



# **PLUSVALÍAS URBANAS. Villa La Angostura, Provincia de Neuquén.**

# **PLUSVALÍAS URBANAS.**

**Villa La Angostura,  
Provincia de Neuquén.**

**Experiencia de municipios en  
herramientas de generación de suelo,  
captación de plusvalías y desarrollo  
territorial.**

**Octubre 2025**

## Presentación

A lo largo de 2023 la fundación Tejido Urbano organizó dos jornadas que tenían como eje las experiencias de los gobiernos locales en herramientas de generación de suelo, captación de plusvalía y desarrollo territorial, a la que se denominó Plusvalías.

El ciclo denominado Plusvalías, Experiencias de Municipios en Herramientas de Gestión del Suelo, Captación de Plusvalías y Desarrollo Territorial, contó con una alta participación de público, que enriqueció las ponencias con un interesante ida y vuelta con los expositores. Estos paneles mostraron experiencias positivas de distintos municipios del país. En ese contexto es que se realizó la [publicación Plusvalías](#) a partir de la desgrabación de dichas exposiciones.

Este informe se propone analizar el valor del suelo urbano en Villa La Angostura para el mes de octubre del año 2025 considerando el Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUAM) y sus distritos, con el fin de aportar al debate que actualmente se está dando a partir de la creación de una innovadora ordenanza de captación de plusvalías.

*Esta misma ordenanza considera que la temática “requiere de un profundo debate y análisis que debe darse desde un ángulo técnico sin perder la perspectiva de desarrollo saludable de nuestra comunidad y que por tal motivo se convocó en el marco del Concejo Deliberante a la Fundación Tejido Urbano para ampliar sobre la temática con concejales y funcionarios municipales y la Universidad Torcuato Di Tella, ofrece su asesoría técnica para la implementación en el tiempo que se requiera”.*

*“Que la presente norma surge de la colaboración de la Fundación Tejido Urbano, a través de sus recursos técnicos y sus actuaciones en nuestro territorio”.*

*“Que la Universidad Torcuato Di Tella invitó a concejales de Primero Angostura a presentar el proyecto en el marco de la conferencia organizada por la Maestría en Economía Urbana con el título: “Políticas activas para el acceso a la vivienda: políticas de suelo, hábitat y participación público - privada” en abril de 2024 por configurar un ejemplo de promoción de la herramienta para el gobierno que gestione el hábitat de Villa La Angostura más allá de su color político, lo que demuestra la importancia que se visualiza en este sistema de captación de plusvalías para la localidad” (Ord. municipal 4220/24).*

## Metodología

Se realizó el estudio de mercado inmobiliario para obtener el valor de incidencia del suelo por área, según código de planificación urbana vigente, siguiendo la metodología indicada por la Ordenanza 4220/24. Para ello se realizó un relevamiento de oferta de terrenos a principios de octubre del año 2025, donde se hizo un registro de la totalidad de los terrenos en venta, obteniendo como resultado un total de 236 ofertas comparables. Los datos considerados de cada publicación fueron el precio del lote, la superficie total y la ubicación. A partir del precio y la superficie declarados por cada vendedor se definió el precio del m<sup>2</sup>.

Estos datos relevados fueron comparados con la normativa del Código de Planeamiento Urbano Ambiental de Villa La Angostura (CPUAM). Se realizó una comparación de las ofertas ubicadas dentro de la normativa del CPUAM con el índice FOT definido para cada distrito para obtener el valor del m<sup>2</sup> construible para cada uno de los lotes en venta. Esta información permitió obtener el valor de incidencia del suelo promedio para cada uno de los distritos.

Los datos así obtenidos fueron georreferenciados a partir de la ubicación provista por las publicaciones con el fin de producir cartografía temática representativa de la variación del valor de la superficie construible por cada oferta individualmente y por cada distrito.

## La definición de potencial constructivo según la norma local

El Código de Planeamiento Urbano Ambiental de Villa La Angostura define en su art. 1.4.5 al indicador principal de la potencialidad constructiva, el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), como *la relación entre la suma de las superficies construidas de todas las plantas integrantes de un edificio y la superficie de la parcela, y expresa el total de superficie cubierta en metros cuadrados que es posible construir en la parcela.*

Su definición de potencialidad constructiva se basa en la división del territorio en bandas que son a su vez subdivididas en zonas. Se adopta un criterio de ordenamiento consistente que clasifican ámbitos territoriales diferenciados por sus atributos ambientales, definiendo tres bandas: Banda Bosque, Banda Central y Banda Costera. Únicamente se determina el potencial productivo para las bandas Central y Costera, ya que según el inciso 8.2 “las tierras que se sitúen en la ‘Banda Bosque’, sean estas de propiedad privada o fiscal, no podrán ser sometidas a Urbanizaciones bajo ninguna de sus formas, ni sometidas a subdivisiones prediales”.



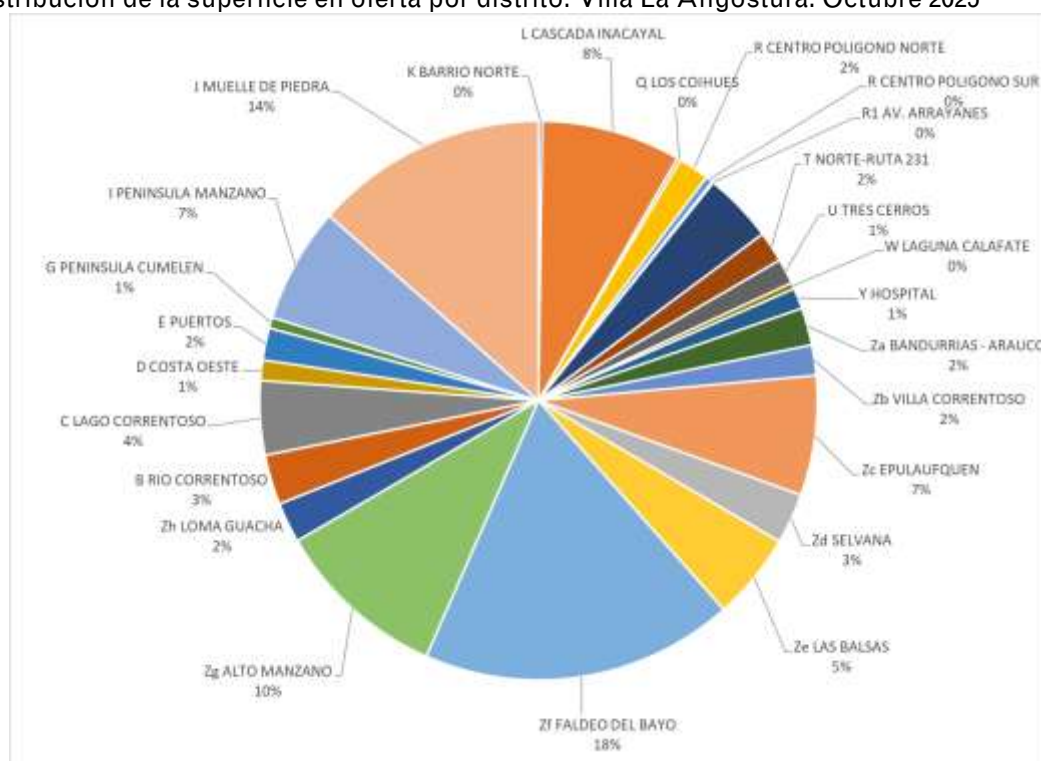
## Resultados

### Ofertas

En el relevamiento se registraron un total de 199 lotes en venta pertenecientes a los distritos establecidos por la zonificación del Código de Planeamiento, así como otras 37 ofertas que se ubican por fuera de la delimitación de los distritos y por ende no serán considerados en este análisis. Es importante advertir que el relevamiento registró ofertas en casi todos los distritos, a excepción de los A, F, H, M, N, O, P, V, Z.

Gráfico 1.

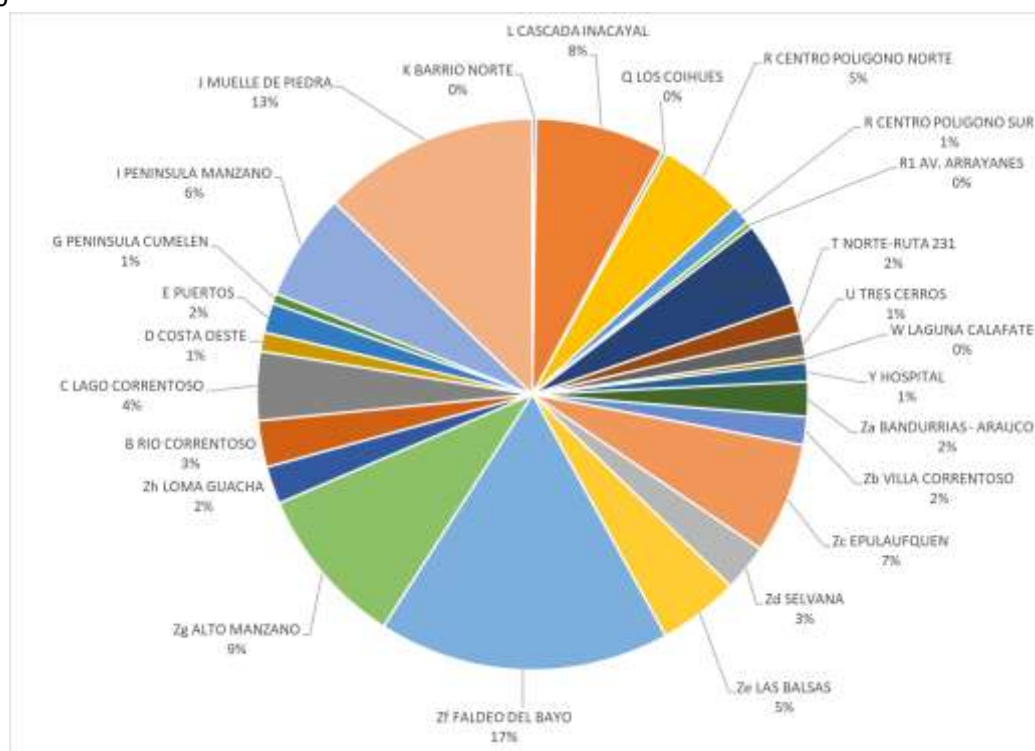
Distribución de la superficie en oferta por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025



Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

En base a la superficie potencialmente construible por distrito, también se observa una distribución importante de la oferta. Los distritos más importantes son las zonas Zf - Faldeo del Bayo (17%), J - Muelle de Piedra (13%), Zg - Alto Manzano (9%), L - Cascada Inacayal(8%), Zc - Epulauquen (7%).

