



Lote en Venta de 9.617 m²

LAVARDÉN 384
PARQUE PATRICIOS, CABA.

Características

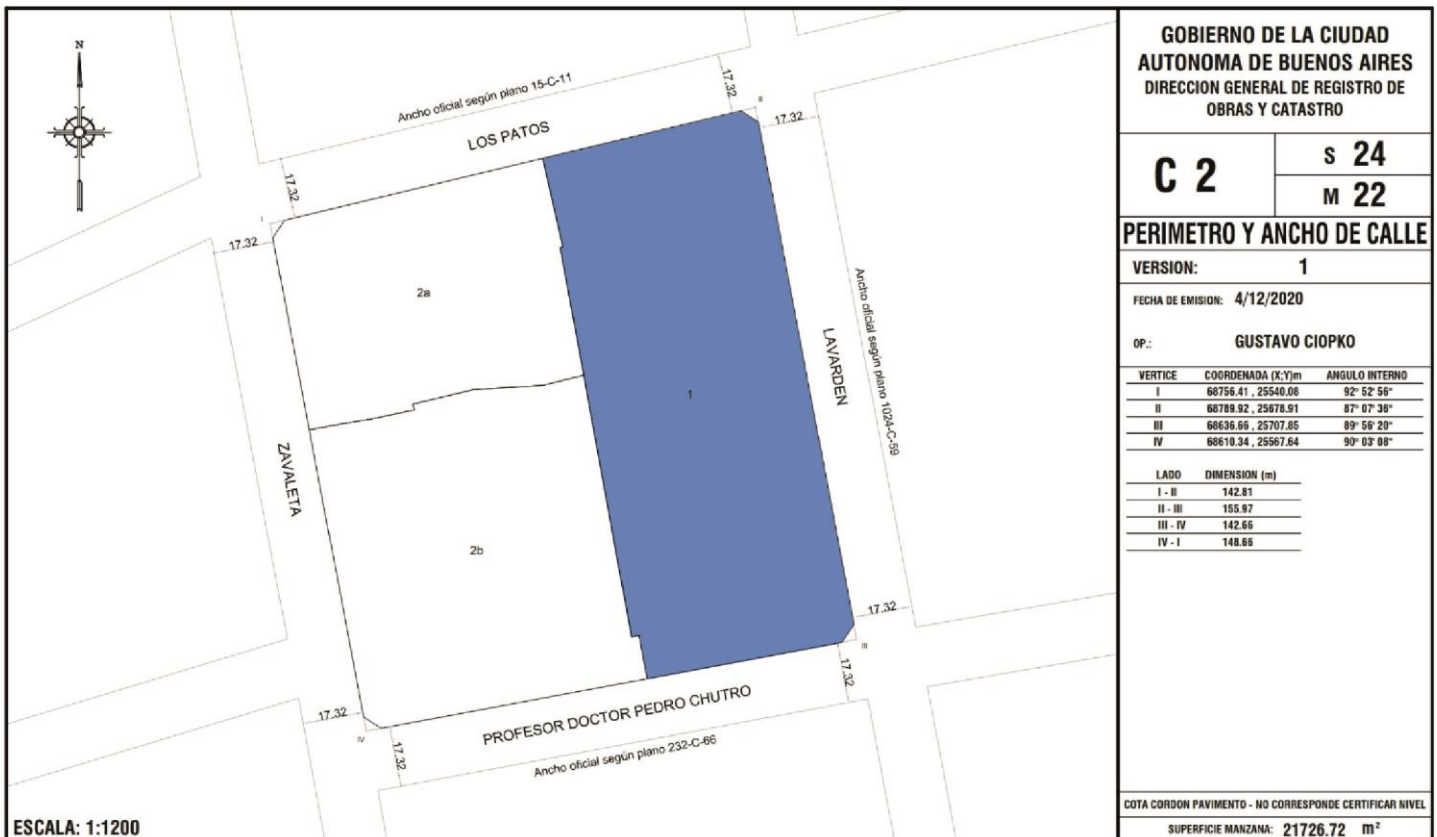
- El inmueble se compone de un terreno de 9.617,20 m² con una superficie total construida de 5.713,72 m² y 1.112,15 m² semicubiertos.
- Triple frente
- Ubicado en el polo tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires.
- Zonificación: Unidad de Sustentabilidad de Altura Media.
- Actualmente funciona el ITBA para desarrollo habitual de su actividad educativa.

PRECIO DE VENTA: US\$ 15.000.000.-.

