NUEVA SEDE CENTRAL DEL CePETel

INFORME DE GESTIÓN

Comisión de asesoramiento:

Claudia Demasi
Daniel Prata
Juan Marti

Contenido

OBJETIVO....3
INTRODUCCIÓN....3
DESARROLLO....3
1) El código de Planeamiento Urbano....3
1.1 Consultas....4
1.2 Consultas para MAZA 167/ 169....4
2. Búsqueda de Sitios....5
2.1 Pautas definidas para el Área de Búsqueda....5
2.2 Restricciones en la búsqueda de Inmuebles....6
2.3 Resultados del relevamiento de terrenos....6
2.4 Resultado del relevamiento de edificios....7
2.5 Geo-ubicación de propiedades....7
2.6 Relevamiento de Edificios....8
PRIMER CONCLUSION....11
Comprobación de Habilitación....11
Relevamiento Final del Edificio de Rocamora 4029....12
Detalles por Planta....13
Planta Baja:....13
Primer Piso:....15
Segundo piso:....16
Resumen final Edif. Rocamora 4029....17
Informe de Tasación de Consultora contratada por CePETel....17
CONCLUSION FINAL....18

OBJETIVO

Nueva Sede Central del Sindicato.

INTRODUCCIÓN

El Congreso extraordinario del 3 de Mayo del 2017 definió la creación de una comisión de asesoramiento para la compra o construcción de un edificio donde funcione la Sede Central del Sindicato. Como tareas principales esta Comisión tendrá como función buscar, analizar y recomendar la mejor inversión para cumplir con el objetivo.

El presente informe detalla las tareas realizadas y la conclusión a la que llegó la misma.

DESARROLLO

1) El código de Planeamiento Urbano

El Plan Urbano Ambiental constituye la Ley marco a la cual se ajusta el **Código de Planeamiento Urbano** y el resto de la normativa urbanística.

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, su edificación y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.
Dentro de este código, las asociaciones sindicales se pueden habilitar en los distritos comprendidos en el siguiente cuadro:

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores		DISTRITOS												
RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I
Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público. Ley N° 123: S.R.E.	800040/800130/ 800220 800560/800561			EE/ 500 SA			P	P	P	P	500	P	P	

Cada zona está designada, en primer término, por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos. Así por ejemplo:

C: significa un distrito Central
R: Residencial;
E: de equipamiento;
I: Industrial, etc.

El número cardinal que se coloca a continuación, expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de distrito que está determinada fundamentalmente por los usos compatibles permitidos en el distrito o por la intensidad de los mismos.
Una letra minúscula está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano entre dos distritos que posean las demás características similares.
Por último, un número romano que indica alguna diferencia en las disposiciones particulares de tejido o de usos.

Cada zona tiene una codificación que indica si tiene o no restricciones en el rubro buscado:

P significa Permitido
500 Superficie máxima 500m2
EE Local o Edificio preexistente al 31/12/1997
SA Solo se permite el uso en avenidas

1.1 Consultas

Para consultar si un domicilio se encuentra en condiciones de habilitación para determinada actividad existen dos maneras:

a) Ingresando el domicilio en http://www.dghpsh.agcontrol.gob.ar/AsistenteOnline/home/index

b) Ingresando y buscando en el "Mapa del código de Planeamiento Urbano" la ubicación del lote en http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/webfiles/mapa_cpu.php

