



TERRENO EN VENTA!!
ESTOMBA 1069 – Villa Ortuzar

Inmueble

Zona en pleno crecimiento - OPORTUNIDAD
De casas tradicionales a complejos modernos

Ubicación: Estomba 1069

Barrio: Villa Ortuzar

Tipología: Terreno

Superficies

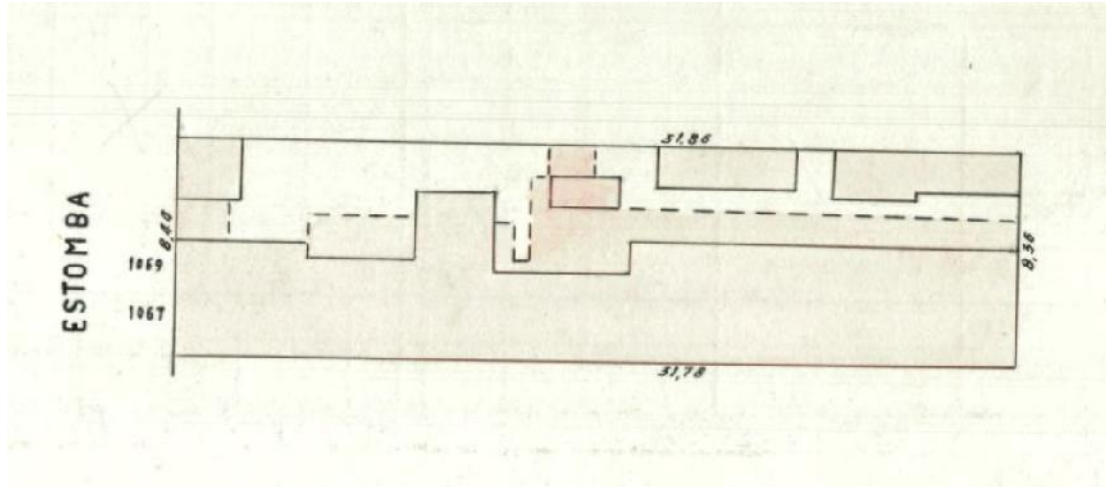
- Frente: 8,66
- Fondo: 30,83
- Superficie: 267

A metros de pulmón verde, a 200 de Álvarez Thomas,
a mts de Hipermercado Jumbo y Estación de Subte





Parcela:



Perimetro de Manzana:





Línea de Frente Interno y Basamento



Informe de Manzana Atípica:

Manzanas Atípicas

Secretaría de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Registros
Interpretación y Catastro



[Imprimir Registro Actual](#)

Buscar por: Encontrados: 1 Pág. 1 / 1

Result. x pag.:

<input type="checkbox"/>	
ATIPICA (SI/NO)	NO
IMAGEN	
SECCION	049
MANZANA	119
SECCION MANZANA	049 119



Capacidad de Constructibilidad

El Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires determina la constructibilidad aplicable de cada unidad y para analizarlos los clasifica en distintas tipologías.

Este inmueble pertenece al grupo Unidad de Sustentabilidad de Altura Media: Son las áreas de la Ciudad con alturas de escala media, adecuadas para un carácter residencial mixto con cercanía a corredores y centros barriales. Altura Máxima: 16,50 metros, mas 2 retiros. Altura de Planta Baja mínima: 3 metros, la cual no podrá tener una cota inferior a cero en los primeros 8 metros de fondo contados desde la línea oficial con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

Usos permitidos según la normativa vigente

Área de Media Mixtura de Usos del Suelo 2

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.



Residencia
Afluencia
mediana

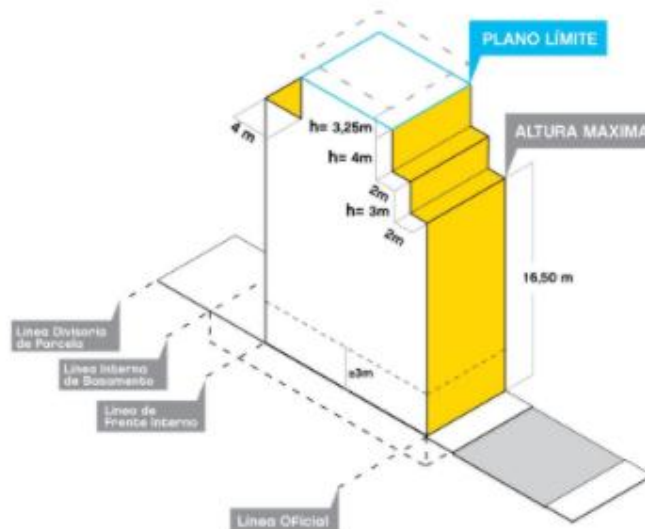


Comercio
Afluencia
mediana



Servicios
Afluencia
mediana

Volumetria:





PREFACTIBILIDAD					
Dirección ESTOMBA 1069 - CABA					
Datos del Terreno					
Calle	Nro	Frente	Lateral	Superficie	Construidos
Estomba	1069	8,66	30,83	267	176
Unidad de Edificabilidad	LFI	LB	Altura Maxim	Cantidad de pisos posibles	
USAM	26		16,50	PB + 4 pisos + 2 retiros	
Unidades de Sustentabilidad de Altura Media La LFI pasa por los 28.. Se toma 4 metros					
Superficies deducibles	Cantidad	m2	Por planta		Subtotal
Ascensor	1	4	4		
Escalera contra Incendios	1	20	20		
Patios	1	16	16		
Palier	1	10	10		
Subtotales			50	7	350
Superficies Vendibles	Cantidad	Construir	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	225,16	-	6 Cocheras	
Planta tipo	4	225,16	50,00	175,16	700,64
1er. Retiro	1	207,84	50,00	157,84	157,84
2do. Retiro	1	155,88	50,00	105,88	105,88
Balcones					
Subtotales		1.489,52			964,36
Plusvalia					
Construibles (menos 20%)	Construibles x FC	Diferencia	Diferencia Suelo	Alicuota	UVAS
1.191,62	534,00	657,62	1.055,00	27%	187.321,92
Valor UVA al	31/08/2020		EN PESOS!!	57,17	\$ 10.709.194,03
Valor Dólar al	31/08/2020			130,00	
Plusvalia en DOLARES solo a los efectos de este analisis					82.378,42

*Hay que considerar que el análisis no se realiza sobre un proyecto o anteproyecto específico, lo cual podría variar alguno de los parámetros y/o consideraciones consignadas en el informe, las que en muchos casos son producto de la interpretación de la autoridad de aplicación.
 **El presente análisis se ha realizado en base a datos y medidas consignadas en la consulta catastral, con lo cual podría sufrir ajustes dependiendo de los hechos existentes en las parcelas.
 ***El cálculo de Plusvalía y pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable es estimado y queda sujeto al definitivo con las superficies finales del proyecto.
 ****El Informe de Prefactibilidad debe ser entendido como preliminar y el definitivo deberá ser realizado contemplando un anteproyecto de arquitectura específico.

Mariano Rico Alcázar
 Corredor Inmobiliario Matricula 1984
 Cel: 11-4041-4528
 mariano@asempro.com.ar