



PRESENTACIÓN

OPORTUNIDAD INMOBILIARIA

LOCAL COMERCIAL 38 000 m2

Callao

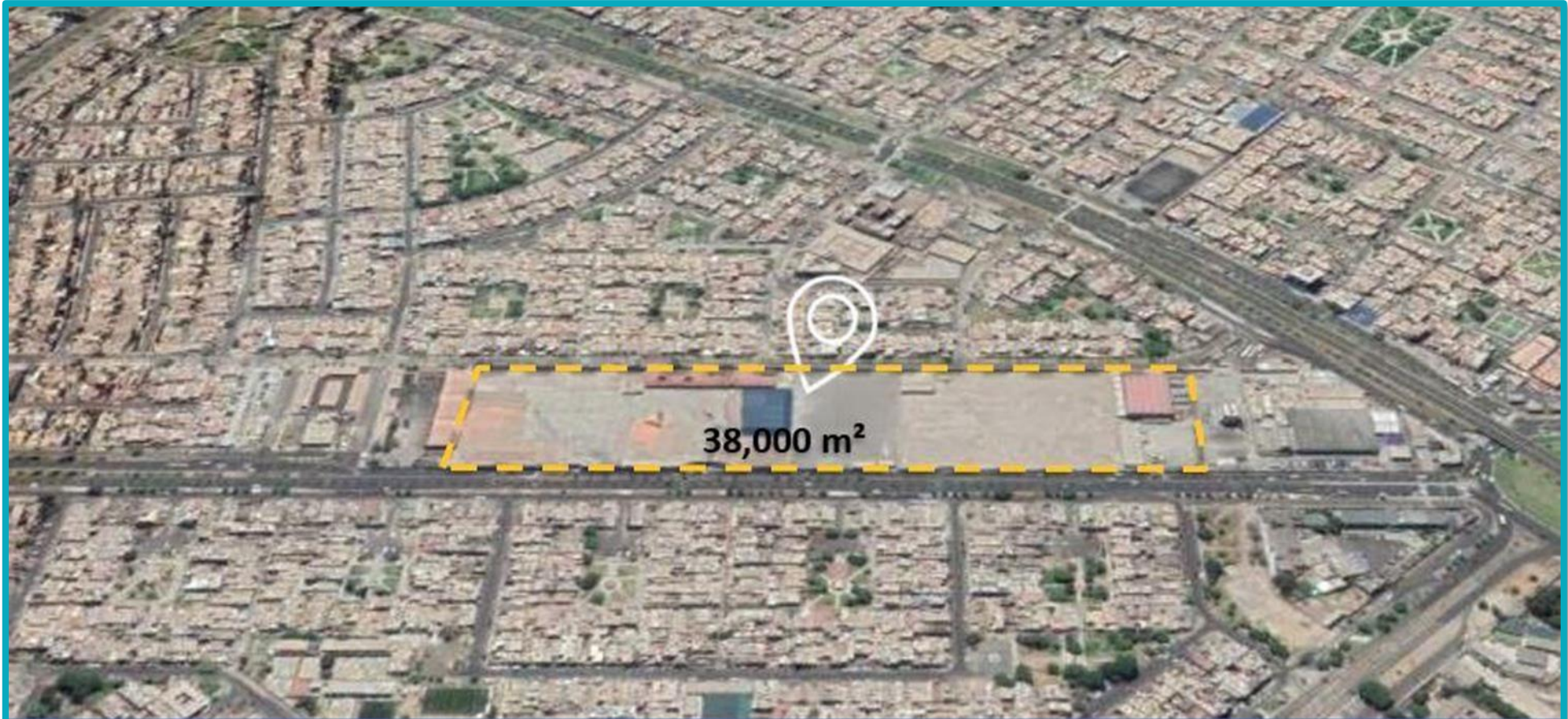


LOCAL COMERCIAL – CALLAO – 38,000 m²

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



- Único terreno con más de 400 ml. de frente sobre la Av. Venezuela y cerca a la intersección con la Av. Colonial y Santa Rosa (Nueva vía al Aeropuerto Jorge Chávez)
- **Zonificación:** CM – Comercio Metropolitano
- Losa en el 100% del inmueble

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



— Nueva vía al Aeropuerto (3.5 Km)

— Vía al puerto (3.9 Km)

