



# Factibilidades

## CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

### SOBRE EL LOTE



CALLE NO EXISTENTE 123, CABA



24.25 m



SUPERFICIE TOTAL  
542.00 m<sup>2</sup>



### EDIFICABILIDAD



Altura: 22.80m
Pisos: 7 pisos
Retiros: 2
Balcones: SI

### USOS PERMITIDOS

BAJA MIXTURA DE USOS	MEDIA MIXTURA DE USOS	MEDIA MIXTURA DE USOS	ALTA MIXTURA DE USOS
Residencia Comercio mayorista: -Sin deposito: NO -Con deposito: NO -Con deposito Art. 3.12.5 a: NO -Local de Productos Perecederos: NO -Minorista de Productos de abasto y alimenticios : 100m2	Residencia Comercio mayorista: -Sin deposito: NO -Con deposito: NO -Con deposito Art. 3.12.5 a: NO -Local de Productos Perecederos: NO -Minorista de Productos de abasto y alimenticios : 200m2	Residencia Comercio mayorista: -Sin deposito: 1500m2 -Con deposito: SI -Con deposito Art. 3.12.5 a: 500m2 -Local de Productos Perecederos: 500m2 -Minorista de Productos de abasto y alimenticios : 200m2	Residencia Comercio mayorista: -Sin deposito: 2000m2 -Con deposito: SI -Con deposito Art. 3.12.5 a: 1500m2 -Local de Productos Perecederos: 500m2 -Minorista de Productos de abasto y alimenticios : 500m2



METROS VENDIBLES

2963.2 m  
de vendibles estimados



VALOR DE REFERENCIA DE VENTA

US\$ 1.630.000



PLUSVALÍA AL DÍA DE LA FECHA

EXCEDENTES:  
 US\$ 321.887 1337.37 m  
 PORCENTAJE: 35 % METROS A PAGAR: 468.08 m

COMERCIOS Y SERVICIOS CERCANOS A TU TERRENO



RESTAURANTES

Parrilla El Pobre Luis  
(363mts)

Garbis  
(263mts)

Siga La Vaca Express  
(305mts)

El Cisne Blanco  
(439mts)

Haiku Sushi  
(146mts)

Piani by La Marguerite  
(217mts)

Bar Poe  
(332mts)

New Jonathan  
(447mts)

The Red Mill  
(485mts)

Sweet Bakery  
(149mts)

Chatters  
(152mts)

Brando  
(182mts)



HOTELES

Urbánica The Suites Hotel  
(121mts)

Fleni  
(404mts)

Fundación Cardiovascular de Bs As  
(358mts)

Caño Co  
(270mts)

Colegio Belgrano Uno  
(261mts)

Brague  
(466mts)

Baufest  
(80mts)

Oxford High School  
(105mts)

Garage Av. Libertador 6442  
(228mts)

Náutica Viajes  
(66mts)



NIGHT CLUBS

Morgan Belgrano  
(6mts)

Bender  
(16mts)



ESCUELAS

ORT sede Belgrano  
(207mts)

The Rock Academy  
(222mts)

ORT Belgrano  
(302mts)

Normal School No. 10 Juan Bautista

Alberdi  
(402mts)

Kiron Holoterapias  
(426mts)

Cat With Nefes - Children from 3 months  
to 2 years  
(256mts)

Milenio III College  
(200mts)

Normal School No. 10 "Juan Bautista

Alberdi"  
(496mts)

GALPON MAGNOLIA DANZA  
(127mts)

School No. 22 10th "Remedios de

Escalada de San Martín"  
(171mts)

ORT Elementary School - Headquarters

Belgrano  
(241mts)



MÁS CERCANOS

Carrefour Market  
(150mts)

ChungHwa  
(450mts)

ANÁLISIS INMOBILIARIO

ÁREA DE ESTUDIO



El area concentra una población de 24514 habitantes. El 72% de los hogares son propietarios de su vivienda.