Gráfico 2.  
Distribución de la superficie construable en oferta por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025



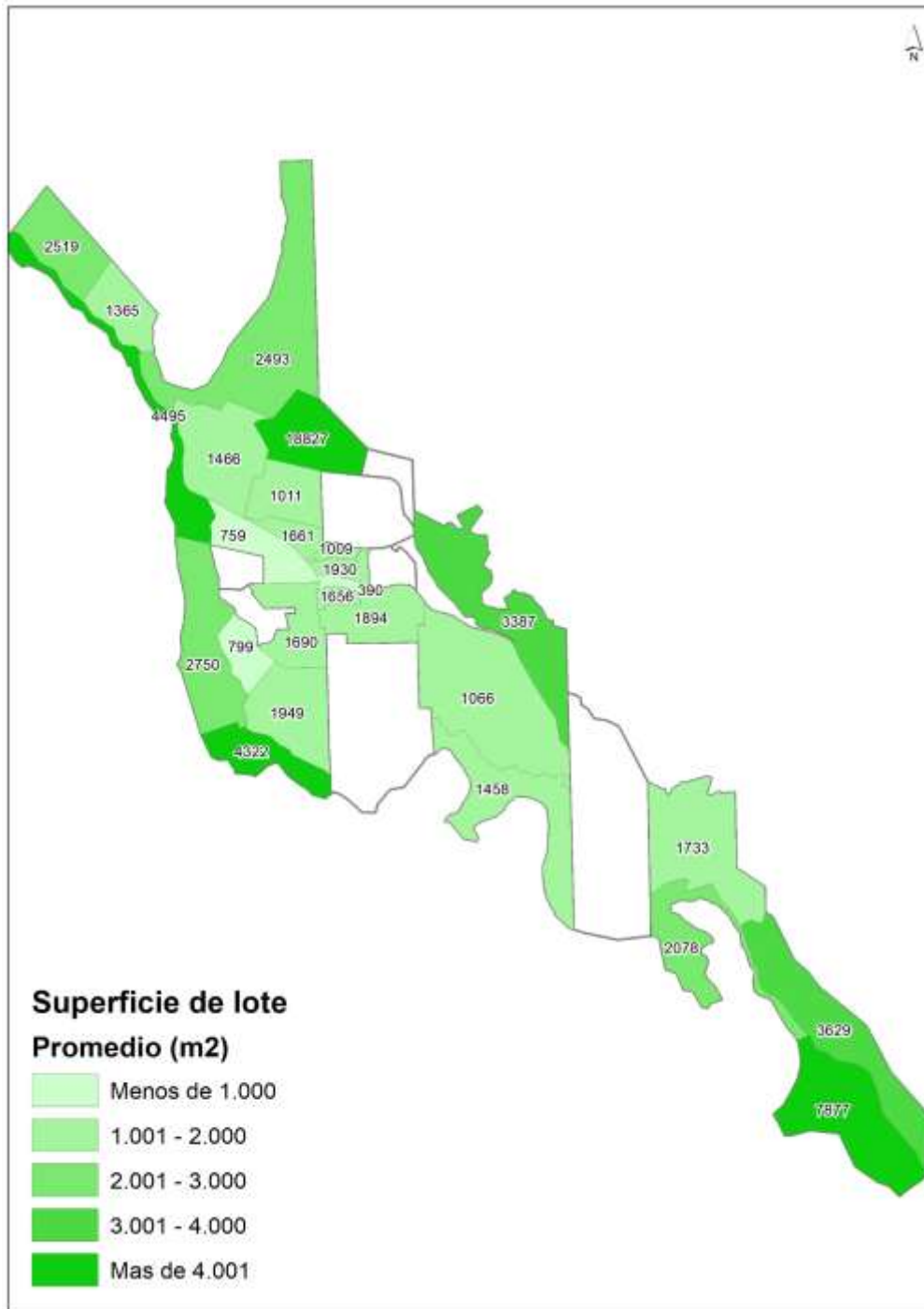
Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

## Superficie de los terrenos en venta

El relevamiento de octubre registró 466.255 m<sup>2</sup> de terrenos en oferta, lo que da un promedio de 2.343 m<sup>2</sup> por lote. Los distritos con promedio de lotes de mayor tamaño son J - Muelle de Piedra (7.877 m<sup>2</sup>), B - Río Correntoso (4.495 m<sup>2</sup>) E - Puertos (4.322 m<sup>2</sup>), casi el doble de la media de VLA, y los de menor tamaño se encuentran en U - Tres Cerros (759 m<sup>2</sup>), Y - Hospitales (799 m<sup>2</sup>), Q - Los Coihues (1.009 m<sup>2</sup>), K - Barrio Norte (1.011 m<sup>2</sup>), y Ze - Las Balsas (1.066 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Un caso especial se encuentra en el distrito L cuyo promedio se ve incluido por una gran oferta de más de 30.000 m<sup>2</sup>, y que no resulta útil comparar con el resto.

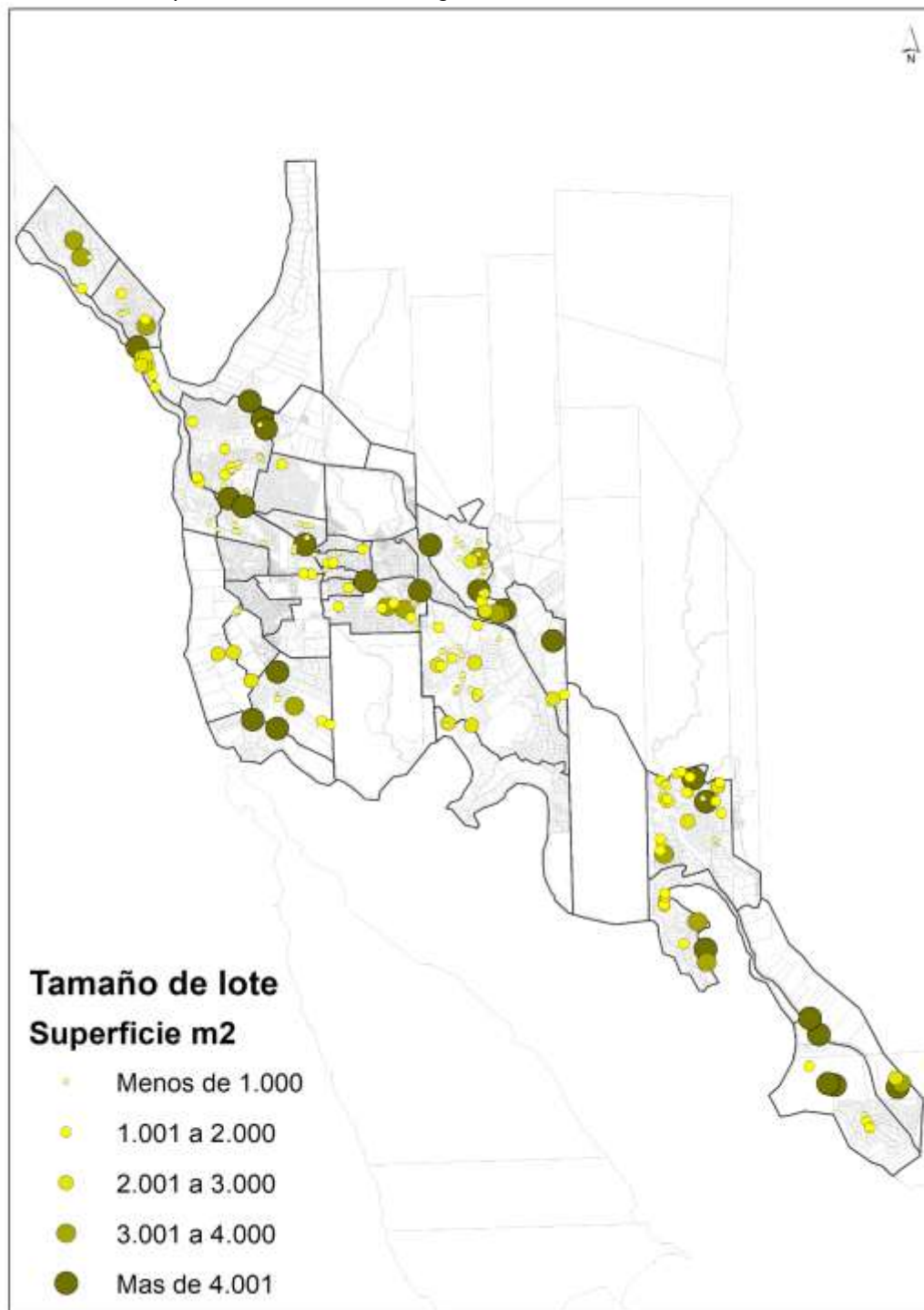
Mapa 1.  
Superficie promedio de lote ofertado por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025



Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

La localización puntual de las ofertas y su graduación por la superficie del terreno permite reconocer que, si bien en las zonas alejadas del centro se encuentran lotes de mayor tamaño, es posible encontrar grandes superficies por toda la localidad.

