Edificio Portugal 574

Ciudad de Buenos Aires

Indice de contenido

1.1.- memoria descriptiva del anteproyecto.

1.2.- ubicación

1.3.- anteproyecto

1.4.- planilla de superficies

1.5.- memoria de calidades

1.6.- Análisis del producto inmobiliario de TIZADO

1.1. Memoria descriptiva del anteproyecto

El anteproyecto, se basa en el reciclaje de un edificio existente, ubicado en la calle Portugal a metros del Parque Centenario y la Avenida Diaz Vélez.

Según el informe del comercializador, la demanda se orienta hacia unidades tipo monoambiente y 2 ambientes (en uno o dos niveles) con servicios comunes o amenities.

En cuanto a la resolución funcional, se optó por ubicar en planta baja, las cocheras de las unidades funcionales y el hall de acceso, mientras que en las plantas superiores, se ubicaron las siguientes tipologías:

1º, 2º y 3º nivel:

2 monoambientes al frente (deptos. A y D)

2 departamentos de 2 ambientes al frente (deptos. B y C)

2 departamentos de 2 ambientes al contrafrente (deptos. E y F)

4º y 5º nivel:

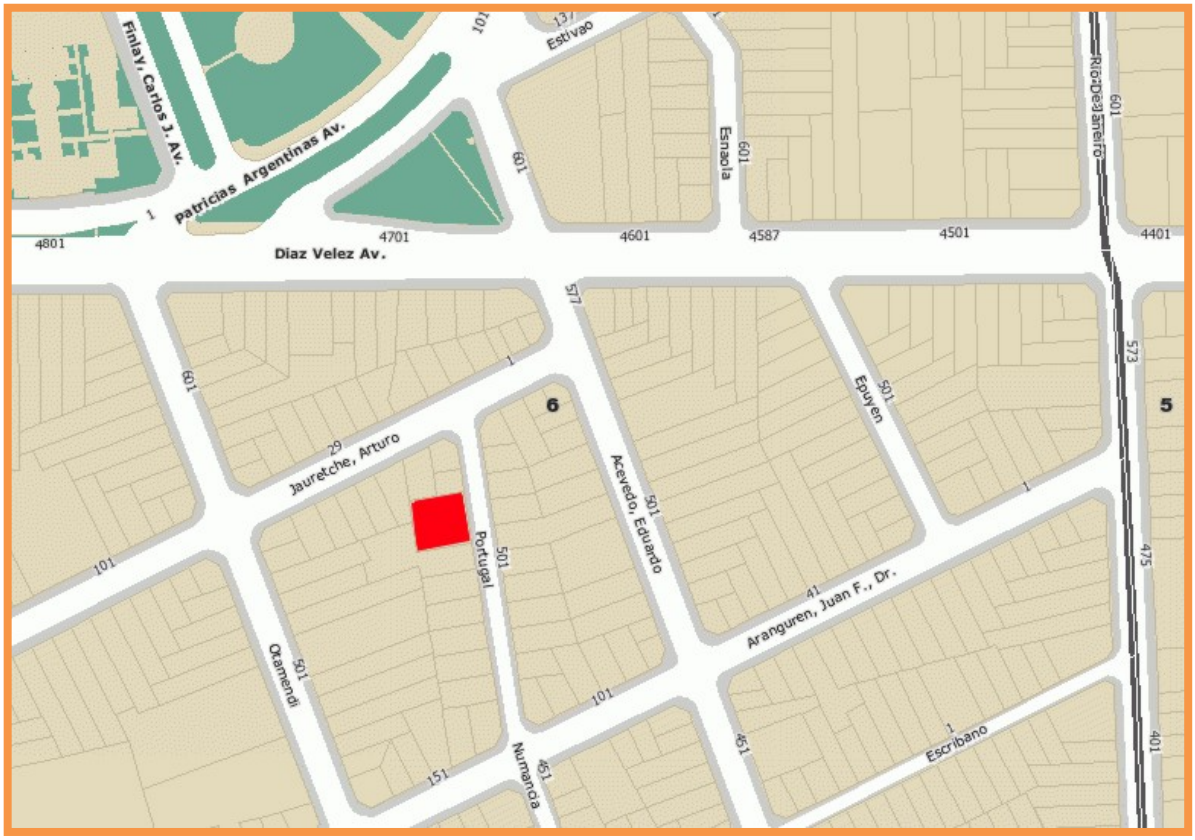
5 dúplex al frente con cocina, toilette y expansiones propias en la planta inferior, más un dormitorio con baño completo en la planta superior (deptos. A, B, C, D y E).

2 departamentos de 2 ambientes al contrafrente (deptos. F y G)

Adicionalmente se ubican en el 5º nivel los servicios comunes o “amenities “ tales como “laundry”, salón de usos múltiples (SUM) y portería.

Desde el punto de vista formal se proyectaron, dentro de las limitaciones impuestas por la estructura existente, ambientes amplios con expansiones generosas, asegurando una buena ventilación y luminosidad. En el centro de la planta, se ubica un núcleo de circulación vertical, compuesto por una caja de escalera contra incendio y dos ascensores. También se incorporaron dos patios auxiliares que permiten ventilar e iluminar las circulaciones horizontales y los sanitarios que se vinculan a ellos.