1.2 Consultas para MAZA 167/ 169

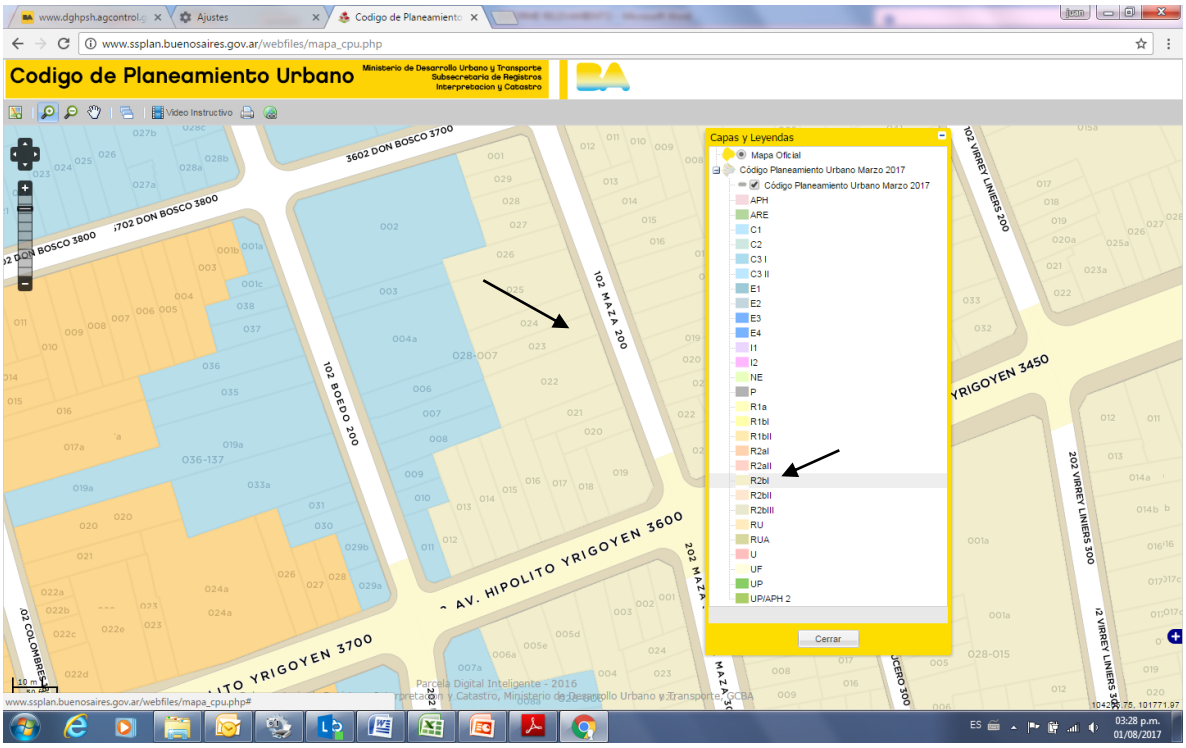
La consulta para la actual dirección del Sindicato arroja el siguiente resultado:

- ✓ Según el punto 1.1 a

Datos de la Ubicación

Nº de Partida Matriz: 195005
Sección: 28
Manzana: 007
Parcela: 023
Zona: R2b I

✓ Según el punto 1.1 b



Las consultas indican que la dirección Maza 167 / 69 (zona R2 bI) no está contemplada para la habilitación del Rubro Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público. Ley N° 123: S.R.E.

2. Búsqueda de Sitios

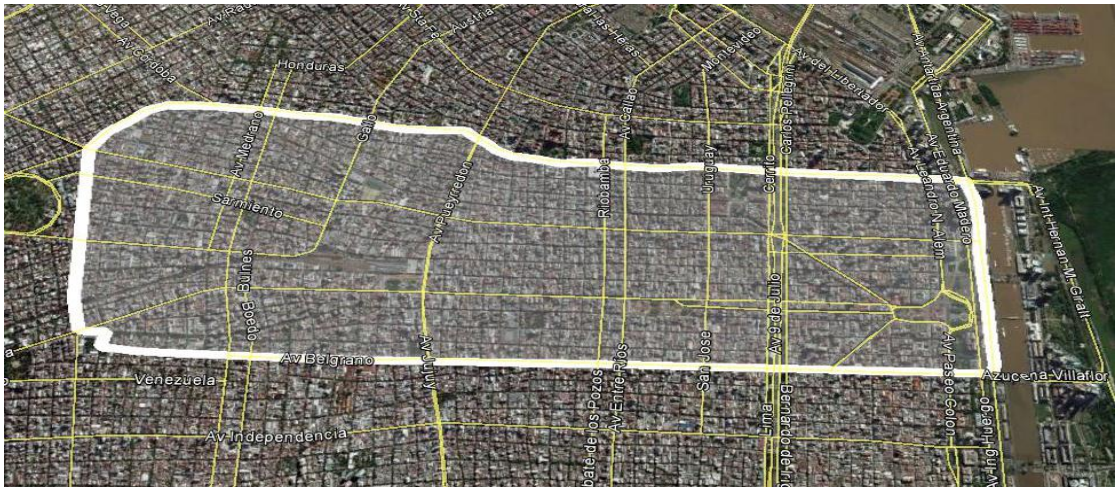
2.1 Pautas definidas para el Área de Búsqueda

A modo de referencia y con el fin de acotar el área de búsqueda esta Comisión definió un polígono sobre la ciudad que cumple con las siguientes premisas:

1) Área extensa, que contenga gran superficie de distritos aptos para la habilitación.

2) Que contenga avenidas, ya que todos los frentes son aptos.

3) De fácil acceso; que en sus alrededores haya una buena cantidad de medios de transporte.



El polígono de búsqueda es el limitado al oeste por la calle Rio de Janeiro, al sur por la Av. Belgrano, al este por la Av. Alicia M. de Justo y al norte por las Av. Córdoba y Ángel Gallardo.

