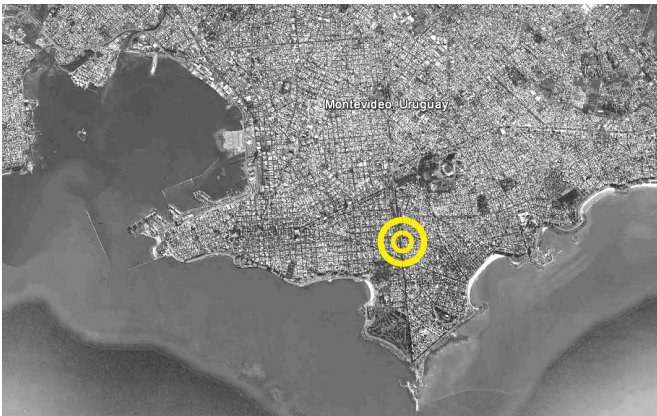


## ANEXOS

## Ubicación





**DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO  
MONTEVIDEO**

**Fecha:** 19/08/11  
**Hora:** 09:51:38  
**Página:** 1

**Padron:** 22941

**Regimen :** COMUN

<b>Carpeta Catastral</b>	1128	<b>Lamina</b>	0	<b>Area del Terreno</b>	
<b>Solar</b>	12	<b>Cuadricula</b>	0	<b>Hect</b>	<b>Mtrs</b>
<b>Zona</b>	1	<b>Ruta</b>	0	0	614
<b>Distrito Catastral</b>	6	<b>I.P.R.</b>	0	<b>Tot.Area Edif</b>	
		<b>I.V.R.</b>	0	1132	

**Declaraciones Juradas Procesadas**

**Fecha**                      **Datos del Técnico**

<b>Nombre de calle</b>	<b>Dimensión</b>	
	<b>Puerta Bis</b>	<b>Frente</b>
BVAR GRAL ARTIGAS	0	20,00
BVAR GRAL ARTIGAS	1157	20,00
MALDONADO	1157	30,70

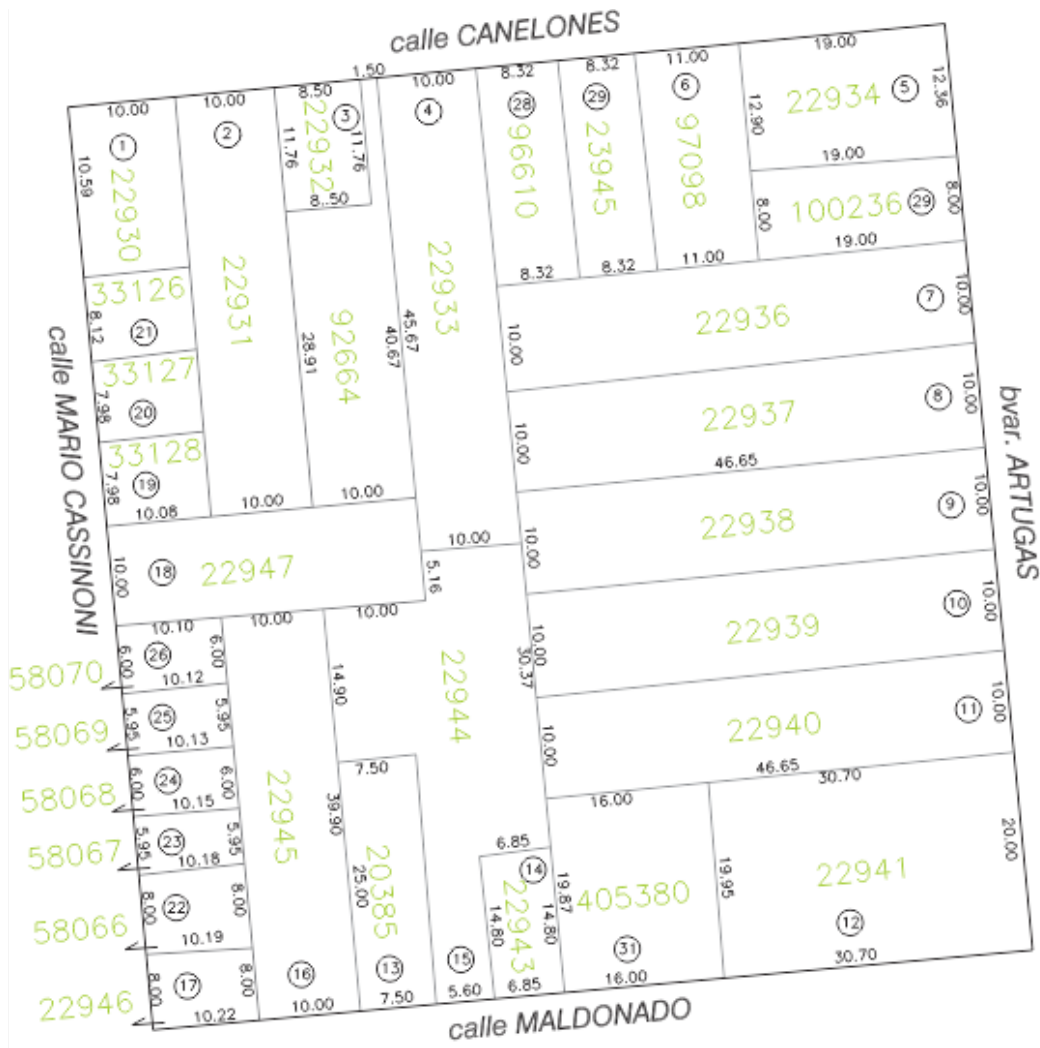
<b>Piso</b>	<b>U.O</b>	<b>Hab</b>	<b>Serv</b>	<b>Destino</b>	<b>Categ</b>	<b>Estado</b>	<b>Area Edificada</b>	<b>Tipo Obra</b>	<b>Año Const</b>	<b>Año Rema</b>	<b>Cubierta</b>
0,0	0	0	0	7 CENTRO DE SALUD	3,0	0,0	179	0	1963	0	0
0,0	0	0	0	7 CENTRO DE SALUD	3,0	0,0	36	0	1984	1963	0
0,0	0	0	0	7 CENTRO DE SALUD	3,0	0,0	7	0	1963	0	0
0,0	0	0	0	7 CENTRO DE SALUD	3,0	0,0	242	0	1963	0	0
0,0	0	0	0	21 PORCHE	4,0	0,0	62	0	1970	0	0
0,0	0	0	0	7 CENTRO DE SALUD	3,0	0,0	395	0	1963	0	0
0,0	0	0	0	41 DEPOSITO	5,0	0,0	60	0	1948	0	0
0,0	0	0	0	7 CENTRO DE SALUD	3,0	0,0	16	0	1984	1963	0
0,0	0	0	0	7 CENTRO DE SALUD	3,0	0,0	135	0	1963	0	0

**Categorías -> 1.0-Muy Buena 2.0- Buena 3.0-Mediana 4.0-Económica 5.0-Muy Económica**

**Estados de Conservación -> 1.0-Excelente 2.0-Bueno 3.0-Regular 4.0-Malo 5.0-Muy Malo**

**Tipos de Obra -> (0)-Original (11a17)-Reforma (21-28)-Paralizada más de 1 año (31-38)-Habitada sin terminar 40-a Construir 50-a Demoler**

**Cubierta -> 0-Losa o Bovedilla 1-Liviana s/cielorraso 2-Liviana c/cielorraso 3-Quincho s/cielorraso 4-Quincho c/cielorraso**

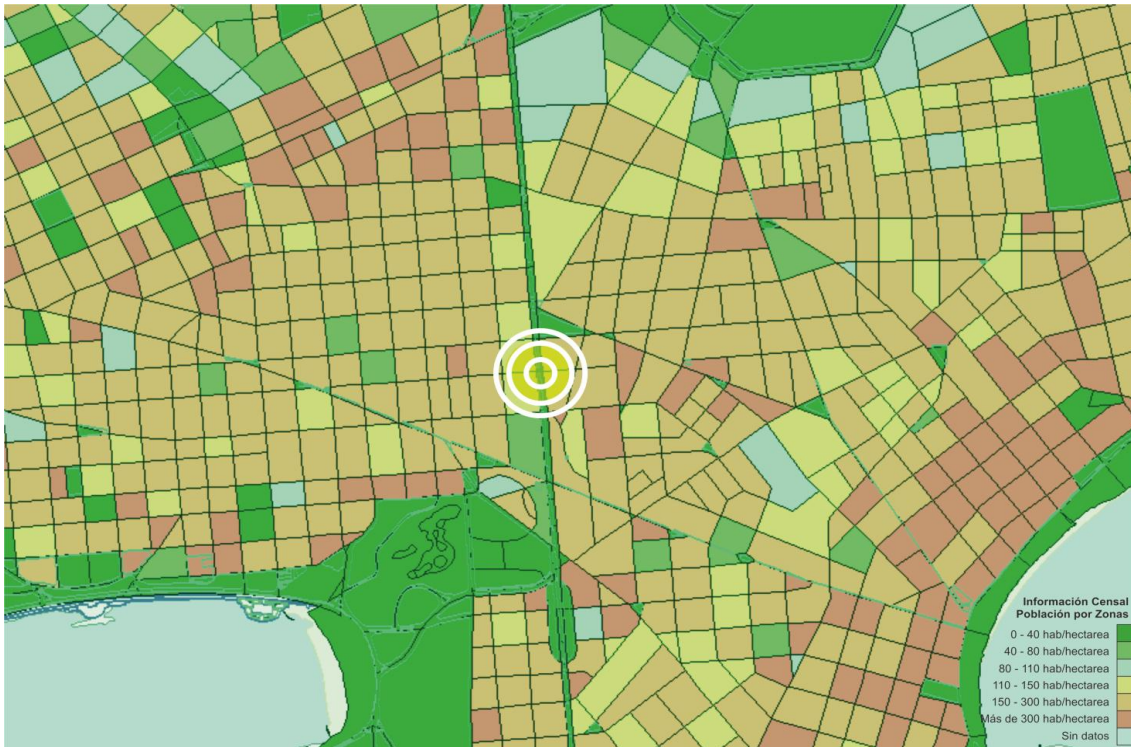


ESCALA GRAFICA:

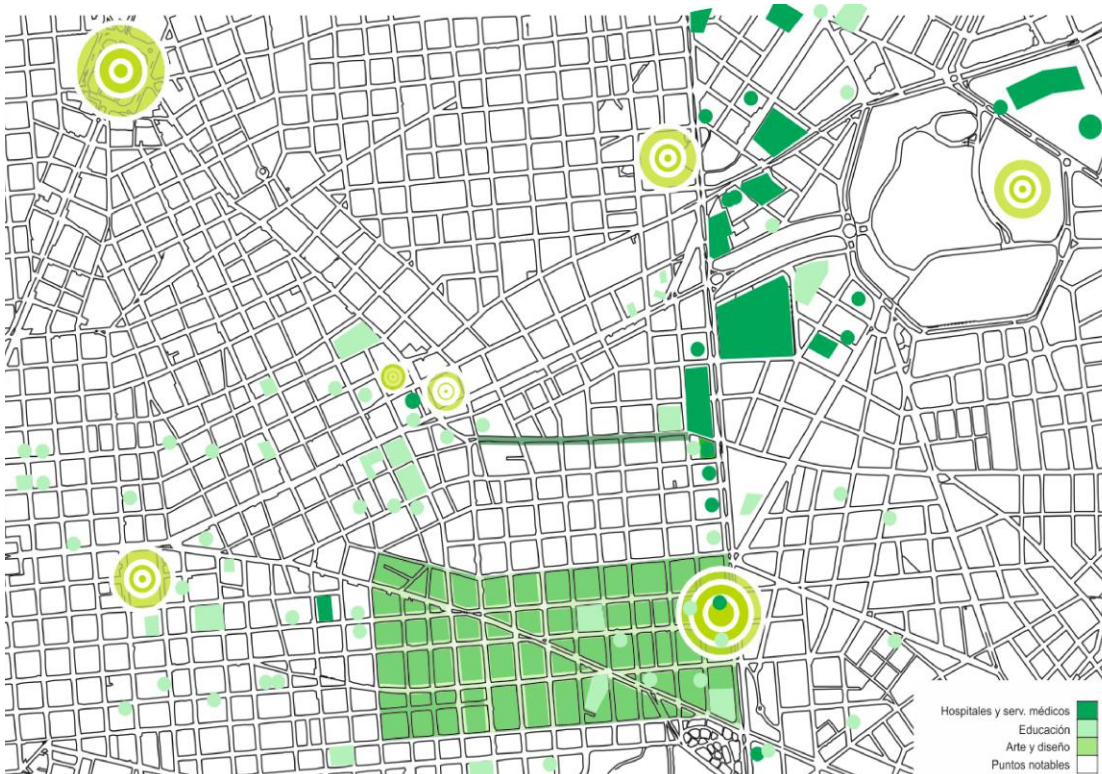


## MAPEO DE LA ZONA

Densidad de población



Mapeo de zonas de interés: salud, educación, diseño y puntos importantes.



## ¿Por qué elegir Uruguay?

- **Uruguay un país seguro**, sin presencia de los graves males que aquejan a otros países como el terrorismo, secuestros o inestabilidad política y social.
- **Uruguay jurídicamente sencillo y confiable**. Respeto al principio de la propiedad privada y con excelentes Registros de la Propiedad.
- **Uruguay naturaleza única**, posee zonas completamente vírgenes, playas únicas, además de 500Km de costa sobre el Río de la Plata y el Océano Atlántico. 4 Estaciones bien marcadas pero con temperaturas moderadas. No sufre desastres naturales, terremotos, tsunamis, etc.
- **Elevada calidad de vida**, Uruguay posee una población de origen fundamentalmente europeo, la población de origen Africano e indígena representa el 1% del Total. Posee un índice de alfabetización que supera el 95%, el mayor número de egresados y estudiantes universitarios del continente y el más alto nivel de comunicaciones de América del Sur.
- **Uruguay mano de obra calificada** a un costo relativamente bajo. De acuerdo a Naciones Unidas, Uruguay presenta el mejor INDICE de DESARROLLO HUMANO de Sudamérica, indicador que toma en cuenta el ingreso per capita, la expectativa de vida (72 años: la mayor de América Latina) y la educación (índice de alfabetización mas alta del MERCOSUR)
- **Uruguay un país donde todo queda cerca**, cuenta con una extendida red vial que conecta todos los puntos del país, con 4 carreteras que lo comunican con Brasil y 3 puentes internacionales que lo hacen con Argentina, lo convierten en un país donde todo queda cerca.
- **Uruguay natural**, ubicado dentro de los países con menor polución a nivel mundial, facultado por las ventajas promulgadas en el Protocolo de Kyoto.

Todas estas ventajas hacen que el **extranjero se sienta**, siempre, **como en su propia casa**

## Invertir en Uruguay

El régimen de inversiones en Uruguay es completamente abierto, sin importar que las mismas provengan de capitales nacionales o extranjeros. Las principales características de este régimen son:

- **Marco de seguridad estable para los inversores**, tanto por la defensa del principio de propiedad privada como por la estabilidad de su política económica.
- **No se requiere permiso para instalar nuevas empresas**; las personas y las empresas son libres de iniciar sus actividades de negocio en el país sin obtener la aprobación o la autorización del Estado
- **No hay límite para la participación del capital extranjero en las sociedades**, excepto raras excepciones, pudiendo los extranjeros retener el 100% del capital de una empresa o establecer una joint-venture
- **No existen restricciones para la repatriación del capital ni de los beneficios**; la repatriación puede ser realizada sin autorización ni aprobación del Estado
- **Mercado abierto de cambios y no regulado**, que permite la compra o la venta libre de moneda
- **Tratamiento favorable para importar bienes de capital**; la mayoría de los bienes de capital son introducidos en el país con un arancel muy bajo o inclusive nulo en base a distintos regímenes
- **Libertad de importación de todo tipo de bienes**; los aranceles varían entre el 0% y el 23%, con la excepción transitoria de algunos productos
- **Libertad total de exportación**, no existiendo gravámenes ni prohibiciones

- **Existe un régimen de devolución de los impuestos** indirectos y admisión temporaria que fomentan el sector exportador
- **Libertad para denominar contratos por bienes o servicios**, incluso contratos de trabajo, en moneda extranjera
- **Libertad de contratación de personal**, incluso de empleados extranjeros
- **Acuerdos de protección de inversiones** para evitar la doble imposición
- **Posibilidad de mantener el total anonimato para los inversores** con posibilidad de recurrir a un beneficioso régimen de Fideicomiso de reciente aprobación en el país
- **Acceso a un mercado de más de 200 millones de consumidores: el MERCOSUR** al que ahora debe agregarse el mercado mexicano en base a los acuerdos recientemente ampliados
- **Es posible obtener del Gobierno una declaración de interés nacional** para proyectos privados de inversión (ley N° 16.906), otorgándose en cada caso una serie de exoneraciones tributarias
- Sin perjuicio de ello **existen varios sectores globalmente promovidos** (por ejemplo forestación) como así también se promueve con carácter general la instalación de industrias en los denominados Parques Industriales (ley 17.547)

**Oficina de atención al inversor del Ministerio de Turismo:** La Oficina de Atención al Inversor fue creada por la Ley 17.555 del 18 de setiembre de 2002 con el objetivo de facilitar y simplificar el proceso de evaluación de los proyectos de inversión.

A tales efectos:

- centraliza la información para inversores nacionales y extranjeros
- evita demoras basadas en defectos formales de los proyectos mediante una evaluación formal previa
- gestiona eficientemente el proceso de los proyectos a través de los diferentes organismos públicos que intervienen en su evaluación.

A partir de la alianza entre **Devsys Uruguay** y **AllConverge Brasil**, surge Indomus Arquitectura inteligente.

Juntos nos propusimos expandir la domótica en el Uruguay, hacerla posible a un costo accesible para que mas personas puedan disfrutar de esta tecnología.

AllConverge, empresa con el parque de automatización residencial mas grande de Brasil, hoy amplía sus redes al Uruguay a través de Indomus.

Nos enorgullece ser la primera empresa del Uruguay que distribuye material domótico y brinda capacitaciones a técnicos y profesionales del Uruguay.

Proporcionamos una solución global en materia de integración tecnológica pensando en la solución que mejor se adapte a sus requerimientos.

Nuevas y diferentes oportunidades de negocios

- . Marcar la diferencia.

- . Añadir valor al proyecto y a sus servicios.

- . Proyectos innovadores: la tecnología aggiornada a la construcción y diseño da valor agregado a los emprendimientos.

- . Arquitectura sostenible: ahorro energético,energías renovables.

- . Personalización de los proyectos e ideas.

- . Hoy tiene la posibilidad de especializarse en este nicho de mercado.

Inversión inteligente

Internacionalmente los promotores inmobiliarios han incorporado la domótica como un factor de diferenciación de su empresa y siguen el avance tecnológico de cerca.

Planes especiales

Con la instalación de un kit básico muy económico en las unidades Ud. podrá comercializar un edificio inteligente.

Este kit podrá ser ampliado por el propietario a su gusto una vez vendido el inmueble.

- . Optimización de recursos naturales.

- . Reducción de gastos comunes.

- . Añada Valor al inmueble.

- . Posicionamiento e imagen de la empresa.

- . Diferenciación ante la competencia.

- . Nuevas líneas de negocios.

- . Más servicios para sus cliente

Ambiente Inteligente

Hogar más personal, cree sus momentos.

Programa su casa para diferentes situaciones, a la mañana las persianas se abren

DO.MO, Arquitectura Inteligente



automáticamente, el café esta pronto, afuera está lloviendo y hace frio pero su casa tiene el más alto confort en climatización.

Vida más confortable

Optimice tiempo en las tareas más rutinarias del hogar.

Imagínese llegar a su hogar y que éste esté preparado para recibirlo, la temperatura adecuada, su música favorita, la luz elegida, el baño de inmersión preparado.

Control a distancia, siempre cerca de su hogar

Lejos de su hogar, esté al tanto de lo que allí está sucediendo, con solo enviar un mensaje, su casa le responderá, si no recuerda si dejó la hornalla prendida envíe un mensaje de texto a su hogar y mediante un código personal desconecte el gas.

Tranquilidad en el hogar, despreocúpese y siéntase seguro

Su casa es inteligente, oprimiendo un botón, se enciende el sistema de seguridad y monitoreo y se activa la simulación de presencia, su hogar prenderá luces, cerrará persianas, se comportará como si Ud. estuviese allí.

Ahorre en consumo, reduzca gastos y cuide su entorno.

### **Edificios**

Automatización de Edificios

Gestión de recursos humanos.

Ahorro energético, optimización de recursos naturales, con su consecuente impacto en los gastos comunes.

Control predial (de acceso, compatibilidad con CCTV, alarmas, monitoreo de tanques, etc.).

