

VENTA LOTE

2.916 m² CONSTRUIDOS / 10.000 m² CONSTRUIBLES

Villa Urquiza, CABA



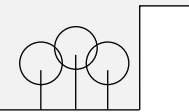


Una ubicación privilegiada, sobre corredor Donado-Holmberg, cercano a muchas comodidades: colegios, shopping, polideportivos, espacios verdes, zona gastronómica.

- ESCUELAS 
- UNIVERSIDAD 
- COMISARÍA 
- ESTACIÓN DE SERVICIOS 
- BOMBEROS 
- BANCOS 
- HOSPITALES 
- ESTACIÓN DE TREN 
- CORREDOR DoHo 



INFORMACIÓN TÉCNICA



DIRECCIÓN:

A) Nuñez 4334 / Holmberg 3476

B) Holmberg 3472

BARRIO:

Villa Urquiza, CABA

CODIGO DE LA PROPIEDAD:

Sección 053 I Manzana 098 I

Parcelas 001d y 003

USO ACTUAL:

Edificio de oficinas (en 1° y 2° piso) con depósito logístico (Planta nivel 0)

ÁREA CONSTRUIDA:

2.596 m² (A) + 320 m² (B) = **2.916 m²**

ÁREA DEL TERRENO:

1.204 m² (A) + 817 m² (B) = **2.021 m²**

FRENTE DE HOLMBERG:

31,94 m (A) + 16,86 m (B) = **48,77 m**

FRENTE DE NUÑEZ:

37,70 m

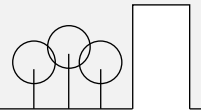
ACCESIBILIDAD:

Excelente accesibilidad vehicular a 1,8 km de Av. Gral Paz.

Transporte público: 41 - 71 - 93 - 110

Tren Mitre estación Luis María Saavedra a 800 mtrs.

ANÁLISIS DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN



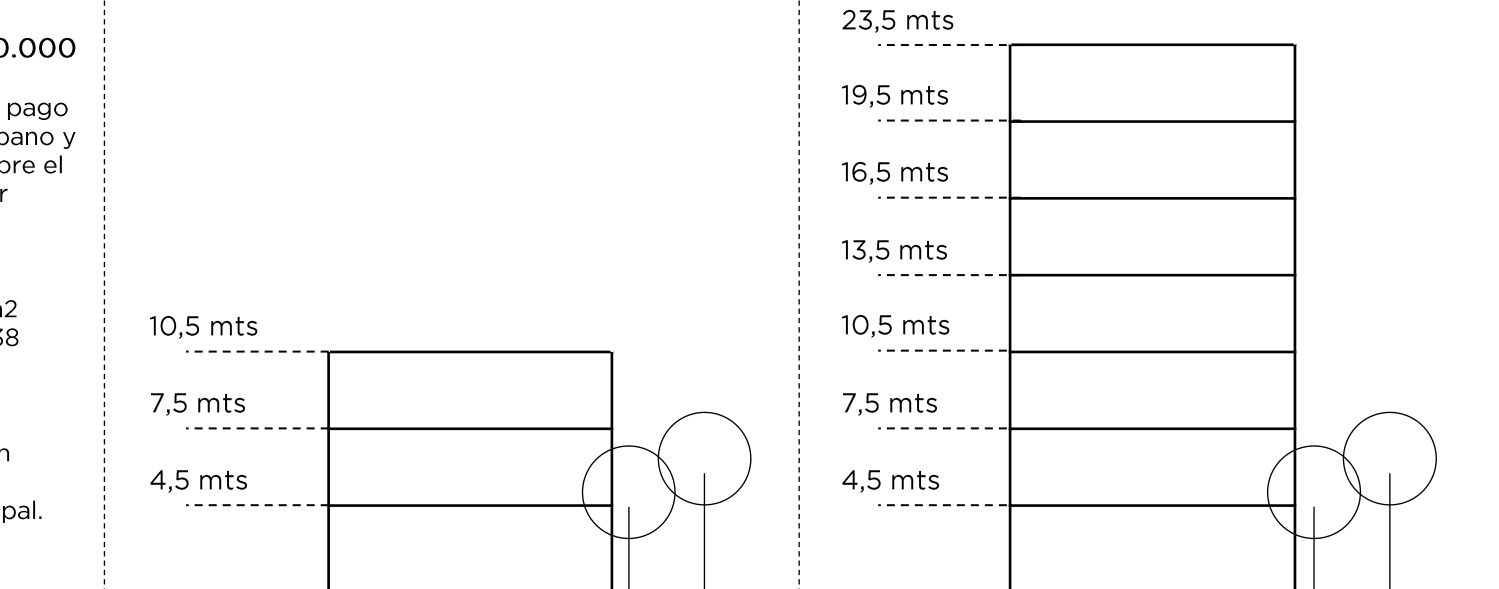
	CÓDIGO VIEJO	CÓDIGO NUEVO
ZONIFICACIÓN	R2b1	Unidad de Sustentabilidad de Altura Media
ALTURA MÁXIMA	10,5 mts = 3 pisos	16,5 mts + 2 pisos (23,5 mts) = 7 pisos
USO	Residencial	"Mixtura de usos 2" (Residencial)
ÁREA CONSTRUIBLE ESTIMADA	3.036 m²	10.797 m² + cocheras
ÁREA NETA VENDIBLE ESTIMADA (80%)	-	8.637 m² + cocheras