Dicho polígono es referencial, pudiéndose tener en cuenta propiedades fuera del mismo.

2.2 Restricciones en la búsqueda de Inmuebles

A) Que se encuentre comprendido en los distritos R2bIII, C1 a 3 y E1 a 3.

B) En Lotes o edificaciones a demoler, que su costo no supere los U$S 375.000.

C) En edificaciones a reciclar o a ocupar:

C1) Que cuente con áreas amplias, sin divisiones fijas, ni columnas internas.

C2) Que tengan como mínimo una superficie construida de 400m2, con posibilidad de ampliación a un 50% más de edificación (600m2)

C3) Que su costo no supere el U$S 1.000.000. Este límite se basa en el costo de edificación actual.

La construcción nueva, demanda una inversión promedio de U$S 1.300 por m2.

Edificio Promedio: $\boldsymbol{600\ m2 * U\$S\ 1.300 = U\$S\ 780.000}$
Terreno Promedio: $\boldsymbol{U\$S\ 320.000}$

2.3 Resultados del relevamiento de terrenos

El resultado del relevamiento sobre 106 terrenos, es el siguiente:

14 a considerar, ya que cumplen con algunas pautas y restricciones.
92 descartados.

Tipo de Propiedad	Barrio	Calle	Altura	Frente	Fondo	Sup terreno	FOT	Cod. Plan. Urbano	Precio U$S	Publica
Terreno	Almagro	Don Bosco	4148	7,92	28,54	226	3	C3I	340.000	CENTER
Terreno/ casa	Almagro	Don Bosco	4187	7,85	22,17	174	4	C3I	360.000	HOLDER
Terreno	Almagro	Bme. Mitre	3413	8	23,38	187	4	C3I	315.000	REMAX HABITAT
Terreno	Almagro	Sarmiento	3200	8,66	25	217	3	E3	288.000	Migliorisi Inmobiliaria
Terreno/casa	Almagro	24 de Noviembre	380	10,7	17,48	187	3	E3	290.000	LEPORE PROPIEDADES
Terreno	Almagro	Potosi	4000	6,12	18,5	113	3	E3	260.000	Fernando A. Fisica
Terreno	Almagro	Acuña de Figueroa	318	6,41	23,52	151		E3	320.000	ASHARDJIAN LEVÓN PROP.
Terreno/ casa	Balvanera	Mejico	3000	9	36	324		C3I	235.000	Ritmo Inmobiliario
Terreno/ Local	Balvanera	Ecuador	300	5,09	17,88	91		E3	220.000	Manara Propiedades
Terreno/ casa	Caballito	Jose Bonifacio	100	8,4	11,74	99	3	E3	330.000	Inmobiliaria Pignataro
Terreno/ Local	Caballito	Juan B. Justo	3679	8,66	20	173,2	4	E3	350.000	Belgrano Chico Propiedades
Terreno/ casa	Caballito	Belaustegui	1700	8,66	15	142		R2bIII	350.000	PREDIAL Propiedades
Terreno	Monserrat	Carlos Calvo	900	8,66	15,6	135	5	C1	280.000	TORRE ALVEAR CONS. INMOB.
Terreno	Monserrat	San Jose	100	6,8	30	248	2	E1	350.000	Auge Propiedades

2.4 Resultado del relevamiento de edificios.

Del relevamiento de 7 edificaciones, surge que en el primer análisis se descartaron 4 por superar límite máximo de inversión.

Tipo de Propiedad	Barrio	Calle	Altura	Frente	Fondo	Sup terreno	FOT	Sup Cubierta	Cod. Plan. Urbano	Precio U$S	Publica
Edificio en Bloque	Almagro	Gascon	700	7,74	45	352	3,46	860	E3	1.400.000	Pelach Propiedades
Edificio de Oficinas C/ depos.	Almagro	Bme. Mitre	3749	10	30,9	309		980	C3I	1.360.000	Llenas y Asociados
Edificio de Oficinas C/ depos.	Balvanera	Alsina 1500 y V. Ceval	1500	7,83	57,37	440		929	E1	1.100.000	Filippo Propiedades
Deposito con oficinas		Tronador	632					700	E3	1.600.000	Colliers Internacional

Las siguientes cumplen con Precio, Código y Superficie, por lo cual esta Comisión puso foco en las mismas.

