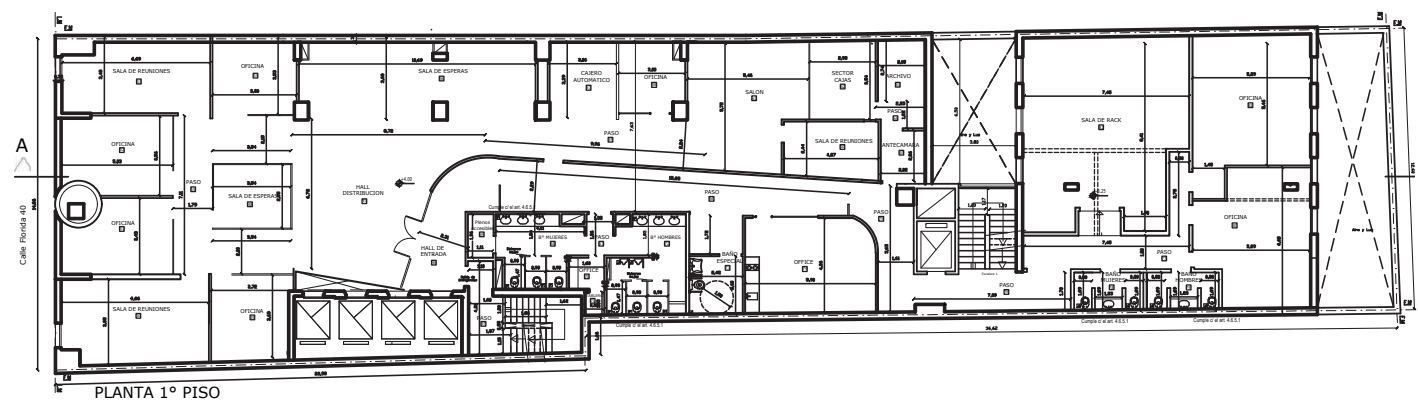
Local comercial

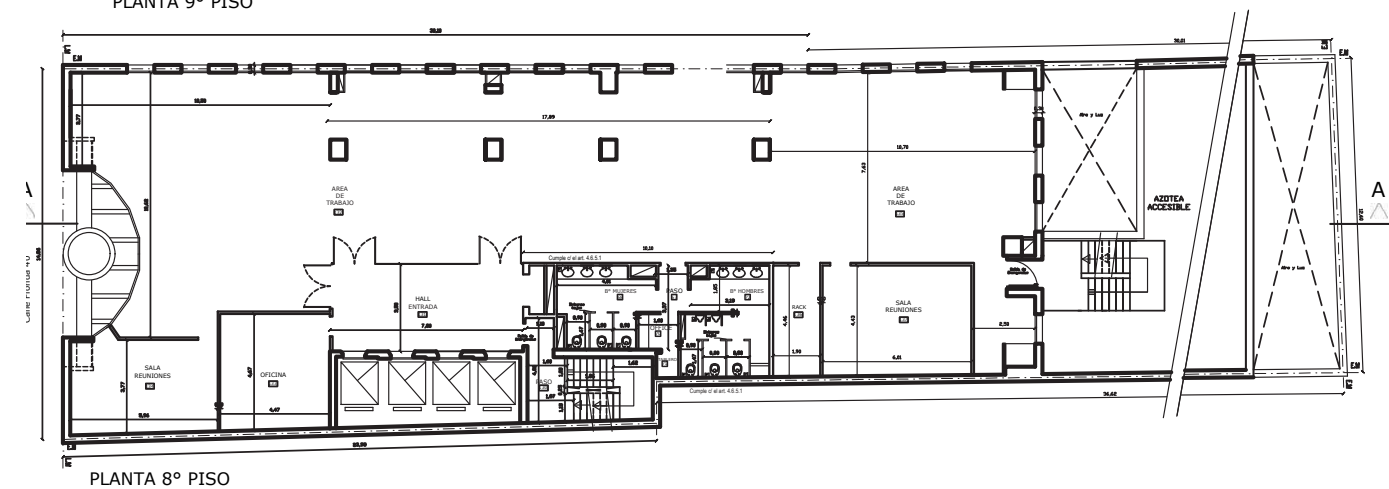
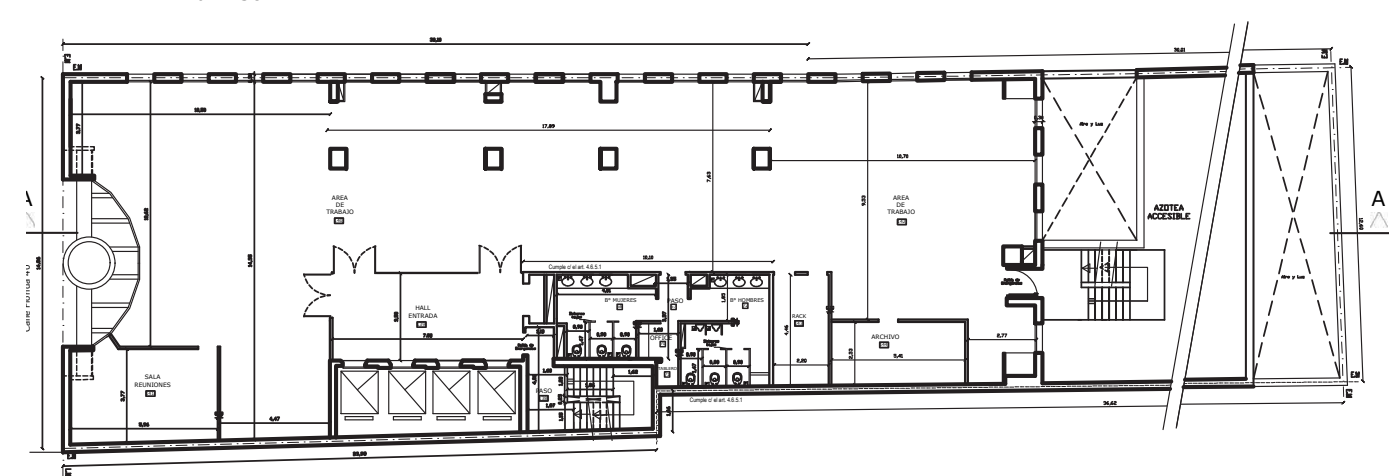