Plusvalía estimada: USD 1.200.000

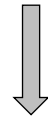
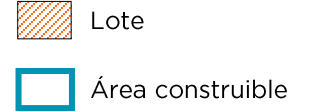
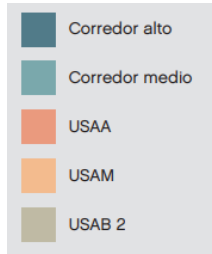
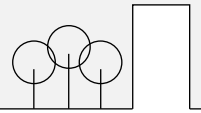
El desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Habitat Sustentable del 35% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva.

Superficie 80% CPU: 8.637 m²
 Superficie edificable CPU: 3036 m²
 Alicuota diferencial: 5.601 m² x 838 UVA x 35%

Nota: Estos numeros son una aproximación matemática y deben verificarse con referencia a un anteproyecto con consulta Municipal.

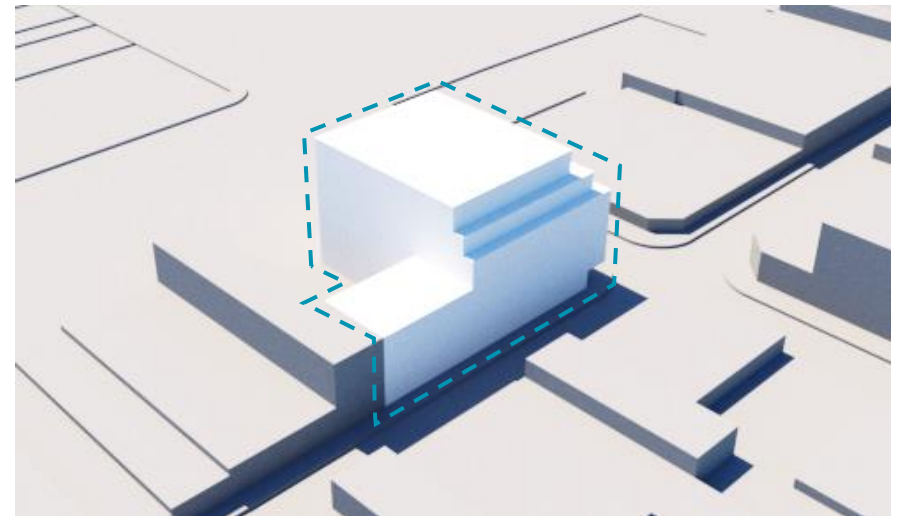
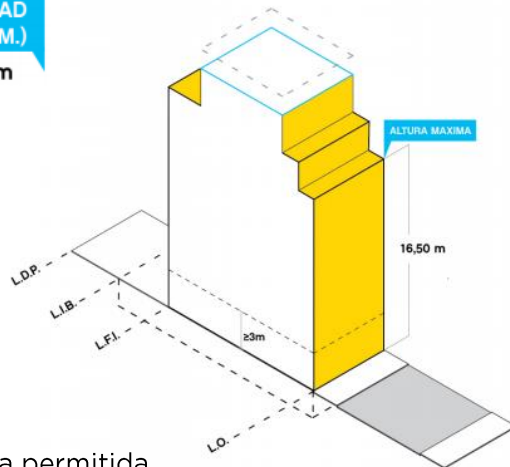


