

# *Sentidos de Ortúzar*

**GIRARDOT 1389 · CABA**

## **INFORME DE AVANCE DE OBRA**

*Edificio de viviendas multifamiliar en construcción  
Oportunidad de inversión*

**DCORP DESARROLLOS S.R.L.**

Director de Obra: Arq. Jorge Marcelo Vita — CPAU 27.426  
Mayo 2026

# RESUMEN EJECUTIVO



Sentidos de Ortúzar es un edificio multifamiliar en construcción ubicado en Girardot 1389, barrio de Villa Ortúzar, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El proyecto se desarrolla sobre un terreno de 153,62 m<sup>2</sup> con una superficie total construida de 819,93 m<sup>2</sup> distribuida en subsuelo + planta baja (con local comercial y dos monoambientes) + 7 niveles residenciales, coronados por una azotea accesible con SUM, parrillero, piscina y solárium.

La obra se encuentra actualmente con la totalidad de la estructura de hormigón armado ejecutada hasta la losa del 6.º piso, restando únicamente la losa de azotea y la losa sobre el hueco de ascensor para completar el envolvente estructural. Los servicios y permisos están en curso (planos aprobados, luz de obra y factibilidades solicitadas), y se han iniciado los trabajos de mampostería en medianeras.

**Esta oportunidad permite al inversor o desarrollador continuar con un proyecto de riesgo significativamente mitigado: aprobaciones municipales obtenidas, estudio de suelos relevado, fundaciones y estructura ejecutadas, y un brochure comercial completo con renderización y especificaciones definidas, listo para retomar la comercialización.**



## DATOS RELEVANTES DEL PROYECTO

Concepto	Valor
Denominación comercial	Sentidos de Ortúzar
Dirección	Girardot 1389, CABA
Barrio	Villa Ortúzar
Manzana / Sección catastral	Mz. 129
Distrito de zonificación	Apto residencial / mixto
Superficie del terreno	153,62 m <sup>2</sup>
Superficie cubierta total	819,93 m <sup>2</sup> (s/registro previo: 849,35 m <sup>2</sup> )
Superficie libre	46,18 m <sup>2</sup>
Niveles	Subsuelo + PB + 7 pisos + Azotea + Sala de máquinas
Cantidad de medios de elevación	1 ascensor
Potencia eléctrica a instalar	51 kW
Propietario / Desarrollador	DCORP Desarrollos S.R.L.
Proyectista responsable	Arq. Jorge Marcelo Vita — CPAU 27.426
Estado del trámite municipal	Plano registrado / aprobado

# EL PROYECTO



En el corazón de la ciudad de Buenos Aires, inmerso en una zona residencial rodeada de espacios verdes y tranquilidad, nace Sentidos de Ortúzar. Un espacio que se desarrolla sobre una arquitectura moderna que busca el encuentro entre uno mismo y su entorno, donde la armonía se hace posible.

El proyecto está ubicado en una zona estratégica frente a uno de los pulmones verdes del barrio, la Plaza Antonio Malaver. Entiende la necesidad de relacionarse con su entorno y por eso toma a la vegetación como tema principal, incorporándola desde la génesis del proyecto en espacios de vinculación entre el interior y el exterior.

El edificio está conformado por 7 pisos con unidades de 1 y 2 dormitorios, dúplex de 1 dormitorio con balcón y parrillero, y un espacio de usos múltiples de 70 m<sup>2</sup>. Los departamentos fueron pensados para satisfacer las necesidades de los más exigentes usuarios, con ambientes amplios que van desde los 43 m<sup>2</sup> hasta los 100 m<sup>2</sup>, la mayoría con parrillero exclusivo en amplio balcón. La azotea es totalmente accesible y contará con SUM, parrillero, piscina y solárium.