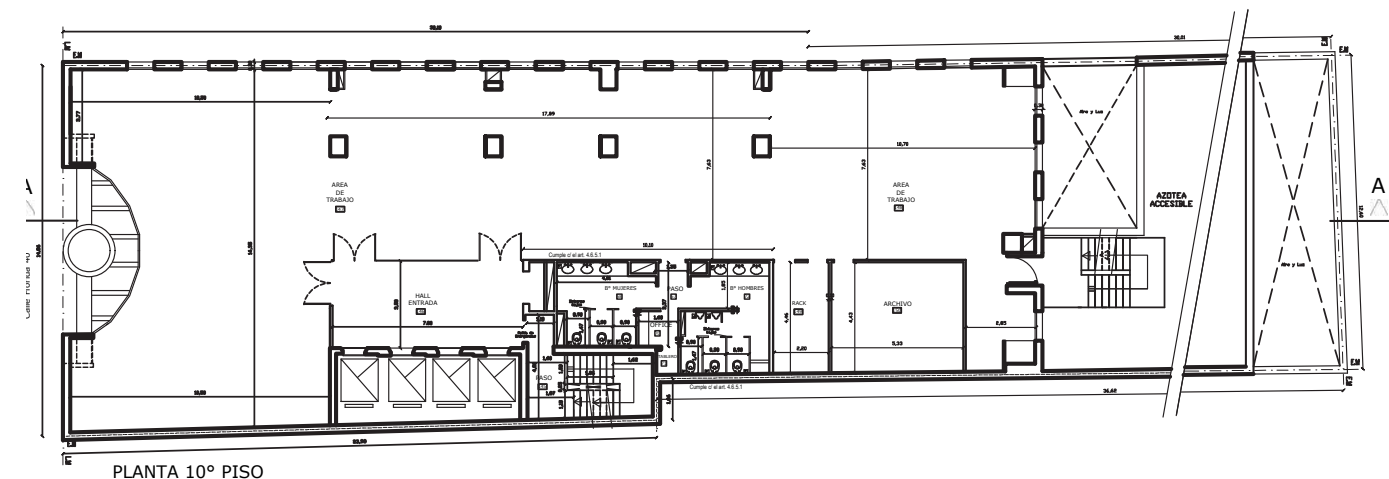
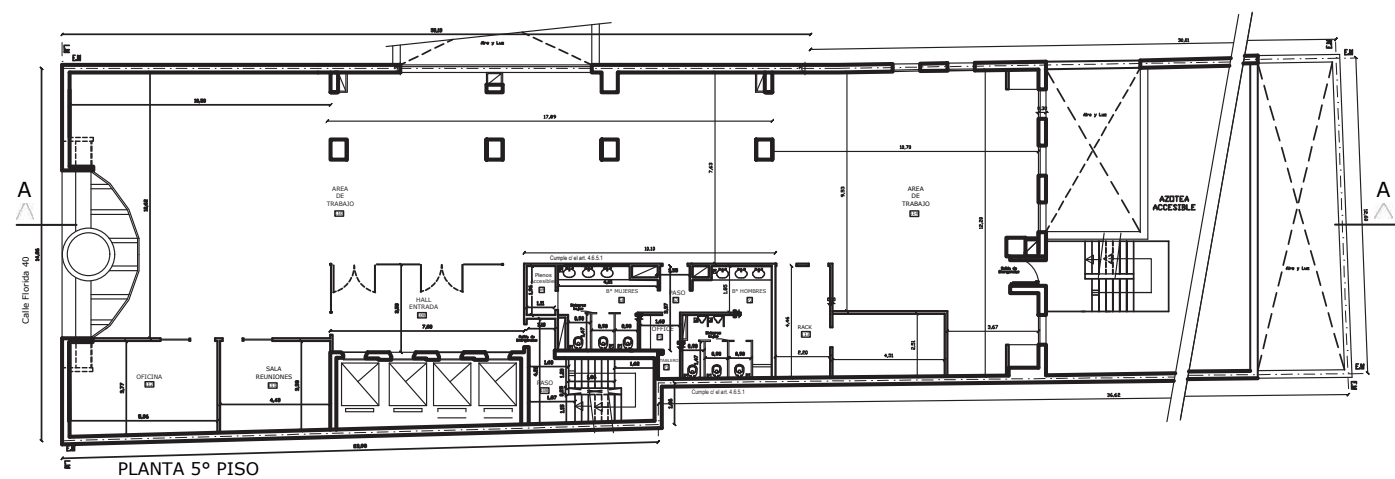
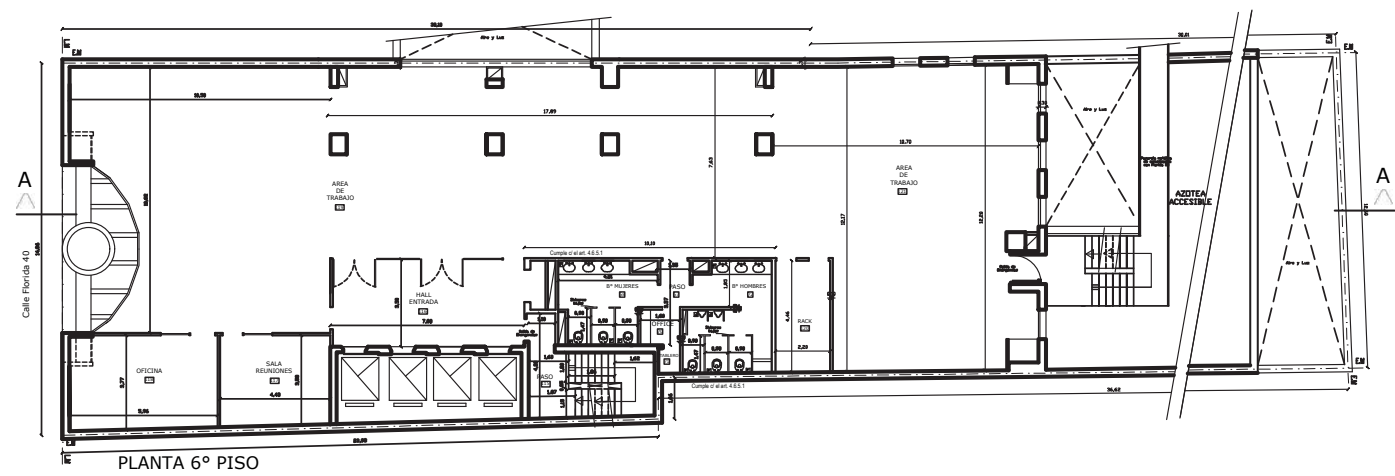