Mapa 2.  
Lotes en oferta por tamaño. Villa La Angostura. Octubre 2025



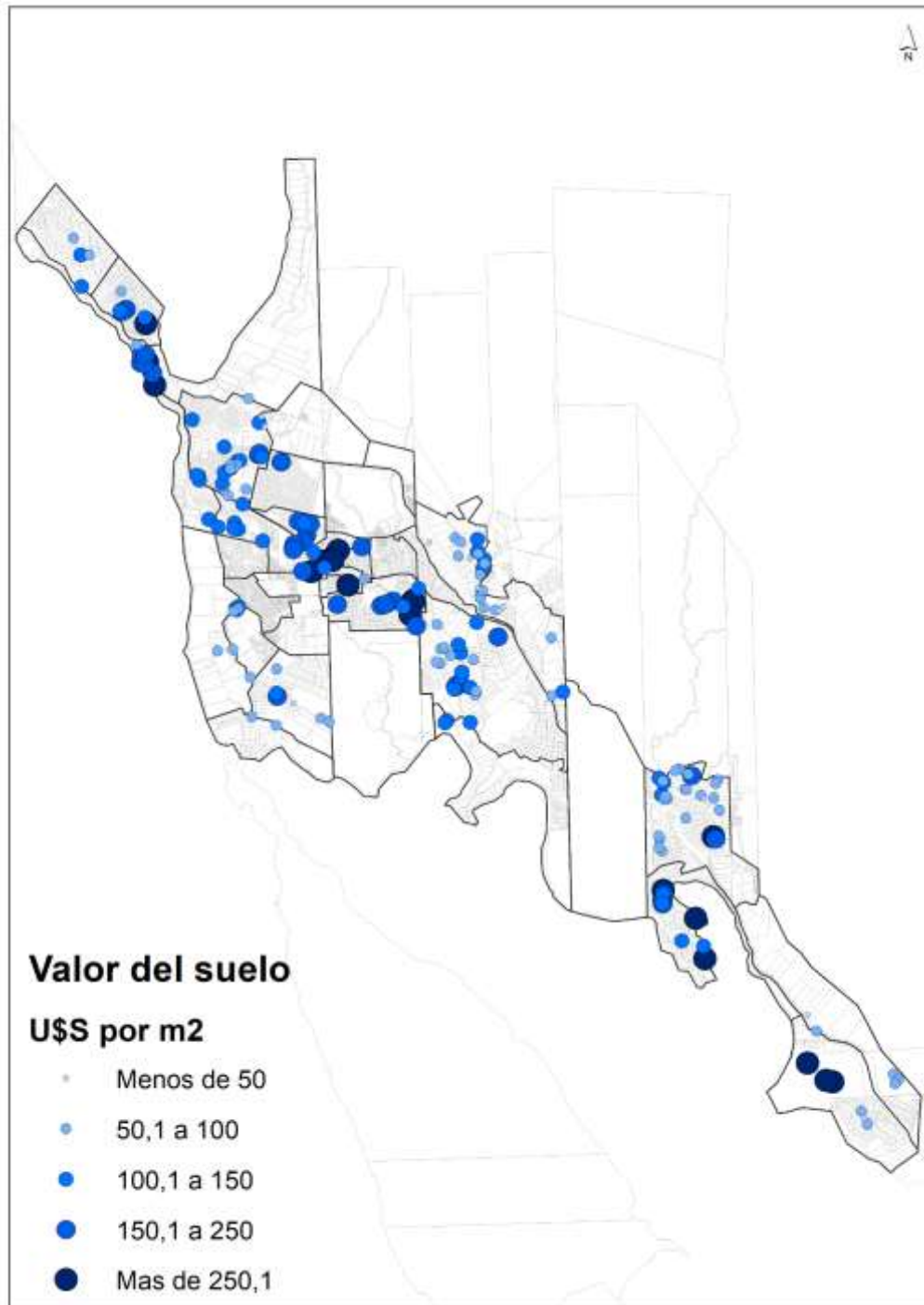
Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

### Valor del suelo

El promedio de valor de suelo en este relevamiento es de U\$S 134 por m<sup>2</sup>, con montos que oscilan entre U\$S 30 y 500 por m<sup>2</sup>. En el mapa siguiente se encuentran las ofertas según el valor por m<sup>2</sup> de suelo independientemente de la capacidad constructiva. Puede notarse tres zonas donde se encuentran ofertas de mayor valor, en el entorno

del centro de VLA, en la zona de Puerto Manzano/Muelle de Piedra y en la zona del Correntoso y Bandurrias.

Mapa 3.  
Valor del m<sup>2</sup>. Villa La Angostura. Octubre 2025

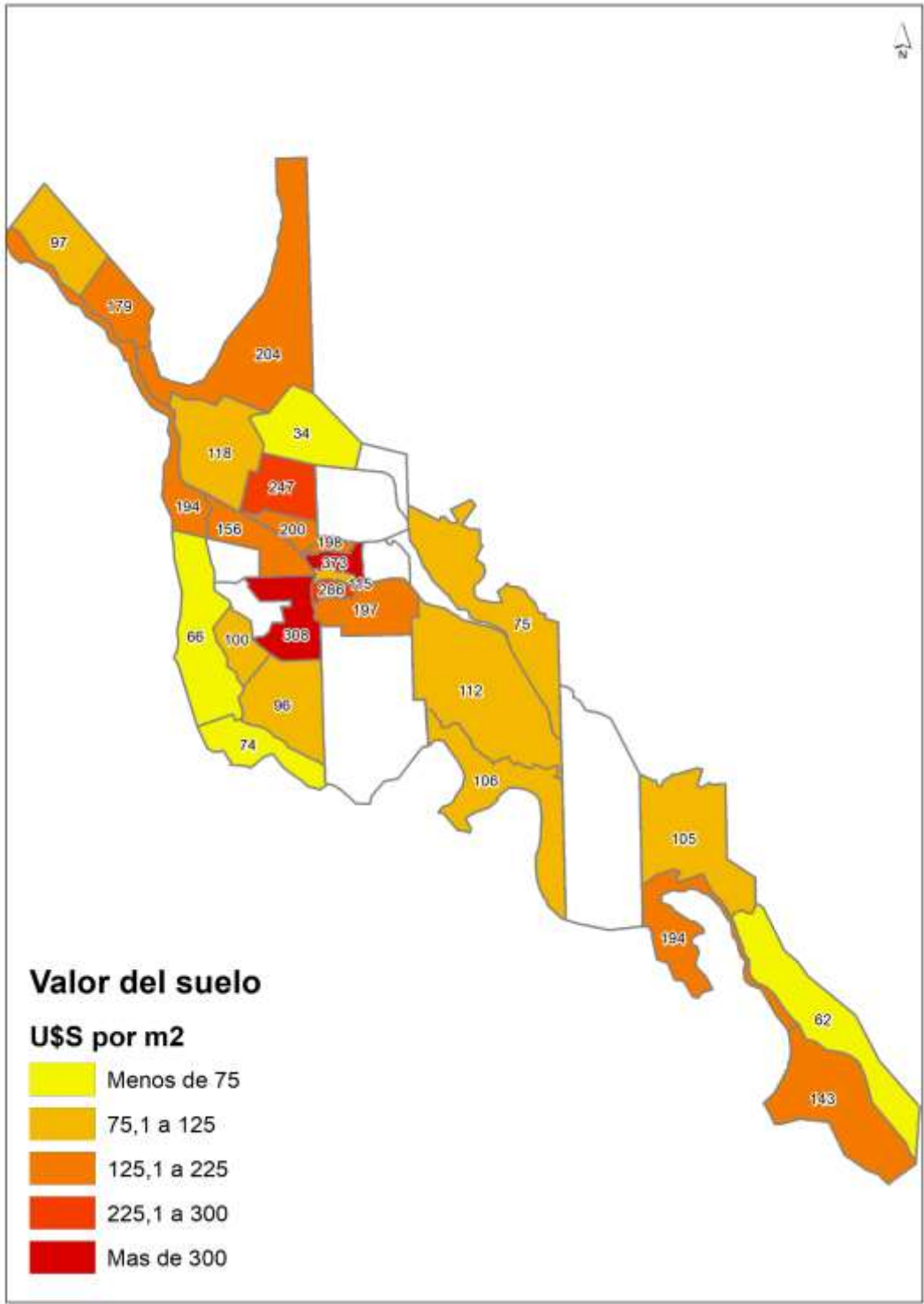


Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

Los distritos con promedios mayores de valor de m<sup>2</sup> son R - Centro Polígono Sur (U\$S 373), W - Laguna Calafate (U\$S 308), R - Centro Polígono Norte (U\$S 286) y K - Barrio Norte (U\$S 247). Asimismo, los distritos con menores valores de m<sup>2</sup> son L - Cascada Inacayal (U\$S 34), Zh - Loma Guacha (U\$S 62), D - Costa Oeste (U\$S 66) y

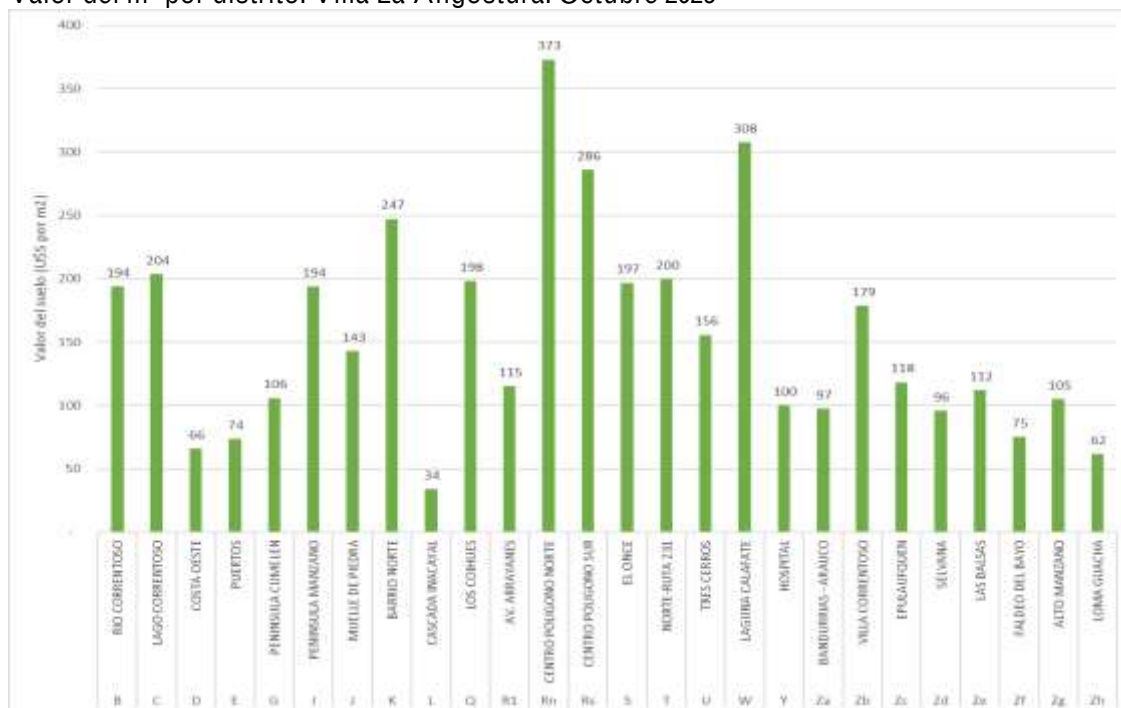
E - Puertos (U\$S 74). El siguiente mapa refleja que la zona céntrica concentra los mayores valores de suelo.