Iluminación Inteligente.

Consumo individual (de agua, energía eléctrica, gas, etc.).

### **Comercios**

Diferentes posibilidades para su negocio

Gestión de recursos humanos

Controle su negocio aunque Ud. no esté presente

Personalización de ambientes

Diferentes decoraciones con solo apretar un botón (ambientaciones de luz y sonido).

Ahorro energético

Reducción de gastos y costos operativos

Mejora la imagen corporativa.

### **Viviendas**

Confort para la familia

Tranquilidad en su hogar (sensores de fuego y humo, gas e inundación).

Confort (home theater, escenarios, audio, video, acondicionamiento térmico).

Mi hogar en mi mano (control por celular e internet).

Ahorro energético (programación de la vivienda para el ahorro sin poner en juego el confort de la familia).

El medio ambiente también es tema nuestro

Tomando conciencia de las dificultades de la crisis energética mundial tomamos el problema con compromiso corporativo y lo insertamos a nuestra empresa como un tema propio.

En Indomus promovemos el desarrollo conceptual de la responsabilidad social y el respeto al

medioambiente, lo ponemos en práctica en cada uno de nuestros proyectos aportando así un grano de arena a la red ambiental y a nuestra sociedad.

Monitoreo de consumos

- . Optimización de recursos naturales – ahorro energético
- . Iluminación
- . Calefacción
- . Programación horaria (tarifas inteligentes)
- . Agua
- . Gas
- . Reducción de costos fijos
- . Energías renovables

DOMÓTICA, INMÓTICA, AUTOMATIZACIONES.

Indomus se propone expandir la domótica en Uruguay, hacerla posible a un costo accesible. La empresa con el parque de automatización mas grande del Brasil hoy amplía sus redes en Uruguay a través de Indomus.

Nos enorgullece ser la primera empresa en nuestro país que distribuye material domótico y brinda capacitaciones a técnicos y profesionales de Uruguay.

LA CASA O EDIFICIO INTELIGENTE

Controle luces, cortinas o persianas motorizadas, alarmas, riego, aires acondicionados, tv, audio, video, sensores, simulación de presencia, control e accesos, creación de escenarios, ahorro energético, confort térmico, control por celular, control por internet.

[www.indomus.com.uy](http://www.indomus.com.uy)

TABLA COMPARATIVA DE DISTINTOS EMPRENDIMIENTOS

	DO.MO	Torre del Congreso	Torre de los Caudillos	Torre de los Profesionales	Art Carrasco Bussines	SmartOffice	Baldomir oficinas	Business Office	Red Uruguay BC
Área oficinas	2400m2	✓	✓	✓	7500m2	✓	✓	7 oficinas	✓
Área apartamentos	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Acceso Principal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓
Acceso Vehicular	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
Parking	✓	119	✓	✓	100	✗	✗	✗	✗
Sistemas inteligentes de estacionamiento	✓	✗	✗	✗	✗	-	-	-	-
Parking de bicicletas	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Área verde – parque	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✗
Sistemas de control automatizados	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
DOMÓTICA	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Eficiencia energética y Sustentabilidad	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Certificado LEED	Silver	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
OFICINAS INTELIGENTES	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Oficinas equipadas	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Oficinas en rústico	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Auditorio	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Coffeshop	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
Comedor	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓
Vestuarios	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Salas de conferencias	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Salas de reuniones	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Oficina virtual	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Sala de copiado	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✓
Locales comerciales	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Portería y vigilancia	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Servicio de secretaría	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Servicio de Recepción	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Secretaría Multilingüe	✓	✗	-	-	-	✓	✗	✓	✓
Contrato mensual	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
Servicios incluidos	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗
APARTAMENTOS INTELIGENTES	✓	✗	✗	-	-	-	-	-	-
Alquiler mensual	✓	✗	✗	-	-	-	-	-	-
Apartamentos amueblados	✓	✗	✗	-	-	-	-	-	-

Análisis de precios y tarifas así como también de los servicios ofrecidos de 2 competidores directos que pueden tomarse como puntos de partida en la elección de las tarifas a cobrar en Do.mo.

## YOUR PLACE IN MVD - Punta Carretas

### TARIFAS DEALQUILER APARTAMENTO

- Por día: U\$S 70.-
- Por semana: U\$S 420.-
- Por quincena: U\$S 800.-
- Por mes: U\$S 1500.-



### EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

#### ENTRETENIMIENTO

- Televisión de pantalla LCD de 32 pulgadas con control remoto
- Canales de televisión por cable.
- Barbacoa disponible en piso 12 con servicio de parrilla opcional.
- Solarium.

#### BAÑO

- Secador de cabello.
- 1 juego de toallas disponible sin cargo.

#### EQUIPAMIENTO

- Refrigerador con freezer.
- Cocina con horno eléctrico.
- Microondas.
- Servicio de vajilla completo para 4 personas.
- Ropa de cama
- Practicuna a disposición (opcional).

#### OTROS SERVICIOS

- Recepción las 24 horas.
- Desayuno Buffet (opcional).
- Seguridad en el Edificio las 24 horas.
- Teléfono con acceso a larga distancia internacional
- Servicio de Mucama diario o semanal (opcional).
- Traslado desde y hacia Aeropuerto (opcional).
- Garage (opcional).

## SMARTOFFICE - Palacio Salvo

### TARIFAS

Contratos mayores a 3 meses

#### OFICINAS PRIVADAS

2 puestos: **USD 850.-**

3 puestos: **USD 1190.-**

4 puestos: **USD 1690.-**

6 puestos: **USD 1990.-**

Precios por mes sin IVA  
incluyen 2hs de sala de conferencias

#### OFICINAS COORPORATIVAS

6 puestos, 1 sala gerencial, 1 sala de reuniones

**116 m2 - USD 2500.-**

9 puestos, 1 sala gerencial, 1 sala de reuniones

**147 m2 - USD 3000.-**

18 puestos, 2 salas gerencial, 2 salas de reuniones

**216 m2 - USD 5000.-**

#### SALAS DE CONFERENCIA - 6/12 personas

Hora - **USD 35/50.-**

Medio día - **USD 100/150.-**

Día completo - **USD 140/200.-**

10hs. Por mes - **USD 300/500.-**

#### OFICINA VIRTUAL

Tel, dir, correspondencia: **USD 50.-**

Tel, dir, correspondencia, 2hs sala reuniones  
**USD 100.-**

### EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Acceso con tarjetas magnéticas a cada oficina 24/7

Frontdesk y lobby de espera

Recepcionistas y atención de llamadas y clientes

Equipamiento Moderno de oficinas

Instalaciones y servicios en sistemas

Aire acondicionado individual

Internet (Wifi) de alta velocidad

Líneas telefónicas Internacionales.

Insumos y Cafetería

Servicio de Limpieza diario

Gastos comunes

Agua

Luz

Circuito cerrado de TV con Google TV

Cámaras de seguridad y rondas nocturnas de verificación

Acceso a Business Café



## REFERENTES

**TORRE DE LOS CAUDILLOS - Bulevar Artigas 1399**

El edificio se encuentra ubicado en una importante y estratégica zona de Montevideo, con muy buena locomoción hacia todos los puntos de la ciudad y del país. Con vista hacia Bulevar Gral. Artigas, Avenida Gral. Rivera y José Enrique Rodó.

Torre de los Caudillos cuenta con apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios dentro de un edificio que presenta singulares características. Constituye una propuesta inmobiliaria única, que goza de un bien ganado prestigio entre sus propietarios, por su alto nivel de confort y terminaciones.

Todo esto ha determinado el éxito de las ventas de este gran emprendimiento, del que actualmente no quedan unidades disponibles. Es el mejor antecedente con respecto al nuevo emprendimiento “Torre del Congreso”, en lo que refiere a m<sup>2</sup> construidos.

Sin embargo “Torre del Congreso” romperá con todo lo visto hasta el momento por su concepción, ubicación y diseño arquitectónico.

GONZALEZ CONDE construye, promueve y vende en una de las Avenidas de mayor valor de Montevideo.

**TERMINACIONES**

• Gran hall de acceso en mármol y granito con entrada por dos escaleras mecánicas  
Jardín interior en estilo colonial, de uso exclusivo de los propietarios, ubicado a nivel del primer piso, de 1000 metros cuadrados, con sol todo el año, con flores, enredaderas, gloriets y pérgolas

- Siete ascensores Otis de máxima calidad y respaldo
- Calefacción por loza radiante de techo
- Guardia permanente
- Gimnasio totalmente equipado, saunas, barbacoa con parrillero
- Dos subsuelos de estacionamientos
- Gran solarium en azotea

**Edificio TORRE DEL CONGRESO - Bulevar Artigas y Eduardo Víctor Haedo**

Dada la ubicación excepcional del predio se proyectó un edificio con características únicas para la zona. La forma de proa del terreno con sus aproximadamente 69 metros de fachadas al norte, este y sur-este permite una iluminación y ventilación inmejorables. Asimismo al tratarse de un punto muy alto respecto al resto de la ciudad, la visión que se tiene desde todos sus apartamentos es totalmente franca, sin construcciones cercanas.

Al estar ubicado en la confluencia de los principales ejes viales articuladores del mayor flujo de vehículos y personas en nuestra ciudad, desde los apartamentos se visualiza la Plaza de la Bandera, Bv. Artigas en toda su extensión, el Parque Batlle, la Bahía y el Cerro de Montevideo, Avenida Italia, Avenida 8 de Octubre y una panorámica en general de toda la ciudad, desde la altura.

Su vecindad con la terminal de ómnibus de media y larga distancia así como su ubicación preferente con respecto a los proyectos de Metro Urbano y Tren de la Costa, aseguran una ubicación insuperable en lo referente a los accesos desde y hacia los más diversos puntos de la ciudad, el país y países vecinos en el presente y en el futuro.

Todos los servicios urbanos imaginables se encuentran en las cercanías.

El edificio se encuentra prácticamente enfrente al Parque Batlle siendo éste un importantísimo pulmón de la ciudad asociado a su vez con distintas manifestaciones deportivas como ser el Estadio Centenario; Velódromo Municipal; Pista de Atletismo; Club de Tiro; etc.

En un radio cercano (de aprox. 500 metros) se encuentran múltiples instituciones de asistencia médica pública y privada, así como clínicas especializadas de diversa índole. Todo el sector relativo a la salud es influyente en la zona.

En base a todas estas consideraciones el edificio proyectado tiene como destino vivienda y uso profesional. Los dos sectores están separados y cada uno tiene su circulación propia.

