

Empresa:	VAI PROP	Profesional:	Cristian Cordoba
Asesor:	—	Matrícula N°:	5205

Datos del lote

Proyecto:	Torre Residencial Sur	
Dirección:	Duarte Quiros 3100	
Localidad:	Cordoba	
Barrio:	Alto Alberdi	
Zona / Distrito:	C4	
Superficie del lote:	241 m²	
Frente:	8 m	
Fondo:	30 m	
Superficie a demoler:	- m²	
Superficie a conservar:	- m²	

Normativa urbanística y morfología

FOS:	80%	FOT:	-
Altura máxima:	21 m	Pisos máximos:	7
Retiros frente:	3 m	Retiros fondo:	3 m
Retiros laterales:	- m	Perfilería:	—

Usos previstos y eficiencia

m² construibles (estimados):	1.350 m²	m² vendibles (estimados):	1.080 m²
m² no vendibles (estimados):	270 m²	Unidades vendibles (aprox.):	24
m² por unidad:	44 m²	Valor de venta por unidad:	50.000 USD
Valor total de unidades vendibles:	1.200.000 USD		

Incidencia del lote y precio sugerido

Índice de incidencia zonal:	8.00 %	Superficie a demoler:	- m²
Precio de demolición por m²:	—	Costo total de demolición:	—

Precio sugerido del lote

96.000 USD

Observaciones

El inmueble analizado se ubica sobre Av. Duarte Quirós al 3100, en barrio Alto Alberdi, dentro de un corredor urbano consolidado y con una creciente actividad inmobiliaria. Se trata de una zona residencial con muy buena conectividad, amplia disponibilidad de transporte público, comercios, establecimientos educativos, servicios y cercanía a puntos estratégicos como Nuevocentro Shopping y el área central de la ciudad.

Sobre la base de un lote de 240 m², un FOS del 80% y una capacidad constructiva estimada de planta baja más seis pisos, el análisis preliminar arroja aproximadamente 1.350 m² construibles. Aplicando una eficiencia global del 80%, se estiman unos 1.080 m² vendibles y aproximadamente 270 m² destinados a circulaciones, áreas comunes, servicios y demás superficies no comercializables.

Para homogeneizar la evaluación se tomó como referencia una unidad estándar de un dormitorio de 44 m², lo que permite proyectar aproximadamente 24 unidades. Considerando un valor estimado de USD 50.000 por unidad, el valor total potencial de las unidades vendibles alcanzaría aproximadamente USD 1.200.000.

Riesgos

El principal riesgo se encuentra en la diferencia que puede existir entre la capacidad teórica estimada y el aprovechamiento definitivo del terreno. La cantidad real de unidades, los metros vendibles y la configuración del proyecto dependerán del diseño arquitectónico, los patios reglamentarios, núcleos de circulación, retiros, cocheras, instalaciones, exigencias normativas y demás condicionantes técnicos.

También deberán evaluarse los costos de construcción, la incidencia del terreno, los plazos de obra, la financiación, la velocidad de venta y la oferta existente o futura en el sector. La presencia de numerosos proyectos terminados y en ejecución confirma el atractivo de la zona, aunque también exige definir un producto competitivo y diferenciado. Los valores indicados son estimativos y no contemplan costos de obra, honorarios, impuestos, gastos financieros, comercialización ni utilidad del desarrollista.

Oportunidades

El lote presenta un potencial atractivo para el desarrollo de un emprendimiento residencial de escala media, principalmente por su ubicación sobre una avenida de alto tránsito, la posibilidad de construir en altura y el proceso de consolidación inmobiliaria de Alto Alberdi.

La estimación de 1.080 m² vendibles ofrece flexibilidad para diseñar distintas alternativas de producto. El desarrollista podrá analizar combinaciones de unidades de uno y dos dormitorios, locales comerciales en planta baja, cocheras, terrazas, amenities o espacios comunes, según el perfil de demanda y la estrategia comercial elegida.

La proyección homogénea de 24 unidades de 44 m² y un valor potencial de venta de USD 1.200.000 permite dimensionar rápidamente la escala económica del proyecto y constituye una base favorable para avanzar hacia una evaluación técnica, comercial y financiera más detallada.

Notas adicionales

La presente evaluación corresponde a una prefactibilidad constructiva preliminar. La utilización de una unidad estándar de 44 m² y un valor estimado de USD 50.000 tiene como finalidad homogeneizar el cálculo y facilitar la comparación del potencial del terreno.

El proyecto definitivo podrá presentar una cantidad y tipología de unidades diferente, según la propuesta arquitectónica, la demanda del mercado y la estrategia del desarrollista.

En conjunto, los indicadores analizados muestran un inmueble con condiciones favorables para ser considerado por desarrollistas, constructoras e inversores interesados en proyectos residenciales sobre un corredor urbano consolidado y en crecimiento.