Mapa 4.  
Valor del m2 por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025.



Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

Gráfico 3.  
Valor del m<sup>2</sup> por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025



Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

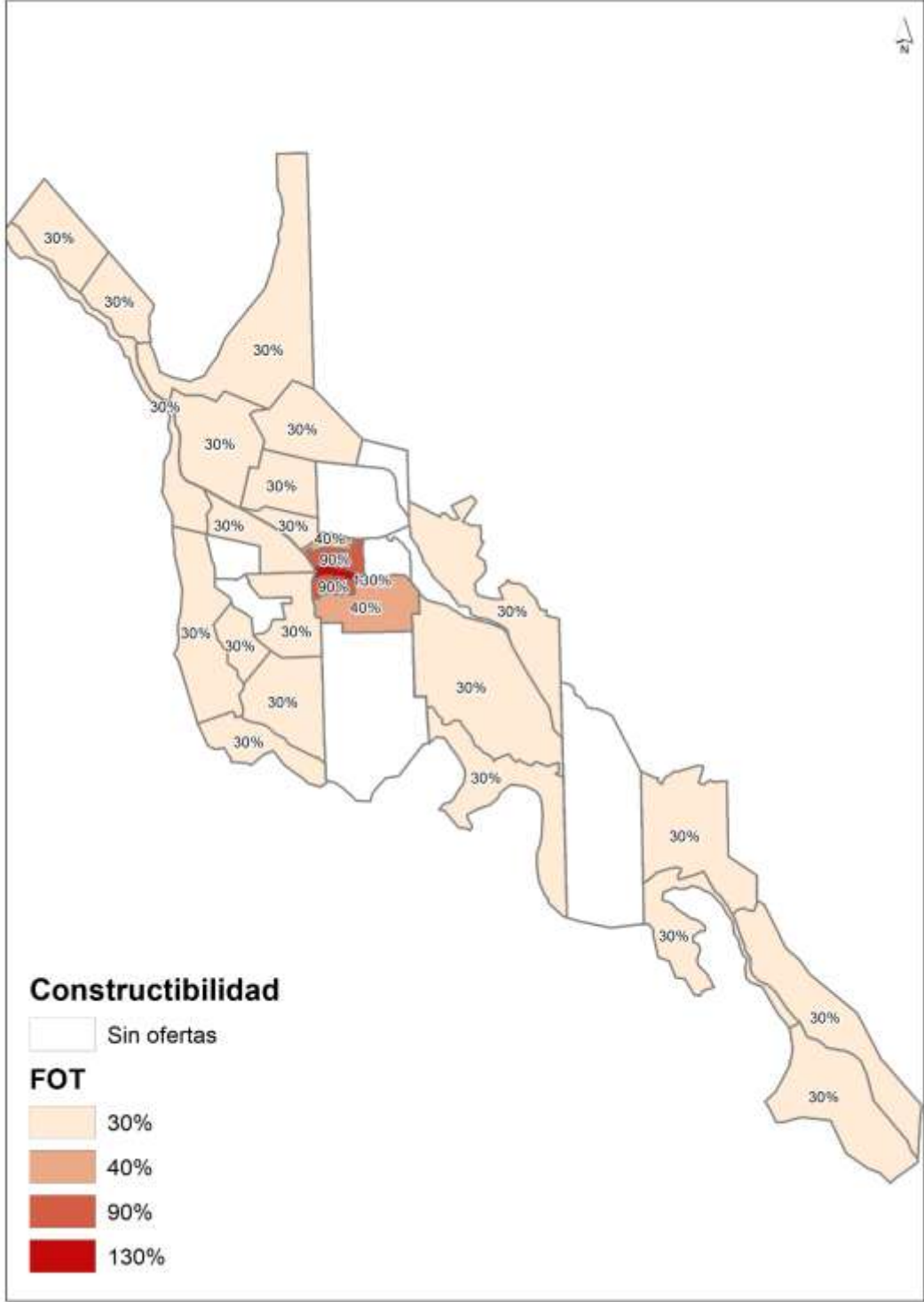
## Valor del m<sup>2</sup> construible

Los distritos con la mayor constructibilidad o porcentaje de FOT (Factor de Ocupación Total), según la normativa CPUAM, se ubican en el centro de la ciudad (R - Polígono Centro Norte y Sur con 90%, R1 - Av. Arrayanes con 130%) y en sus inmediaciones (Q - Pascotto y S - El Once, ambos con 40%), mientras que el resto de los distritos mantiene un FOT de 30%.

La normativa en la zona céntrica es muy superior al resto de la localidad, con una densificación potencial comparativamente alta, aunque resulta baja en relación a otras ciudades del país. Los distritos R tienen un FOT entre 90 y 130%



Mapa 5.  
Porcentaje de constructibilidad (FOT) por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025.

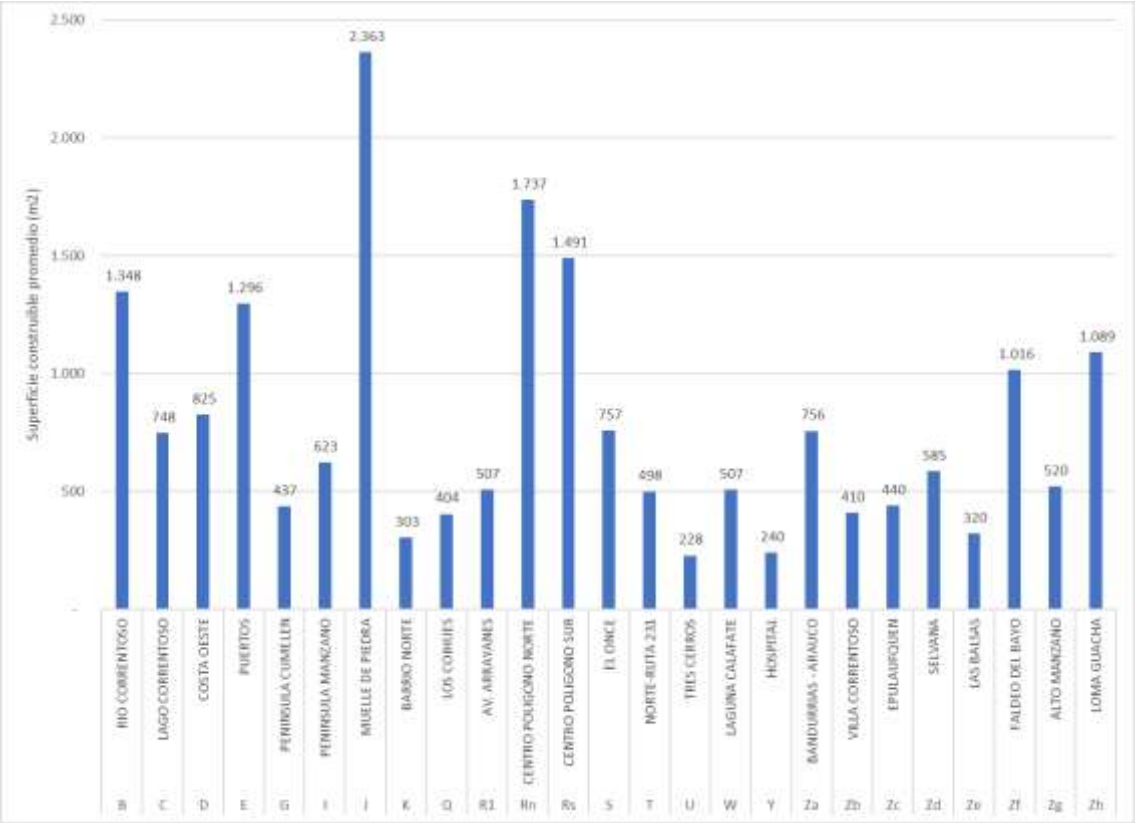


Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025



El análisis de la superficie construible promedio por distrito, permite reconocer el tamaño de las construcciones que podrán desarrollarse en cada caso. Exceptuando el caso del distrito L - Cascada Inacayal, en el resto de los distritos, oscilan entre 200 y 2000 m<sup>2</sup>. Las superficies construibles mayores se encuentran en los distritos J - Muelle de Piedra, R - Centro, B - Río Correntoso, E - Puertos, Zh - Loma Guacha, Zf - Faldeo del Bayo, por encima de los 1.000 m<sup>2</sup>. En cambio, los promedios de superficies construibles más bajos se encuentran en los distritos U - Tres Cerros, Y - Hospital, K - Barrio Norte, y Ze - Las Balsas, donde no alcanzan los 400 m<sup>2</sup>. El promedio general de la superficie en oferta es de 746 m<sup>2</sup> construibles.

Gráfico 4.  
Superficie construible media por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025.



Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

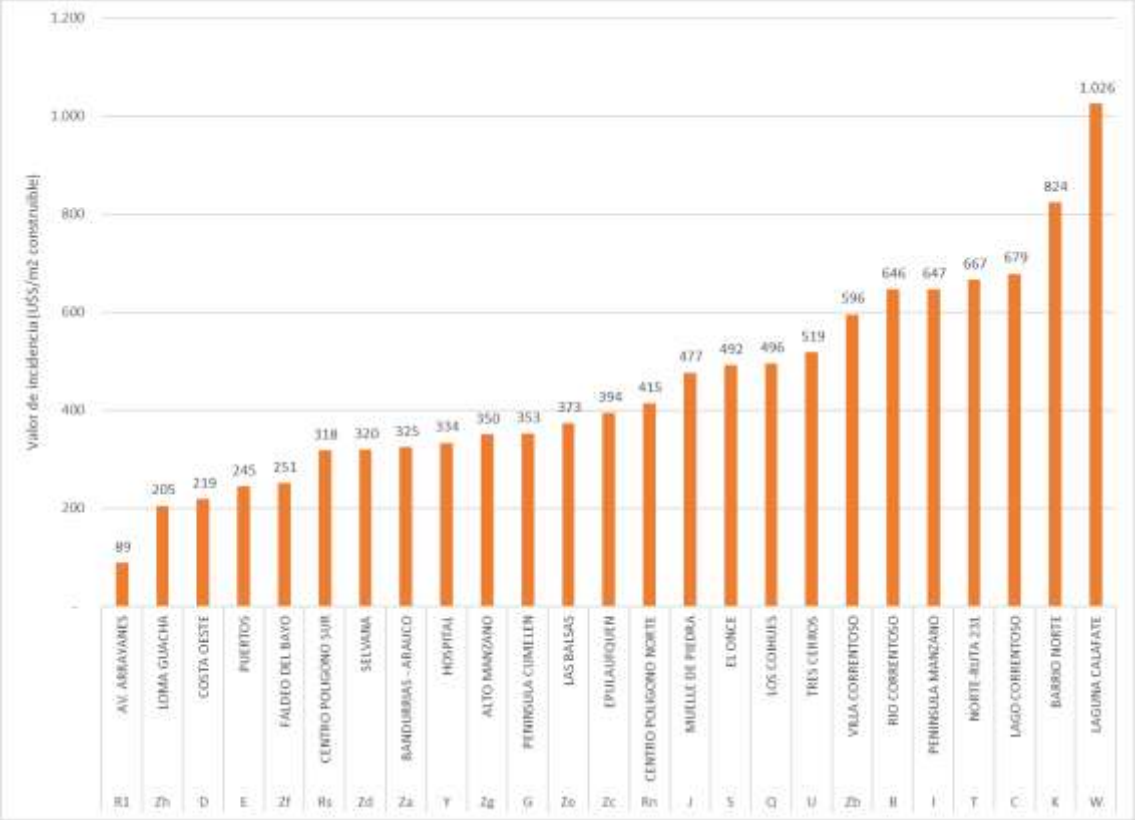
El valor del m<sup>2</sup> construible para la totalidad de los distritos es de U\$S 418 por m<sup>2</sup>. Sin embargo, la diferencia entre los valores máximos y mínimos por distritos no representa la situación de la mayor parte de las ofertas, que, por el contrario, se encuentran dentro de un rango relativamente corto de valores. Como se puede advertir en el gráfico siguiente, las diferencias del valor medio de m<sup>2</sup> de incidencia entre distritos es importante entre los extremos, mientras que el 80% de las superficies en oferta se encuentran en un rango entre U\$S 250 y 650 el m<sup>2</sup>. En este sentido, el valor promedio para toda la localidad representa de manera consistente la mayor parte del mercado<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> La diferencia entre el distrito de mayor valor y el de menor valor en Villa La Angostura, es menor a la diferencia de valor de incidencia entre barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Este gráfico representa el valor medio del m<sup>2</sup> construible por distrito con valores ascendentes, reflejado en el mapa siguiente. Los mayores valores se encuentran en la región norte y centro de la ciudad (W - Laguna Calafate<sup>3</sup>, K - Barrio Norte, C- Lago Correntoso). La zona R1 - Av. Arrayanes se caracteriza por tener una constructibilidad muy superior al resto (FOT 130%), lo que determina que el valor de incidencia de los terrenos en oferta sea mucho menor al resto (U\$S 89 el m<sup>2</sup>). Por fuera de esta zona, en Península Manzano, se encuentran valores elevados, con un promedio de U\$S 647 el m<sup>2</sup>, contrastando con sus distritos más cercanos.

Paralelamente, los distritos con menores valores de m<sup>2</sup> construible encuentran un foco al sur del centro de la ciudad (D - Costa Oeste, E - Puertos, Y - Hospital, Zd - Selvana), contrastante con los cercanos distritos de la zona centro con altos valores de m<sup>2</sup> construible.

Gráfico 5.  
Valor medio de m<sup>2</sup> de incidencia por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025.

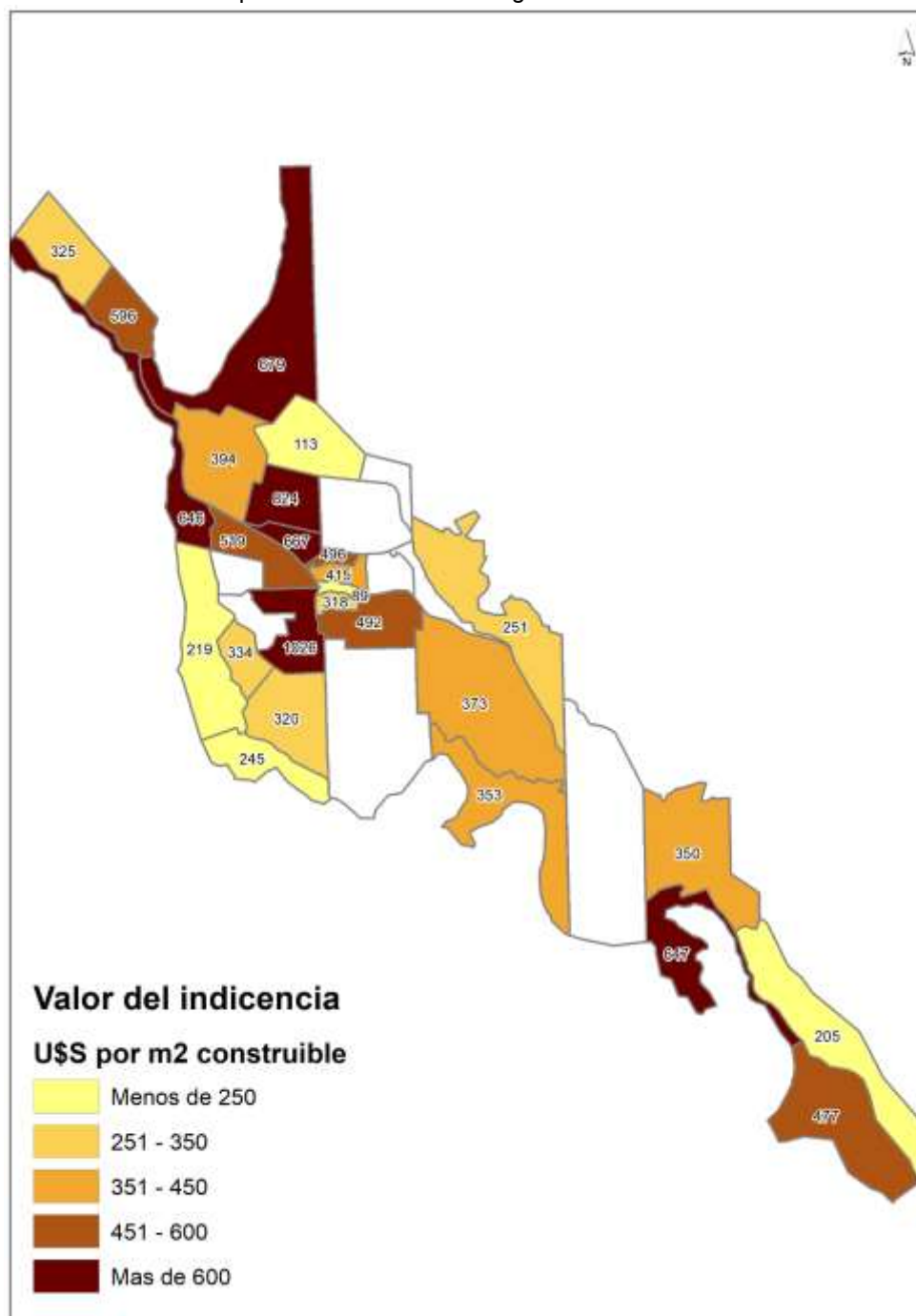


Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

<sup>3</sup> Ver Anexo II

Mapa 6.

Valor del m<sup>2</sup> de incidencia por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025.

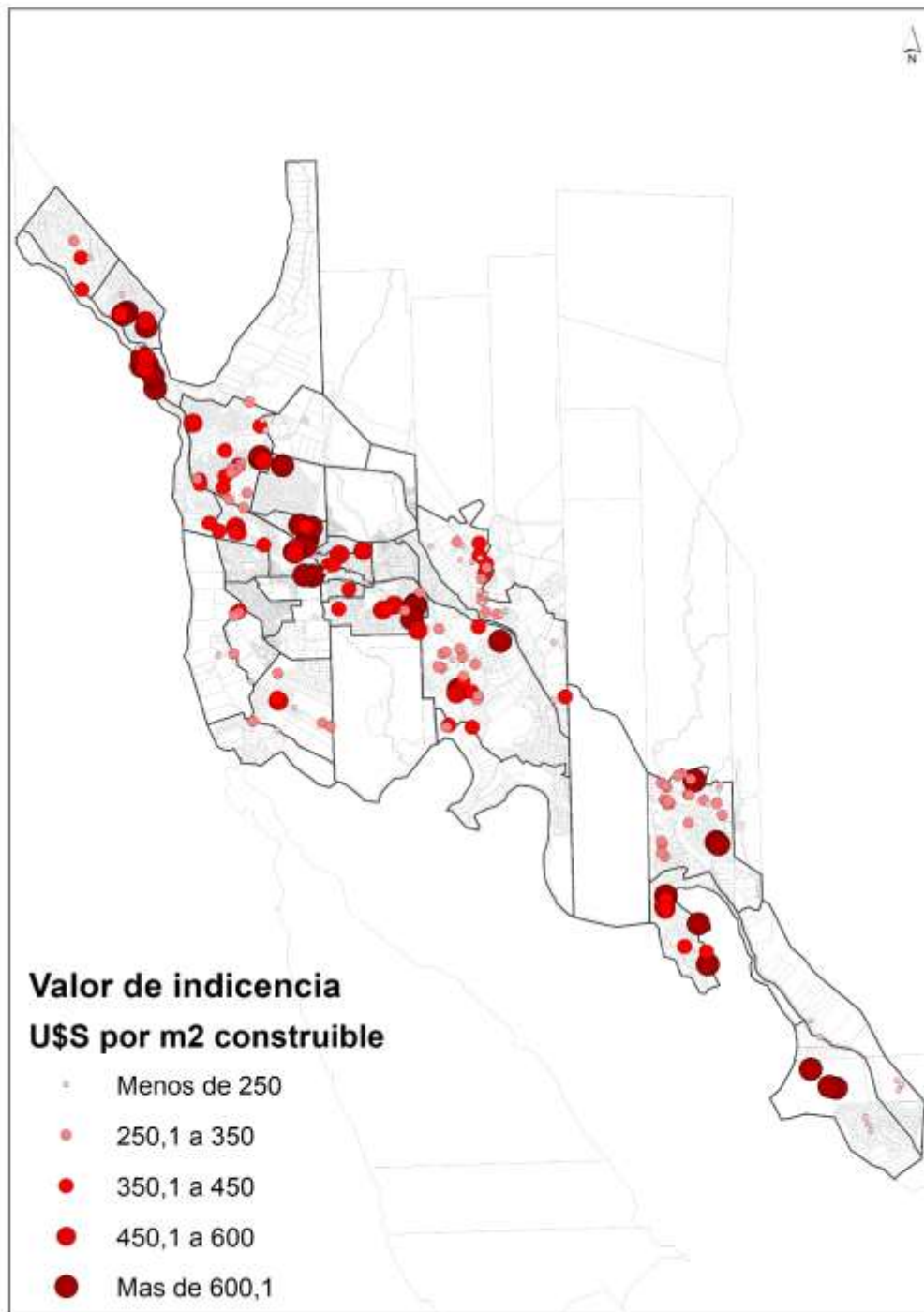


Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025.