En planta baja, además de los accesos se ubican salones comerciales independientes.

En lo que refiere al tratamiento de sus fachadas frontales, están combinados verticalmente en forma armoniosa sectores totalmente de cristal con otros de mampostería y cristal, siendo rematado en la cima con un novedoso coronamiento. Todos los cristales que sirven como baranda son laminados de seguridad.

El edificio dispone de estacionamiento propio con una capacidad de 119 cocheras distribuidas en 4 niveles con accesos por las calles Dante y Ocho de Octubre siendo la compra de las mismas optativa. Sus accesos son electrónicos por controles remoto codificados y están permanentemente controlados por cámaras de T.V.

Desde las plazas de estacionamiento se accede al Edificio mediante ascensores y escaleras sin tener que salir a la calle. A tales efectos dispone de 6 ascensores, siendo de alta velocidad los correspondientes al sector de vivienda. Los dos que sirven al sector de oficina, por su parte, tienen una velocidad de aprox. 60 m por minuto

Es característica muy notoria y tradicional en nuestra empresa el tratamiento preferencial que se la ha dado siempre a los espacios comunes y accesos de nuestros edificios. La amplitud, iluminación y decoración del Hall de Planta Baja está de acuerdo con dicha tradición. En el mismo se situaron la recepción – vigilancia general del edificio así como el servicio de secretaría para el sector de oficinas.

El acondicionamiento térmico del edificio ha sido estudiado cuidadosamente. Para la calefacción de las unidades de vivienda se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos: comando individual; economía en su uso; la no polución del ambiente y el no depender de costos mensuales de servicio de mantenimiento. Dichas unidades cuentan con acumuladores de calor eléctricos, que se benefician con la tarifa multihorario de UTE. y que son suministrados e instalados por nuestra empresa. En algunas unidades se colocaron radiadores eléctricos. Por su parte los locales de oficina o consultorios podrán acceder a aire acondicionado central (frío – calor), colocando a su costo solamente las unidades interiores (Fan coils). El resto de la instalación hasta la ubicación de los Fan Coils y los contadores individuales que miden el consumo son suministrados e instalados por nuestra empresa.

Los gastos comunes que genera el edificio son tenidos en cuenta desde el inicio del proyecto a los efectos de que los mismos no resulten en pesadas cargas para los copropietarios.

Para los distintos pisos se optó por la colocación de madera de Lapacho y Gres porcelánico mayoritariamente. A pesar de que estas opciones son sensiblemente más costosas que otras, aseguramos con ellas duración prácticamente ilimitada y calidez en cada hogar.

La instalación eléctrica contempla todas las exigencias actuales. Los consultorios u oficinas cuentan con canalizaciones para la eventual colocación por parte de los compradores de cableados de transmisión de datos o imágenes, así como para varias líneas de teléfono urbano. Por su parte los apartamentos cuentan con conexión para un teléfono urbano y canalizaciones para T.V. en comedores y dormitorios principales. Las puestas de luz y toma corrientes son generosas. Todas las luces en paliers son automáticas con interruptores infrarrojos independientes por piso, logrando de esta manera un uso racional de las mismas.

Nuestra empresa es rigurosa en la selección de materiales, maquinarias y empresas subcontratistas, dando prioridad a su calidad, reconocimiento de marca, buen servicio posventa y

hecho en Uruguay.

## OFICINAS

Este sector posee un total de 49 oficinas.

25 de ellas tienen frente con orientación Norte (sobre calle Dante) y 24 están orientadas al Sur-Oeste (sobre fachada posterior).

Sus metrajes oscilan entre 42 m<sup>2</sup> y 81 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Existe la posibilidad de unir 2, 3 o 4 unidades, ampliando de esta manera la superficie y el destino final de las mismas.

El acceso se realiza a través de 2 ascensores, contando también con escalera reglamentaria.

Posee una recepcionista-secretaría exclusiva para el bloque de oficinas y portería-vigilancia que cubre las 24 horas. Allí se administra la recepción y envío del correo, mensajes, horas de consulta y otros servicios por el estilo.

Posee aire acondicionado central con contadores individuales por unidad al cual los propietarios pueden conectarse con sistema Fan Coils. De acuerdo al consumo individual es el gasto que deban abonar.

No está permitido el uso de acondicionadores de aire individuales que asomen al exterior del edificio.

Los locales tienen instalación eléctrica convencional, agregándose tuberías suplementarias que permiten colocar equipos de transmisión de datos e imágenes sin dificultad.

Todas las unidades poseen toilet así como un mueble con mesada, pileta, grifo y agua fría corriente.

Los muros están terminados con enduido y pintura al agua.

Los techos en facerit y pintura para cielorraso.

Los pisos son en gres porcelánico de altísima circulación.

La fachada norte es totalmente de cristal.

## VIVIENDAS

Cuenta con apartamentos de 1, 2, 3 dormitorios y monoambientes teniendo todos frente sobre las fachadas frontales. La circulación se realiza a través de 4 ascensores de alta velocidad así como también por sus escaleras correspondientes.

### 9. PISOS 1 AL 10

- Son 7 apartamentos por planta con las siguientes características generales:
- Muros: De cerámica roja, revocados y terminados con enduido a la cal y pintados con pintura al agua.
- Techos: Terminados con facerit, luego pintado con pintura para cielorraso.
- Pisos: los baños, terrazas y cocinas en cerámica. Los dormitorios y circulaciones anexas en parquet de lapacho así como también el living comedor.
- Baños: revestidos en cerámica hasta 1,80 mts; artefactos de baño en combinación con pisos y muros; pileta con pedestal, espejo y grifería monocomando con duchero exterior de tipo teléfono.
- Cocinas y Kitchenettes: muros sobre mesada y en espacios para heladera y cocina revestidos con cerámica hasta 2 mts de altura; mesadas de mármol o granito con pileta inoxidable doble en cocinas y sencillas en kitchenettes; mueble bajo mesada con revestimientos de color muy lavable; previsión para colocación de extractor y campana.
- Terrazas de Servicio: revocadas y con instalación de lavarropas automático y calefones.
- Terrazas Principales: cerramiento de cristal de seguridad con estructura en aluminio anodizado natural hasta la altura de mts. 1,10.
- Carpintería interior: puertas de entrada en madera lustrada con marco de chapa de hierro doblada o madera pintado con pintura satinada. Bisagras de rulemanes y cerradura de seguridad; puertas interiores de madera lustrada o pintada con marcos y terminación similar a puerta de entrada; picaporte Schlage o similar; puertas de



placares en MDF o similar pintados o revestidos de láminas de madera lustrada; los dormitorios que no tienen curtain wall poseen cortinas de enrollar en PVC.

- Aberturas exteriores: En aluminio anodizado natural.
- Calefacción: Por calefactores eléctricos en dormitorios, living comedor y baños

- PISOS 11 AL 21

- Características generales:
- Muros: en cerámica roja, revocados, una mano de enduido a la cal, terminación con enduido plástico y pintados con pintura latex al agua para interiores.
- Techos: en facerit y pintado con pintura para cielorrasos
- Pisos: en terrazas, baños y cocinas en porcelanato; dormitorios, living y comedores en parquet de lapacho o similar.
- Baños: revestidos hasta el techo con cerámica, pileta con pedestal o mesada de mármol o granito con pileta de loza similar a los artefactos (Inodoro y Bidet); mueble bajo mesada cuando corresponda y grifería de monocomando con cierre cerámico.
- Cocinas: revestidas hasta el techo en cerámica; mueble sobre y bajo mesada con terminación de pintura al esmalte o en madera lustrada con laca catalítica; mesadas dobles o sencillas en mármol o granito con piletas de acero inoxidable; grifos de monocomando; se colocó extractor de aire y queda previsión para colocación de campana.
- Terraza principal : con cerramiento de cristal de seguridad en estructura de aluminio anodizado hasta la altura de mts. 1,10.
- Terraza de servicio: revocadas y con previsión para instalación de calefón y lavarropas automáticos.
- Carpintería interior: puertas de entrada en madera lustrada con marco de chapa de hierro doblada o madera pintado con pintura satinada. Bisagras de rulemanes y cerradura de seguridad; puertas interiores de madera lustrada o pintada con marcos y terminación similar a puerta de entrada; picaporte Schlage o similar; puertas de placares en MDF o similar pintados o revestidos de láminas de madera lustrada; los dormitorios que no tienen curtain wall poseen cortinas de enrollar en PVC.
- Aberturas exteriores: En aluminio anodizado natural en dormitorios y livings.
- Calefacción: De manejo individual mediante acumuladores de calor eléctricos en dormitorios y living comedor. Calefactores eléctricos instalados en baños.

Edificio PHOEBUS - Víctor Haedo 2368

## UBICACIÓN

En la confluencia de los principales ejes articuladores del mayor flujo de vehículos y personas en nuestra ciudad. A pocos pasos de la Terminal de TRES CRUCES de ómnibus de media y larga distancia Accesos desde y hacia los más diversos puntos de la ciudad, el país y los países vecinos. Todos los servicios urbanos imaginables en las cercanías. EN PRIMERA FILA, SIN POSIBILIDAD DE QUE LE CONSTRUYAN NADA EN FRENTE GARANTIZÁNDOLE EL MÁXIMO DISFRUTE DEL PAISAJE Aire limpio, árboles y verde, paseos y deportes en Parque Batlle. Estadio Centenario – Velódromo municipal – Pista de Atletismo – Club de Tiro. La salud al alcance de la mano: zona con innumerables servicios de asistencia médica pública y privada y clínicas especializadas. Elija invertir y vivir cerca de todo; junto al pulmón verde del parque, con transporte para ir y venir adonde quiera. Ubicación en pleno centro de educación desde la escuela a la universidad pública y privada.

Arquitectos Proyectistas y Directores de Obra: ROBERTO BOGANI Y ÁLVARO AGUIRRE

Pisos interiores

Terminados en gres, gres porcelánico o cerámica de alto tránsito. Zócalos del mismo material.

Calefacción

Por losa radiante eléctrica operada en forma individual y posibilidad de usarse con la tarifa DO.MO, Arquitectura Inteligente

multihorario de UTE.

#### Carpintería

Puertas de entrada e interiores enchapadas en lámina de maderas nobles y terminadas a la laca o pintadas. Muebles de dormitorio con barral, estantes y bandejas. Puertas terminadas igual al resto de las puertas de paso. Muebles de cocina bajo mesada en aglomerado o MDF, pintados o enchapados en lamina melamínica.