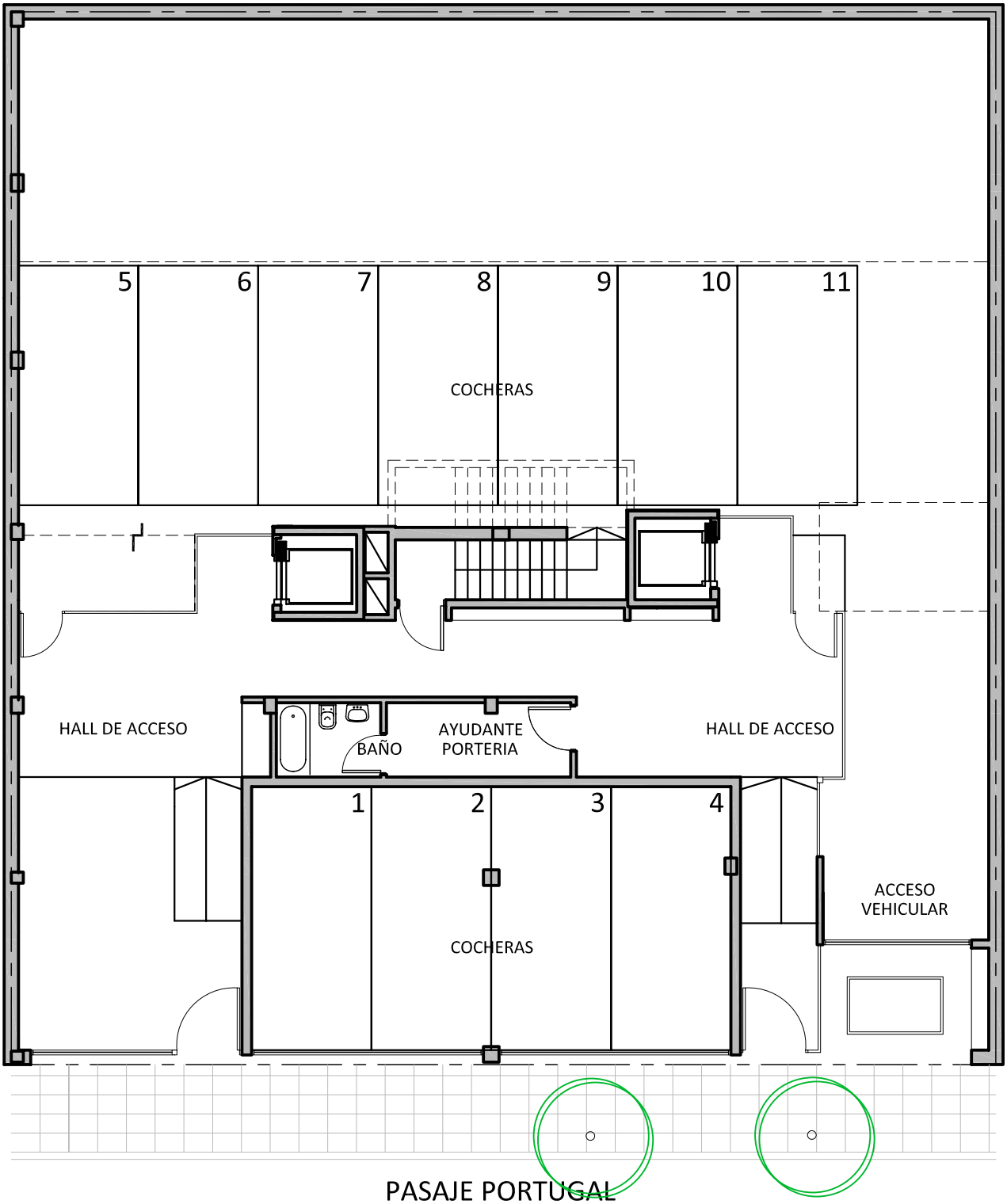
1.2.-Ubicación



Sobre un predio ubicado en la calle Portugal, en el barrio de Caballito, se desarrollará este emprendimiento.

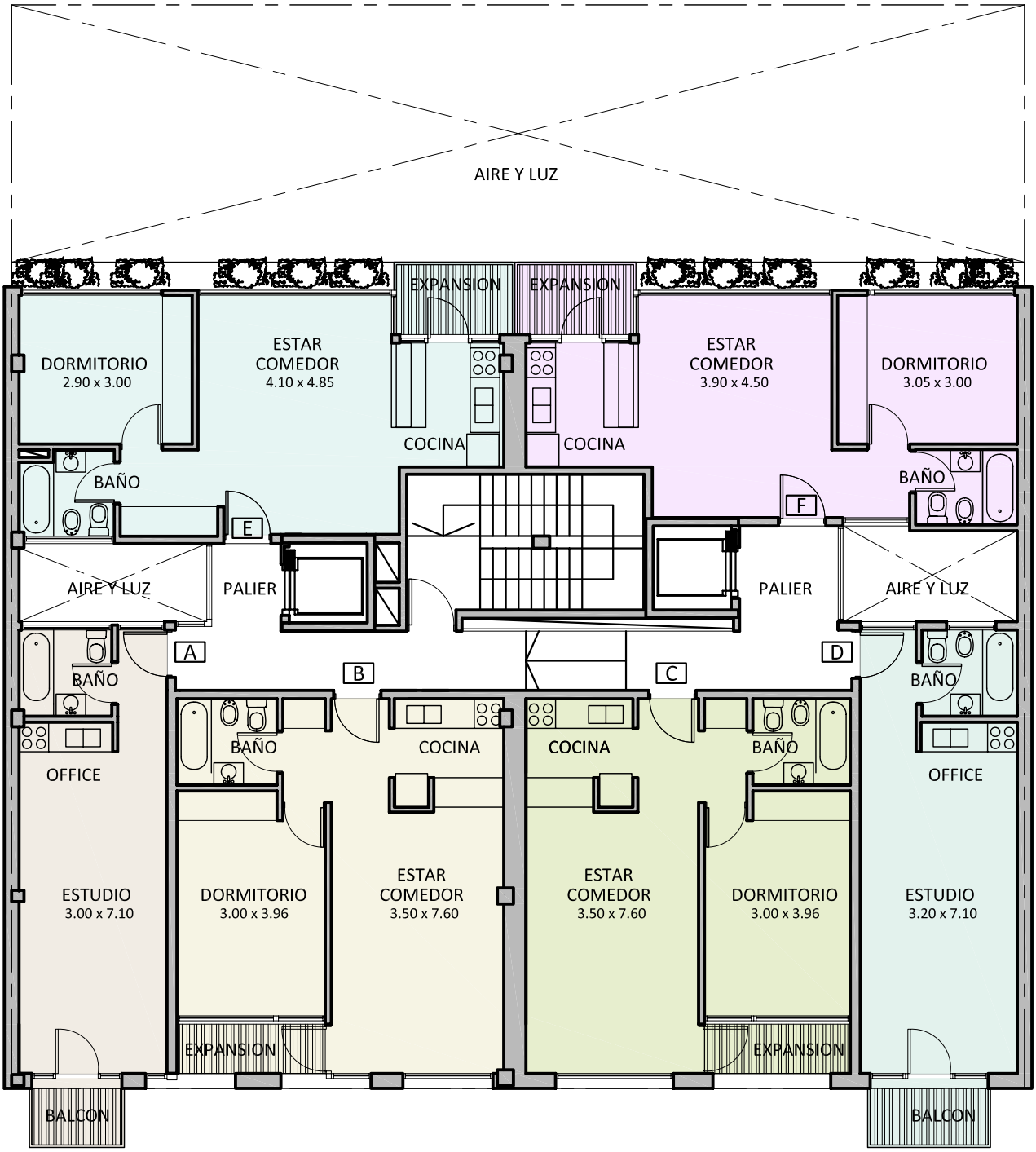
Cuenta con una excelente ubicación respecto a los medios de transporte, ya que se encuentra a metros de la Av. Diaz Vélez y la calle Río de Janeiro.