En el mapa siguiente es posible reconocer los valores promedio por distrito, pudiendo notar las zonas de mayor valor que se indicaron en el valor del suelo, y cierto patrón de valorización a lo largo de la Ruta 40. Se pueden reconocer 3 zonas donde el valor de incidencia es significativamente mayor, en el entorno del centro, en la zona de correntoso/Bandurrias, y en la zona de Puerto Manzano y Muelle de Piedra, repitiendo gran parte del patrón territorial del valor general antedicho. De manera aislada, también se encuentran algunos puntos de valor comparativamente alto en Barrio Norte (K) y Las Balsas (Ze9

Mapa 7.

Valor del m<sup>2</sup> de incidencia por oferta. Villa La Angostura. Octubre 2025.



Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025.

En el cuadro que sigue se pueden analizar los valores medios de incidencia por m<sup>2</sup> por distrito. El conjunto de distritos que conforman la Banda Central (BC) tienen un valor medio de U\$S 344 por m<sup>2</sup>. Los terrenos en la Banda Costera Interior (BCAI) tienen un valor medio levemente inferior, de U\$S 321 por m<sup>2</sup>, mientras que la Banca Costera Lacustre (BCAL) los valores medios ascienden a U\$S 531 por m<sup>2</sup>.

Cuadro 1.

Valor medio de m<sup>2</sup> de incidencia por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025.

| Distritos CPUAM                     |      |                              | Valor m2<br>construible<br>(USD) |
|-------------------------------------|------|------------------------------|----------------------------------|
| BAND<br>A                           | ZONA | NOMBRE                       |                                  |
| BCAL                                | B    | RIO CORRENTOSO               | 646                              |
| BCAL                                | C    | LAGO CORRENTOSO <sup>4</sup> | 679                              |
| BCAL                                | D    | COSTA OESTE                  | 219                              |
| BCAL                                | E    | PUERTOS                      | 245                              |
| BCAL                                | G    | PENÍNSULA CUMELÉN            | 353                              |
| BCAL                                | I    | PENÍNSULA MANZANO            | 647                              |
| BCAL                                | J    | MUELLE DE PIEDRA             | 477                              |
| <b>TOTAL BANDA COSTERA LACUSTRE</b> |      |                              | <b>531</b>                       |
| BC                                  | K    | BARRIO NORTE                 | 824                              |
| BC                                  | L    | CASCADA INACAYAL             | 113                              |
| BC                                  | Q    | LOS COIHUES                  | 496                              |
| BC                                  | R    | CENTRO POLIGONO NORTE        | 318                              |
| BC                                  | R    | CENTRO POLIGONO SUR          | 415                              |
| BC                                  | R1   | AV. ARRAYANES                | 89                               |
| BC                                  | S    | EL ONCE                      | 492                              |
| BC                                  | T    | NORTE-RUTA 231               | 667                              |
| BC                                  | U    | TRES CERROS                  | 519                              |
| BC                                  | W    | LAGUNA CALAFATE              | 1.026*                           |
| BC                                  | Y    | HOSPITAL                     | 334                              |
| <b>TOTAL BANDA CENTRAL</b>          |      |                              | <b>344</b>                       |
| BCAI                                | Za   | BANDURRIAS - ARAUCO          | 325                              |
| BCAI                                | Zb   | VILLA CORRENTOSO             | 596                              |
| BCAI                                | Zc   | EPULAUFQUEN                  | 394                              |
| BCAI                                | Zd   | SELVANA                      | 320                              |
| BCAI                                | Ze   | LAS BALSAS                   | 373                              |
| BCAI                                | Zf   | FALDEO DEL BAYO              | 251                              |
| BCAI                                | Zg   | ALTO MANZANO                 | 350                              |
| BCAI                                | Zh   | LOMA GUACHA                  | 205                              |
| <b>TOTAL BANDA COSTERA INTERIOR</b> |      |                              | <b>321</b>                       |
| <b>TOTAL DISTritos</b>              |      |                              | <b>418</b>                       |

Fuente: En base a relevamiento propio, octubre 2025

\* Ver Anexo II sobre el caso de mayor valor relevado

<sup>4</sup> Dentro de las ofertas relevadas, se identificaron pocos terrenos en venta en barrio Dos Lagos, que tienen un tamaño medio de 2.288 m<sup>2</sup>, un valor de suelo de U\$S 239 por m<sup>2</sup>, y una incidencia de acuerdo a la normativa de la zona (C - FOT 30%) de U\$S 797 por m<sup>2</sup> construible.

Dentro de las ofertas relevadas, se identificaron pocos terrenos en venta en barrio Dos Lagos, que tienen un tamaño medio de 2.288 m<sup>2</sup>, un valor de suelo de U\$S 239 por m<sup>2</sup>, y una incidencia de acuerdo a la normativa de la zona (C - FOT 30%) de U\$S 797 por m<sup>2</sup> construible.

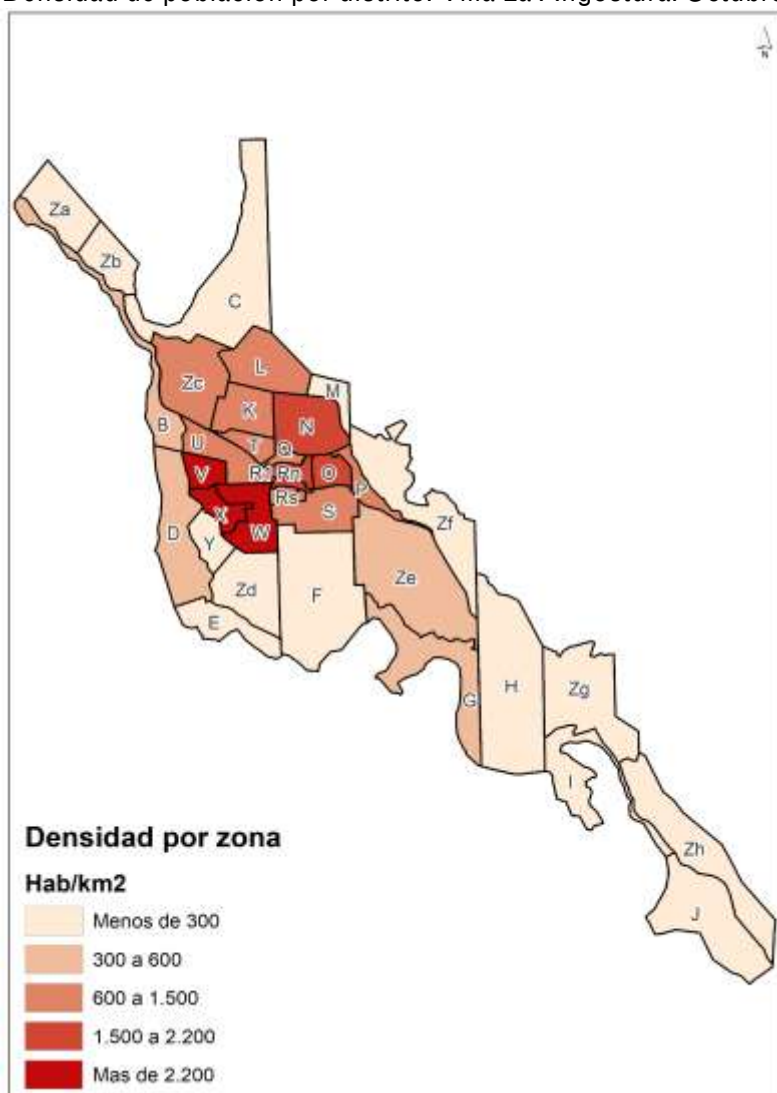
## El mercado inmobiliario y la densidad de población

En este apartado se incorpora la comparación de los datos del relevamiento de valor del suelo en relación a la densidad de población residente de cada zona. Aquí se busca confirmar o no la hipótesis sobre la existencia de una relación entre la valorización del suelo y la densidad existente.

En base a los datos censales, se consolidó la información de la población por las zonas definidas por el Código de planeamiento de VLA para poder realizar comparaciones. La localidad tiene una población de 14.609 (2022), en una superficie de 31 km<sup>2</sup>, lo que determina una densidad de 471 habitantes por km<sup>2</sup>. En el mapa siguiente, se representa la densidad de población por zona del Código.

Mapa 8.

Densidad de población por distrito. Villa La Angostura. Octubre 2025.



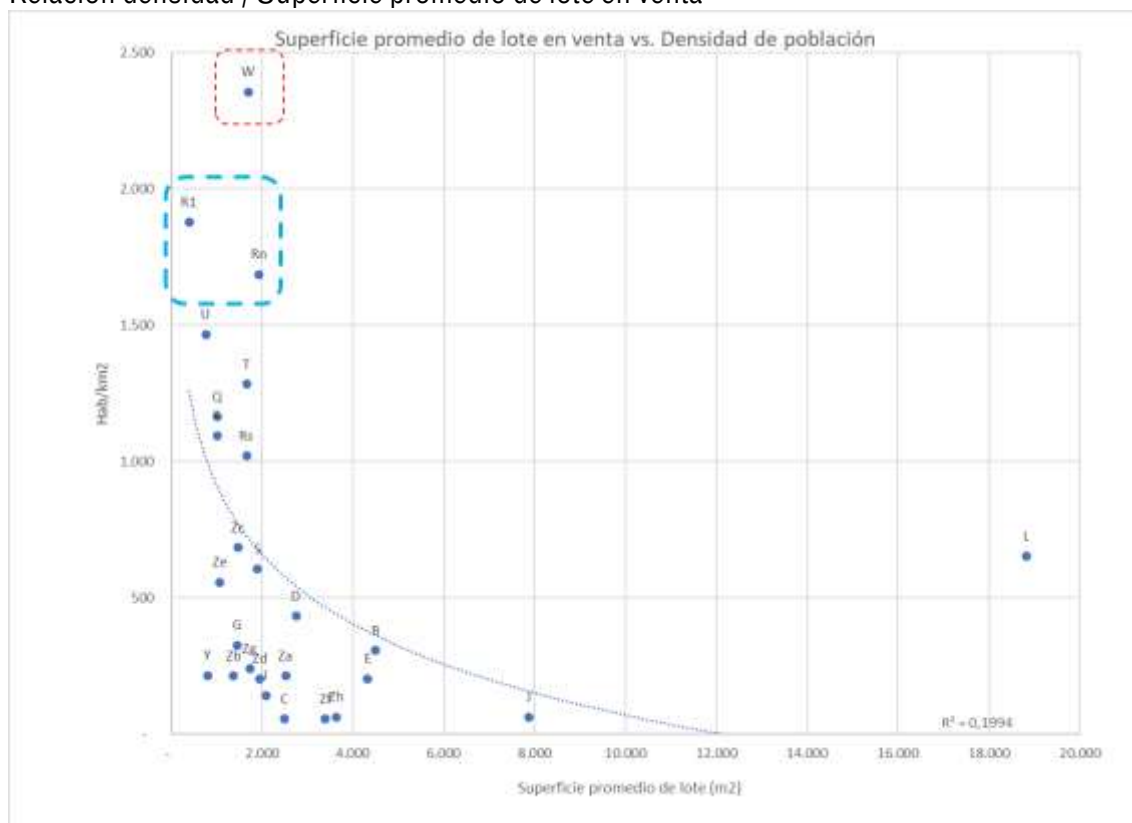
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2022.