#### Instalación eléctrica

De acuerdo a normas vigentes. Canalización con guía para TV cable en living y dormitorios principales. Instalación para posterior colocación de teléfono urbano en living. Portero eléctrico en cocina.

#### Instalación sanitaria

De acuerdo a normas vigentes. Graseira colectiva en planta baja o subsuelo. Tanques de agua de reserva en subsuelo y azotea. Puestos para futura instalación de calefón y lavarropas en terraza de servicio (no se suministran)

#### Muros

Perimetrales y divisorios entre distintas unidades en ladrillo o cerámica roja, revocados con revoque fino y pintados con pintura al agua. Tabiques interiores en doble panel de yeso, terminados con pintura al agua. En baños y cocinas se revestirán en cerámica hasta un mínimo de 2 metros de altura.

<http://www.gonzalezconde.com.uy/>



## TORRE SEIS

Apartamentos de 1 ambiente y 1 a 3 dormitorios

A metros de la terminal, nuestra sexta torre en Tres Cruces, donde ya más de 450 propietarios conocen y disfrutan la calidad Campiglia.

Unidades confortables para vivienda e ideales para inversión.

Terrazas, vistas panorámicas, barbacoa en último piso, garajes opcionales, seguridad 24 Hs. y muy bajos gastos comunes.

La comodidad de estar en el Centro Geográfico de la Ciudad. Ubicado en Av. 8 de Octubre y Bulevar Gral. Artigas, a metros de la terminal de autobuses y Shopping Tres Cruces, TORRESEIS es el lugar ideal para tener tu nuevo apartamento.

Tres Cruces: intersección de la Avenida 18 de julio, Avenida 8 de Octubre y Avenida Bulevar Artigas, arterias principales de la ciudad de Montevideo. Muy rica en historia, la zona recuerda el antiguo alojamiento de Don José Artigas en 1813, donde dictó las instrucciones de ese año.

Varias versiones hablan de los orígenes del nombre del Barrio Tres Cruces, todas particularmente interesantes: cruce de caminos o señales de madera, cada una con sus anécdotas propias.

A metros de la cruz que recuerda la visita del Papa Juan Pablo II, TORRESEIS disfruta las ventajas de estar en el lugar con mejor locomoción de todo el país: desde la Terminal de Autobuses es muy fácil trasladarse a cualquier punto de la ciudad o del interior, incluso a las principales ciudades de la región

## PRECIOS

1 ambiente con terraza U\$S 73.800

1 dormitorio desde U\$S 121.400

2 dormitorios con lavadero U\$S 125.000

3 dormitorios y 2 baños desde U\$S 155.000

Los gastos a la ocupación varían según el proyecto y no están incluidos en el precio. +

## EDIFICIO FOCUS 21

Focus 21: líneas simples y elegantes; combinación de cristales y cemento, elementos que contribuyen al cuidado del medio ambiente por su ahorro de energía, y que facilitan las tareas de mantenimiento.

Excelente orientación, generosa luz natural, vistas despejadas desde todos los ambientes. Materiales nobles y de alta calidad conforman los 44 monoambientes, 12 unidades de 1 dormitorio, 1 local comercial y 28 estacionamientos simples.

Apartamentos funcionales y versátiles, capaces de adaptarse con facilidad y rapidez a todas las

necesidades; vivienda, escritorios profesionales y otros demandantes de calidad de vida y trabajo acordes a la nueva década.

Un emprendimiento ideal como refugio para los ahorros de pequeños y medianos inversores. Con una ubicación privilegiada, sobre la calle Echeverría esquina 21 de setiembre a metros de Sarmiento, Focus 21 se presenta en Punta Carretas como un lugar ideal para vivir, invertir y disfrutar.

La localización le permite deleitarse con el entorno abierto, residencial, verde y de construcciones bajas características de la zona.

Su completa oferta comercial, de servicios y locomoción, hacen de este emprendimiento una oportunidad.

Proyecto: Arq. Alicia Costa

#### PRECIO

1 ambiente desde U\$S 80.600

Los gastos a la ocupación varían según el proyecto y no están incluidos en el precio.

#### Edificio Puerta del Sol IV

En Pocitos, sobre Avenida Brasil, una de las arterias más importantes de nuestra ciudad. A minutos del centro y de la rambla, presentamos Puerta del Sol IV. Con una ubicación inmejorable, cerca de todo: 26 de Marzo, Cavia, Libertad, playa, shoppings y edificios emblemáticos como la Embajada de España. Un lugar elegido que combina belleza natural, infraestructura, seguridad y calidad de vida.

#### Versatilidad: Monoambientes

El proyecto ha contemplado los variados usos que pueden darse a apartamentos de sus características. Todos cuentan con una terraza sumamente disfrutable, un desahogo cada vez más valorado. Los 3 metros de ancho y entre 7,50 y 7,90 de largo, brindan apropiadas posibilidades de compartimentación. La vista despejada de las unidades de contrafrente las pone en igualdad de condiciones respecto a los apartamentos con frente sobre Av. Brasil. Una excelente opción para vivir o invertir con perspectivas ciertas de valoración.

#### Funcionalidad: 1 Dormitorio

Las diversas opciones atienden por completo las necesidades de quienes demandan este tipo de unidades: doble orientación para los que buscan sol, living; y dormitorio a Av. Brasil para quienes desean seguir el ritmo vertiginoso de la calle o todo a un contrafrente despejado para aquellos que privilegian su tranquilidad. Apartamentos confortables y espaciosos, con terrazas habitables, que se constituirán en refugio seguro de sus ahorros.

#### Exclusividad: Penthouses de 2 dormitorios

Quienes sólo se conforman con lo mejor, disponen de dos opciones más que atendibles: apartamentos en el 10°. Piso con dos dormitorios, dos baños y hermosísimas terrazas de grandes dimensiones, con vistas despejadas y la privacidad que brindan los pisos altos. Diseño y personalidad para quienes se sienten a gusto acompañando el dinámico estilo de vida actual.

#### Confort y Calidad: Espacios de uso común.

Barbacoa en piso 11.

Totalmente equipada con solárium para disfrutar inmejorables vistas.

Parrillero.

Hall de acceso.

Con excelente nivel de diseño y terminaciones-

1 AMBIENTE c/terrace desde U\$S 81.500

1 DORMITORIO c/terrace desde U\$S 116.600

2 DORMITORIOS, 2 baños, penthouse U\$S 234.900

<http://www.campiglia.com/>



## PERSONALIZACIÓN

Sólo usted sabe lo que su empresa necesita. Por eso en Smart Office, es usted quien decide cuánto espacio, tiempo y servicios necesita.

## FLEXIBILIDAD

Oficinas Flexibles: ud. define el tiempo y espacio que necesita. Al mismo tiempo, esas necesidades de hoy, pueden cambiar drásticamente mañana. Nosotros le ofrecemos los mejores tiempos de respuesta, para adaptarse a cualquier situación.

## EFICIENCIA DE COSTOS

Sin inversión inicial, baja de costos operativos mensuales y con contrato de alquiler sencillo de acceder. Esas opciones son las que redundarán para usted en importantes beneficios al momento de evaluar costos y beneficios. Sólo Smart Office le da la misma importancia a estar cuando nos necesita y a no convertirse en una carga cuando no sea así.

## SERVICIOS

Salas de videoconferencias, Printing Center, Cafetería, WI FI. Somos mucho más que una oficina. Desde la cafetería, hasta las salas de videoconferencias y nuestro Printing Center de última generación. Le ofrecemos lo mejor en servicios, sin necesidad de pensar siquiera en cambiar un toner o llenar una cafetera.

## OFICINAS EQUIPADAS Y DECORADAS

Smart Office está listo para recibirlo a usted y al más sorpresivo de sus clientes. Ninguna oportunidad puede tomarlo por sorpresa con una oficina de primer nivel esperándolo en el corazón de Montevideo.

## UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Nos ubicamos en el corazón de Montevideo, a metros de la plaza financiera y corporativa más importante de la ciudad.



<http://www.smartoffice.com.uy/sitio/>  
DO.MO, Arquitectura Inteligente



#### Ubicación

Baldomir está ubicado en la nueva zona empresarial de Montevideo. En un lugar diferente e inspirador de Pocitos, a 15 minutos del Aeropuerto y a otros 10 de la Ciudad Vieja.

#### Bienvenidos

La competitividad de un negocio empieza en su oficina.

En Baldomir, ofrecemos soluciones inteligentes que se adaptan a las necesidades, tamaño y posibilidades económicas de su empresa, con la flexibilidad de configurar su propia oficina y sin compromisos a largo plazo.

#### Servicios

Baldomir está equipado con amoblamiento de primer nivel y todos los servicios necesarios para la operativa diaria de su empresa. Nuestra flexibilidad permite el uso de espacios de trabajo de empresas medianas, pequeñas, puestos de trabajo para una persona u oficinas virtuales.

#### Por qué Baldomir?

En un mundo de negocios ágil y demandante, la solución locativa no es un problema menor. Las opciones standard insumen altos costos de ocupación, mantenimiento y equipamiento.

En Baldomir, por un costo sensiblemente menor, ofrecemos soluciones inteligentes que se adaptan a las necesidades, tamaño y posibilidades económicas de su empresa, con la flexibilidad de configurar su propia oficina y sin compromisos a largo plazo.



<http://www.boi.com.uy/>



iParkings es un sistema de funcionamiento simple, convirtiéndolo en un producto único de fácil instalación.

iParkings es un sistema que brinda información en tiempo real, guiando al conductor a través de paneles led estratégicamente colocados en distintos lugares de un estacionamiento cerrado, para indicarle cuántos, dónde y la ruta más rápida para llegar al lugar disponible. Una red de sensores ultrasónicos detecta la presencia de automóviles en las distintas plazas del estacionamiento, enviando información al sistema central, el cual la despliega en los paneles que brindan instrucciones a los conductores para que encuentren una plaza libre en el menor tiempo posible.

## Beneficios

### Para el propietario

- Mejor ordenamiento del parking, los automóviles estarán más concentrados.
- Ahorro energético: los automóviles encontrarán lugar más rápidamente y estarán menos tiempo encendidos provocando menor emisión de gases, por lo que los costos de extracción y ventilación se reducirán.
- Menor polución, tanto sonora como de gases.
- Tránsito más fluido y menor congestión.
- Mayor rotación.
- Fidelidad de clientes.
- Mayor retorno de clientes.
- Captación de clientes que comúnmente no asisten al centro comercial por temor a no encontrar lugar.