Está también muy bien ubicado en lo que se refiere a esparcimiento, ya que se puede encontrar a 100m el Parque Centenario, a 500m el Parque Rivadavia y el centro comercial del barrio.

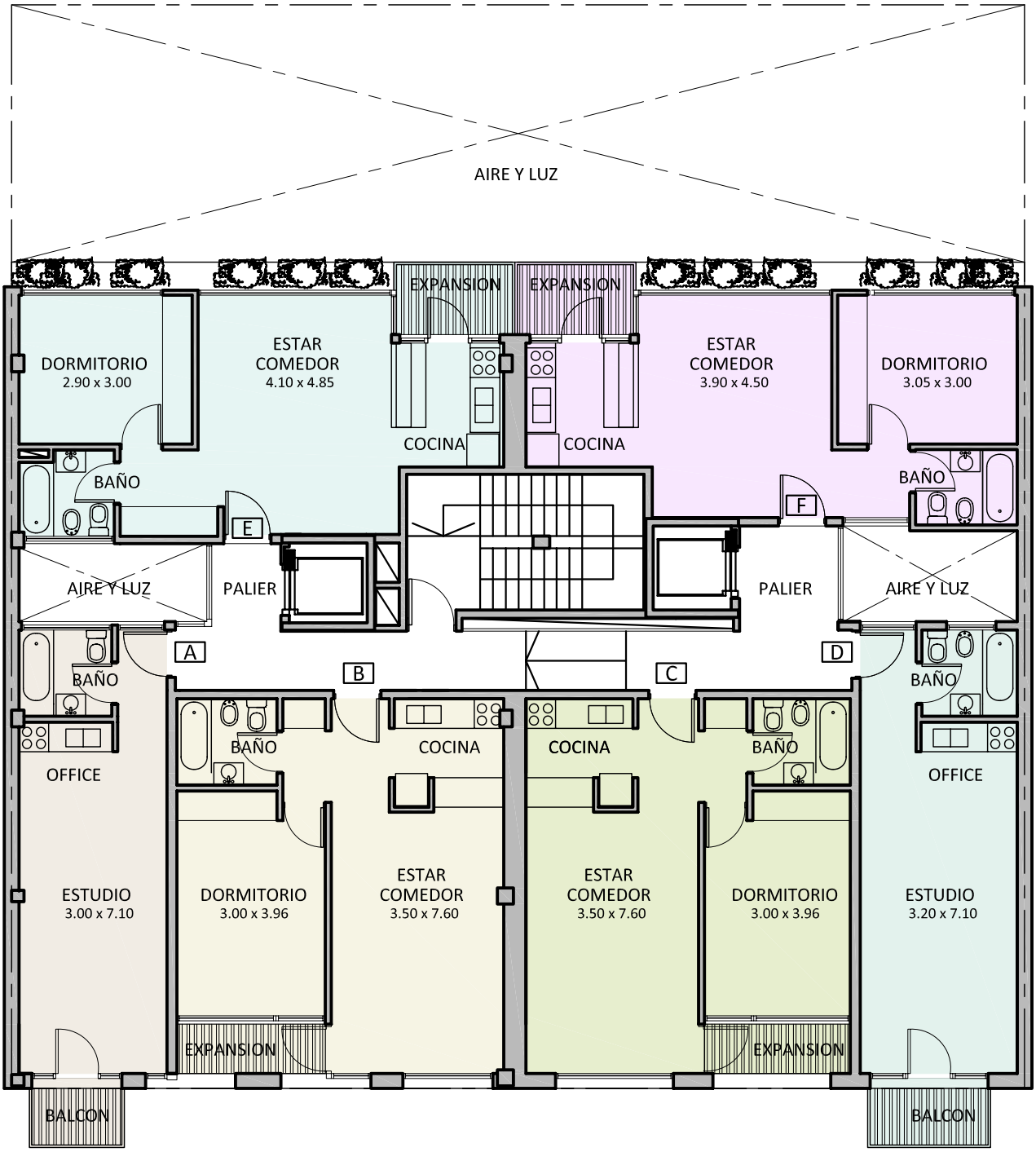


PASAJE PORTUGAL

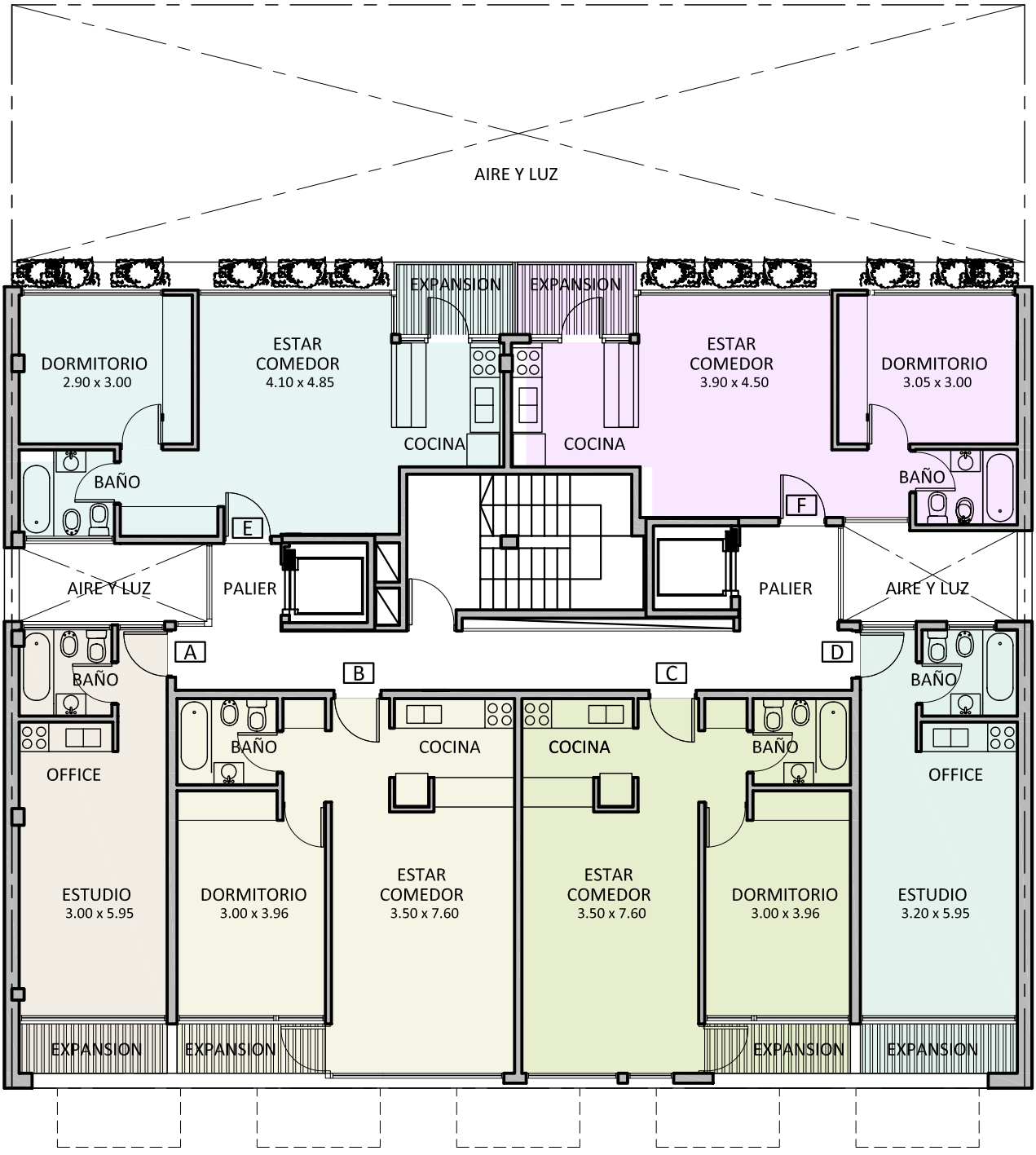
PLANTA BAJA - Escala 1:125



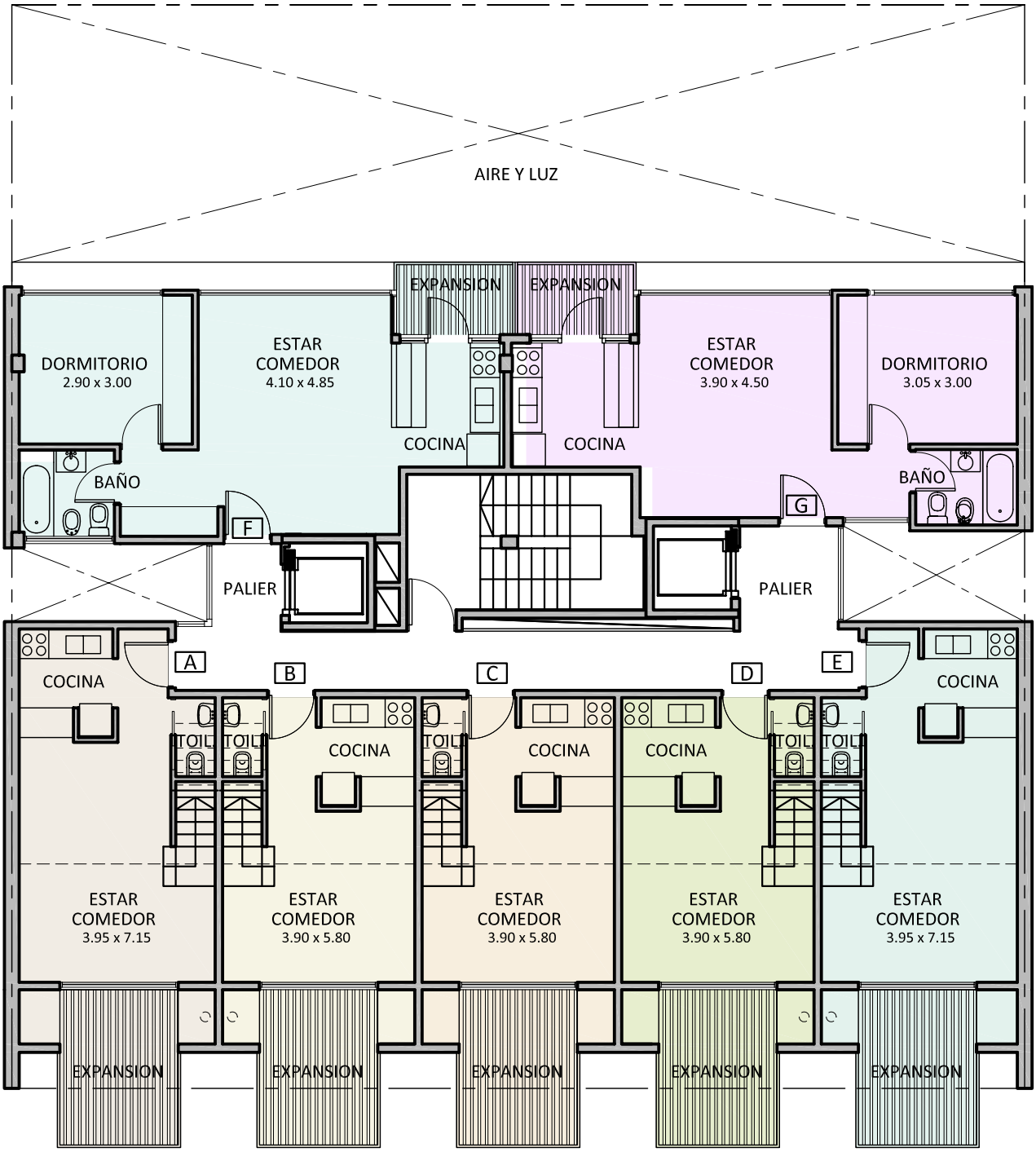
PLANTA 1º PISO - Escala 1:125



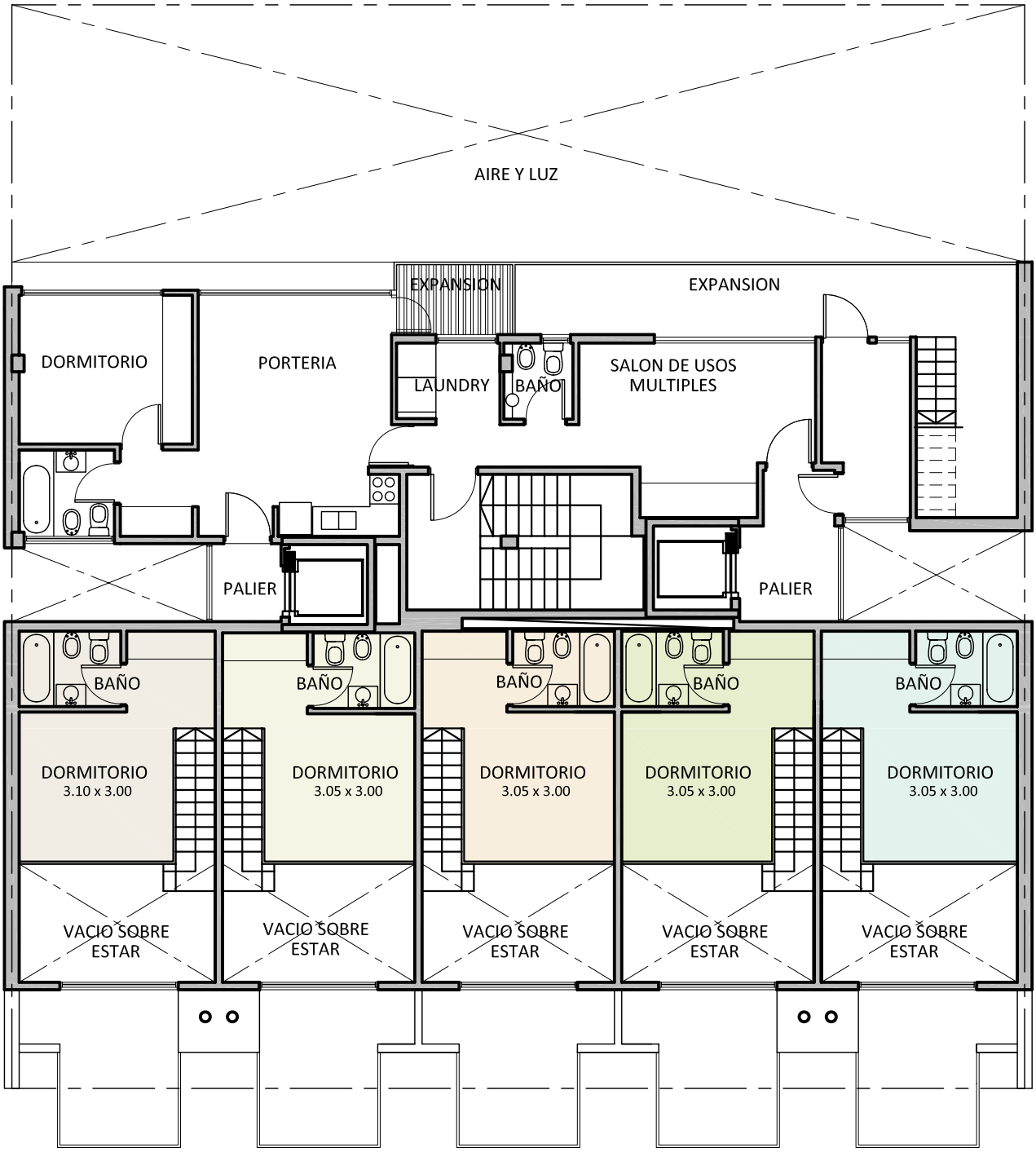
PLANTA 2º PISO - Escala 1:125



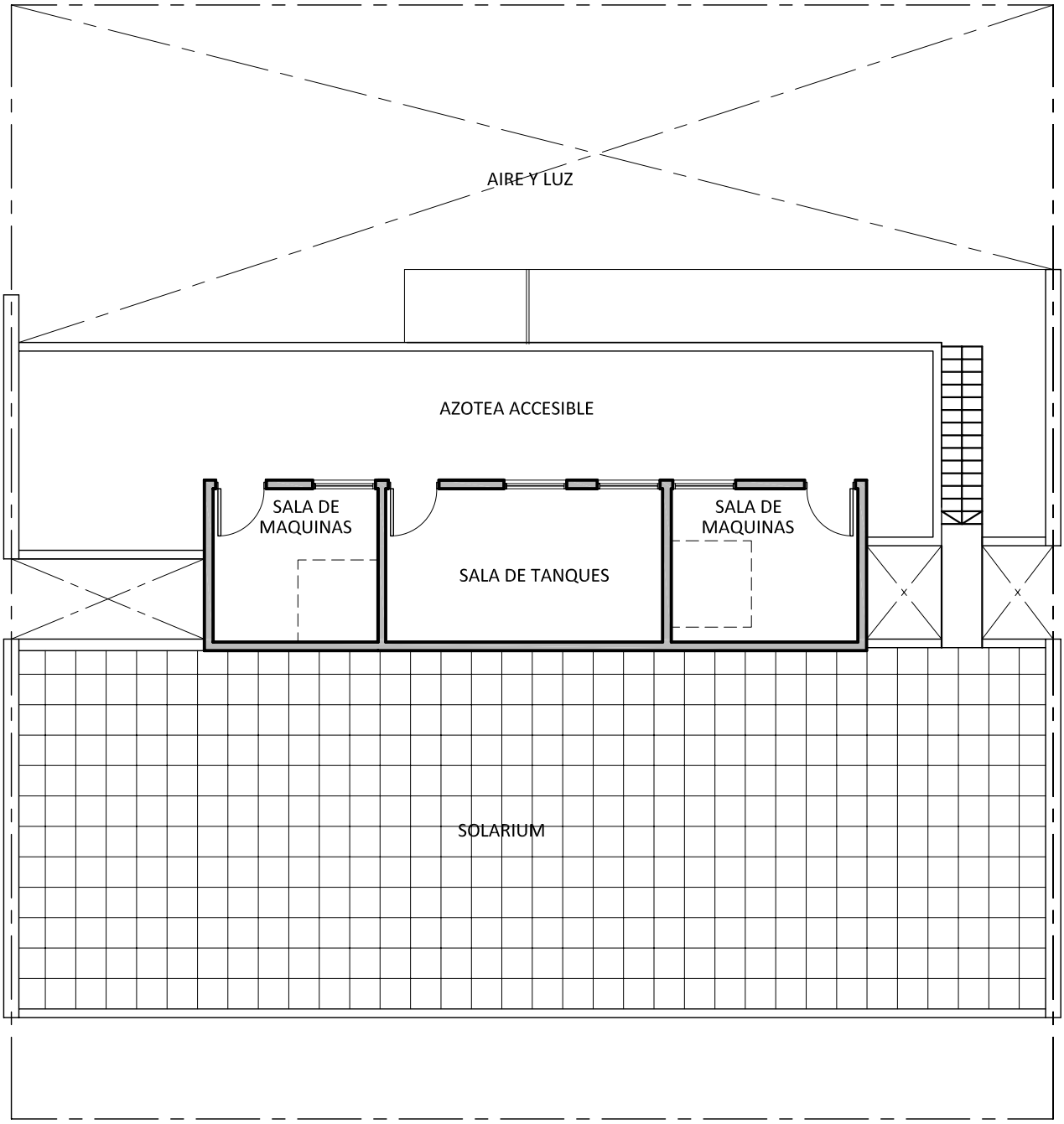
PLANTA 3º PISO - Escala 1:125



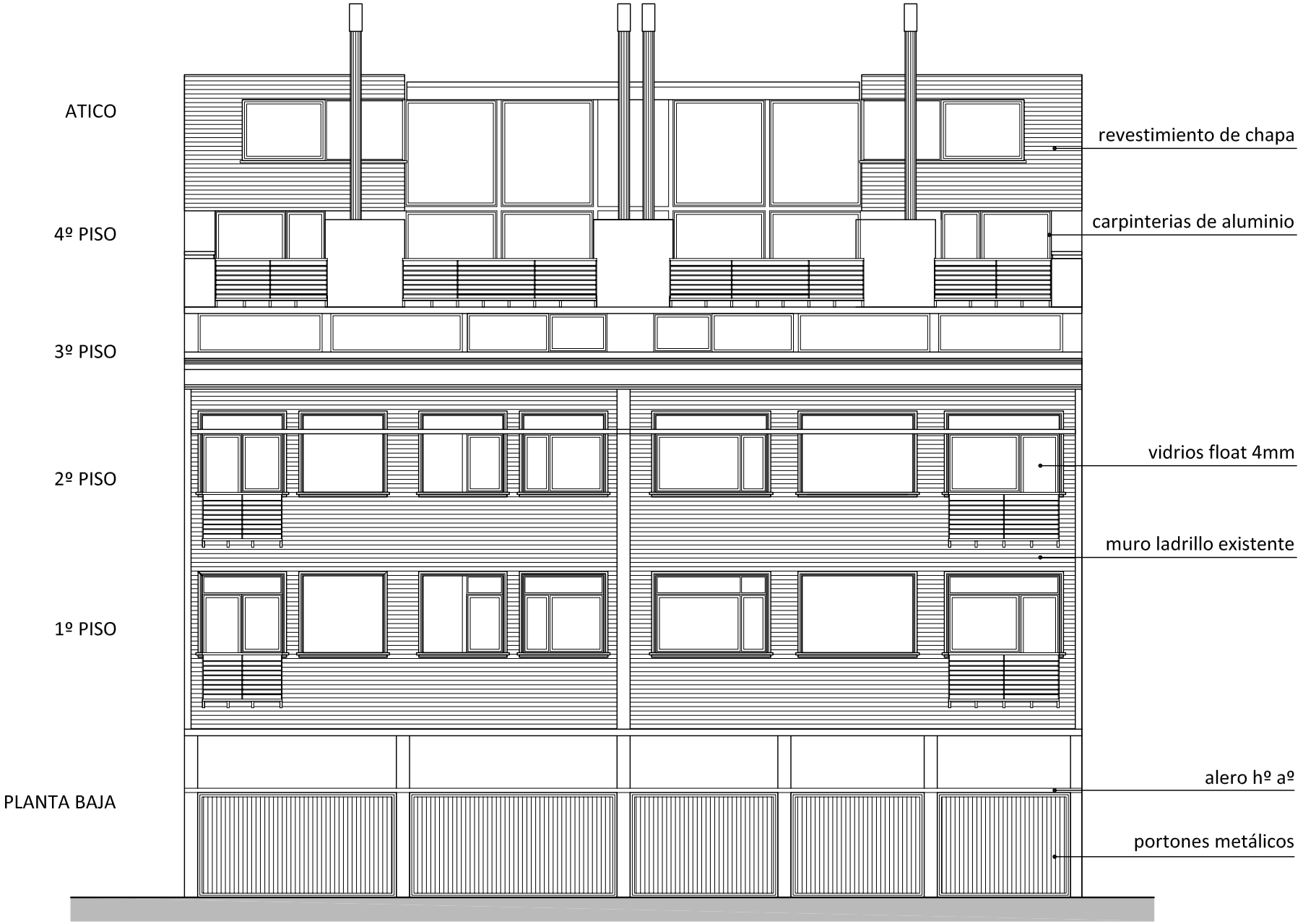
PLANTA 4º PISO - Escala 1:125

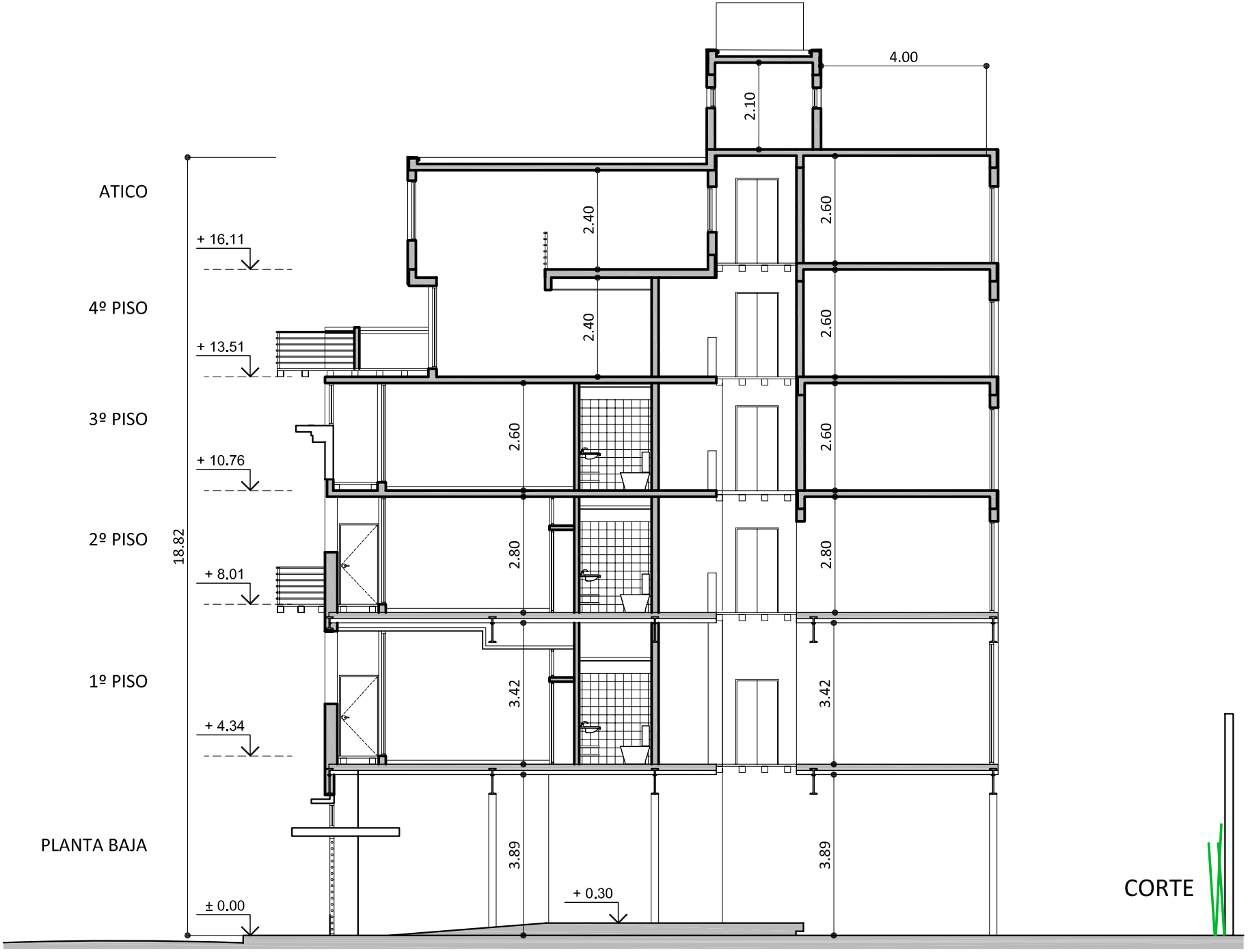


PLANTA ATICO - Escala 1:125



PLANTA AZOTEA - Escala 1:125


ATICO
