

# VENTA LOTE

2.916 m<sup>2</sup> CONSTRUIDOS / 10.000 m<sup>2</sup> 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 

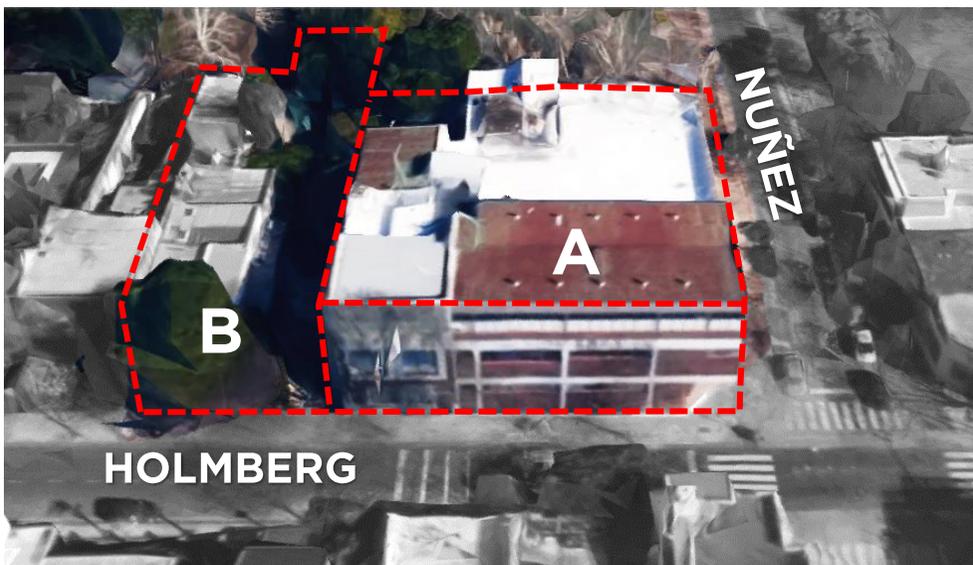
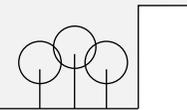
BANCOS 

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 m<sup>2</sup> (A) + 320 m<sup>2</sup> (B) = **2.916 m<sup>2</sup>**

## ÁREA DEL TERRENO:

1.204 m<sup>2</sup> (A) + 817 m<sup>2</sup> (B) = **2.021 m<sup>2</sup>**

## FRENTE DE HOLMBERG:

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

## FRENTE DE NUÑEZ:

37,70 m

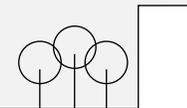
## ACCESIBILIDAD:

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



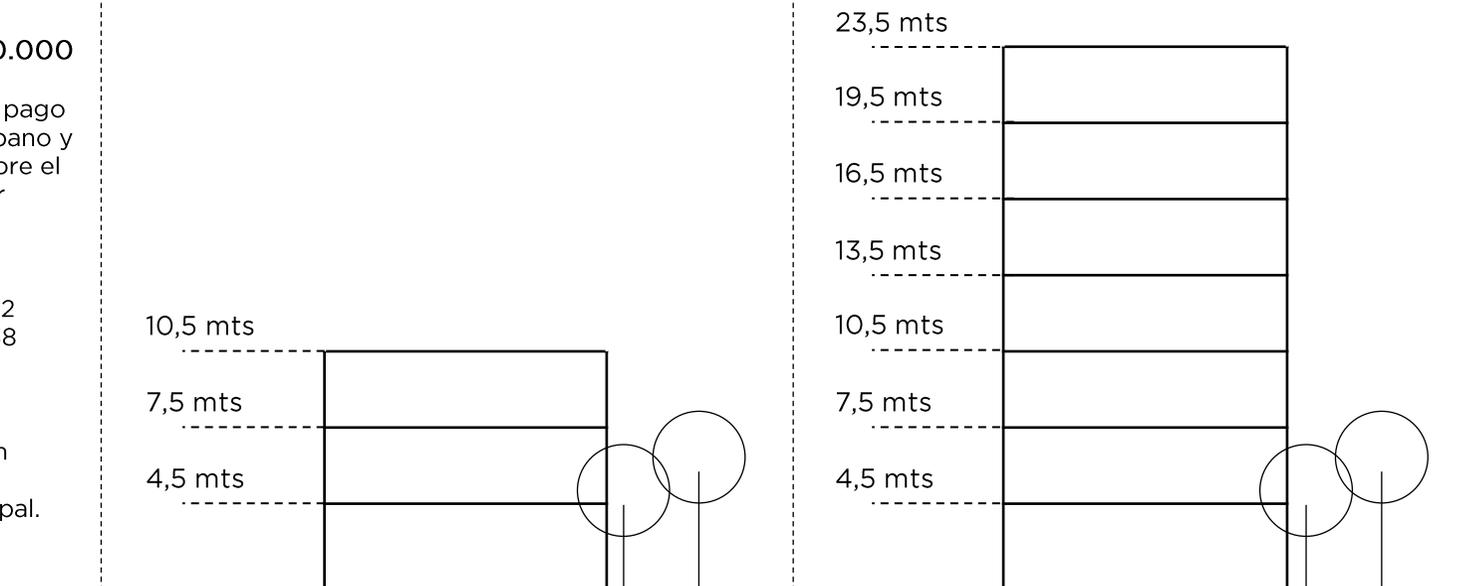
	CÓDIGO VIEJO	CÓDIGO NUEVO
ZONIFICACIÓN	R2b1	Unidad de Sustentabilidad de Altura Media
ALTURA MÁXIMA	10,5 mts = 3 pisos	16,5 mts + 2 pisos (23,5 mts) = 7 pisos
USO	Residencial	"Mixtura de usos 2" (Residencial)
ÁREA CONSTRUIBLE ESTIMADA	<b>3.036 m<sup>2</sup></b>	<b>10.797 m<sup>2</sup> + cocheras</b>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

**Plusvalía estimada:** USD 1.200.000

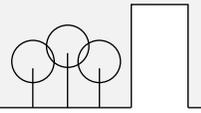
El desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Habitat Sustentable del 35% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva.

Superficie 80% CPU: 8.637 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable CPU: 3036 m<sup>2</sup>  
 Alicuota diferencial: 5.601 m<sup>2</sup> x 838 UVA x 35%