### Para el usuario

- Menor frustración.
- Menor tiempo de espera.
- Más tiempo en comercios.
- Estacionamientos más cercanos a los accesos.
- Menor consumo de combustible.
- Menor polución.
- 

## Software y Reportes

El sistema iParkings se destaca por contar con un software propio, el cual fue creado por nuestros ingenieros y pensado para darle información variada al propietario del parking o centro comercial, es una herramienta muy poderosa para realizar reportes históricos y estudios sobre el comportamiento de los usuarios.

El Software permite ver toda la información del parking en un solo panel y realizar distintas acciones de manera rápida y sencilla mediante un simple click, por ejemplo:

- Visualizar la hora en que una bahía fue ocupada.
- Reservar lugares (cambiando el led de color verde a rojo o azul).
- Cambiar la indicación de los carteles indicadores.
- Abrir o cerrar barreras o zonas.
- Encender o apagar luces.

## iParkings Reports

Una de las enormes cualidades y diferenciales del sistema iParkings es el software creado por nuestros ingenieros, el cual es una herramienta fundamental para parkings tanto de gran como de menor extensión.

iP Data es un producto de gran utilidad permitiendo a los propietarios contar con un sistema de reportes de cómo fueron los movimientos del parking según día, hora, mes, año, permitiendo tomar acciones con datos precisos y en tiempo real.

La computadora principal del sistema recopila toda la información histórica recibida, permitiendo generar reportes y controles donde se puede consultar históricamente o en tiempo real, la siguiente información:

- Ocupación en tiempo real o búsqueda histórica global, o por zonas.
- Comparación con rango de fechas histórico.
- Preferencias de zonas y/o bahías según horario, día o rango.
- Bahías más concurridas.
- Tiempo promedio que permanecen los clientes según hora, día o rango.
- Densidad de ocupación según horario.
- Ranking de permanencia.

A su vez el sistema también es un poderoso sistema de reservas en línea. El cliente podrá mediante un simple mensaje de texto, realizar una consulta de disponibilidad de qué parkings tienen disponibilidad en su punto de destino, y realizar una reserva para asegurarse de tener lugar. Integrando la solución de reservas en línea, el cliente tiene la seguridad de encontrar lugar y podrá pagar con tarjeta de crédito, recibiendo del parking una confirmación mediante mail.

Todos los reportes son customizables por el usuario, así como también el tipo de gráfico. También se podrán exportar a Excel.

## Componentes



**Sensores Ultrasónicos** Son el principal componente del sistema iParkings.

Estos detectan la presencia de un automóvil y le envían la información al computador central para que este la procese y determine distintas acciones. (specs)



**Led de información de estado.** Se colocan en el cabezal de cada bahía y muestran en tiempo real si la bahía está ocupada, libre o reservada. Su estado se ve con claridad desde la distancia y es el elemento de visualización principal, el que dará información de estado al conductor luego que el mismo haya sido guiado hacia una zona de plazas disponibles.

**Controladores zonales** Recopilan la información de hasta 32 dispositivos que pueden ser cualquier combinación de sensores e indicadores. Los controladores zonales toman los valores en tiempo real y los envían al controlador central. Además, los controladores zonales envían a los indicadores el texto a desplegar.

**Controlador principal** Es quien conecta a todos los controladores zonales entre sí, posee un procesador interno que al recibir la información, mediante una serie de cálculos envía la información a los indicadores zonales y principales para crear el sistema de guía inteligente.

**Indicadores internos (IP-108)** Se colocan en lugares estratégicos, cruces de calles, etc. Indican la disponibilidad en tiempo real en el parking así como también las zonas que están ocupadas completamente para que el conductor evite trasladarse a las mismas. El computador central controla los indicadores digitales automáticamente sin necesidad de intervención de funcionarios.



**Indicadores simples internos - Display Led (IP-101)** Indican flechas o cruces y son recomendados para los cruces de calle. Complementan la información que brindan los Indicadores internos.

**Indicador central** Están ubicados en los accesos al parking desde el exterior. Estos pueden ser customizados según el requerimiento del cliente y pueden contener cualquier tipo de información dinámica, como ser publicidad, información al usuario, etc. Mediante el controlador central, muestran la disponibilidad actual de cada una de las zonas, indicando al usuario a que zona puede dirigirse sin necesidad de vueltas innecesarias.



Distribuidores:

Uruguay  
R&D and Regional Sales Office  
iParkings South America Regional  
Dr. Luis Piera 1925 of. 302  
11.200 Montevideo  
Uruguay  
Tel. +598 2 419 2476  
la@iparkings.com  
<http://www.iparkings.com/>

# La Certificación LEED:

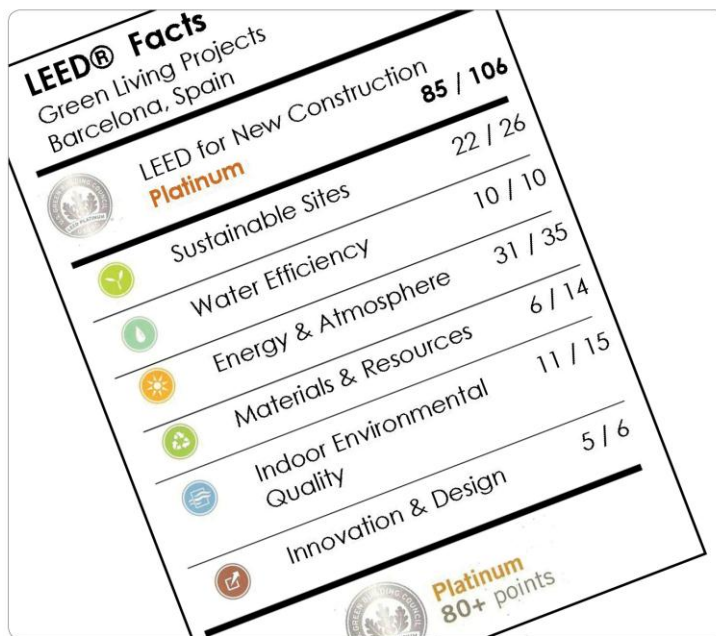
## Generando Nuevos Valores en la Construcción









**Green Living**  
PROJECTS

Cada vez es mayor el número de empresas y de organizaciones públicas que están adoptando medidas para asegurar que sus edificios, oficinas o puntos de venta son sostenibles, tienen una alta eficiencia energética y son espacios saludables. El certificado LEED es la mejor garantía para demostrar el cumplimiento de estos objetivos y políticas de sostenibilidad, así como para reducir el impacto que sus edificios tienen en la salud de sus empleados, en el Planeta y en la imagen de su empresa mientras mejora sus cuentas de resultados.

## ¿Qué es el Certificado LEED?



LEED® Facts	
Green Living Projects Barcelona, Spain	
LEED for New Construction <b>85 / 106</b>	
<b>Platinum</b>	
	Sustainable Sites 22 / 26
	Water Efficiency 10 / 10
	Energy & Atmosphere 31 / 35
	Materials & Resources 6 / 14
	Indoor Environmental Quality 11 / 15
	Innovation & Design 5 / 6
<b>Platinum</b> 80+ points	



**Green Living**  
PROJECTS

LEED (Leadership in Energy in Environmental Design) es el estándar en construcción sostenible con mayor prestigio en todo el mundo. Se basa en un sistema de puntuación que mide el nivel de respeto medioambiental y de salud de los edificios y que ha sido desarrollado por el US Green Building Council (USGBC). El certificado LEED se estructura en 5 categorías principales:

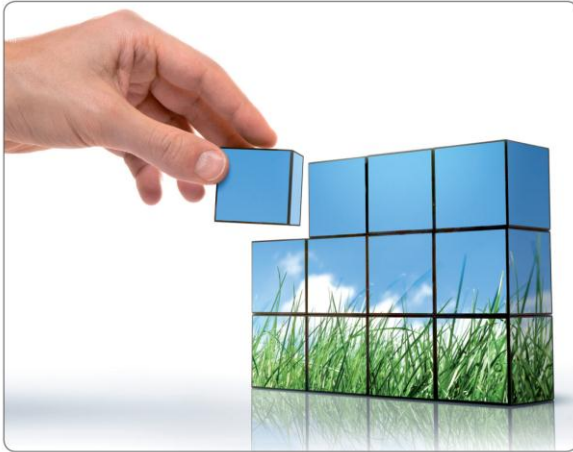
- **Emplazamiento**, que mide el impacto que tiene la selección de un emplazamiento concreto sobre el medio ambiente local.
- **Gestión del agua**, que incluye la integración de tecnologías y estrategias para reducir la cantidad de agua potable consumida en el edificio.
- **Calidad ambiental interior**, que tiene en cuenta el uso de luz natural, criterios de confort térmico, acústico, ventilación y otros aspectos que inciden sobre la salud ambiental de un espacio.

- **Materiales**, que promueve las prácticas de reducción de deshecho de la construcción, de reciclado doméstico así como el uso de materiales reciclados o rápidamente renovables para la construcción.
- **Energía y atmósfera**, que mide la eficiencia y comportamiento energético del edificio y que promueve la integración de energías renovables.

Dentro de cada una de estas 5 categorías hay créditos o puntos para el cumplimiento de objetivos específicos. LEED v3.0, la última actualización, incluye un máximo de 100 puntos y, en función de los puntos conseguidos, permite alcanzar 4 niveles de certificación: Certificado, Plata, Oro o Platino, la máxima categoría.

## ¿Por qué una Certificación LEED?

La construcción sostenible y de alta eficiencia que propone LEED permite la creación de edificios de oficinas, locales comerciales o viviendas con nuevos valores añadidos. Al ser una herramienta de control y desarrollo en el diseño, construcción y manejo de espacios sostenibles, el certificado LEED permite incrementar el valor de los edificios.



### Mayor competitividad en el sector público

Porque LEED es una respuesta efectiva y de alto valor añadido a las políticas medioambientales de las instituciones públicas. Construir edificios sostenibles con certificado LEED permite optimizar los costes de construcción, aporta innovación y proporciona herramientas para comunicar y capitalizar la inversión a los organismos públicos.

### Acceso a nuevos nichos de mercado

Movilidad urbana, estilos de vida más sanos, reciclaje, productividad laboral, energías renovables o eficiencia energética son valores cada día más presentes en las preferencias de compra de los consumidores. LEED aporta un Know-how experimentado en la implantación de tecnologías y estrategias sostenibles para alcanzar con éxito estos nuevos nichos de mercado.