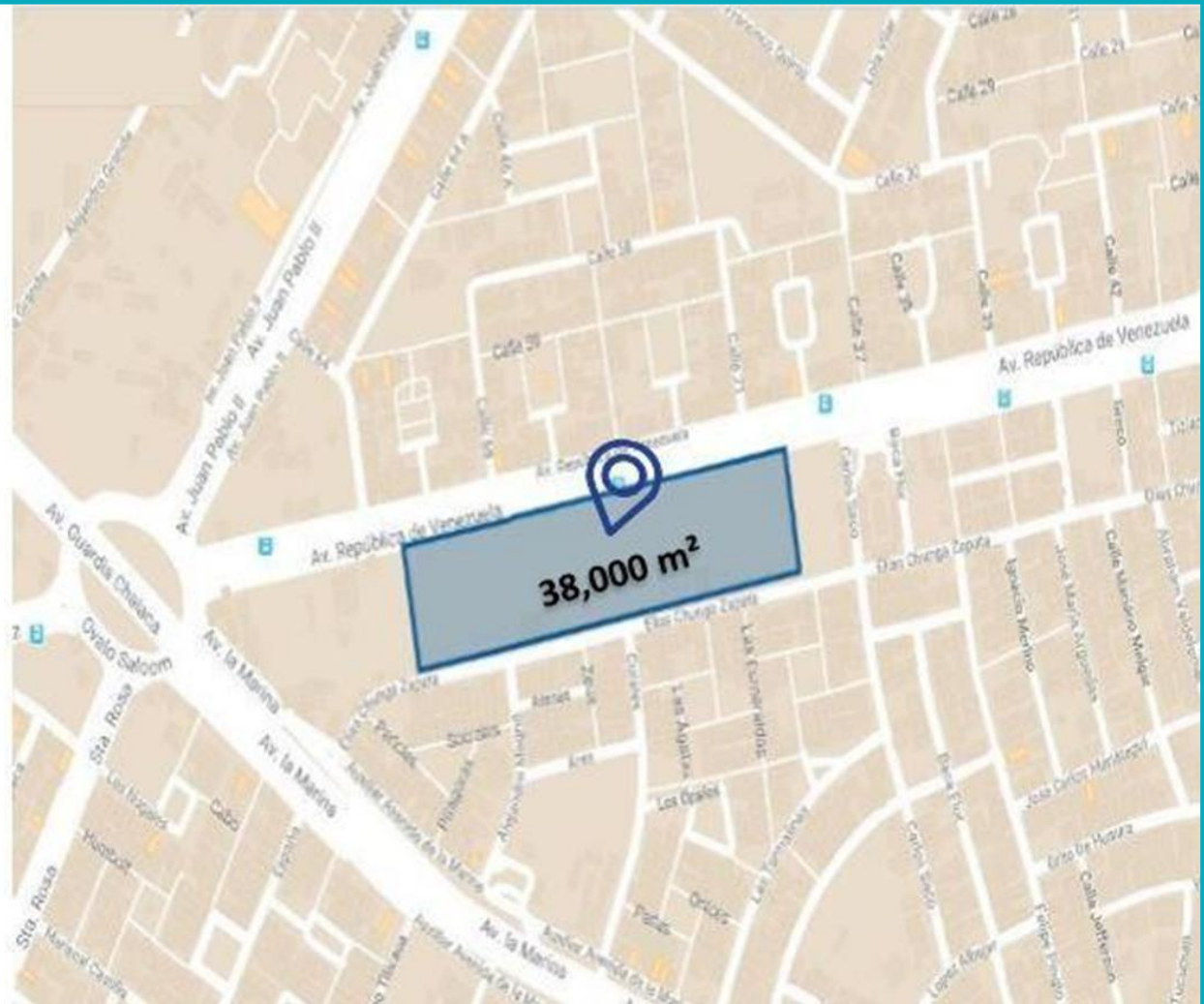
- Tras la construcción de la nueva pista del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez se crea un acceso directo por la avenida Santa Rosa al terminal de pasajeros del aeropuerto y zona de carga. Para lo cual se proyecta construir un nuevo puente sobre el río Rímac a la altura de Morales Duárez con Av. Santa Rosa.