## Sentidos de Ortúzar

### ACERCA DEL PROYECTO

En el corazón de la ciudad de Buenos Aires, inmerso en una zona residencial rodeada de **espacios verdes y tranquilidad**, nace Sentidos de Ortúzar, un espacio que se desarrolla sobre una arquitectura moderna que busca el encuentro entre uno mismo y su entorno, donde la **armonía** se hace posible.

El proyecto está ubicado en una **zona estratégica** frente a uno de los pulmones verdes del barrio, la Plaza Antonio Malaver. Entiende la necesidad de relacionarse con su entorno y es por eso que toma la vegetación como tema, incorporándola desde la génesis del proyecto en espacios de vinculación entre el interior y el exterior.

El edificio está conformado por 7 pisos con unidades de 1 y 2 dormitorios, dúplex de 1 dormitorio con balcón y parrillero, y un espacio de usos múltiples de 70m<sup>2</sup>.

Los departamentos fueron pensados para satisfacer las necesidades de los más exigentes usuarios, que cuentan con ambientes amplios, que van desde los 43m<sup>2</sup> hasta los 100m<sup>2</sup>, y la mayoría cuenta con parrillero de uso exclusivo en amplio balcón.

Por último, se destaca la azotea del edificio, un espacio totalmente accesible que contará con un SUM, parrillero, piscina y solárium para poder disfrutar del aire libre.

### SITIOS DE INTERÉS

- ESTACION DE METRO FERNÁNDEZ
- UNIVERSIDAD COLECTIVA
- ESTACION DE TREN FEDERICO LACROIX
- ZONA GASTRONOMICA
- CEMENTERIO DE LA CHACHABITA
- PLAZA ANTONIO MALAVER
- HOSPITAL GIBAL EL AGUADO
- ESTADIO OLIMPEO MALVINAS ARGENTINAS



GIRARDOT 1389

## Sentidos de Ortúzar



Render arquitectónico — Vista frontal y perspectiva del edificio terminado

# UBICACIÓN Y ENTORNO



Villa Ortúzar es uno de los barrios mejor consolidados de la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, con tejido residencial estable, infraestructura de servicios completa y excelente conectividad con el centro y los principales corredores comerciales y administrativos.

## Sitios de interés en el entorno inmediato

Sitio de interés	Distancia / Característica
Plaza Antonio Malaver	Frente al edificio — pulmón verde principal del barrio
Estación de Metro «Tronador» (Línea B)	≈ 4 cuadras
Estación FFCC «Federico Lacroze»	≈ 8 cuadras — Línea Urquiza + Premetro
Líneas de colectivo principales	19, 41, 42, 71, 78, 87, 90, 105, 108, 168
Hospital Gral. de Agudos «Dr. E. Tornú»	Atención de complejidad III en zona
Cementerio de la Chacarita	Espacio histórico y referente urbano
Estadio Cubierto Malvinas Argentinas	Polideportivo y eventos
Zona gastronómica de Ortúzar	Bares, cafés y restaurantes en consolidación

# PROGRAMA Y UNIDADES FUNCIONALES



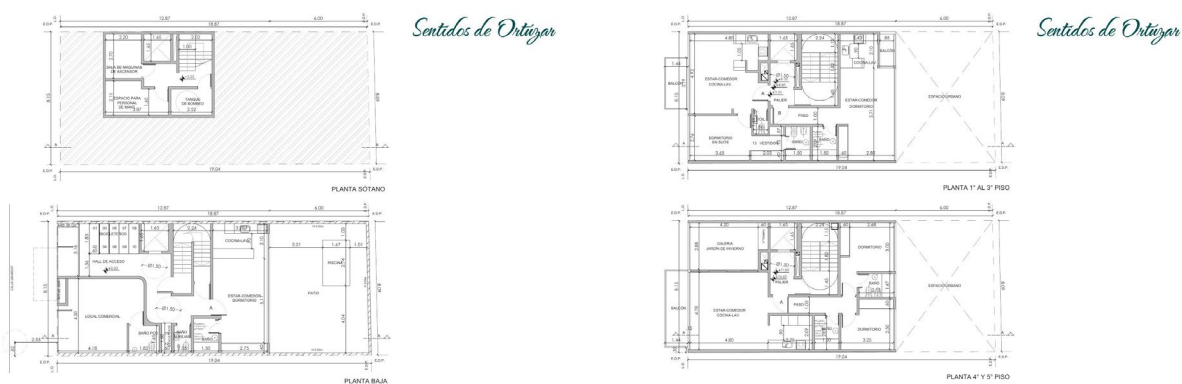
El edificio se organiza en 7 niveles residenciales sobre planta baja con uso comercial. Las superficies indicadas son aproximadas y serán definidas definitivamente en el plano de mensura del PH.