Si bien a grandes rasgos existe cierta relación entre el tamaño de los lotes ofrecidos y la densidad existente, se advierten algunas observaciones. En términos generales, en las zonas menos densas el tamaño tiende a ser mayor, sin embargo, no reviste una relación muy relevante. En el gráfico se encuentran identificadas las zonas del centro de Villa La Angostura (en celeste), y la zona W - Laguna Calafate, donde se identificó una oferta que desvía los valores (En rojo).

En relación al valor del suelo, no se puede verificar una correlación relevante con la densidad, encontrándose promedios de alto valor tanto en zonas densas como en zonas menos densas. Es menos relevante aún la relación entre la densidad y el valor de incidencia de los lotes, tal como se puede observar en el gráfico siguiente. La potencialidad constructiva por zona no tiene una relación directa con la densidad de población existente.

Esta comparación permite reconocer que la valorización del suelo en Villa La Angostura no guarda relación con la densidad de población existente. Otros factores, como valores paisajísticos y vistas lacustres, pueden tener una incidencia mayor en los precios.

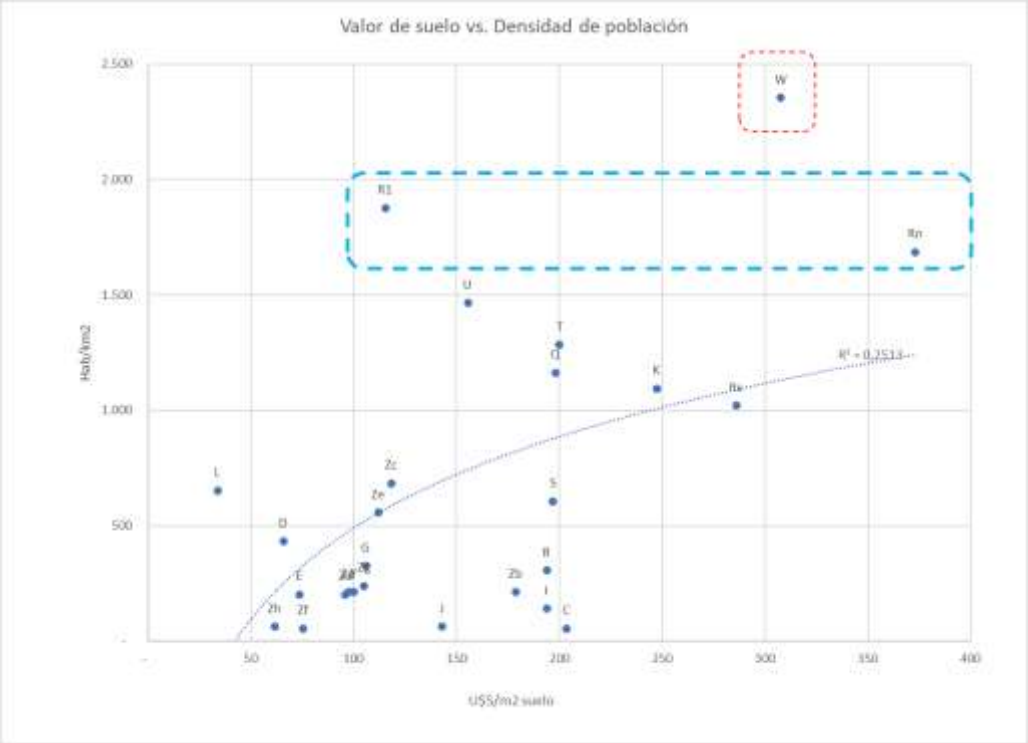
Gráfico 6  
Relación densidad / Superficie promedio de lote en venta



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2022 y relevamiento octubre 2025.

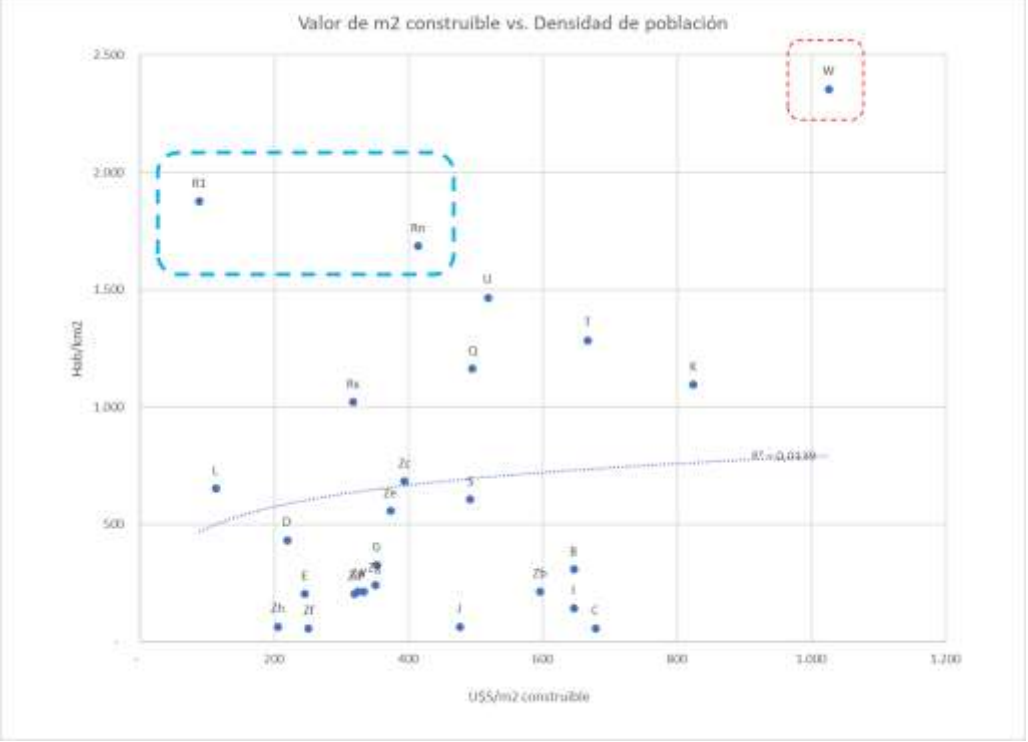


Gráfico 7  
Relación densidad / Superficie promedio de lote en venta



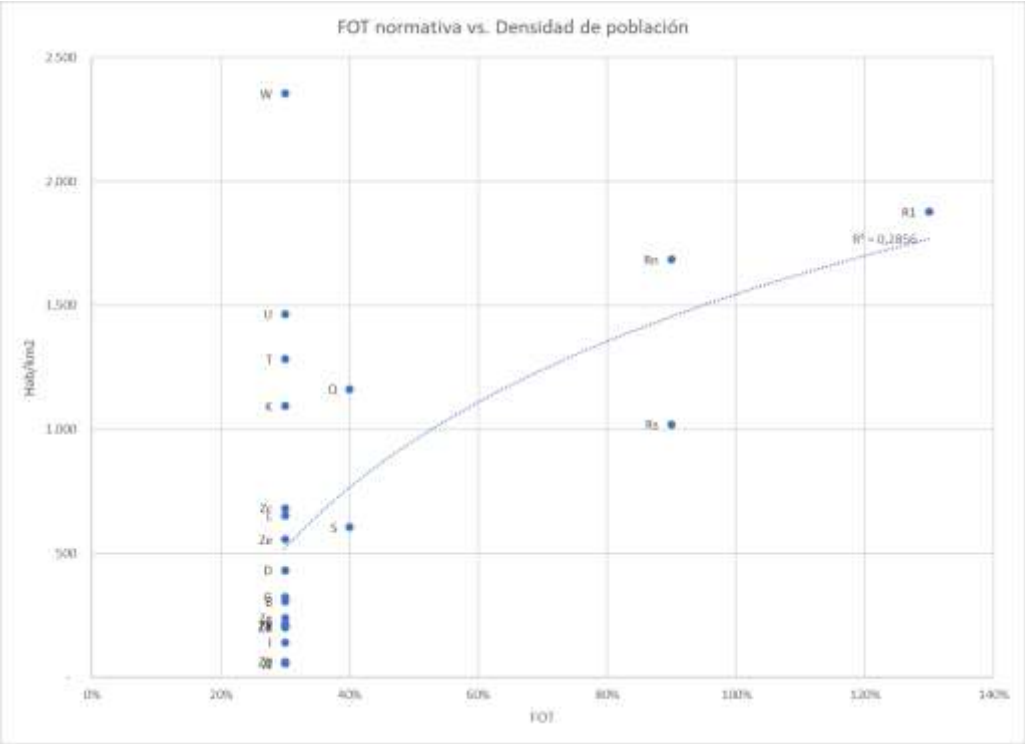
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2022 y relevamiento octubre 2025.

Gráfico 8  
Relación densidad / Superficie promedio de lote en venta



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2022 y relevamiento octubre 2025.

Gráfico 9  
Relación densidad / Potencialidad constructiva por zona



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2022 y relevamiento octubre 2025.