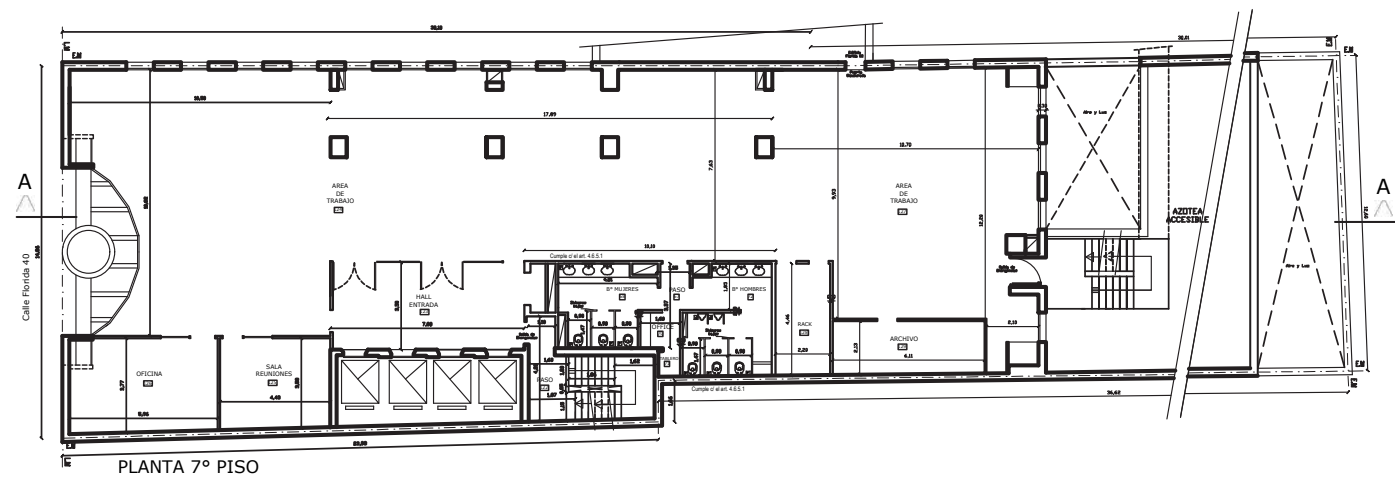


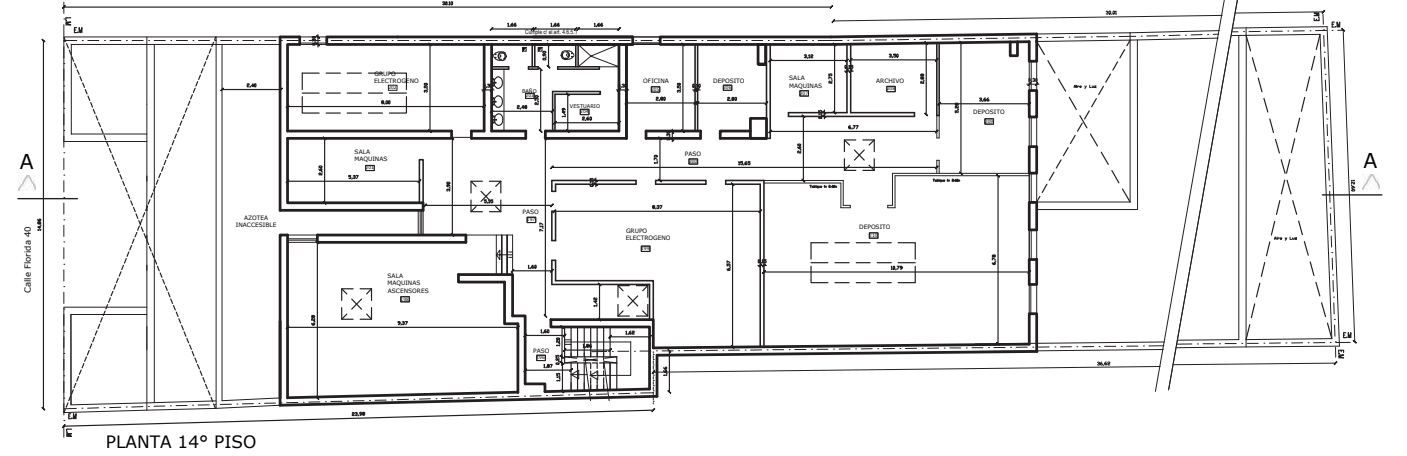
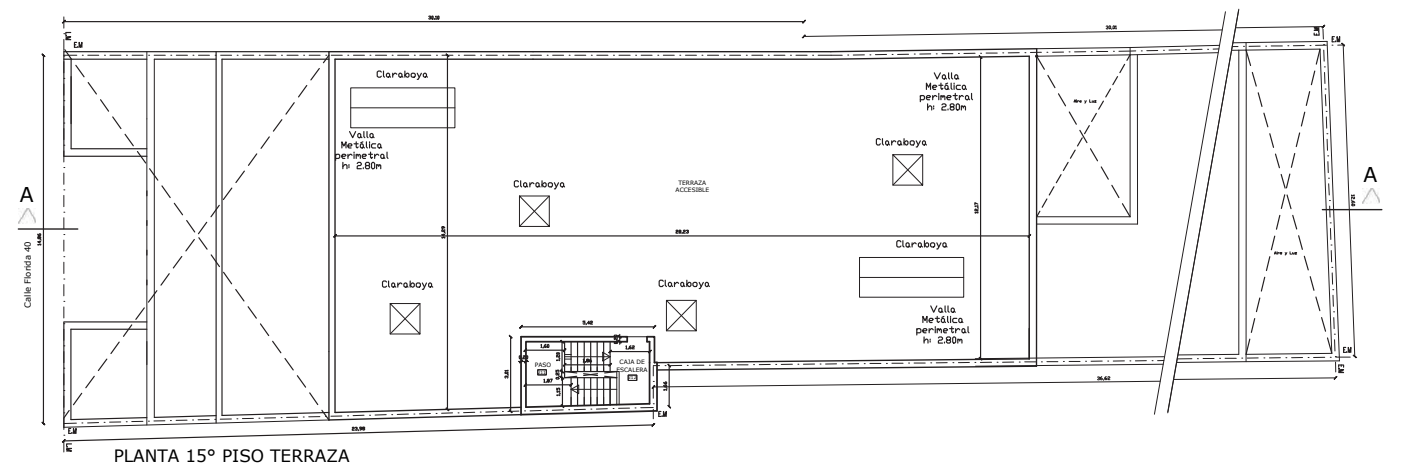
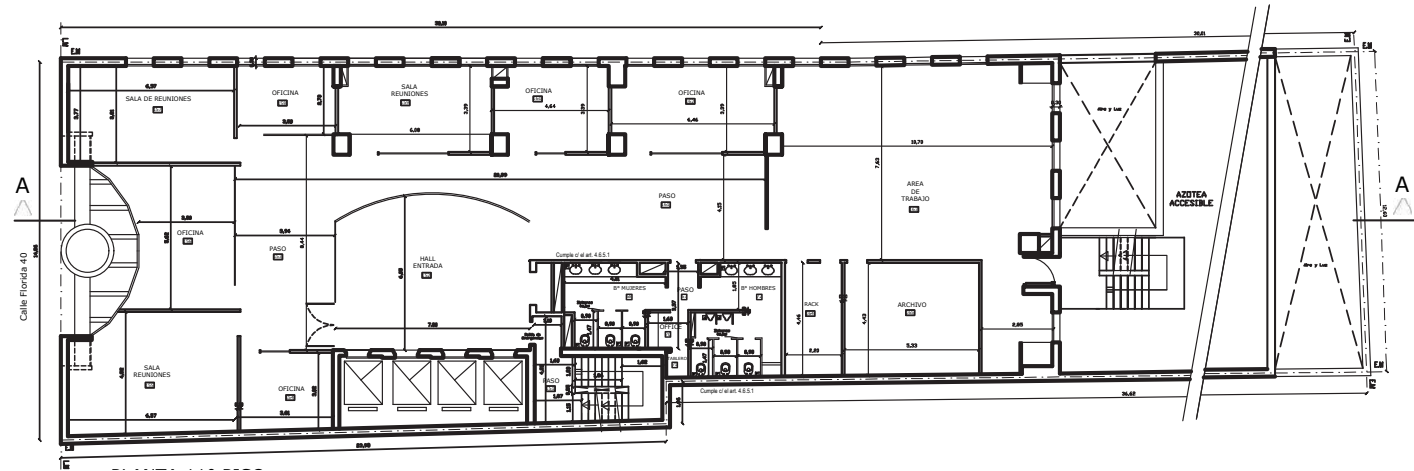