Tipo de Propiedad	Barrio	Calle	Altura	Frente	Fondo	Sup terreno	FOT	Sup Cubierta	Cod. Plan. Urbano	Precio U$S	Publica
Edificio de Oficinas	Centro	Maipu	673					400	C1	700.000	Agote y asociados
Edificio de Oficinas	Almagro	Av. Diaz Velez	3965					700	C3I	900.000	Lounge Propiedades
Edificio de Oficinas	Almagro	Rocamora	4029	9	35	315		706	E3	965.000	Toribio Achaval

2.5 Geo-ubicación de propiedades.

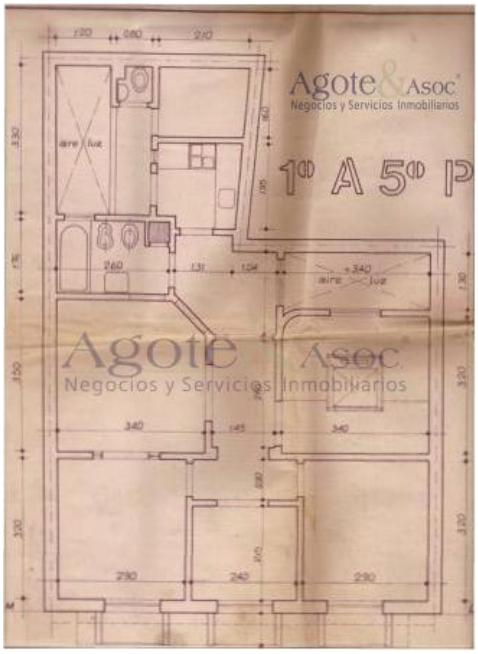
El archivo .KMZ (*), contiene las propiedades relevadas con aptitud de habilitación, posicionándose en la marca del inmueble, aparece el link asociado con la publicación.

sitios.kmz

(*) Requiere instalar Google hearth

2.6 Relevamiento de Edificios

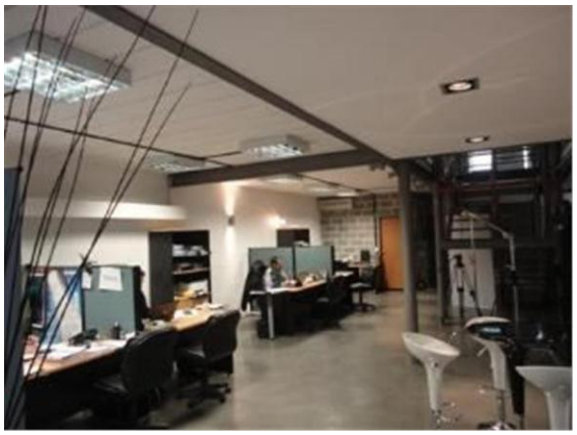
Maipú 673:
Edificio estilo francés de 50 años de antigüedad, cuenta con 5 plantas de 75m2 cada una ; las plantas están dividida en 4 ambientes con pared de ladrillos.
En general el edificio se encuentra en buen estado, el piso es de parquet de roble. Cada planta cuenta con baño completo y cocina. El edificio cuenta con ascensor.

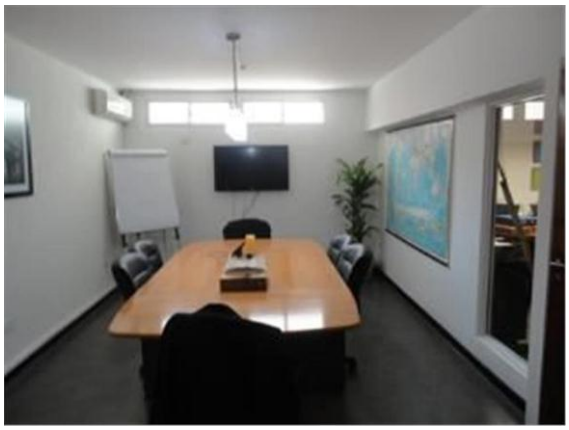


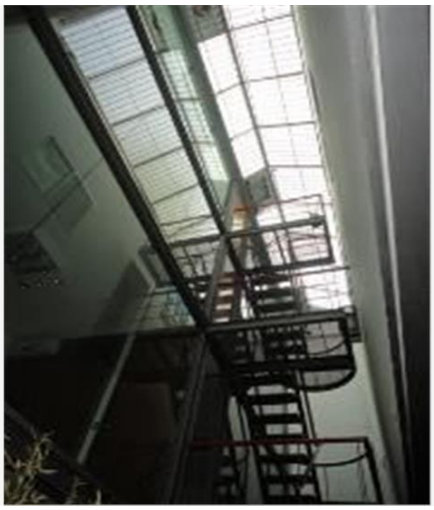
Este edificio no cuenta con un salón amplio para asambleas, lo que obligaría a realizar remodelaciones, previa verificación estructural del mismo.