ANÁLISIS DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN



UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA MEDIA (U.S.A.M.)

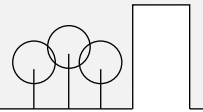
16,50 m



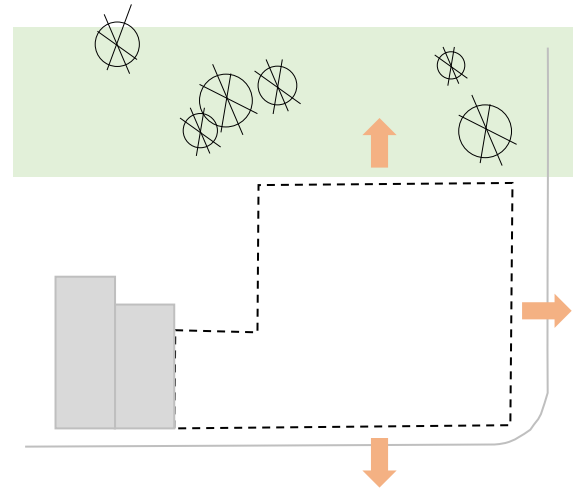
Volumen y altura máxima permitida

Ejemplo de volumetría

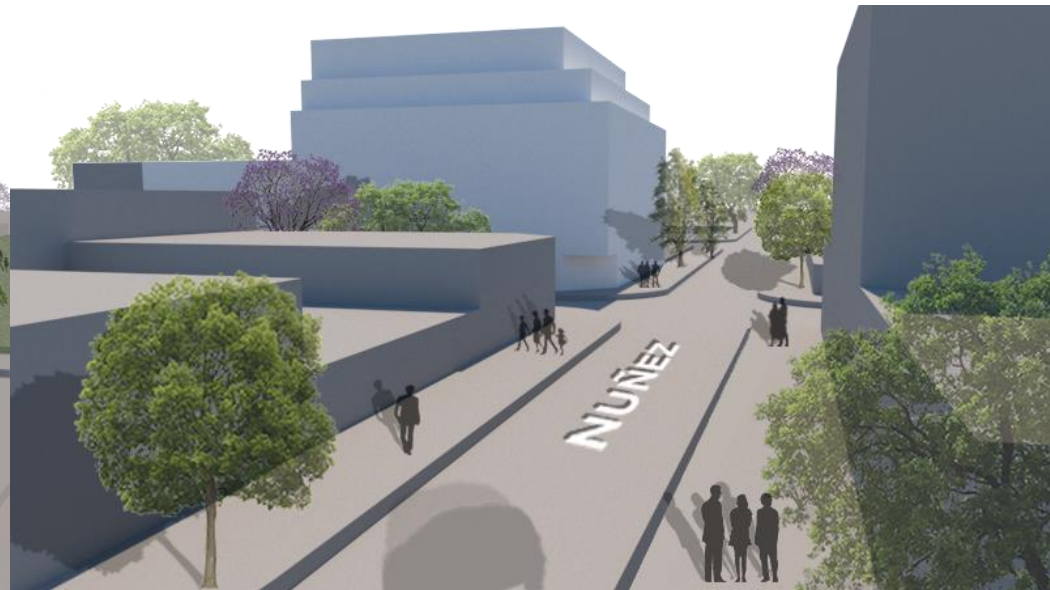
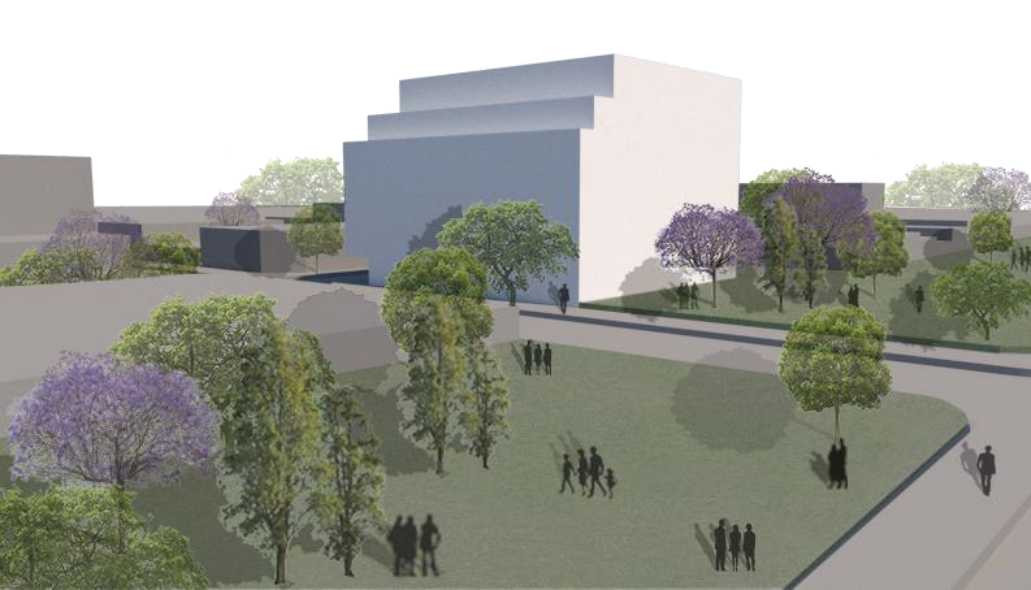
EJEMPLO DE VOLUMETRIA