4º PISO
3º PISO
2º PISO
1º PISO
PLANTA BAJA
revestimiento de chapa
carpinterias de aluminio
vidrios float 4mm
muro ladrillo existente
alero hº aº
portones metálicos


ATICO
4º PISO
3º PISO
2º PISO
1º PISO
PLANTA BAJA
+ 16.11
+ 13.51
+ 10.76
+ 8.01
+ 4.34
± 0.00
+ 0.30
18.82
4.00
2.10
2.40
2.40
2.60
2.60
2.60
2.60
2.80
2.80
3.42
3.42
3.89
3.89
CORTE

Unidades					Superficies (m2)			
Nº	Piso	Denom.	Ubicación	Descripción	Cubierta	Semic.	Desc.	Total
1	1	A	Frente	Estudio	30,76	2,31		**33,07**
2	1	B	Frente	1 dormitorio	51,87	4,26		**56,13**
3	1	C	Frente	1 dormitorio	51,51	4,19		**55,70**
4	1	D	Frente	Estudio	32,49	2,99		**35,48**
5	1	E	Contrafrente	1 dormitorio	46,20	3,56		**49,76**
6	1	F	Contrafrente	1 dormitorio	43,85	3,56		**47,41**
7	2	A	Frente	Estudio	30,76	2,31		**33,07**
8	2	B	Frente	1 dormitorio	51,87	4,26		**56,13**
9	2	C	Frente	1 dormitorio	51,51	4,19		**55,70**
10	2	D	Frente	Estudio	32,49	2,99		**35,48**
11	2	E	Contrafrente	1 dormitorio	46,20	3,56		**49,76**
12	2	F	Contrafrente	1 dormitorio	43,85	3,56		**47,41**
13	3	A	Frente	Estudio	26,31	4,45		**30,76**
14	3	B	Frente	1 dormitorio	52,39	4,26		**56,65**
15	3	C	Frente	1 dormitorio	50,99	4,19		**55,18**
16	3	D	Frente	Estudio	27,79	4,70		**32,49**
17	3	E	Contrafrente	1 dormitorio	45,80	3,56		**49,36**
18	3	F	Contrafrente	1 dormitorio	44,51	3,56		**48,07**
19	4	A	Frente	Dúplex 1 dormitorio	48,29		10,15	**58,44**
20	4	B	Frente	Dúplex 1 dormitorio	41,13		9,96	**51,09**