Cumple con la mínima superficie edificada y está en condominio con local en planta baja.

Díaz Vélez 3965:
El edificio de 700m2 es una unidad de 3 plantas recicladas a nuevo, con 2 años de antigüedad. Tiene 6 baños.
En PB está la recepción y 10 puestos de trabajo. El primer piso tiene 8 oficinas, 2 depósitos y sala de reunión. El segundo piso tiene la planta libre adaptable para salón de asambleas. Sin ascensor.







Esta unidad es parte de un condominio, su acceso es compartido con los departamentos que se encuentran al frente de la edificación y actualmente se encuentra alquilado hasta 2020 con una renta de $ 50.000

Rocamora 4029:

Edificio de 706 m2 en 3 plantas en muy buen estado, con cochera para tres automóviles; las tres plantas cuentan con divisores de oficinas móviles; 2 baños en PB y 1er Piso y 3 baños en el 2do. Piso.
Está emplazado en terreno propio y exclusivo. Sin ascensor.
Cuenta con una buena seguridad (rejas en frente y contra frente). Calefacción central en PB y 1er piso.

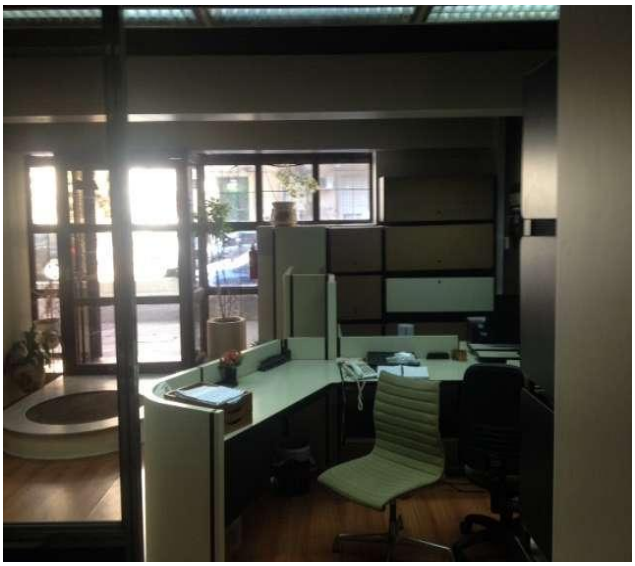


TABLA COMPARATIVA

Realizado el primer relevamiento, se adjunta la tabla comparativa de edificios.

Tipo de Propiedad	Calle	Altura	Sup. m2	Cod. Plan. Urbano	Precio U$S	Precio *m2	Terreno propio	Cochera	Planta Libre	Estado Gral	Distrib. Gral.	Ascensor	Disponibilidad	Puesto
Edif. Oficinas	Maipu	673	400	C1	700.000	1.750	No	No	No	B	Mala	Si	Si	3
Edif. Oficinas	Av. Diaz Velez	3965	700	C3I	900.000	1.286	No	No	Si	MB	Buena	No	C/ renta	2
Edif. Oficinas	Rocamora	4029	706	E3	965.000	1.367	Si	Si	Si	MB	Muy Buena	No	Si	1

PRIMER CONCLUSION

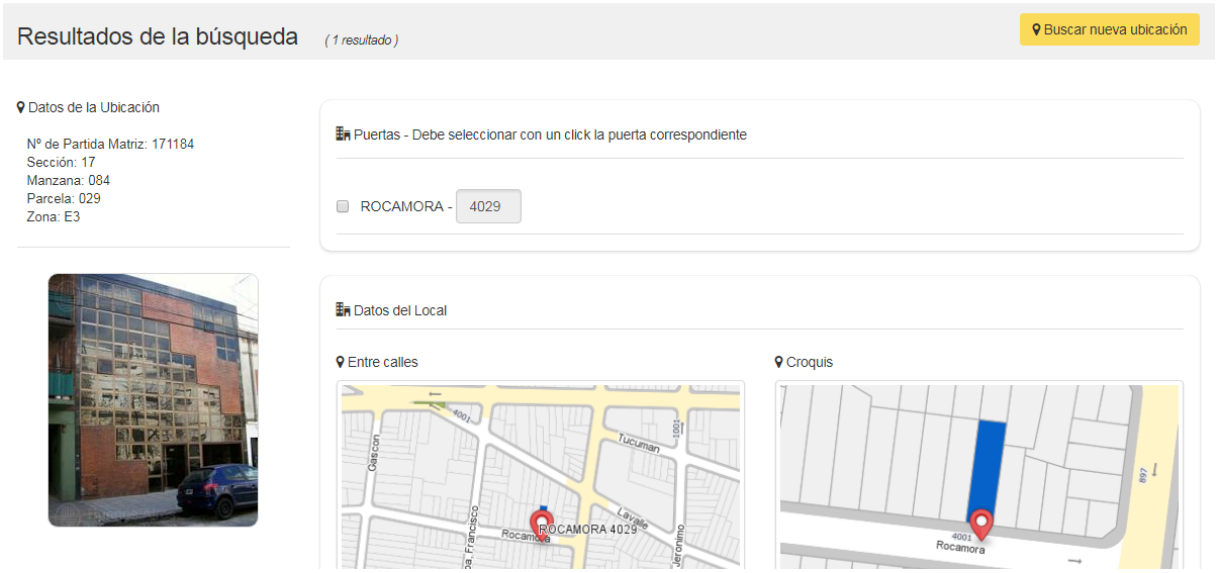
Realizadas las visitas/ consultas y confeccionada la tabla comparativa surge que el edificio de Rocamora 4029, cumple con las mayores expectativas de lo que se está buscando; entendemos que construir una edificación con similares características implicaría una mayor inversión en costo y fundamentalmente en tiempo de obra.