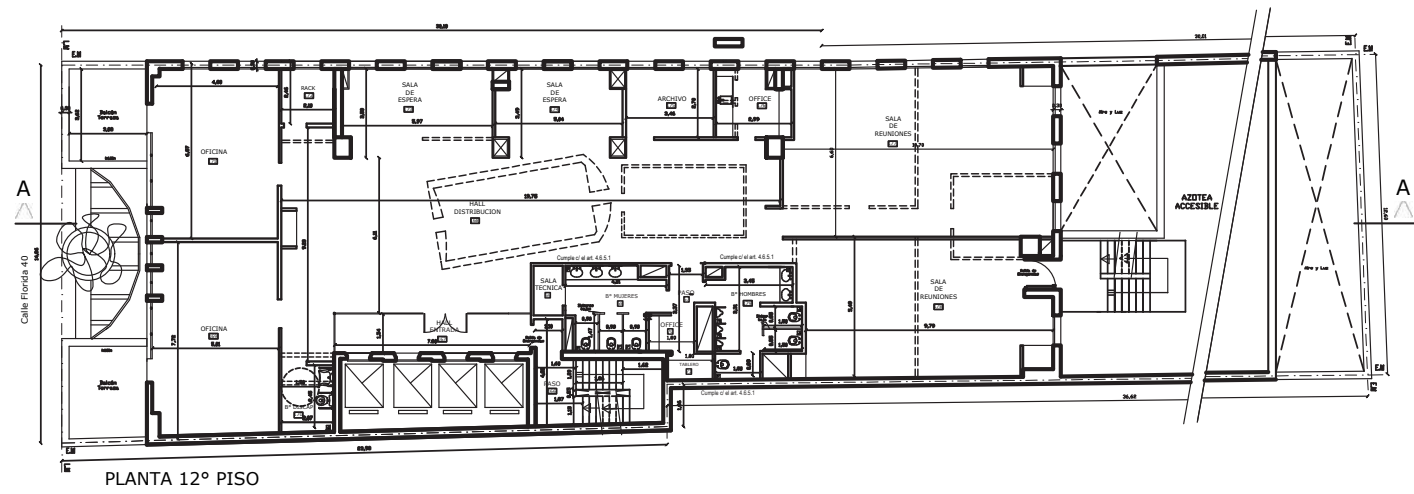
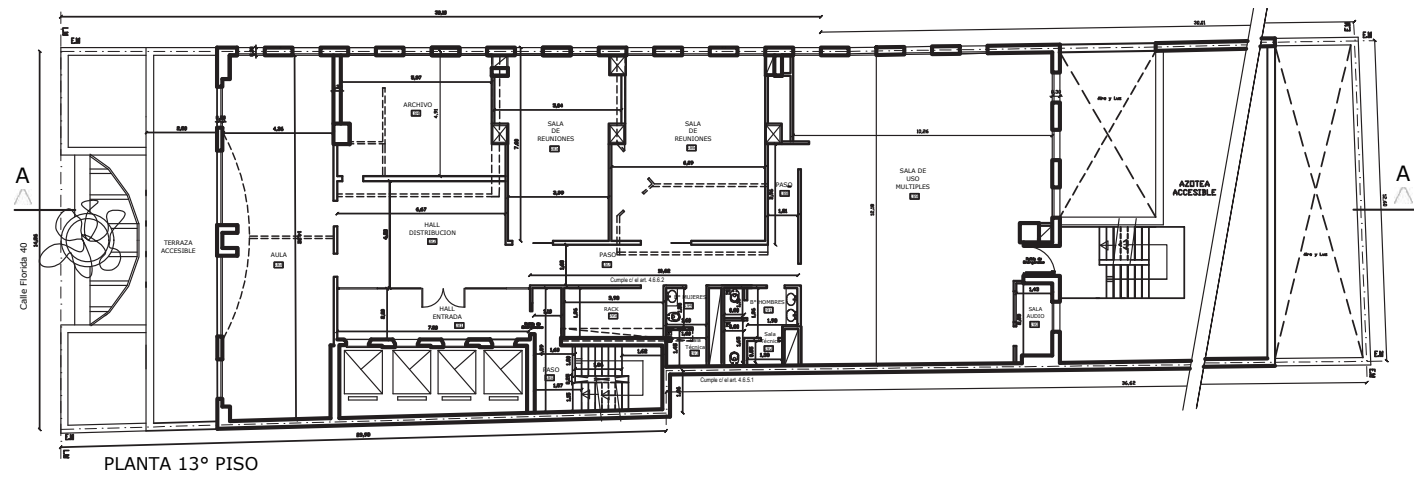


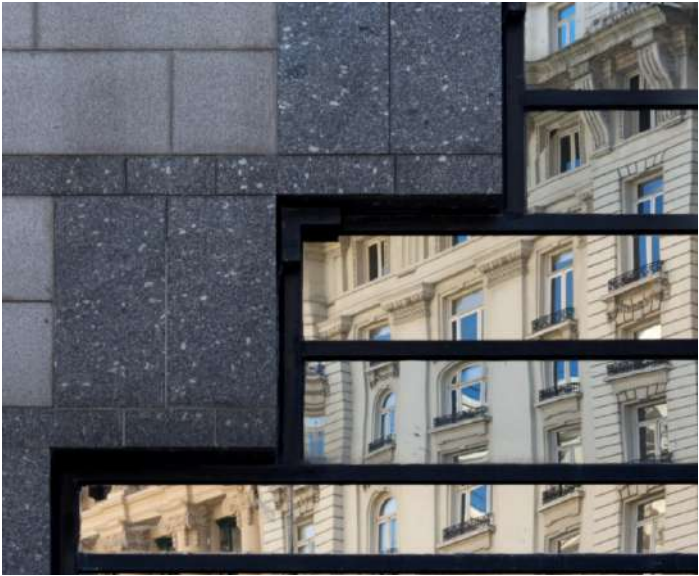
Corte Florida 40

