

## Estacion de Servicio sin bandera



**Av. Gral. San Martín 1024 y calle Sgto. Cabral – Florencio Varela**



## Acceso por calle secundaria Av. Sargento Cabral

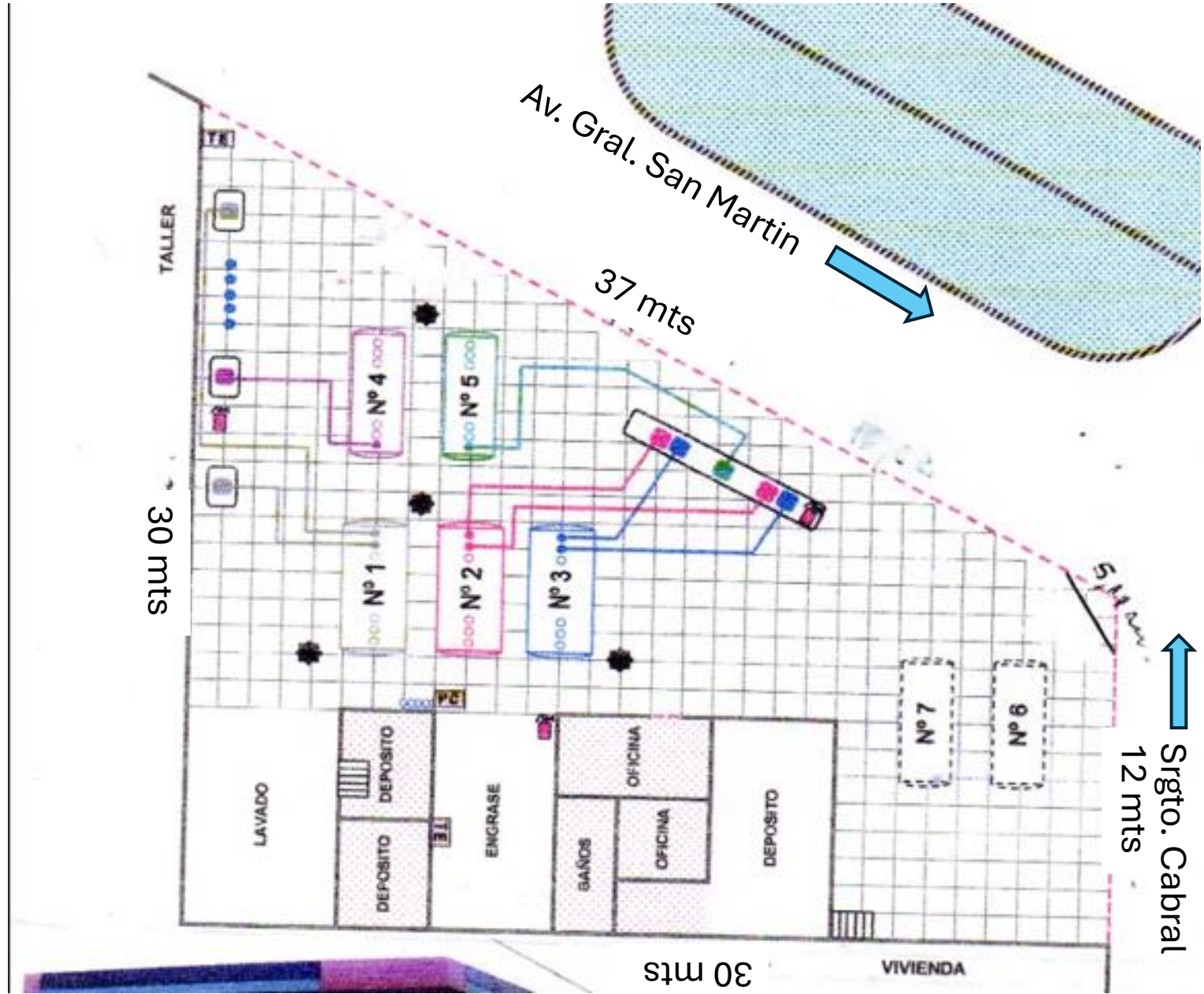


# Dimensiones el terreno



## Sistema SASH

- 5 tanques operativos (N°1 al 5) y dos cegados rellenos con arena (N° 6 y 7)
- Pruebas de hermeticidad actuales



## Características del punto de venta



**Accesibilidad:** El terreno tiene 37 mts de frente por la calle principal Av. Gral San Martín lo que permite un muy buen acceso a la playa de carga y tienda.