## Cuadro resumen de unidades funcionales

Nivel	Tipología / UF	Cant.	Cub. (m <sup>2</sup> )	Semic./Desc. (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
PB	Local comercial	1	≈ 70,00	—	≈ 70,00
PB	Monoambiente UF 00-01	1	24,05	—	24,05
PB	Monoambiente UF 00-02 c/patio	1	29,21	46,21	75,42
1° / 2° / 3°	Depto. 2 amb. UF 0X-01 (3 unid.)	3	43,71	4,59	48,30 c/u
1° / 2° / 3°	Monoamb. UF 0X-02 (3 unid.)	3	33,48	1,95	35,43 c/u
4° / 5°	Depto. 3 amb. UF 0X-01 (2 unid.)	2	65,63	20,45	86,08 c/u
6°	Monoamb. UF 06-02	1	33,48	1,95	35,43
6° + 7°	Dúplex 4 amb. UF 06-01 c/parrilla	1	78,41	31,24	109,65
Azotea	SUM, parrillero, piscina, solárium	—	≈ 70,00	≈ 50,00	amenities

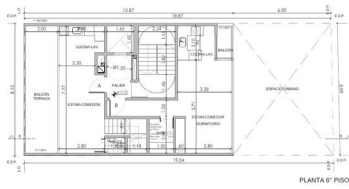
*Nota: Las superficies se expresan en m<sup>2</sup> aproximados, con su componente cubierta, semicubierta y descubierta. Las superficies definitivas surgirán del plano de mensura particular horizontal (PH) a registrar.*

## Plantas — Subsuelo, PB, 1°-3° y 4°-5°

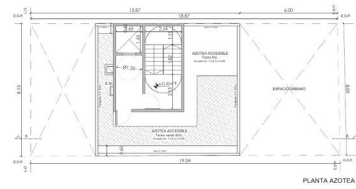


*Plantas tipo extraídas del proyecto registrado*

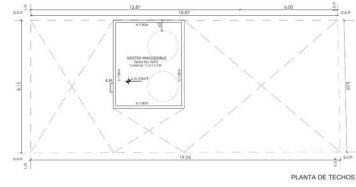
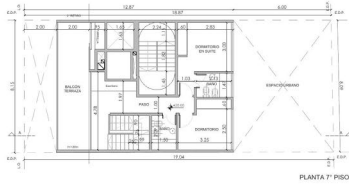
# Plantas — 6°, 7°, Azotea y Techos



*Sentidos de Ortizar*



*Sentidos de Ortizar*



*Plantas superiores y resoluciones de cubierta*

# ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PREVISTAS



Las terminaciones, instalaciones y carpinterías que se enumeran a continuación corresponden al proyecto licitado / brochure de venta. Constituyen el estándar previsto para la finalización de la obra y podrán ajustarse en función de la estrategia de comercialización del comprador.