Planos de planta

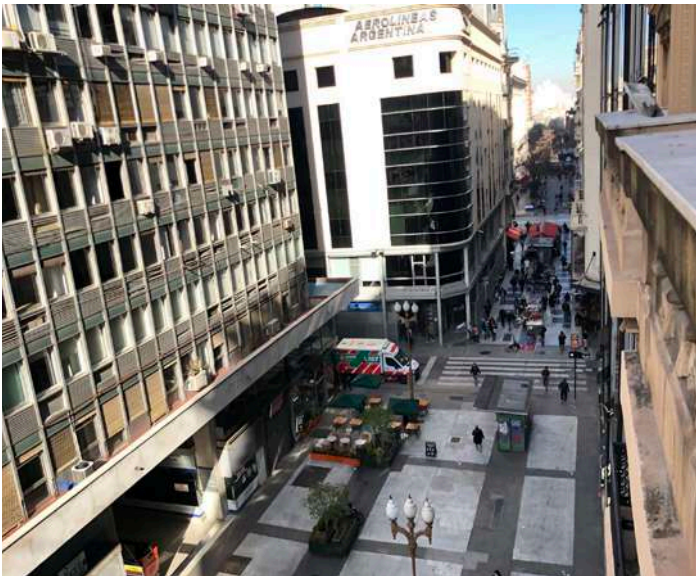








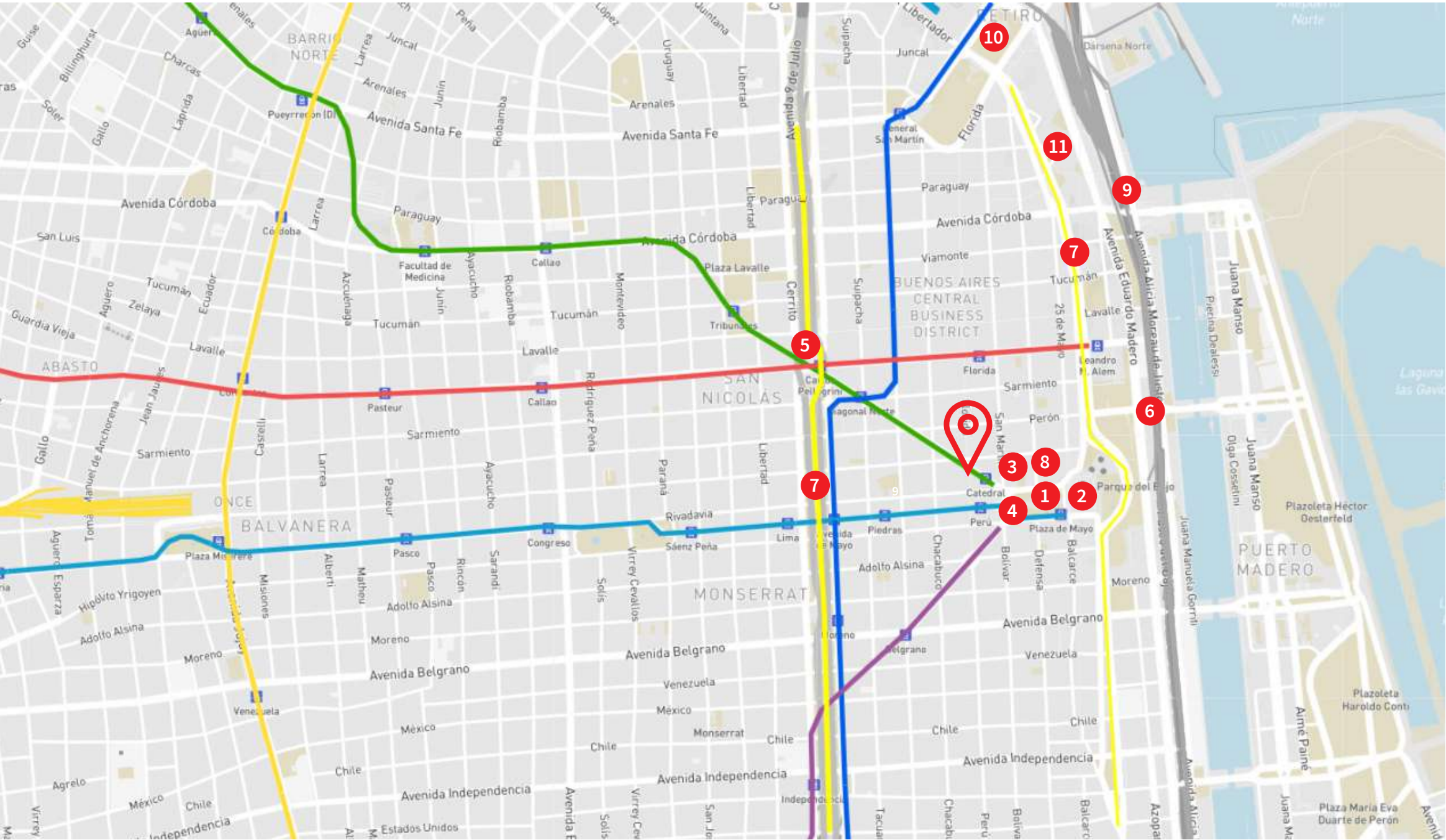
Área técnica y terraza



Entorno



Ubicación



Referencias

- Estaciones de subte
- 1 Plaza de Mayo
- 2 Casa Rosada
- 3 Catedral
- 4 Cabildo
- 5 Obelisco
- 6 Paseo del Bajo
- 7 Metrobus
- 8 Banco Nación
- 9 Buquebus
- 10 Retiro
- 11 Distrito de Negocios





Isabel Albornoz
+54 9 11 5702 3483
isabel.albornoz@am.jll.com

Facundo Carreras
+54 9 11 5763 0820
facundo.carreras@am.jll.com

Gonzalo Meira
+54 9 11 4198 2817
gonzalo.meira@am.jll.com