24514  
HABITANTES



49.36%  
CONVIVEN



36.77%  
ESTUDIOS  
UNIVERSITARIOS

COMPOSICIÓN

53.52%  
MUJERES

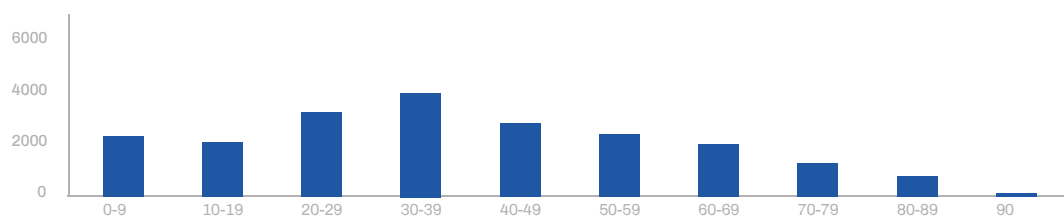
46.48%  
HOMBRES

INQUILINOS

28%  
ALQUILAN

72%  
PROPIETARIOS

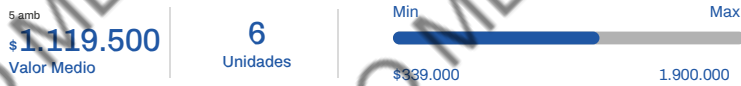
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN



## ANÁLISIS INMOBILIARIO

## PRECIOS - VENTA:

## DEPARTAMENTOS - USADO



## DEPARTAMENTOS - NA



## DEPARTAMENTOS - PRE-ESTRENO



## ANÁLISIS INMOBILIARIO

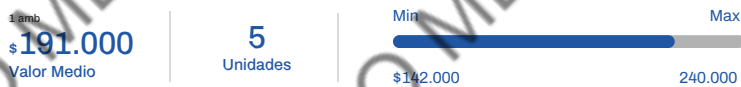
## PRECIOS - VENTA:



## LOCALES-COMERCIALES - USADO

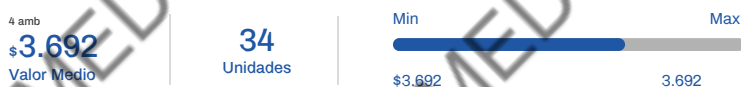


## OFICINAS - USADO



## VALOR/M2 - VENTA:

## DEPARTAMENTOS - USADO



5 amb  
**\$3.251**  
Valor Medio

**6**  
Unidades



DEPARTAMENTOS - NA

1 amb  
**\$4.049**  
Valor Medio

**33**  
Unidades



4 amb  
**\$4.798**  
Valor Medio

**9**  
Unidades



2 amb  
**\$4.380**  
Valor Medio

**43**  
Unidades



3 amb  
**\$4.470**  
Valor Medio

**29**  
Unidades



## ANÁLISIS INMOBILIARIO

## VALOR/M2 - VENTA:

## DEPARTAMENTOS - PRE-ESTRENO



## LOCALES-COMERCIALES - USADO

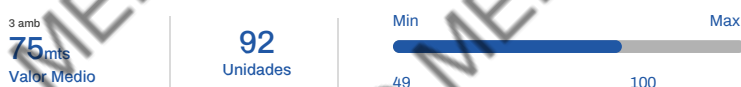


## OFICINAS - USADO



## PROMEDIO SUPERFICIE DE VENTA:

## DEPARTAMENTOS - USADO





4 amb  
**116**mts  
Valor Medio

**34**  
Unidades



5 amb  
**217**mts  
Valor Medio

**6**  
Unidades



DEPARTAMENTOS - NA

1 amb  
**39**mts  
Valor Medio

**33**  
Unidades



4 amb  
**113**mts  
Valor Medio

**9**  
Unidades



2 amb  
**50**mts  
Valor Medio

**43**  
Unidades



3 amb  
**75**mts  
Valor Medio

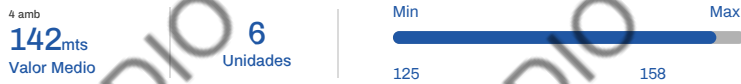
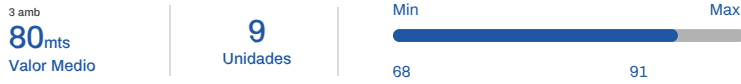
**29**  
Unidades



ANÁLISIS INMOBILIARIO

PROMEDIO SUPERFICIE DE VENTA:

DEPARTAMENTOS - PRE-ESTRENO



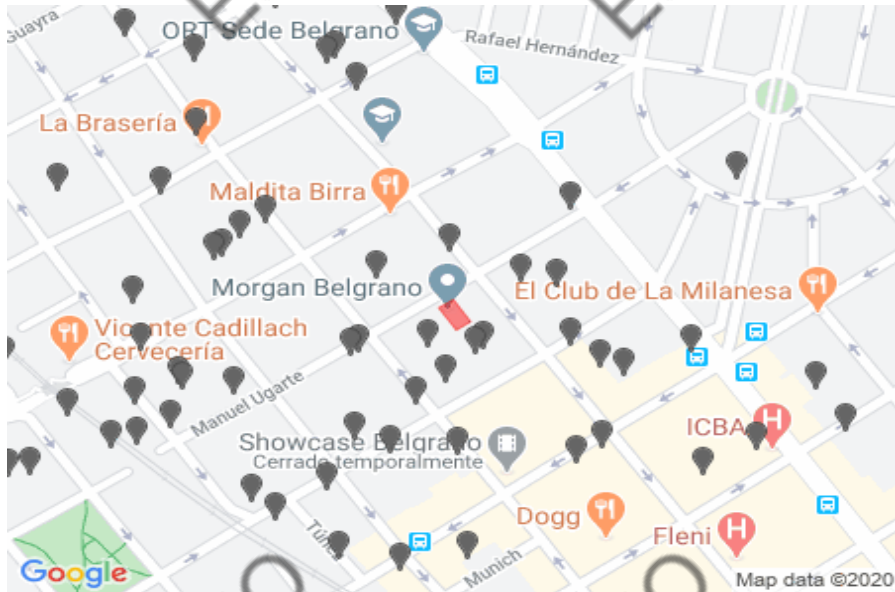
LOCALES-COMERCIALES - USADO



OFICINAS - USADO



## PERMISOS DE OBRA



#	Fecha	Direccion	Profesional	Tipo
0	24/01/2018	MONTA?ESES 2993	KITAY ARIEL	OBRA NUEVA
1	22/12/2017	ARCOS 3419	DORAZIO LUIS ALBERTO	OBRA NUEVA
2	30/11/2017	O-HIGGINS 2737	ZATLOUKAL JORGE EDUARDO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
3	12/10/2017	MONTA?ESES 2677	DE LUIGI MATIAS	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
4	28/09/2017	BLANCO ENCALADA 1458	BORUCHOWICZ MARIANO HERNAN	OBRA NUEVA
5	14/09/2017	ROOSEVELT FRANKLIN D. 1643	BENAVENTE JORGE HORACIO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
6	15/05/2017	ARRIBE?OS 2918	MARIANI ALBERTO NICOLAS	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
7	03/02/2017	ARRIBE?OS 2979	DELGADILLO RODRIGUEZ LUCIO RUBEN	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
8	26/09/2016	MONTA?ESES 2555	GIRGENTI CECILIA DANIELA	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
9	22/09/2016	BLANCO ENCALADA 1851		OBRA NUEVA
10	07/07/2016	BLANCO ENCALADA 1513	URSOMARZO FEDERICO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
11	25/02/2016	CONGRESO 1745		OBRA NUEVA
12	27/01/2016	3 DE FEBRERO 2609	CARAM ESTEBAN	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
13	03/09/2015	MONROE 1816	NEIRA OSCAR ROBERTO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
14	15/07/2015	MONROE 1555	SCHAPIRO JORGE E	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
15	25/03/2015	DEL LIBERTADOR 6335	FRAGA CLAUDIO FERNANDO	OBRA NUEVA
16	27/01/2015	MONROE 1970	CASTRILLI JOAQUIN ALEJANDRO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
17	08/01/2015	DEL LIBERTADOR 6610	PELAVSKI HERNAN PABLO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
18	22/12/2014	UGARTE, MANUEL 2035	BUK JAVIER	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
19	29/08/2014	GOLFARINI, JUAN ANGEL, Dr. 2340	KATZ MARIO SERGIO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
20	26/08/2014	MUNICH 1777	TROBO NORBERTO MARIO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
21	05/08/2014	O-HIGGINS 2783	PRADO RUBEN OSCAR	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
22	24/07/2014	GOLFARINI, JUAN ANGEL, Dr. 2324	BLANCO SALGADO CARLOS M.	OBRA NUEVA
23	27/06/2014	DEL LIBERTADOR 6426	FISCHMAN EDGARDO LIONEL	OBRA NUEVA
24	10/06/2014	3 DE FEBRERO 2760	CRESPI SANTIAGO HERNAN	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
25	15/04/2014	UGARTE, MANUEL 1710	CRISTOFARO VICTOR HUGO	OBRA NUEVA