## Estructura y obra gruesa

Rubro	Especificación
Estructura resistente	Hormigón armado H-30 — pórticos en dos direcciones
Mampostería medianeras	Ladrillo portante e=18 cm en plantas tipo (62 m <sup>2</sup> ya ejecutados)
Mampostería interior	Ladrillo cerámico hueco 18×18×33 / tabique seco DRYWALL en distribución
Cubiertas	Azotea accesible con techo verde 50 % + techo frío 50 %
Sub-cubierta sala máquinas	Techo frío 100 %

## Terminaciones

Rubro	Especificación
Pisos living / dormitorios	Porcelanato tipo a definir, zócalos de EPS
Pisos baños y cocinas	Porcelanato — pared y piso a definir
Cielorrasos	Yeso pintado / suspendido tipo Durlock en baños y cocinas
Paredes departamentos	Enlucido de yeso pintado de blanco
Carpintería exterior	Aluminio Línea Modena anodizado, color negro o blanco — DVH 3+9+5
Carpintería interior	Marco de chapa con hojas MDF pintadas / hoja de entrada metálica con mirilla
Cocinas	Muebles diseño cubanita y blanco everest, mesada símil silestone, anafe 4 hornallas, pileta Johnson
Baños	Artefactos Ferrum Bari, griferías FV Alegre, bañera 1,50 m, vanitory con espejo
Balcones	Porcelanato + baranda de hierro pintada
Frente y contrafrente	Pintura impermeable o revestimiento texturado sobre revoque grueso y fino con cerecita

## Instalaciones

Rubro	Especificación
-------	----------------

Sanitaria y distribución	Cañería awaduct y termofusión
Gas	Alimentación a termotanques individuales
Electricidad	Según planos aprobados — potencia a instalar 51 kW
Incendio	Matafuegos por planta + cumplimiento de ordenanzas locales
Tanques de agua	PVC tricapa, dimensionamiento según plano
Bombas	2 bombas de impulsión h = 24 m
Aire acondicionado	Pre-instalación de cañerías en todos los departamentos
Ascensor	1 unidad — sala de máquinas en azotea

# AVANCE DE OBRA AL CIERRE DEL INFORME



La presente sección detalla el estado de avance físico de los trabajos ejecutados a la fecha del informe, desagregado por rubro. Cada partida se valora porcentualmente sobre su cómputo total previsto.

## Cuadro de avance por rubro

Ítem	Rubro	% avance	Observaciones
01	Permisos y trámites municipales	100 %	Plano registrado, factibilidades solicitadas
02	Estudio de suelos / mensura	100 %	Estudio relevado y antecedentes catastrales OK
03	Servicio de luz de obra	100 %	Conectada y operativa
04	Pedido de factibilidades de servicios	100 %	Agua, cloacas, gas y electricidad solicitados
05	Obrador y baños químicos	100 %	Operativos en obra
06	Excavación y movimiento de suelos	100 %	Ejecutado
07	Bases y vigas de fundación	100 %	Ejecutadas
08	Estructura H°A° — Subsuelo / Encadenado	100 %	Ejecutado
09	Estructura H°A° — Losa sobre PB	100 %	Ejecutado
10	Estructura H°A° — Losa sobre 1° piso	100 %	Ejecutado
11	Estructura H°A° — Losa sobre 2° piso	100 %	Ejecutado
12	Estructura H°A° — Losa sobre 3° piso	100 %	Ejecutado
13	Estructura H°A° — Losa sobre 4° piso	100 %	Ejecutado
14	Estructura H°A° — Losa sobre 5° piso	100 %	Ejecutado
15	Estructura H°A° — Losa sobre 6° piso	100 %	Ejecutado
16	Estructura H°A° — Losa sobre 7° piso	100 %	Ejecutado (último piso actualmente encofrado)
17	Estructura H°A° — Losa de azotea	0 %	Pendiente — armaduras y encofrado
18	Estructura H°A° — Losa s/hueco de ascensor	0 %	Pendiente
19	Mampostería de ladrillo portante (medianeras)	≈ 12 %	62 m <sup>2</sup> ejecutados — ver detalle abajo
20	Tabiquería interior departamentos	0 %	Pendiente
21	Instalación sanitaria	0 %	Pendiente
22	Instalación eléctrica	0 %	Pendiente
23	Instalación de gas y termotanques	0 %	Pendiente