### Edificios de alta productividad y rentabilidad

A través de procesos de diseño integrado y de la implementación de estrategias y tecnologías sostenibles, el certificado LEED proporciona las claves para el desarrollo de edificios de alta productividad y rentabilidad.



**Alta eficiencia energética y económica.** Un edificio con certificación LEED es un edificio que ahorra entre el 20% y el 80% en consumo energético, ahorros que permiten amortizaciones y retornos sobre inversión muchos más rápidos.



**Alta productividad.** Pequeñas inversiones en los lugares de trabajo y oficinas impulsan grandes beneficios en rendimiento y productividad. La mejora de la calidad de aire interior, el aumento de la luz natural correctamente orientada, controles ambientales personales o el acceso a zonas verdes se traduce en menor stress, mejor predisposición al trabajo y a la interrelación personal en el ámbito laboral, y eso repercute directamente sobre los resultados finales de una empresa.



**Espacios comerciales amigables.** Los espacios sanos, agradables, con aire fresco, con presencia de vegetación o con mayor luz natural son más agradables, retienen más a los consumidores y les provocan mayores sensaciones en sus "experiencias de compra". Todo ello son propuestas LEED que se acaba notando en las cuentas de resultados de los puntos de venta.



**Nuevos valores de renta.** Los edificios de alta eficiencia energética y bajo coste de mantenimiento tienen mayor valoración en el mercado inmobiliario. Sus retornos de inversión en régimen de alquiler incluyen ahorros generados por la eficiencia energética y amortizaciones más rápidas. Además son edificios de alta visibilidad y capacidad de atracción.



**Menor devaluación.** Los edificios sostenibles LEED tienen ratios de devaluación mucho menores que las propiedades inmobiliarias de segunda mano convencionales, una diferencia que se agravará en la medida en que los costes de mantenimiento derivados del incremento de tarifas energéticas aumenten.

# El Proceso de Certificación LEED

Fases LEED	Contenido LEED	Fase Proyecto
Análisis de oportunidades	Revisión de requerimientos mínimos	AP PB PE EO PF
	Estimación del nivel LEED	AP PB PE EO PF
	Estimación del coste del proyecto LEED	AP PB PE EO PF
Formación básica	Formación al equipo: conceptos y estrategias básicas de LEED	AP PB PE EO PF
Investigación	Inicio y formación de la herramienta online GLP de gestión LEED	AP PB PE EO PF
	Investigación y desarrollo del listado de créditos LEED (Eco-charrette y Scorecard)	AP PB PE EO PF
	Creación del equipo y asignación de responsabilidades	AP PB PE EO PF
	Asesoramiento en estrategias LEED para el cumplimiento de objetivos	AP PB PE EO PF
	Reporte de objetivos LEED al promotor / propietario	AP PB PE EO PF
Formación especializada	Formación aplicada de las estrategias LEED en diseño, implementación y producción de construcción sostenible	AP PB PE EO PF
Implementación	Registro de proyecto en USGBC	AP PB PE EO PF
	Inicio del gestor on-line de certificación LEED	AP PB PE EO PF
	Asesoramiento al equipo de diseño y reuniones de seguimiento.	AP PB PE EO PF
	Análisis del Proyecto Básico y supervisión del cumplimiento del Scorecard. Reporte al promotor / propietario.	AP PB PE EO PF
	Supervisión del Proyecto ejecutivo	AP PB PE EO PF
	Supervisión de las peticiones de cotización al constructoras.	AP PB PE EO PF
	Revisión de la fase de diseño.	AP PB PE EO PF
	Asesoramiento al equipo de construcción y reuniones de seguimiento	AP PB PE EO PF
	Visitas de obra y seguimiento.	AP PB PE EO PF
	Supervisión del cumplimiento de créditos durante la construcción.	AP PB PE EO PF
Certificación	Obtención de certificación	AP PB PE EO PF

AP: Ante-proyecto | PB: Proyecto Básico | PE: Proyecto Ejecutivo | EO: Ejecución Obra | PF: Proyecto Finalizado

Green Living Projects, Plaza del Ángel, 2, 2n 1º  
 Barcelona 08002 Tel. 902 021 707  
[www.greenlivingprojects.com](http://www.greenlivingprojects.com) | [info@greenlivingprojects.com](mailto:info@greenlivingprojects.com)

## *Construcción del futuro*

### La ECO-Arquitectura llega a Uruguay

Edificar sin dañar el medioambiente y reducir la demanda de energía proveniente del petróleo son algunas de las premisas de la Arquitectura Sostenible. Si el 20% de los hogares y 400 grandes consumidores se abastecieran con energía solar, se ahorrarían 110 Megawatts; equivalente a una central térmica. Es apenas un ejemplo de las diferencias que se logran con esta visión. CATERINA NOTARGIOVANNI

La mutualista Camec instaló 150 metros cuadrados de paneles solares y en un mes ahorró el 90% de lo que gastaba en fuel oil. Para muestra basta un botón.

Los habitantes de Ciudad Masdar (Emiratos Árabes) no se transportarán en autos sino en cabinas que se moverán sobre cintas magnéticas, obtendrán el 100% de la energía del sol, se refrigerarán gracias a torres eólicas que recogerán las brisas del desierto y expulsarán el aire caliente, y las aguas residuales serán filtradas para su reuso en el riego. Para cuando se terminen las obras, Masdar se convertirá en la primera ciudad sostenible del mundo (curiosamente, uno de los mayores productores de petróleo invertirá US\$ 22.000 millones para independizarse de él).

Este es un ejemplo extremo, casi de ciencia ficción, de una forma de concebir la construcción que gana terreno en el mundo y, lentamente, en Uruguay: la arquitectura sostenible. Lejos de la teoría, la sostenibilidad ya es requisito en concursos nacionales e internacionales, y son varios los proyectos próximos a construirse que incluyen algunos de sus principios. Uno de ellos obtuvo la primera certificación internacional de sostenibilidad de la historia de la arquitectura nacional. Paralelamente, la Intendencia de Montevideo (IMM) apronta normas más exigentes para la construcción de obras nuevas con destino residencial.

Aunque con matices, hay consenso entre los involucrados: la sostenibilidad representa el futuro de la arquitectura.

¿Qué es? La sostenibilidad aplicada a la arquitectura es un modo de construcción que minimiza el impacto sobre el ambiente, tanto durante las obras como en el posterior uso de la vivienda o edificio. Esto significa que para que una construcción sea sostenible debe cumplir con una serie de recomendaciones, tales como priorizar la utilización de materiales de la zona, los que hayan sido producidos sin dañar el entorno, los reciclados y los de segunda mano.

También debe reducir al mínimo la demanda energética para calefacción, refrigeración e iluminación; utilizando fuentes renovables como la energía solar o eólica y poniendo especial cuidado en la aislación térmica. (Este punto no es menor para Uruguay, que no sólo destina el 50% de la energía a hogares e industrias, sino que sufre uno de los peores déficits hídricos de su historia).

Otro requisito de sostenibilidad es controlar la contaminación acústica y visual, la construcción de áreas verdes (por tratarse de reguladores naturales) y el uso más eficiente del agua. Esto último se logra, por ejemplo, colocando tanques que colecten agua de lluvia para reutilizarla en el circuito doméstico o dándole un segundo uso a las aguas del lavatorio, el bidet o la ducha. "Mediante un pequeño filtrado pueden volver al uso en la cisterna, por ejemplo", ilustra el arquitecto Duilio Amándola, profesor grado 5 y director ejecutivo del Instituto de la Construcción de Facultad de Arquitectura. También se puede filtrar el agua de la graseira y el inodoro para reutilizarla en el riego, en lugar de enviarla directamente al saneamiento, agrega.

En esta línea, la firma Cagnoli Arquitectos tiene proyectada la construcción de un edificio de oficinas (ART Carrasco Business) que utilizará agua de lluvia para el riego, entre otras cualidades ambientales. Este proyecto, que tendrá una inversión de US\$ 10 millones, es el primero de Uruguay en recibir una precertificación LEED (sigla inglesa para Directivas en Energía y Diseño Ambiental), protocolo estadounidense para la estandarización de construcciones sostenibles (ver servicio).

La llamada "azotea verde" es otra de las soluciones sugeridas para aumentar las áreas de absorción de

agua. Esto es importante porque es la lluvia la que debe permear la tierra para alimentar los acuíferos, "pero a medida que seguimos metiendo hormigón las superficies de permeabilidad disminuyen", explica Amándola. Los techos verdes tienen las ventajas adicionales de que mejoran las condiciones de aislación térmica hacia el interior de la vivienda y de que aportan oxígeno a la atmósfera. Los mismos utilizan un principio muy similar al que se usa para construir las canchas de fútbol, señala el arquitecto.

Chau petróleo. Una de las aristas más visibles de este enfoque arquitectónico apunta a la eficiencia energética, especialmente los colectores solares. Instalando estos sistemas se logran ahorros importantes y se reduce considerablemente la dependencia del petróleo. La mutualista Camec (Colonia) es un claro ejemplo de los efectos que se obtienen: en un mes ahorró el 89,50% del fuel oil que utilizaba antes de instalar los 150 metros cuadrados de colectores solares térmicos.

Resultados parecidos procurarán obtener los profesionales de Estudio Cinco Arquitectos en los dos edificios que proyectan construir bajo algunos de estos parámetros. En uno de ellos (Onix) -que estará ubicado en la rambla de Punta Carretas y constará de 24 apartamentos de 300 metros cuadrados- los paneles solares producirán el 80% del agua caliente que se consume, mientras que el 20% restante se calentará a través de calderetas de gas. En el invierno esos valores se revertirán: el sol aportará el 20% de la energía y las mismas calderetas el 80%.

El segundo proyecto (Alexander) se levantará en Punta del Este e incorporará además energía eólica. Con ella se abastecerán todos los servicios generales del edificio, como ascensores, iluminación de pasillo, de escalera, de hall, de los garajes y hasta el corrimiento de los toldos eléctricos de la planta baja, según explica uno de los directores de la firma, el arquitecto Iván Arcos. En este caso no habrá gas de cañería, por tanto la alternativa para los días en que el sol no calienta lo suficiente será el calor que generan las unidades de aire acondicionado que normalmente se tiran al exterior. Este proceso se llama heat recovery.

Pero la eficiencia energética no se logra únicamente con estos sistemas; una correcta aislación térmica es igual de importante. Se calcula en un 40% el ahorro de energía por acondicionamiento térmico de techo y paredes en una vivienda estándar de 60 metros cuadrados construidos, según la IMM.