Identificación de la propiedad

PARCELA

- **Dimensiones parcela (m):** 61,12 sobre Profesor Dr. Pedro Chutro x 155,99 sobre Lavarden (s/plano gobierno de la ciudad). Irregular.
- **Superficie (m²):** 9.702 m²
- **Ancho de calle:** 17,32 (s/plano gobierno de la ciudad)
- **Dimensiones manzana (m):** 142,81/155,97 x 142,66/148,66 (s/plano gobierno de la ciudad)



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES DIRECCION GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO		
C 2	s 24	M 22
PERIMETRO Y ANCHO DE CALLE		
VERSION:	1	
FECHA DE EMISION:	4/12/2020	
OP.:	GUSTAVO CIOPKO	
VERTICE	COORDENADA (X;Y)m	ANGULO INTERNO
I	66756.41 , 25540.08	92° 52' 56"
II	66789.92 , 25678.91	87° 07' 36"
III	66636.66 , 25707.85	89° 56' 20"
IV	66610.34 , 25567.64	90° 03' 08"
LADO	DIMENSION (m)	
I - II	142.81	
II - III	155.97	
III - IV	142.66	
IV - I	148.66	
COTA CORDON PAVIMENTO - NO CORRESPONDE CERTIFICAR NIVEL		
SUPERFICIE MANZANA: 21726.72 m ²		

Zonificación

Unidad de Sustentabilidad de Altura Media

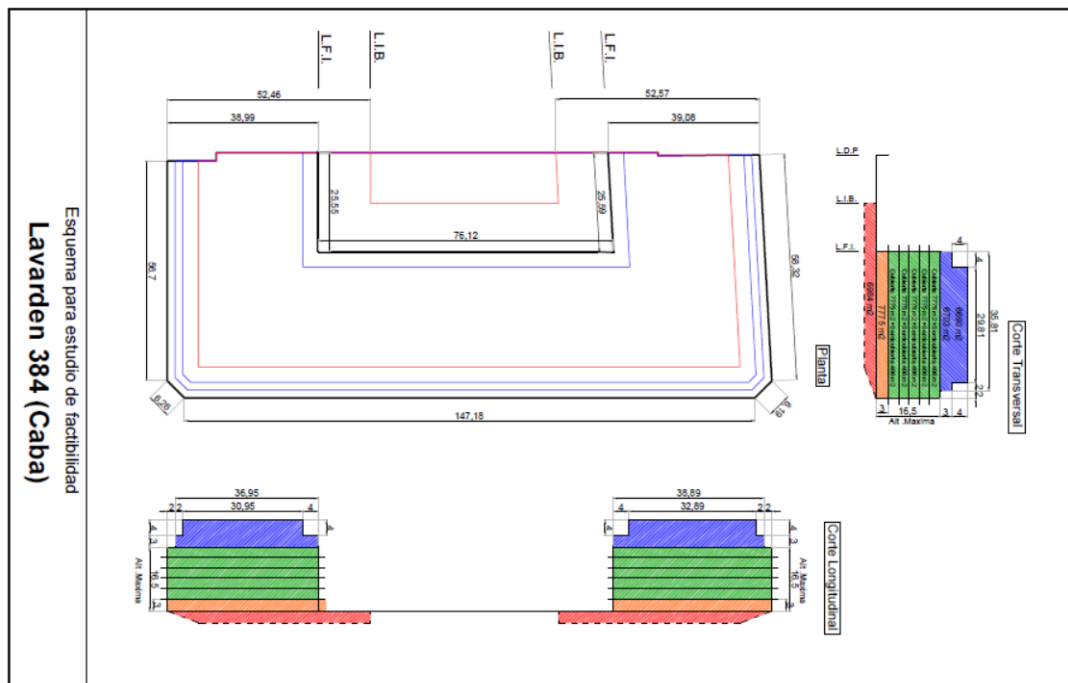
- Corresponde a áreas de la ciudad con alturas de escala media, adecuadas para un carácter residencial mixto con cercanía a corredores y centros barriales.
- La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,50m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.
- El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I. Entre L.O. y la L.I.B. se podrá edificar subsuelo según el artículo 6.6. En parcelas de esquina estará definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 2

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

Estudio de pre-factibilidad

Esquema



1. Estudio de factibilidad como unidades habitacionales (vivienda)

. **Área sombreada de Azul: $6690 + 6703 = 13.393 \text{ m}^2$**

En este nivel podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, en tanto no se superen los planos límite establecidos en el presente.