24	Carpinterías exteriores	0 %	Pendiente
25	Cubiertas (techo verde / techo frío)	0 %	Pendiente
26	Revoques y terminaciones	0 %	Pendiente
27	Pisos y revestimientos	0 %	Pendiente
28	Carpintería interior	0 %	Pendiente
29	Cocinas y baños — equipamiento	0 %	Pendiente
30	Pintura y limpieza final	0 %	Pendiente
31	Ascensor y montaje	0 %	Pendiente — acuerdo con proveedor

## Detalle de mampostería ejecutada

La mampostería de ladrillo portante en medianeras se ha iniciado en los pisos 1°, 2° y 3°, sobre la medianera opuesta al sector de escalera. En el 3° piso se completó adicionalmente un paño adyacente a la escalera. Cómputo aproximado:

Nivel	Sector	Superficie
1° piso	Medianera opuesta a escalera	≈ 18 m <sup>2</sup>
2° piso	Medianera opuesta a escalera	≈ 18 m <sup>2</sup>
3° piso	Medianera opuesta a escalera	≈ 18 m <sup>2</sup>
3° piso	Paño adyacente a escalera	≈ 8 m <sup>2</sup>
	TOTAL EJECUTADO	62 m <sup>2</sup>

## Trabajos pendientes para completar la estructura

**Para completar la fase de hormigón armado restan únicamente:**

- Hormigonado de la losa de azotea (incluye preparación de armaduras, encofrado y vaciado)
- Hormigonado de la losa sobre el hueco de ascensor / sala de máquinas
- Verificación y reparación menor de imperfecciones de encofrado en losas inferiores ya hormigonadas (según protocolo de inspección)

**Una vez completadas las dos losas restantes, el edificio queda con la totalidad de la envolvente estructural terminada, lista para iniciar la etapa de albañilería interior, instalaciones y terminaciones.**

# REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL



Vista general — Fachada principal



Detalle — Defensa frente



Detalle — Vista lateral / encofrado fachada

# DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE PARA EL INVERSOR



Se entregará al adquirente, junto con la operación, la totalidad del expediente técnico y administrativo elaborado para el desarrollo del proyecto, a saber:

Documento	Detalle
Plano municipal registrado	Sello DGROC / GCBA — Mz. 129
Memoria de cálculo estructural	Ing. Damián Viñas — Mat. 17.304 (rev. A, dic. 2024)
Estudio de suelos	Estudio geotécnico vinculado al proyecto
Brochure comercial	Diseño en InDesign + renders
Plantas, cortes y vistas	DWG / PDF de proyecto
Plano de instalación eléctrica	Cálculo y unifilares
Plano de instalación sanitaria	Distribución y desagües
Plano de instalación contra incendio	Cumplimiento normativo CABA
Cómputo y presupuesto del faltante	Disponible bajo solicitud
Permisos y trámites GCBA	Aviso de obra, registro de plano, conexiones
Contratos vigentes con proveedores	Para continuidad de obra (opcional)
Registro fotográfico de avance	Desde inicio hasta fecha de cierre

## PRÓXIMOS PASOS

- Visita técnica a la obra coordinada con el comitente.
- Auditoría de la estructura ejecutada (informe estructural disponible).
- Análisis de cómputo y presupuesto del faltante de obra.
- Definición de plazos y modalidad de cierre de la operación.



### DCORP DESARROLLOS S.R.L.

Arq. Jorge Marcelo Vita — CPAU 27.426

*Mayo 2026 — Documento elaborado a partir del Brochure comercial original del proyecto «Sentidos de Ortúzar», memoria estructural Ing. Viñas y relevamiento de avance al cierre del informe.*