Se decidió volver a repetir la visita y relevar el edificio más exhaustivamente.

Se contrató además un martillero a fin de tasar la propiedad de manera de tener un precio de referencia adicional para comparar con el de venta.

Comprobación de Habilitación

La siguiente consulta confirma la habilitación para el Rubro Asociación Gremial para todo el edificio.



Relevamiento Final del Edificio de Rocamora 4029

Se detalla a continuación el relevamiento realizado por algunos integrantes de la comisión:

Se trata de una edificación 706 m2 distribuidos en 3 plantas.

En general el inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación.

Los bloques sanitarios son más que suficientes x función y por reglamentación.

Tiene una buena seguridad ya que cuenta con rejas en todo el desarrollo del frente y del contra frente.

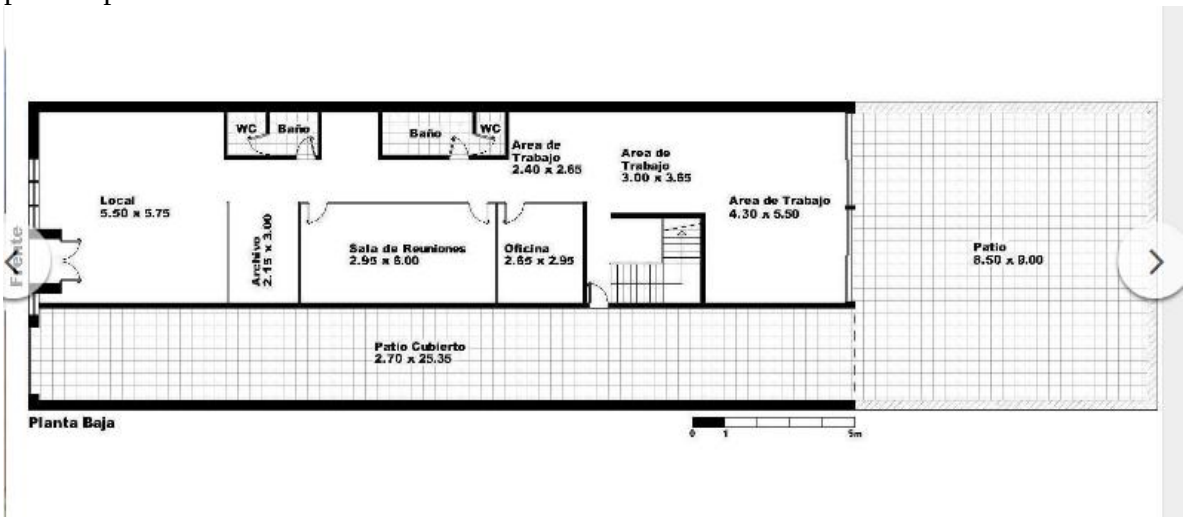
Una de las limitaciones es que los fondos de viga se encuentran bajos de forma que por altura, el edificio no permite el acceso a las cocheras de vehículos altos tipo traffic.

Cuenta con calefacción central en PB y 1er piso; la refrigeración se realiza con equipos individuales; no se verificó su funcionamiento.