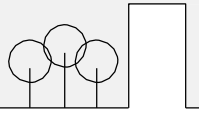


La siguiente morfología es a modo de ejemplo. Tiene una superficie proyectada aproximada de 10.000 m², respetando los parámetros del nuevo código urbanístico



El lote sólo comparte medianera con un edificio sobre la calle Holmerg. El resto de las caras son libres, teniendo visuales directas al parque lineal sobre Donado.



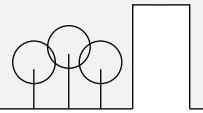


PRECIO DE VENTA FINAL A ABONAR AL VENDEDOR:

USD 3.500.000

Plusvalía estimada en base a un desarrollo de 10.797 m2 con valor de incidencia de 838 UVA al 11 de Abril de 2022, alícuota de 0,35 y tipo de cambio de AR\$ 117,75 -: USD 1.539.673.

LA PROPIEDAD



Frente calle Núñez



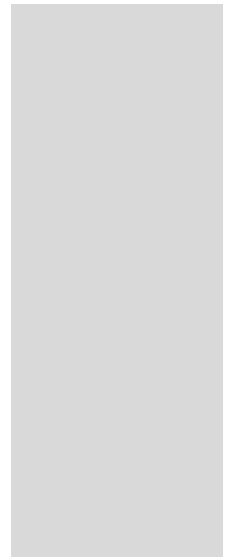
Cocheras



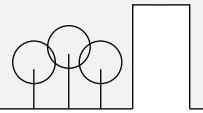
Frente calle Holmberg



Oficinas (2° piso)



LA PROPIEDAD



Depósito (Nivel 0)



Depósito (3º piso)



Acceso del depósito (Nivel 0)



Oficinas (2º piso)



Mercedes Pagliettini

SENIOR BROKER

+54 11 5555 1133

mercedes.pagliettini@sa.cushwake.com

Santiago Isern

SENIOR INDUSTRIAL BROKER

+54 11 5555 1129

santiago.isern@cushwake.com