## ANEXO I - Constructibilidad según normativa

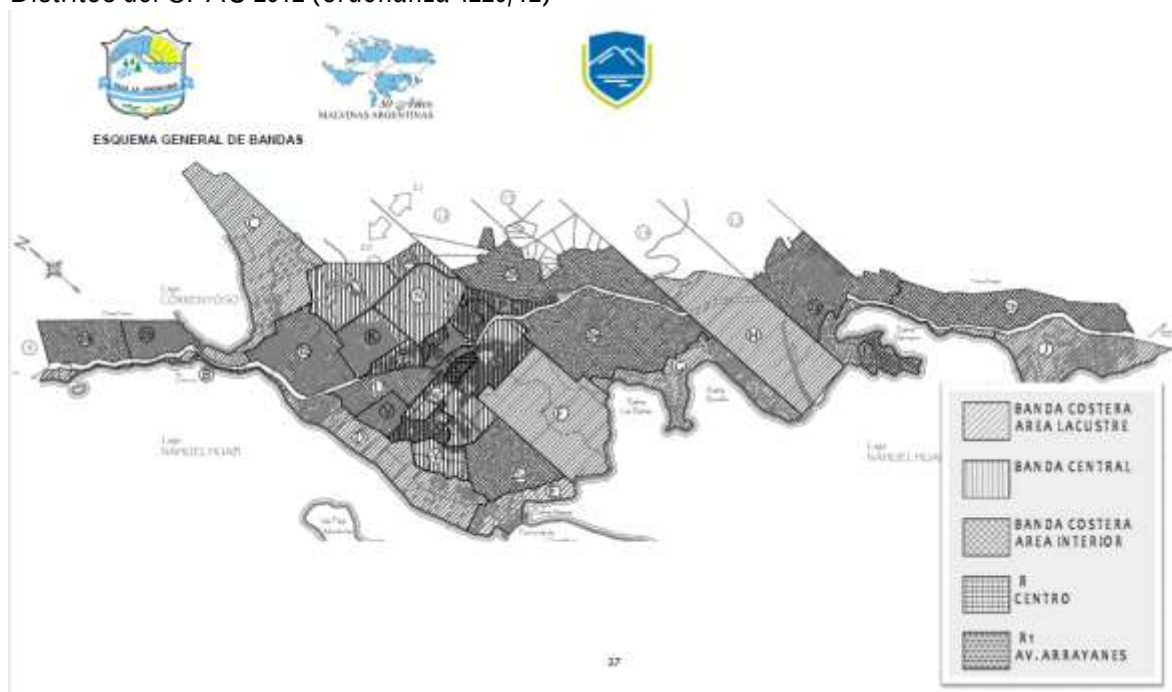
Cuadro 2.  
Potencialidad constructiva según distrito.

| Zona                   |               |                         | Potencialidad constructiva (%) |
|------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------------|
| Banda Costera          | Área Lacustre | “A”: Última Esperanza   | - <sup>4</sup>                 |
|                        |               | “B”: Río Correntoso     | 30                             |
|                        |               | “C”: Lago Correntoso    | 30                             |
|                        |               | “D”: Costa Oeste        | 30                             |
|                        |               | “E”: Puertos            | 30                             |
|                        |               | “F”: Mallín Grande      | - <sup>4</sup>                 |
|                        |               | “G”: Península Cumelén  | 30                             |
|                        |               | “H”: Río Bonito         | - <sup>4</sup>                 |
|                        |               | “I”: Península Manzano  | 30                             |
|                        |               | “J”: Muelle de Piedra   | 30                             |
|                        | Área Interior | “Za”: Bandurrias-Arauco | 30                             |
|                        |               | “Zb”: Villa Correntoso  | 30                             |
|                        |               | “Zc”: Epulafquen        | 30                             |
|                        |               | “Zd”: Selvana           | 30                             |
|                        |               | “Ze”: Las Balsas        | 30                             |
|                        |               | “Zf”: Faldeo del Bayo   | 30                             |
|                        |               | “Zg”: Alto Manzano      | 30                             |
|                        |               | “Zh”: Loma Guacha       | 30                             |
|                        | Banda Central |                         | “K”: Barrio Norte              |
| “L”: Cascada Inacayal  |               |                         | 30                             |
| “M”: Parque Industrial |               |                         | - <sup>4</sup>                 |
| “N”: Alto Piedritas    |               |                         | 30                             |
| “O”: Las Piedritas     |               |                         | 70                             |

|  |                         |     |
|--|-------------------------|-----|
|  | "P": Los Volcanes       | 30  |
|  | "Q": Pascotto           | 40  |
|  | "R1": Avenida Arrayanes | 130 |
|  | "R2": Bv. Nahuel Huapi  | 100 |
|  | "R": Centro             | 90  |
|  | "S": El Once            | 40  |
|  | "T": Norte Ruta 231     | 30  |
|  | "U": Tres Cerros        | 30  |
|  | "V": Peumayen           | 40  |
|  | "W": Laguna Calafate    | 30  |
|  | "X": Barrio Mallín      | 65  |
|  | "Y": Hospital           | 30  |

#### Mapa

Distritos del CPAU 2012 (ordenanza 4220/12)



Fuente: Ordenanza 4220/12 - Villa La Angostura

<sup>4</sup>Los distritos A, F, H y M no tienen una potencialidad constructiva definida por la normativa CPUAM.

## ANEXO II – Análisis del terreno con mayor valor relevado

El lote con mayor valor relevado se registró en la zona W Lago Calafate, correspondiente a un terreno de 1.690 m<sup>2</sup> con un precio de U\$S 520.000. Esto resulta en un valor por m<sup>2</sup> de U\$S 308. Según el FOT base del distrito (30%), la constructibilidad es de 507 m<sup>2</sup>, lo que resulta en un precio de incidencia de U\$S 1.026 el m<sup>2</sup> construible.



Terrenos - 140m<sup>2</sup> - 4 ambientes - 1 cochera

**Venta USD 520.000** Avísame si baja de precio

📍 Venta Lote Comercial 1.690m<sup>2</sup> C/casa 140m<sup>2</sup>, Apto Desarrollo Dptos, Centro, Villa La Angostura



1690 m<sup>2</sup> tot. 140 m<sup>2</sup> cub. 4 amb. 2 baños 1 coch. 3 dorm.

30 años

**Contactá al anunciante**

Nombre  Email

País  Teléfono

Mensaje  
(Obligatorio) ¿Quiero que se comuniquen conmigo por esta propiedad en venta que vi en Zonaprop?

☒ Acepto los Términos y Condiciones de Uso

☒ Acepto la Política de Privacidad

**Contactar**

**PATAGONIA** Patagonia Propiedades

029 Ver teléfono

### Venta Casa 5/ Lote Comercial, Apto Desarrollo Dptos

Te presentamos una interesante propiedad que consiste en una casa de 140 m<sup>2</sup>, construida hace más de 30 años, que se encuentra en excelente estado de conservación. Esta propiedad está situada en un amplio lote comercial de 1700 m<sup>2</sup>, lo que la convierte en una oportunidad ideal para el desarrollo de departamentos o proyectos comerciales.

#### Características Generales:

- Superficie Construida: 140 m<sup>2</sup>, distribuidos en una casa que ha sido cuidada a lo largo de los años. Aunque la construcción es antigua, su estado de conservación permite aprovecharla mientras se planifica el desarrollo futuro.
- Superficie del Lote: 1700 m<sup>2</sup>, un amplio terreno que ofrece múltiples posibilidades para desarrollos residenciales o comerciales, permitiendo crear un proyecto adaptado a las necesidades del mercado.

F.O.S 55% y F.O.T 100%

#### Estado de la Casa:

- Antigüedad: Con más de 30 años de antigüedad, la casa ha mantenido su estructura y características originales. Puede presentar detalles clásicos que aportan encanto y carácter al lugar.
- Conservación: A pesar de su antigüedad, la propiedad ha sido bien conservada. Esto permite su uso inmediato o como base temporal mientras se desarrolla un nuevo proyecto.

#### Ubicación y Entorno:

- Cercanía al Centro Comercial: La propiedad se encuentra a escasos metros del centro comercial de Villa La Angostura, lo que garantiza un acceso fácil a tiendas, restaurantes y servicios. Esta ubicación es ideal para atraer potenciales inquilinos o compradores para futuros departamentos.

Se puede acceder a la oferta a partir del siguiente link:

<https://www.zonaprop.com.ar/propiedades/clasificado/vecltrin-venta-casa-s-lote-comercial-apto-desarrollo-dptos-55878062.html>

## Bibliografía de referencia

- Alvarez de Celis, Fernando (compilador) (2024) Plusvalías. Experiencia de municipios en herramientas de generación de suelo, captación de plusvalías y desarrollo territorial. Colección Experiencias. Tejido Urbano. 2024 <https://tejidourbano.org.ar/publicaciones-tejido/coleccion-experiencias-plusvalias/>
- Barcia, Jakeline Jaramillo, and Wladimir Roser Ortiz. (1996). Mercado del suelo en Quito. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección General de Planificación, #13. Quito, Ecuador.
- Jansson, A. (2000). Función de precios hedónicos de viviendas y adaptación del test reste en modelos no lineales. Aplicación del modelo Box & Cox a los precios de las viviendas de la ciudad de Catamarca, Argentina. Pharos, vol. 7, núm. 2, noviembre-diciembre, 2000. Universidad de Las Américas Santiago, Chile.
- Meloni, O. y Nuñez, F. (2002). Determinantes de los Precios de Mercado de los Terrenos en San Miguel de Tucumán. Documento para la Universidad Nacional de Tucumán.
- Ronconi, L., Casazza, J., Monkkonen, P. y Reese, E. (2012). Análisis de las características del funcionamiento del mercado de suelo en tres ciudades de la Argentina: Buenos Aires, Córdoba y Rosario. Estudio realizado con el apoyo de la Red de Centros de Investigación de América Latina y el Caribe del Banco Interamericano de Desarrollo en el marco del proyecto de investigación "Land Markets in Latin America and Caribbean Cities".
- Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública de la Nación (2019) Guía para la elaboración de normativa urbana.  
[https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/guia\\_normativa\\_urbana.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/guia_normativa_urbana.pdf)
- Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública de la Nación (2018) Argentina Urbana: [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/au\\_2018.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/au_2018.pdf)
- Smolka, M. (2013). Implementing Value Capture in Latin America. Policies and Tools for Urban Development. Policy Focus Report. Lincoln Institute of Land Policy