Detalles por Planta

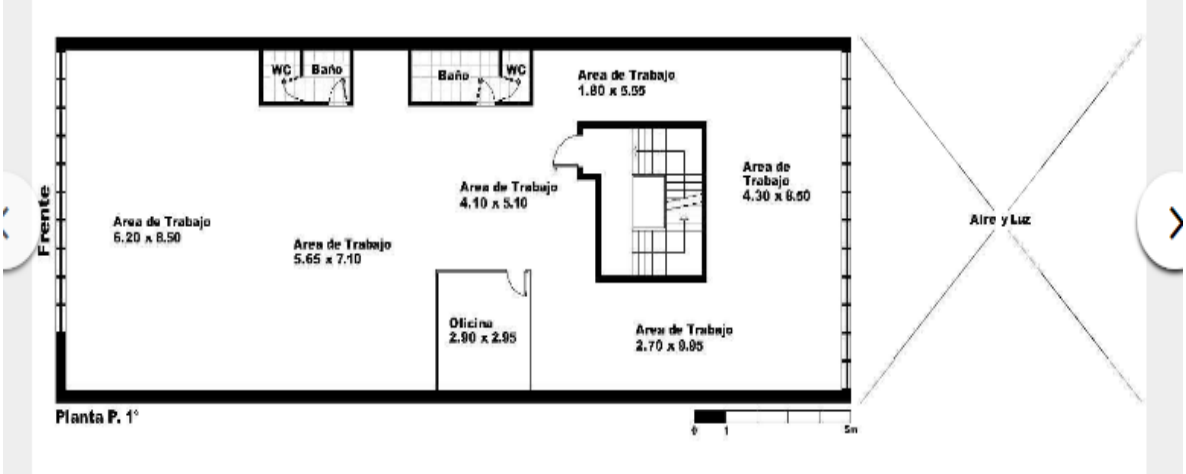
Planta Baja:

La distribución de ambientes está realizada con cerramientos de vidrio; pisos flotantes en recepción y salas; baños con pisos y paredes con revestimiento cerámicos y área de trabajo del fondo con piso de porcelanato.
Escalera revestida con piso de granito negro en todo su desarrollo.
Patio cubierto/ entrada de garage con piso de baldosones y patio descubierto para cocheras con piso de piezas de cemento encastrable.



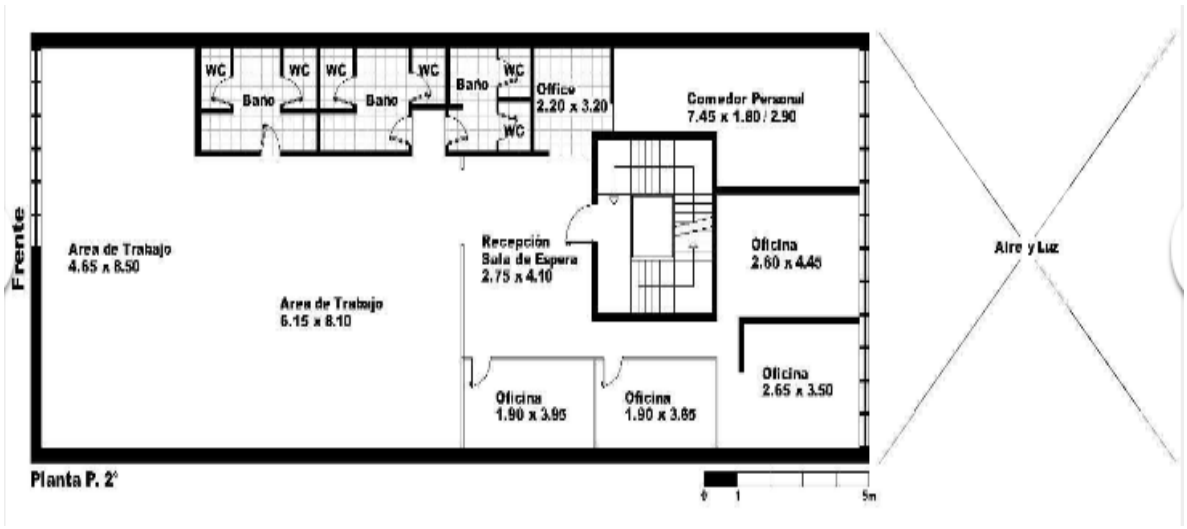
Primer Piso:

La distribución de ambientes está realizada con cerramientos de vidrio; pisos tipo flexiplas; baños con pisos y paredes con revestimiento cerámicos y área de trabajo del fondo con piso sin revestimiento (alisado de cemento).



Segundo piso:

La distribución de ambientes está realizada con cerramientos de vidrio; al fondo las paredes divisorias son de ladrillo; toda la planta tiene piso de baldosas de granito negro. Baños con pisos y paredes con revestimiento cerámicos.



