

# CRUZ ITURRIETA + ARQUITECTURA

**PROYECTO BARRIO CERRADO Y  
MEDIA DENSIDAD EN SAN LUIS**

---

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES  
PARA MÉDICOS DE SALTA



# CROQUIS

---

**DSA R6 SAN LUIS** Comprende a los distritos R6: Club de Campo El Aybal, Club de Campo Ojimoro, Urbanización El Prado Eco Village, Urbanización La Verbena (matrícula 188.183), Urbanización Caja de Jubilados y Pensionados para Médicos (matrículas 162.762 y 162.763).

**EN CONJUNTOS MIXTOS (CUM)**- DSA SAN LUIS (ordenanza N°16329)

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

**FOS:** 0.30

**FOT:** 0.90

**ALTURA MÁX:** 9 mts. (3 plantas máximo)



# ANTECEDENTES

## PROYECTOS URBANÍSTICOS A CARGO:

- Club de campo Santa María de la Aguada Club de campo Chacras de Santa María
- Club de campo Lagunas de Santa María
- Loteo abierto Santa María de los Nogales I y II
- Loteo abierto Acequias
- Oficinas corporativas Focus Business Park
- Senderos – Housing

**+ de 40 años**  
de trayectoria

**+ de 500**  
proyectos ejecutados

**+ de 150.000<sub>M2</sub>**  
residenciales en construcción

# EL PROYECTO

---

- **Terreno:** 20 Has 6532,60 m<sup>2</sup> en San Luis, Salta Capital
- **Objetivo:** desarrollar barrio privado + sectores comerciales + media densidad
  - Consideraciones claves:
    - Tamaño de lotes
    - Calidad de infraestructura
    - Seguridad
    - Sector de media densidad y comercial
    - Espacios verdes y actividades

---

**PROPÓSITO: OFRECER UNA ALTERNATIVA DE VIDA  
DISTINTA, SEGURA Y CON SERVICIOS.**

# Propuesta de Desarrollo

Además de los lotes, el proyecto contempla:

- Edificios de **media densidad**
- Viviendas en PH para diversos usos (jóvenes, tercera edad, aptos profesionales)
- Sector de **locales comerciales** para abastecer el barrio y alrededores

# Esquema Legal

- La Caja otorga a MCI una Opción de Compra por 6 meses
- Desarrollo en dos etapas:
- **1ra etapa:** 19 Has 6532,6 m<sup>2</sup> – debe ejercerse antes del 30/04/2026
- **2da etapa:** 1 Ha – opción vigente por 2 años o hasta finalizar obras de etapa 1

# DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA – 1RA ETAPA

**SUPERFICIE: 19 HAS 6532,60 M<sup>2</sup>**

**PROPUESTA: DESTINAR 1 HA A SERVICIOS (30% DE LA SUPERFICIE SUGERIDA EN ORDENANZA VIGENTE)**

- **Infraestructura incluida:**

- Acceso desde ruta
- Electricidad soterrada
- Gas
- Alumbrado público
- Pozo + tendido de agua
- Calles principales asfaltadas
- Secundarias de ripio consolidado
- Pórtico de acceso
- Tendido de cloaca

- **INCIDENCIA PORCENTUAL:**

- Calles: 33.410 m<sup>2</sup> (17%)
- Cinturón verde: 24.566 m<sup>2</sup> (12,5%)
- Equipamiento: 7.861 m<sup>2</sup> (4%)
- Lotes: 130.695,6 m<sup>2</sup> → **218 lotes aprox. de 600 m<sup>2</sup>**

# DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA – 1RA ETAPA

**SUPERFICIE: 19 HAS 6532,60 M<sup>2</sup>**

**PROPUESTA: DESTINAR 1 HA A SERVICIOS (30% DE LA SUPERFICIE SUGERIDA EN ORDENANZA VIGENTE)**

---

- **PLUSVALÍA: USD 750.000 (≈21 LOTES)**
- **LOTES DISPONIBLES: 197**
- **VALOR ESTIMADO:**
  - **INCIDENCIA TIERRA POR LOTE: USD 10.500 (30% SOBRE VALOR DE VENTA)**
  - **VALOR TIERRA ETAPA 1: USD 2.068.500**



# DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA – 2DA ETAPA

- ✓ **SUPERFICIE: 1 HA MEDIA DENSIDAD + COMERCIAL**
- ✓ **PARTICIPACIÓN DEL COMPONENTE TIERRA: USD 250.000/HA**
- ✓ **TOTAL: USD 2.318.500**



# PROPUESTA COMERCIAL

---

## FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN



# EL NEGOCIO (LOTES – 19 HAS 6532,60 M<sup>2</sup>)

---

- **Estructura del Fideicomiso:**

- Fiduciante: Caja de Médicos
- Beneficiarios: Caja de Médicos
- Fideicomisario: Caja de Médicos
- Fiduciario: MCI

- **Objeto:**

- Desarrollar infraestructura, fraccionar y vender lotes.
- Los gastos se cubren con preventa y venta.
- El remanente se distribuye 50% Caja – 50% MCI.
- Si faltan fondos, MCI los aporta.

- **Opciones de distribución del producido (sobre 218 lotes)**

- **Opción A – Pago en dinero:**

- 30% Caja
- 55% Obras
- 15% MCI

- **Opción B – Pago 100% en lotes:**

- 35% Caja
- 50% Obras
- 15% MCI

AMBOS PUEDEN RECIBIR LOTES COMO PAGO, CON PRECIO CONTADO MENOS 15%

## VALOR FUTURO ESTIMADO – LOTES

- ✓ Caja recibe: **76 lotes** (35%)
- ✓ Valor estimado futuro: **USD 4.560.000**
- ✓ Equivale a: **USD 232.000 por hectárea**

## EL NEGOCIO – MEDIA DENSIDAD Y USOS MIXTOS (1 HA)

### Participaciones:

- 10% Caja
- 75% Obras
- 15% MCI

### Parte 1: Viviendas (25 UF – 70 m<sup>2</sup>)

Valor para Caja: **USD 262.500**

### Parte 2: Locales comerciales (20 UF – 40 m<sup>2</sup>)

Valor para Caja: **USD 120.000**

### Opción alternativa:

Caja puede recibir 380 m<sup>2</sup> construidos, valor futuro **USD 570.000**

# VALOR TOTAL DE LA TIERRA Y FORMA DE PAGO

## ✓ **TOTAL VALOR ESTIMADO:**

- USD 4.560.000 (LOTES)
- USD 570.000 (MEDIA DENSIDAD)
- **TOTAL: USD 5.130.000**

## ✓ **FORMA DE PAGO:**

- 76 LOTES DE 600 M<sup>2</sup>
- 380 M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS (DEPARTAMENTOS + LOCALES)



📞 387-5616222  
📷 cruziturrietaarquitectos  
✉️ estudio@cruziturrietaarquitectos.com.ar