21	4	C	Frente	Dúplex 1 dormitorio	41,27		9,96	**51,23**
22	4	D	Frente	Dúplex 1 dormitorio	41,27		9,96	**51,23**
23	4	E	Frente	Dúplex 1 dormitorio	48,30		10,15	**58,45**
24	4	F	Contrafrente	1 dormitorio	45,80		3,56	**49,36**
25	4	G	Contrafrente	1 dormitorio	44,51		3,56	**48,07**
Totales					**1071,72**	**66,46**	**57,30**	**1195,48**
C1		Cochera 1		Frente	12,50			**12,50**
C2		Cochera 2		Frente	12,50			**12,50**
C3		Cochera 3		Frente	12,50			**12,50**
C4		Cochera 4		Frente	12,50			**12,50**
C5		Cochera 5		Contrafrente	12,50			**12,50**
C6		Cochera 6		Contrafrente	12,50			**12,50**
C7		Cochera 7		Contrafrente	12,50			**12,50**
C8		Cochera 8		Contrafrente	12,50			**12,50**
C9		Cochera 9		Contrafrente	12,50			**12,50**
C10		Cochera 10		Contrafrente	12,50			**12,50**
C11		Cochera 11		Contrafrente	12,50			**12,50**
Totales					**137,50**			**137,50**

1.5 - Memoria de calidades

Estructura
Independiente de hormigón armado

Muros
Ladrillo hueco cerámico, que brinda una rápida ejecución y una excelente aislación térmica en exteriores. Tabiques de placas de roca de yeso con aislación térmica en interiores.

Carpinterías
De aluminio prepintado tipo Módena con vidrio simple en exteriores y marcos de chapa y hojas de MDF para pintar en puertas interiores.

Instalaciones sanitarias
De cañerías de PVC termofusionable en distribuciones de agua fría y caliente y polipropileno en desagües cloacales y pluviales. Con certificado de garantía por 50 años.