**Visibilidad:** La intersección en diagonal entre Av. San Martín y Sgto. Cabral sumado a la amplia vereda y la posible ubicación del cartel TV en la esquina, permiten una muy buena visibilidad desde la arteria de mayor flujo de tránsito.



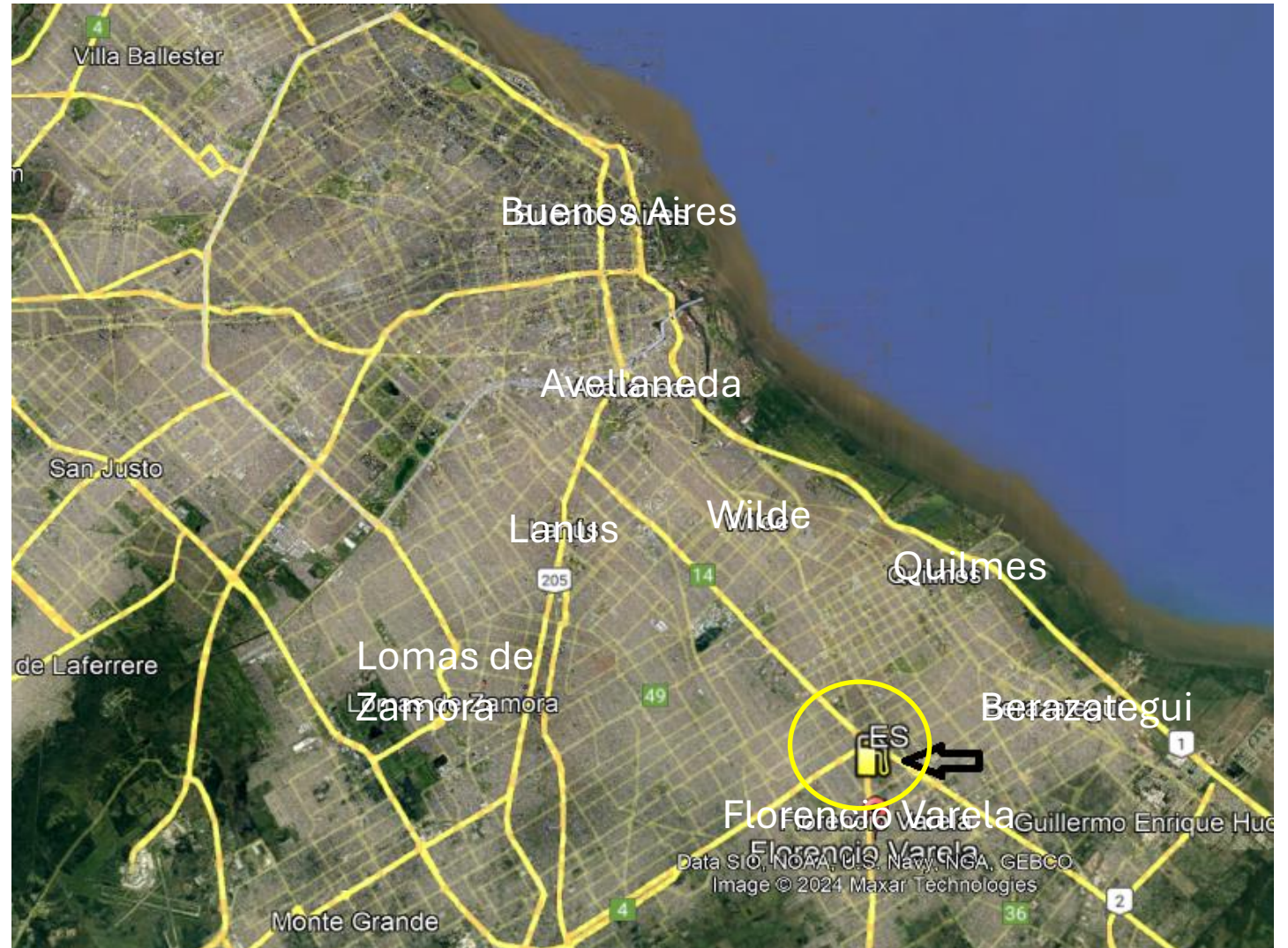
## Flujo de tránsito

La Av. Gral. San Martín es la principal arteria del Partido de Florencio Varela.

Forma parte de la RP53 junto con la Av. Gral. Mosconi hacia el partido de Quilmes y la Av. Eva Perón hacia el norte con el empalme con la RP6.

Esta arteria descarga la totalidad del tránsito de la ciudad de Florencio Varela que se dirige hacia los partidos de Quilmes, Berazategui, Avellaneda, Lomas de Zamora y es el paso obligado para acceder a la AU Dr. Ricardo Balbin hacia Capital Federal .

Al ser una zona de alta densidad poblacional, se convierte en una vía de paso natural con un alto flujo de tránsito permanente.



## Trade área



Se trata de una zona comercial estratégica, siendo un área de paso para el tránsito que se desplaza a otras ciudades cercanas como Quilmes, Berazategui y a otros partidos del sur del AMBA y CABA, lo que crea un área de influencia comercial que se extiende más allá de los límites municipales de la ciudad, atrayendo a clientes de zonas vecinas.

El área concentra comercios y supermercados importantes ( Carrefour ) y empresas de servicios, que atraen tanto residentes locales como clientes de localidades vecinas, creando un flujo constante de consumidores.

La reciente renovación de la infraestructura de la Av. Gral. San Martín para la circulación de colectivos, y ampliación de carriles, facilitó el flujo vehicular reforzando la capacidad de atraer consumidores ampliando el área de influencia.