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

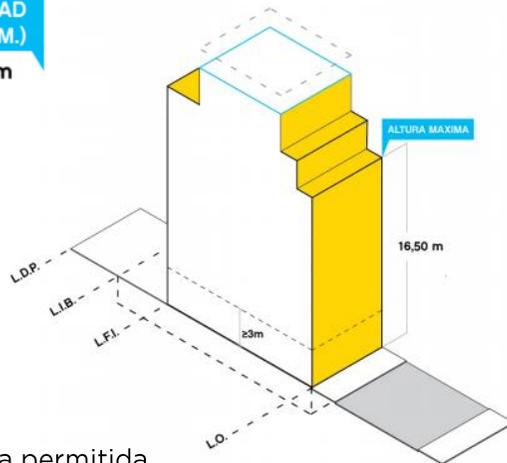


# ANÁLISIS DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN

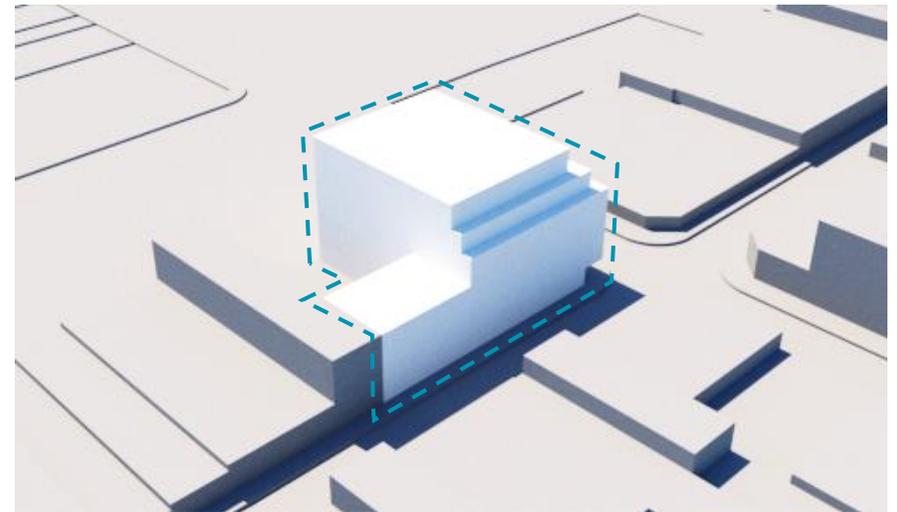


UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA MEDIA (U.S.A.M.)