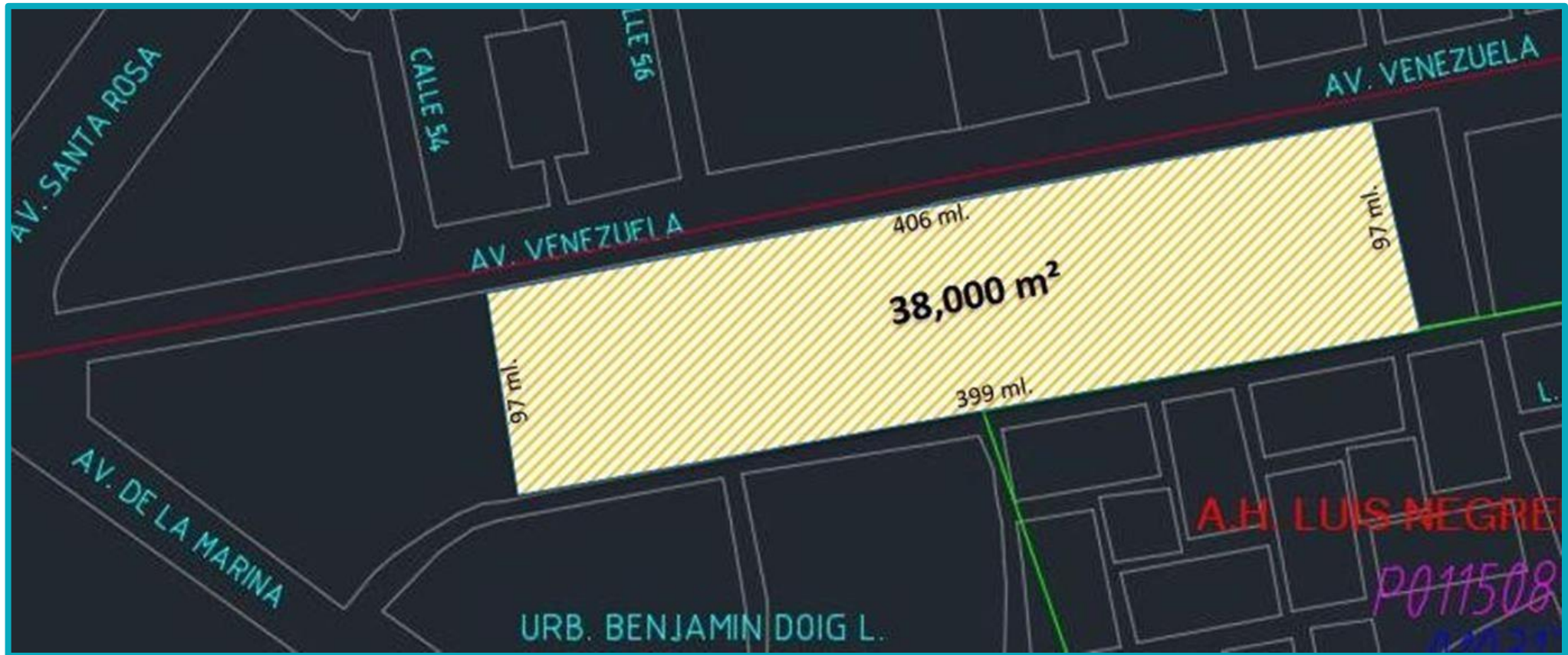
Terreno comercial Estratégicamente ubicado

Se puede acceder al predio principalmente a través de la Av. Venezuela.
El flujo vehicular de la ciudad se conecta al terreno a través de las siguientes vías principales:

- Av. Santa Rosa
- Av. La Marina
- Av. Guardia Chalaca
- Av. Colonial



LINDEROS



PLANO DE ZONIFICACIÓN

- ✓ Zonificación CM – COMERCIO METROPOLITANO
- ✓ Área de Estructuración Urbana III

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA MÁX DE EDIFIC. (1),(3)y(4)	RESIDENCIAL COMPATIBLE(2)	ESTACIONAMIENTO
COMERCIO METROPOLITANO (CM)	Metropolitano y Regional	Se considera el área de lote existente. No se permitirá la subdivisión.	12 pisos 1.5(a+r)	RCA	1 Estacionamiento por cada 50m ² de área de venta u Oficina.
COMERCIO DISTRITAL (CD)	Hasta 300,000 Habitantes	Se considera el área de lote existente. No se permitirá la subdivisión.	8 pisos 1.5(a+r)	RDMA	1 Estacionamiento por cada 50m ² de área de venta u Oficina.
COMERCIO LOCAL (CL)	Hasta 7,500 Habitantes	Resultado del diseño	6 pisos 1.5(a+r)	RDM	1 Estacionamiento por cada 50m ² de área de venta u Oficina.



(1) Para las edificaciones aledañas al Aeropuerto Internacional que se proyecten a una altura mayor a los 5 pisos (14.00 ml) deberán contar con la opinión favorable de la Dirección de Aeronáutica Civil del MTC. (2) Se permite el uso residencial sin la obligatoriedad del uso comercial siempre y cuando se respeten los parámetros normativos de densidad, área libre y estacionamiento correspondiente a la zona residencial compatible. (3) La fórmula 1.5 (a+r) que se aplica para las alturas edificatorias significa: 1.5 veces, el ancho de la vía más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, la que será aplicada para la volumetría escalonada hasta la rasante de la visual en un ángulo de 60° sobre la horizontal; alcanzando hasta un máximo de altura de pisos que se indica en el presente parámetro. (4) Se establecerán premio en altura mayores a lo establecido en el presente parámetro, en los siguientes casos: a) Cuando se acumulen lotes con zonificación CL, cuya área resultante sea mayor a 1,000 m², la altura será incrementada a un piso, siempre y cuando no contraviene lo dispuesto en el numeral 1). b) Cuando se acumulen lotes con zonificación CD, cuya área resultante sea mayor a 5,000 m², la altura será incrementada a 2 pisos, siempre y cuando no contraviene lo dispuesto en el numeral 1). c) Cuando se acumulen lotes con zonificación CM, cuya área resultante sea mayor a 10,000 m², la altura será incrementada a 3 pisos, siempre y cuando no contraviene lo dispuesto en el numeral 1).

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

A.T.	38,000 m ²
Precio de venta	USD 900.00 x m ²
Zonificación	CM
Características	- Local muy bien ubicado, con frente a la Av. Venezuela, con acceso a la Av. Colonial y el Ovalo La Perla – Callao. - Apto para uso de almacenamiento, distribución, comercio, etc. - Cuenta con todos los servicios básicos.

FOTOS



FOTOS



CONTACTO

Julio Aguilar García

Cel: 991424233

jaguila2@hotmail.com

julio@gcia.com.pe