## PERMISOS DE OBRA

#	Fecha	Direccion	Profesional	Tipo
26	14/04/2014	BLANCO ENCALADA 1559	MEDVUIDENUR ALEJANDRO	OBRA NUEVA
27	27/03/2014	ARRIBE?OS 2610	CABEZA RODRIGUEZ HORACIO	OBRA NUEVA
28	10/02/2014	QUESADA 1861	FOLLETT NICOLAS JAIME	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
29	10/10/2013	O-HIGGINS 2825	KULESZ SERGIO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
30	24/09/2013	ARRIBE?OS 2840	OCHACOVSKY DANIEL GUSTAVO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
31	19/09/2013	MONROE 1654	BESZKIN MATIAS SALVADOR	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
32	16/09/2013	TUNEZ 2530	ELIZALDE LEONARDO JORGE	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
33	08/07/2013	ROOSEVELT FRANKLIN D. 1637	GARCIA MONTENEGRO GUSTAVO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
34	25/06/2013	MONROE 1616	PRINCIPE LUIS EDGARDO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
35	20/05/2013	CONGRESO 1872	FORCINITO CARLOS MARTIN	OBRA NUEVA
36	07/05/2013	UGARTE, MANUEL 1708	CURLAND NESTOR ARIEL	OBRA NUEVA
37	06/05/2013	UGARTE, MANUEL 1819	CASTELLI ROBERTO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
38	06/12/2012	3 DE FEBRERO 2739	SIGLER MARIELA SILVINA	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
39	05/12/2012	ARRIBE?OS 2564	PRUSS FABIAN GUSTAVO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
40	19/11/2012	3 DE FEBRERO 2823	CURLAND NESTOR ARIEL	OBRA NUEVA
41	22/10/2012	ROOSEVELT FRANKLIN D. 1816	CRISTOFARO VICTOR HUGO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
42	04/09/2012	CONGRESO 1783	YANUN ANDREA MARINA	OBRA NUEVA
43	24/08/2012	QUESADA 1572	BERALDI SERGIO PASCUAL R.	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
44	10/08/2012	ROOSEVELT FRANKLIN D. 1760	PASIN MAXIMILIANO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
45	02/07/2012	DEL LIBERTADOR 6836	AIZERSZTEIN ALEJANDRO C.	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
46	09/05/2012	ROOSEVELT FRANKLIN D. 1884	CALCAGNO MARIANA ANDREA	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
47	11/04/2012	PLAZA, VICTORINO de la, Dr. 1419	GARAY NAHUEL ERNESTO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
48	10/01/2012	MONROE 1988	CASTRILLI JOAQUIN ALEJANDRO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
49	12/12/2011	MONTA?ESES 2599	BRASLAVSKY ALEJANDRO FABIAN	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
50	30/09/2011	11 DE SEPTIEMBRE DE 1888 2829	GRILLO CIOCCHINI SANTIAGO MATIAS	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
51	01/08/2011	UGARTE, MANUEL 1919	RIVA RODOLFO PABLO	OBRA NUEVA
52	29/07/2011	ARRIBE?OS 2751	YANUN ANDREA MARINA	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
53	28/07/2011	ROOSEVELT FRANKLIN D. 1781	ABRAMZON RICARDO MIGUEL	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
54	13/07/2011	ARRIBE?OS 3040	GUEVARA SEBASTIAN	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
55	08/06/2011	GRECIA 2931	SCHILLER SEBASTIAN DANIEL	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
56	07/06/2011	ARRIBE?OS 2617	PASIN MAXIMILIANO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
57	17/05/2011	UGARTE, MANUEL 1893	RUBIANES GUILLERMO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
58	02/05/2011	ARRIBE?OS 2659	GELIN DANIEL ELIAS	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
59	28/04/2011	IBERA 1938	LEMA VICENTE ANTONIO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
60	27/04/2011	MONTA?ESES 2756	RODRIGO HORACIO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
61	20/04/2011	ARCOS 2749	OCHACOVSKY DANIEL GUSTAVO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
62	14/04/2011	QUESADA 1567	PEREIRA DIEGO ARIEL	DEMOLICION TOTAL Y OBRA

PERMISOS DE OBRA

#	Fecha	Direccion	Profesional	Tipo
63	11/04/2011	UGARTE, MANUEL 1855	CHAO FERNANDO JORGE	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
64	06/04/2011	ROOSEVELT FRANKLIN D. 1555	PRUSS FABIAN GUSTAVO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
65	31/03/2011	QUESADA 1780	LEON ANA MARIA	DEMOLICION TOTAL Y OBRA
66	06/01/2011	QUESADA 1575	STELLA GUSTAVO HORACIO	DEMOLICION TOTAL Y OBRA