Por eso, la comuna va a incorporar nuevos requisitos para las próximas edificaciones destinadas a viviendas. En la nueva reglamentación se exige por primera vez un mínimo de aislamiento que deben tener los techos, las paredes y los cerramientos vidriados.

También se requerirá la instalación de vidrios dobles en las paredes orientadas al sur, zona por donde se pierde más calor en nuestras latitudes. Hacia el resto de las orientaciones se exigirá la protección solar con cortinas de enrollar, celosías, etc. "Curiosamente, la investigación que hizo Facultad de Arquitectura detectó que la mayor ineficiencia se da en el verano, cuando el exceso de energía solar entrante y el calentamiento de la vivienda despegan el consumo de energía", señala el arquitecto José Luis Uriano, director de la Unidad de Normas Técnicas de la IMM. El costo de inversión para cumplir con esta normativa se estima entre el 1% y el 1,5% del total. "Que se amortiza con lo que no gastás en calefaccionar", agrega.

La idea de los técnicos es ampliar los requisitos a viviendas ya construidas, reformas, regularizaciones, industrias y oficinas. Mientras, la IMM continúa trabajando con el Ministerio de Industria y Energía en definir protocolos para la construcción de edificios energéticamente eficientes y promover criterios de sustentabilidad ambiental.

Los dos edificios proyectados por Estudio Cinco Arquitectos incluirán algunos detalles que van en sintonía con lo anterior: "Tenemos vidrios dobles, cortinas de enrollar de aluminio con aislación térmica electrificada, la calefacción y la iluminación se centralizan en un solo panel desde donde se controla todo el departamento. Tiene terrazas hacia el norte que quedan protegidas naturalmente del sol del verano y aprovechan el sol del invierno. El patio principal hacia donde da el salón de fiestas, la piscina interior y la piscina exterior, tiene mucha vegetación, deck de madera natural; de manera de crear espacios que no solamente sean especiales desde el punto de vista de su ambientación, sino que también tengan ese diálogo con la naturaleza que hace que los edificios se los designe amigables con el medioambiente. Es todo como un concepto", señala el arquitecto Arcos.

La academia. En la Facultad de Arquitectura las opiniones no son unánimes y no son pocos los académicos que observan esta corriente con desconfianza o como asunto de "hippies ecologistas". En la currícula la sostenibilidad no existe como materia, aunque el año pasado, por primera vez, se incorporó como opción en la Maestría en Construcción.

Para el arquitecto Gustavo Sheps, director del Taller Sheps, materia que atraviesa la currícula de primero a sexto, la sostenibilidad "queda indeleblemente incorporada al pensamiento arquitectónico en la medida

que se lo reconoce como problemática, lo cual no quiere decir el único eje, ni siquiera el principal". A la vez, el profesional cuestiona la visión "rígida" de lo que hay que hacer para ser sustentable y el hecho de que los protocolos de certificación tengan vigencia universal cuando "los problemas medioambientales son absolutamente diversos". En su opinión, hay que tener cuidado con la banalización del concepto y terminar creyendo que poniendo un ventilador o un sistema de fotocélulas se es amigable con el medioambiente.

"Uno se pregunta ¿dónde empieza la cuenta? Muy bien, yo instalo un artefacto que me permita un uso eficiente de alguna forma de energía, pero ¿cuánto costó energéticamente construir ese artefacto? ¿Cuánto costó traerlo? En definitiva, cuando uno pasa raya a ese gran balance, ¿no hubo antes un daño mayor, por ejemplo? Yo no lo sé, esa es una de las tantas puntas que abre este tema que es apasionante", explica.

En junio se realizarán las dos primeras jornadas sobre Arquitectura Sostenible del Uruguay. Será una buena ocasión para discutir todas estas variables.

Es evidente que aún es temprano para que en Uruguay la arquitectura sostenible se convierta en norma, para que el agua de lluvia no se desperdicie y para que el sol no sea sólo sinónimo de bronceado. Pero también es evidente que hacia allí se dirige la humanidad, y Uruguay no va a quedar ausente. Será cuestión de esperar que la ola termine de llegar a nuestras costas.

### Oficinas amigables con el medioambiente

Con una inversión de US\$ 10 millones, este año se comenzará a levantar ART Carrasco Business, el primer edificio de Uruguay que cuenta con precertificación LEED, protocolo de estandarización de construcciones ecológicas avalado por el US Green Building Council (Consejo del Edificio Verde de Estados Unidos). El mismo establece una serie de normas y pautas mínimas que garantizan la sostenibilidad de las construcciones. Se trata de un edificio de 42 oficinas pensado como espacio de máximo confort para los futuros usuarios.

Allí se cuidará el uso del agua utilizando, por ejemplo, el agua de lluvia para el riego. "Con eso no se consume el agua de OSE ni se construyen pozos para sacar de las napas", explica su arquitecto, Santiago Cagnoli.

Los equipos de aire acondicionado serán de bajo consumo y tendrán un sistema de ventilación que reutiliza el propio calor. A su vez los vidrios, sin ser espejados, tendrán aislación térmica para mejorar la eficiencia del aire acondicionado. En total se ahorrará un 14% de energía en las instalaciones mecánicas, pero esa cifra aumentará porque al ser un edificio transparente, se encenderá menos la luz. Los espacios verdes fueron diseñados por el ingeniero Carlos Brussa, director del Jardín Botánico. Además de belleza, el verde que crecerá en los aleros aportará sombra a los pisos inferiores. Como lo exige la norma LEED, el proyecto redundará en bienestar del entorno barrial, generando espacios de parques y jardines. Los cielorrasos se harán con materiales reciclables, no contaminantes y con componentes reutilizables.

Ofrecer ambientes de trabajo de primer nivel, cuidando el medioambiente, favoreciendo el entorno y la circulación barrial son algunas de las motivaciones de los inversores. "Es un hecho que, frente a la gran demanda de los últimos años por oficinas en Carrasco, el casco histórico del barrio se vio desbordado por la cantidad de gente y vehículos... esto genera un movimiento y alteración en la vida del barrio que afecta seriamente a todos los vecinos", ilustra el abogado Alejandro Arechavaleta Pombo, socio fundador del Estudio Arechavaleta & Asociados y Promotor de Proyectos de Inversión.

### Sobre la sostenibilidad

Bernardo Martín

arquitecto, docente de facultad de arquitectura.

"Lo interesante es cómo la sostenibilidad ha ingresado en el mercado ya que es un elemento asociado a la manera en la que se mercantilizan productos, al modo en que se construyen marcas y eso también tiene que ver con la forma en la que se produce arquitectura, asociada muchas veces no estrictamente a lo que se ofrece como producto, sino a una ilusión de producto relacionada. Digamos que la sustentabilidad es una estrategia de marca. Eso no es ni bueno ni malo en la medida de que todo lo que consumimos está asociado a esa lógica de mercado. Pero digamos que es un factor interesante de ver en ese conjunto de variables que inciden sobre las ideas que todos nos vamos formando en la cabeza".

Mariano Arana



Arquitecto, ex intendente de Montevideo.

"Creo que hay que apoyarla y generar normativas uruguayas por lo menos tan severas como en algunos de los estados de Estados Unidos. Por ejemplo, controles de las dobles ventanas para no gastar calefacción inútilmente en invierno, burletes, tratar de disminuir el uso abusivo del aire acondicionado, tratar de terminar con las bombillas incandescentes y cambiarla por las de bajo consumo. Porque no nos olvidemos que todo esto incide de forma muy grande en la economía global. Además incide tremendamente en la contaminación a nivel atmosférico, sobre todo cuando hay que recurrir a las energías provenientes de combustibles fósiles".

William Rey Ashfield

Arquitecto, ex presidente de la comisión de patrimonio

"La nueva arquitectura deberá entenderse, necesariamente, bajo los parámetros de la sostenibilidad, promoviendo nuevos ejes reflexivos como ser: 1) Plantearse de forma sistemática ciertas preguntas previas a la materialización del proyecto: ¿estamos agotando las soluciones para reducir el gasto en energía? ¿hemos integrado correctamente fuentes alternativas, o bien hemos sabido complementar otras? ¿cómo hemos incorporado biomasa al edificio? 2) Investigar y trabajar en forma interdisciplinaria para lograr nuevos resultados constructivo-materiales. 3) Definir un marco normativo actualizado a la realidad físico-ambiental de cada lugar".

### Las cifras

0,3 Metros cuadrados de paneles solares instalados en Uruguay, cada 1000 habitantes. En Brasil son 17; Alemania, 104 e Israel 770.

110 Megawatts que se ahorrarían si el 20% de los hogares y 400 grandes consumidores usaran energía solar. Equivale a una central térmica.

17% Del agua que se consume en el mundo va para construir industrias y edificios; así como 17% de la madera y el 40% de la energía.

### Mayor inversión, más ahorro

Hay consenso entre los consultados: levantar una casa o edificio bajo estos parámetros es más caro, pero la inversión inicial se amortiza con el ahorro posterior en mantenimiento. "Una de las cosas que incorpora esta visión, que es muy removedora, es el concepto de ciclo de vida. O sea, una construcción va desde el momento que se concibe hasta el tiempo que se elimina. Entonces, si evaluo el costo total -el de producirlo, el de uso, el de mantenimiento y el de eliminación-, te diría que es infinitamente menor", señala Duilio Amándola, profesor grado 5 y director ejecutivo del Instituto de la Construcción.

En opinión de Bernardo Martín, docente de la Facultad de Arquitectura, si el inversor quiere certificar la propiedad como sostenible, los costos son más altos, aunque "en realidad implica una inversión inicial mayor que de alguna manera, se supone, se va amortizando con el tiempo".

Gustavo Sheps, arquitecto director del Taller Sheps de la misma facultad, señala que los costos dependerán de los recursos utilizados. "Puede ser desde la aplicación de la tecnología más sofisticada, como captadores solares que se incorporan a los vidrios (que no pierden su transparencia) pero que son foto- células que convierten eso en energía eléctrica, que son muy caros; a sistemas sencillos, como es arrojar la sombras donde hay que arrojarlas, generar las corrientes de aire donde hay que generarlas, evitar el desperdicio de las aguas de lluvias... esos no son recursos sumamente elevados y permiten escalas intermedias", afirma.

Los arquitectos Cagnoli y Arcos confirman que la inversión inicial es más alta, pero coinciden en que el ahorro posterior en uso y mantenimiento termina amortizando esos costos.

[http://www.elpais.com.uy/Suple/DS/09/05/10/sds\\_415811.asp](http://www.elpais.com.uy/Suple/DS/09/05/10/sds_415811.asp)