La Universidad Nacional Arturo Jauretche en la zona también ha atraído a una población joven, expandiendo el área de influencia con estudiantes y personal académico.

La ciudad de Florencio Varela, a diferencia de Quilmes o Berazategui aún ofrece menos competencia para ciertos sectores comerciales, lo que puede atraer a negocios que buscan aprovechar una demanda insatisfecha de ciertos rubros.

## Ubicación de la boca respecto de las EESS de la competencia





## Estaciones de servicio sobre Av. Gral San Martín en Florencio Varela

**Marca:** AXION  
**Dirección:** Av. San Martín esquina Mitre - Florencio Varela

Nafta Premiun	60	21%
Super	170	59%
GO Premiun	35	12%
GO Normal	25	9%
	<hr/>	
	290	100%



**Marca:** SHELL  
**Dirección:** Av. Eva Perón 4212 - Florencio Varela

Nafta Premiun	65	16%
Super	205	51%
GO Premiun	70	18%
GO Normal	60	15%
	<hr/>	
	400	100%



<b><u>Marca :</u></b>	YPF	
<b><u>Dirección:</u></b>	Av. Eva Perón 314 esquina Brown	
Nafta Premiun	76	18%
Super	242	56%
GO Premiun	63	15%
GO Normal	53	12%
	<hr/>	
	434	100%





## Ventas Potenciales estimadas

Posibles banderas a gestionar DAPSA, GULF, PUMA



• Marca : PUMA Energy / DAPSA/ GULF

Dirección: Av. Gral. San Martin y Sgo. Cabral

m3/mes

Nafta Premiun	60
Super	160
GO Premiun	45
GO Normal	<u>35</u>
	300

## Proyecto a realizar

- Nuevo lay out para las islas y caja edificada con Shop, baños y dependencias.
- Dos islas con surtidores octuples. 4 posiciones de carga.
- Alero en voladizo de alto impacto visual y totem en la esquina