Sanitarios y griferías
Sanitarios de 1ras marcas (Ferrum o Roca) y griferías Fv o Roca, instalación de agua caliente central con termotanques de alta recuperación.

Revestimientos interiores
Totalmente de yeso en paredes y cielorrasos de dormitorios y salas de estar.

Revestimientos en baños y cocinas
Cerámicos hasta los 2.20m en baños y 60cm sobre mesadas en cocinas

Pisos
Flotante en salas de estar con zócalos de madera para pintar, deck de madera en balcones. Cerámicos en baños y cocinas.

Calefacción
Artefactos de tiro balanceado y equipos Split de aire frío.

Equipamiento
Muebles de cocina en madera con mesada de granito.

Mesada de granito
Cocina con horno de 1ra marca.

Ascensor
Automático de 2 velocidades con puertas semiautomáticas.

Hall de entrada
Pisos de cemento alisado y carpinterías en aluminio.

1.6 - Análisis del producto inmobiliario

Localización y entorno

La zona comprendida entre las calles Río de Janeiro, Rivadavia, Acoyte y Díaz Vélez, ha adquirido en los últimos años una demanda interesante ya que las características urbanas son muy agradables y el nivel de construcción acompaña en buen grado esta zona residencial calificada.
Esta considerada como la parte más jerarquizada del Parque Centenario, el que está siendo reciclado en estos días, por lo que la zona está vigorizada.
Como otras zonas de la Capital, la cantidad de edificios en construcción es importante lo que indica que seguirá categorizándose.
El promedio zonal del metro cuadrado a la venta es de u$s 1200 /1250 desde hace poco tiempo, en lo que se refiere a los precios de lista.
Otra ventaja estratégica es que esta ubicación se encuentra entre dos grandes pulmones verdes. Los parques Centenario y Rivadavia. Variedad de medios de transporte público y de establecimientos educativos, centros comerciales y culturales en la zona, hacen que esta franja cotice, mucho mejor que años atrás.

Análisis del producto

Este nuevo análisis, surge del nuevo proyecto realizado por el estudio.
Queremos felicitar al grupo desarrollador, tanto emprendedores como proyectistas, por aceptar el desafío de rehacer la tarea y comprender que es en esta etapa, donde se alcanza el éxito comercial.
Destacamos también, que el logro que se alcanzó en esta nueva propuesta, fue adaptar la estructura ya existente a una diversidad de unidades de vivienda, muy adecuadas a las exigencias del mercado en cuanto a la tipología por ambientes y a una superficie, que si bien aún presenta algunos metros más, de los ideales en su categoría, tendrán un alto grado de aceptación a la hora de concretar las ventas.
Desde lo arquitectónico, la resolución es impecable.

El edificio se muestra muy atractivo y está muy equilibrada la relación entre metros propios y comunes, ya que las áreas de expansión que se plantean están muy de acuerdo con el público joven que será el usuario de estos espacios.
El mercado que se mantiene activo, es para este tipo de unidades de pocos dormitorios y que agrupan tanto a inversores por rentas de locación como a un público joven que decide conformar un nuevo grupo familiar.
También será importante contemplar que cada día más, los compradores lo hacen con crédito hipotecario. Esto hará sí o sí, que se escriture por no menos del 80% del valor real de venta.
En definitiva, muchísimo mejor esta nueva alternativa ya que las unidades se ubican en una gama de superficies que no escapan demasiado de las ideales para así competir con respecto a los valores.

Como siempre, hacemos un repaso de las principales características que tiene el mercado inmobiliario en estos últimos meses, para acercar una visión globalizada de las principales tendencias.
Algunos de estos puntos de vista, son comunes a todas las circunstancias. Las repito aunque ya las compartimos con la comercialización de los otros edificios.

a) Los costos siguen en aumento. El mercado en zonas “barriales”, ofrece mucha resistencia para aceptar los nuevos valores. La sensación del sector “comprador”, frente a la enorme cantidad de construcción de edificios es, que los valores lejos de aumentar tendrían que bajar. Inversores y moradores esperan o buscan oportunidades.
b) En zonas más activas de la Capital, muchos desarrolladores que no disponen de todo el capital necesario para la ejecución de la obra, han ensayado con éxito completar su inversión, bajo la figura de “fideicomisos”, vendiendo a precio bajo, (entre u$s 800 y u$s 1000), según las zonas, tantas unidades como sean necesarias a estos precios, hasta garantizarse la disposición del capital necesario.
c) Esto ensucia el mercado, del producto terminado, pues no existe un parámetro claro de precios. Ejemplos: un dos ambientes de 47 metros, (que es el promedio de superficie para 1 dormitorio) se lo puede comprar desde u$s 40.000 hasta u$s 56000, en la misma

obra, por los mismos metros, dependiendo de si tuvo confianza o no para entrar en el pozo.

d) La desafortunada idea de valores con la que inicia la búsqueda un potencial comprador de unidades a estrenar, hace más lenta la venta de unidades que tienen un metraje superior al promedio tipo por ambiente, o de muy buen nivel de terminaciones, ya que hoy, **al estar en alza los valores el mercado no se compra calidad ni comodidad, si por ello debe pagar mucho más.**

e) Caballito ya alcanzó en la mejor zona, (Pedro Goyena), los valores previos a la devaluación. Se cierran lentamente operaciones a u$s 1310 el metro cuadrado. En 2001, vendimos una torre entera en Goyena 868 a u$s1345 promedio.

f) Se nota una tendencia a flexibilizar la política de créditos hipotecarios, aunque también se exige más, para escriturar por montos de no menos del 80% de los valores de tasación, lo que para muchos constructores es inviable.

g) El equilibrio de las características de

1º- Zona

2º- Producto arquitectónico

3º- Precio del producto

4º- Inmobiliaria

hace que se alcance el éxito del emprendimiento. Solo el trabajo en equipo y la eficiencia comercial hará posible este objetivo, el que estamos seguros de poder alcanzar.

Proyecto y dirección de obras

gabriel torraca **arquitectos**

www.gatarqs.com.ar

Construcción

Con!dea
construcciones & ideas s.a.

www.conidea.com.ar

Administradora fiduciaria

SOIL

gestión inmobiliaria srl

Asesores legales

GUIDO & MELLO
Asesores Legales
www.abogadosgm.com.ar <http://www.abogadosgm.com.ar>

Comercializa

TIZADO