. **Área sombreada de Verde $7775 \text{ m}^2 \times 5 \text{ niveles} = 38.875 \text{ m}^2$**

En esta superficie puede aprovecharse para construir unidades habitacionales descontando aproximadamente (según diseño) un 15% para circulaciones

Superficie Cubierta Vendible 85% = 33.043 m^2 en unidades Habitacionales

Superficie Semicubierta vendible = 400 m^2 en unidades habitacionales

. **Área sombreada en Naranja (Planta Baja) = 7775 m^2**

Accesos, Escaleras, Ascensores, Circulaciones, Cocheras, Unidades habitacionales, Espacios comunes.

Superficie cubierta vendible 5000 m^2 en cocheras y unidades habitacionales.

. **Área Sombreada en rojo (Subsuelo) 6942 m^2**

Instalaciones, Servicios, cocheras, circulaciones.

Superficie cubierta vendible 3500 m^2 en cocheras.

NOTA IMPORTANTE: Las superficies "Vendibles" son estimativas, según diseño del inmueble a construir.

A los efectos del cálculo del excedente constructivo consideramos la superficie del área sombreada verde (33.043 m^2) más la superficie vendible del área sombreada naranja (5.000 m^2) = 38.034 m^2

2. Estudio de factibilidad como oficinas

. **Área sombreada de Azul: $6690 + 6703 = 13.393 \text{ m}^2$**

En este nivel podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, en tanto no se superen los planos límite establecidos en el presente.

. **Área sombreada de Verde $7775 \text{ m}^2 \times 4 \text{ niveles} = 31.100 \text{ m}^2$**

En esta superficie puede aprovecharse para construir planta libre de oficinas descontando aproximadamente (según diseño) un 10% para circulaciones

Superficie Cubierta Vendible 90% = 27.990 m^2 en planta libre de Oficinas

Superficie Semicubierta vendible = 400 m^2

. **Área sombreada en Naranja (Planta Baja) = 7775 m^2**

Accesos, Escaleras, Ascensores, Circulaciones, Cocheras, Oficinas, Espacios comunes.

Superficie cubierta vendible 5000 m^2 en Cocheras y Oficinas

. **Área sombreada en rojo (Subsuelo) 6942 m^2**

Instalaciones, Servicios, cocheras, circulaciones.

Superficie cubierta vendible 3500 m^2 en cocheras.

NOTA IMPORTANTE: Las superficies "Vendibles" son estimativas, según diseño del inmueble a construir.

A los efectos del cálculo del excedente constructivo consideramos la superficie del área sombreada verde (27.990 m^2) más la superficie vendible del área sombreada naranja (5.000 m^2) = 32.990 m^2

Superficie Edificada

Edificio Principal

	Subsuelo	Planta nivel 0	Planta nivel 1	Planta nivel 2	Planta nivel azotea	m ² Totales
m ² cubiertos	266,09	987,11	987,11	843,39	36,33	3120,03
m ² semicubiertos	-	283,62	-	-	828,53	1112,15

Auditorio

	Subsuelo	Planta nivel 0	Planta nivel 1	Planta nivel 2	Planta nivel azotea	m ² Totales
m ² cubiertos	-	1014,23	110,14	-	-	1124,37
m ² semicubiertos	-	-	-	-	-	0

CIDIM

	Subsuelo	Planta nivel 0	Planta nivel 1	Planta nivel 2	Planta nivel azotea	m ² Totales
m ² cubiertos	226	847,21	160,26	-	-	1233,47
m ² semicubiertos	-	-	-	-	-	0

Garitas

	Subsuelo	Planta nivel 0	Planta nivel 1	Planta nivel 2	Planta nivel azotea	m ² Totales
m ² cubiertos	-	235,85	-	-	-	235,85
m ² semicubiertos	-	-	-	-	-	0

m ² total cubiertos	5713,72
m ² total semicubiertos	1112,15

Para más información:

Newmark Argentina
t 54-11-4311-9500
info@ngbacre.com.ar

Los datos contenidos en esta publicación (precios, medidas, superficies, imágenes, etc.) sólo se proporcionan con fines informativos y no generan ninguna obligación contractual para BACRE S.A. (Newmark Argentina). Newmark Argentina no asume responsabilidad derivada del uso incorrecto, inapropiado o ilícito de la información publicada. Newmark Argentina no garantiza explícita ni implícitamente la exactitud de la información publicada. Toda la información deberá ser confirmada oportunamente con los correspondientes documentos registrales. La información contenida en la presente publicación está sujeta a modificaciones sin previo aviso. Se prohíbe cualquier reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin la previa autorización de Newmark Argentina. CUCICBA Mat. N° 5646 Domingo Speranza | CMCPSI Mat. N° 6028 Fernando Novoa