16,50 m

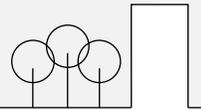


Volumen y altura máxima permitida

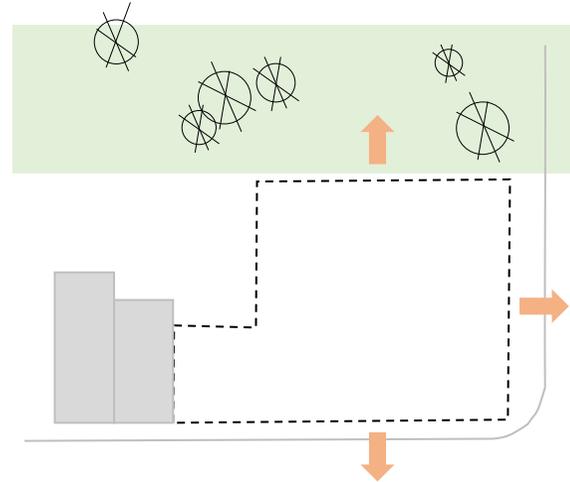


Ejemplo de volumetría

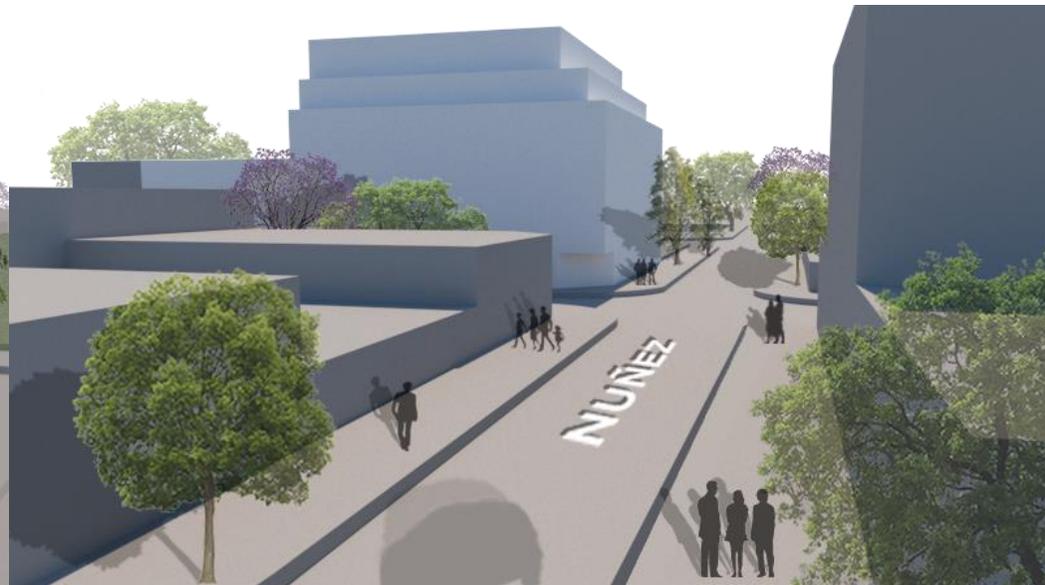
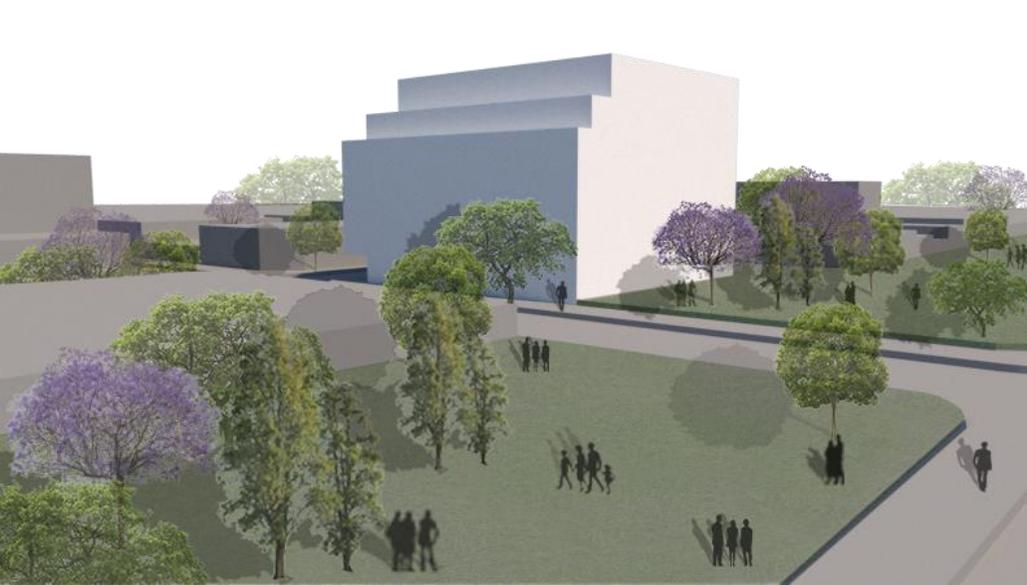
# EJEMPLO DE VOLUMETRIA

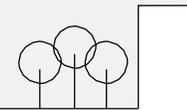


La siguiente morfología es a modo de ejemplo. Tiene una superficie proyectada aproximada de 10.000 m<sup>2</sup>, respetando los parámetros del nuevo código urbanístico



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.





---

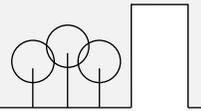
**PRECIO DE VENTA FINAL A ABONAR AL VENDEDOR:**

**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



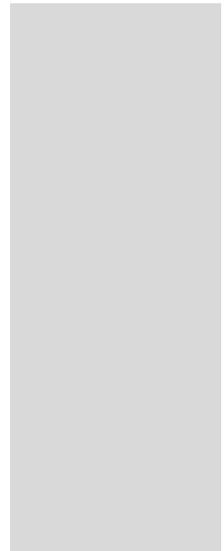
Cocheras



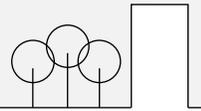
Frente calle Holmberg



Oficinas (2° piso)



# LA PROPIEDAD





**Mercedes Pagliettini**

SENIOR BROKER

+54 11 5555 1133

[mercedes.pagliettini@sa.cushwake.com](mailto:mercedes.pagliettini@sa.cushwake.com)

**Santiago Isern**

SENIOR INDUSTRIAL BROKER

+54 11 5555 1129

[santiago.isern@cushwake.com](mailto:santiago.isern@cushwake.com)