Resumen final Edif. Rocamora 4029

Tal lo relevado, y en base al estado general del edificio, esta comisión considera que la ocupación del mismo se podría realizar a corto plazo y sin mayores inconvenientes, dependiendo esto del nivel de terminaciones y distribución interna que se quiera realizar.

Un punto a tener en cuenta es que en PB, el mover los cerramientos divisores puede implicar algún trabajo adicional en el piso flotante.

Otro gasto necesario será adecuar los accesos a las normas contra incendio y la verificación de las instalaciones eléctricas, sanitarias, gas, equipos de aire acondicionado, calefacción y pintura.

La definición de la necesidad de un ascensor, junto a lo detallado en los párrafos anteriores, serán algunos de los factores a tener en cuenta al momento de efectuar la oferta económica.

Informe de Tasación de Consultora contratada por CePETel

HCG
Heller | Cortes | Guerci
Brokers Inmobiliarios

INFORME DE TASACIÓN

Metodología utilizada: Comparación directa

Fecha de emisión del informe: 26/09/2017

Bases de la información: Se verificó la superficie del inmueble a través de una visita personal.
Se relevaron datos de oferta de inmuebles de similares características en un radio cercano a la propiedad tasada.

Ubicación del Inmueble: Rocamora 4029 - Ciudad de Buenos Aires.

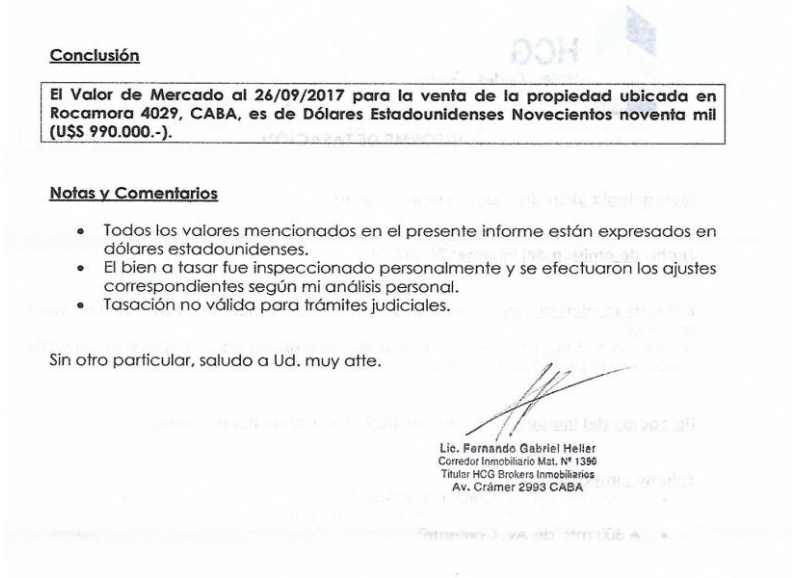
Entorno Inmediato:
- A 200 mts. de Av. Córdoba y Gascón
- A 300 mts. de Estación Medrano – Línea B Subte
- A 300 mts. de Av. Corrientes

Datos del Inmueble y de la zonificación
Tipología: EDIFICIO EN BLOCK. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS.
- **Ubicación:** sobre línea municipal
- **Luminosidad:** Excelente.
- **Estado:** Muy bueno
- **Zonificación:** E3
- **Superficies aproximadas:** 705 m2 cubiertos – 74 m2 descubiertos (según mapa Gobierno de la Ciudad)

Características

Estructura de hormigón armado en 3 plantas con pisos de cerámica con escaleras, sin ascensor. Estacionamientos en planta baja. Aires acondicionados en varios ambientes y sistema de calefacción central. Medidas de lote 9 x 35 m.

www.hcgbrokers.com.ar
Telf. 45444446 / 45420149



Conclusión

El Valor de Mercado al 26/09/2017 para la venta de la propiedad ubicada en Rocamora 4029, CABA, es de Dólares Estadounidenses Novecientos noventa mil (U$S 990.000.-).

Notas y Comentarios

- Todos los valores mencionados en el presente informe están expresados en dólares estadounidenses.
- El bien a tasar fue inspeccionado personalmente y se efectuaron los ajustes correspondientes según mi análisis personal.
- Tasación no válida para trámites judiciales.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atte.

Lic. Fernando Gabriel Heller
Corredor Inmobiliario Mat. N° 1390
Titular HCG Brokers Inmobiliarios
Av. Crámer 2993 CABA

CONCLUSION FINAL

Visto el resultado de la tabla comparativa de inmuebles, lo relevado en las visitas realizadas y el precio de venta, respecto a la valuación realizada por la consultora contratada, esta comisión recomienda a la Comisión Directiva Central, la compra del edificio de Rocamora 4029.