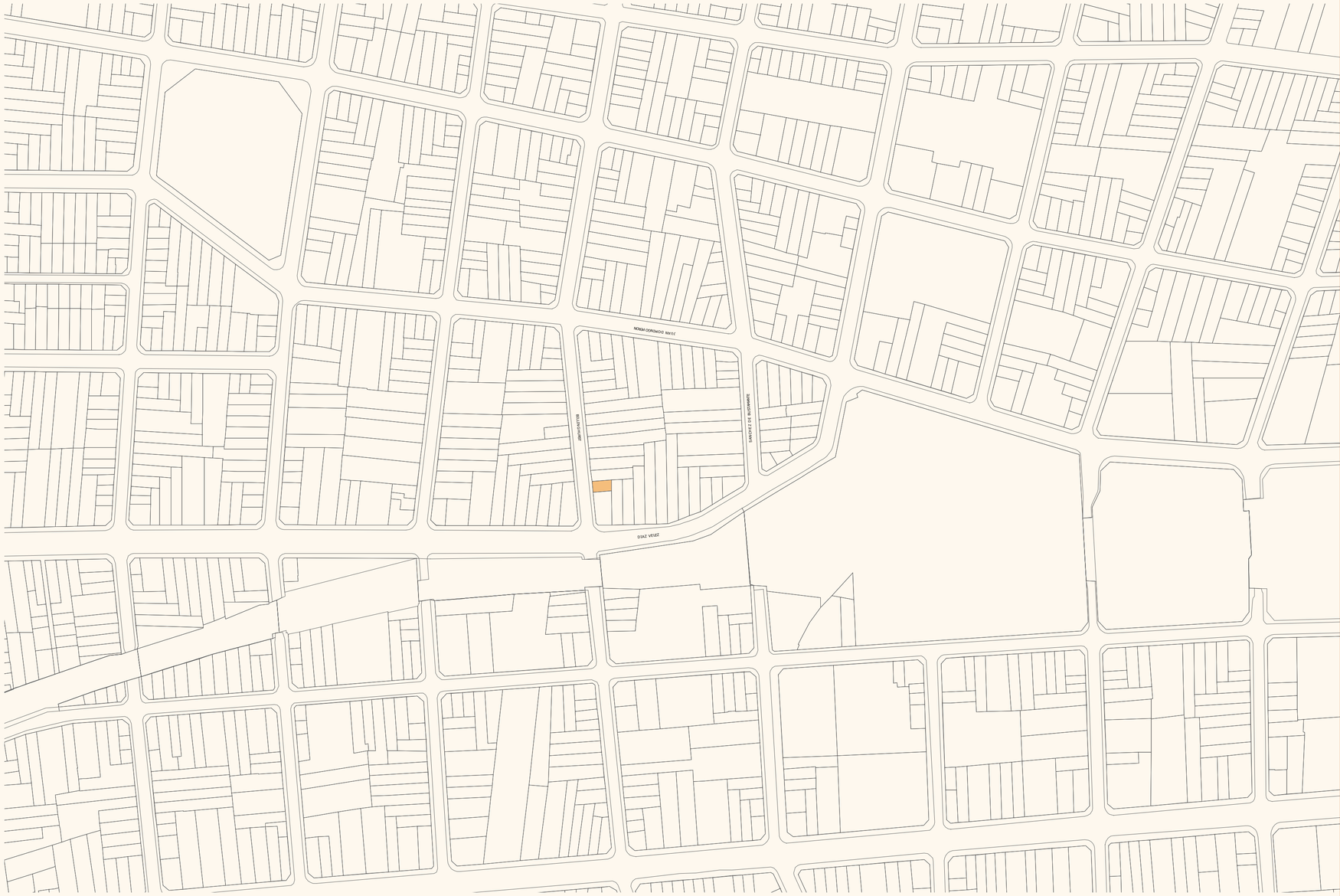
ALMAGRO, BS AS. ARGENTINA

2025

Billinghurst 221

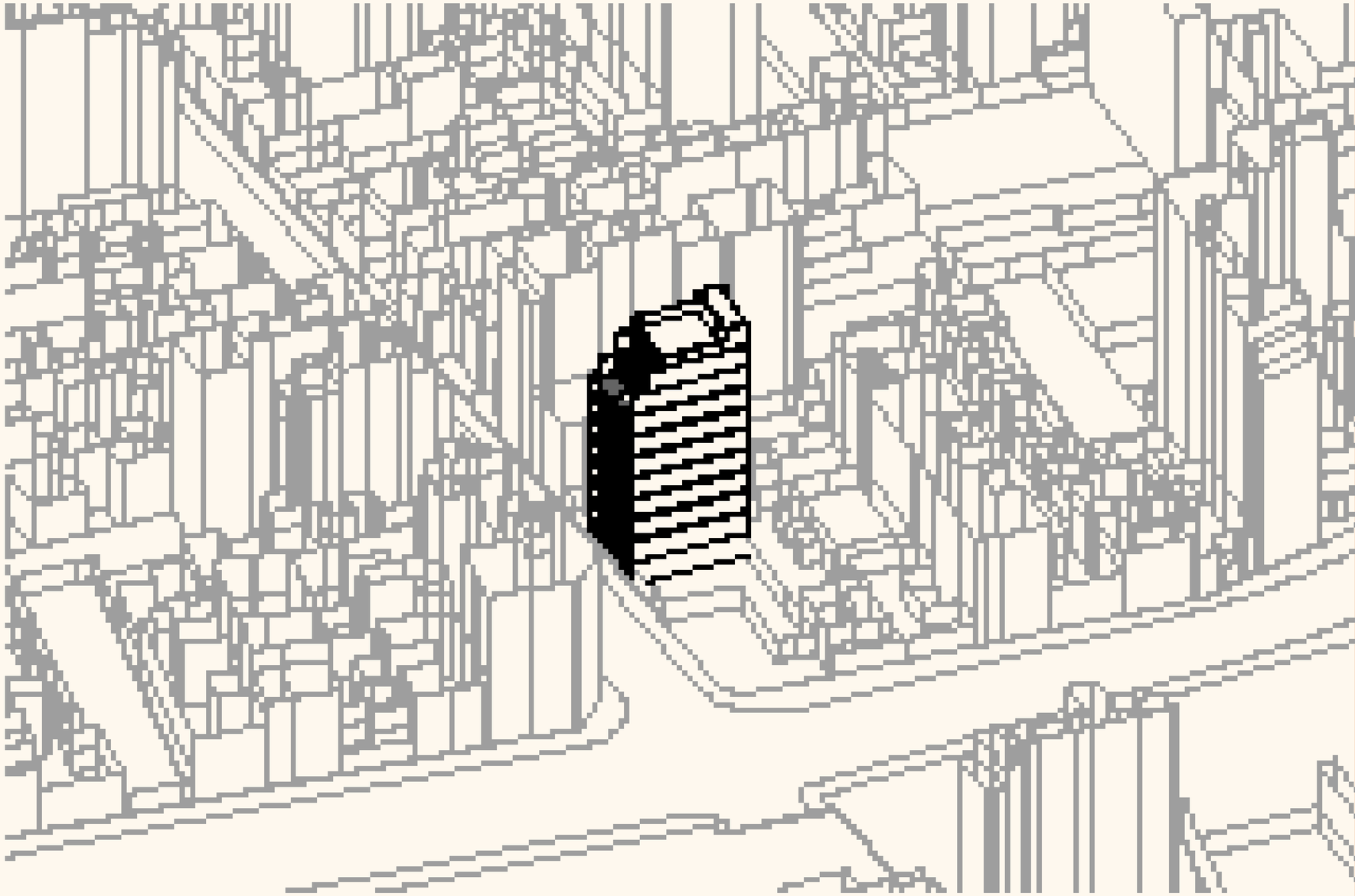
Terres. COMPRA

Billinghurst 221



Terres. COMPRA

Billinghurst 221



Terres. COMPRA

INFORMACIÓN

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

DATOS

Barrio

Almagro

Tipo de manzana

Atipica

PARCELA

Frente Promedio

8,63 m

Fondo Promedio

14,45 m

Superficie

125 m²

Superficie edificable

125 m²

CPU viejo

El viejo Código de Planeamiento Urbano no establecía un vínculo directo entre el indicador FOT, que definía la capacidad vendible, y la volumetría posible según la altura y perímetro edificable. El resultado de esta norma generaba manzanas consolidadas en forma irregular.

CPU VIEJO

Zonificación

R2AII

FOT

2,77

Altura según código

16,63 m

Capacidad vendible

345 m²

Código Urbano

El nuevo Código Urbanístico define al volumen construible a partir de la altura y perímetro edificable, siendo la construcción volumétrica la determinante única de las superficies vendibles. Es fundamental el desarrollo de una hipótesis que aproxime los metros vendibles según el volumen máximo construible.

CÓDIGO URBANO

Unidad edificable

USAA

Extensión pisos y retiros

PB + 7 + 2 Ret.

Altura según código

22,80 m

Mixtura de usos

Nivel 2

Perímetro construible

FALSO

Plantas tipo sobre PB

x7

Planta primer retiro

x1

Planta segundo retiro

x1

PISO

PB

METROS VENDIBLES

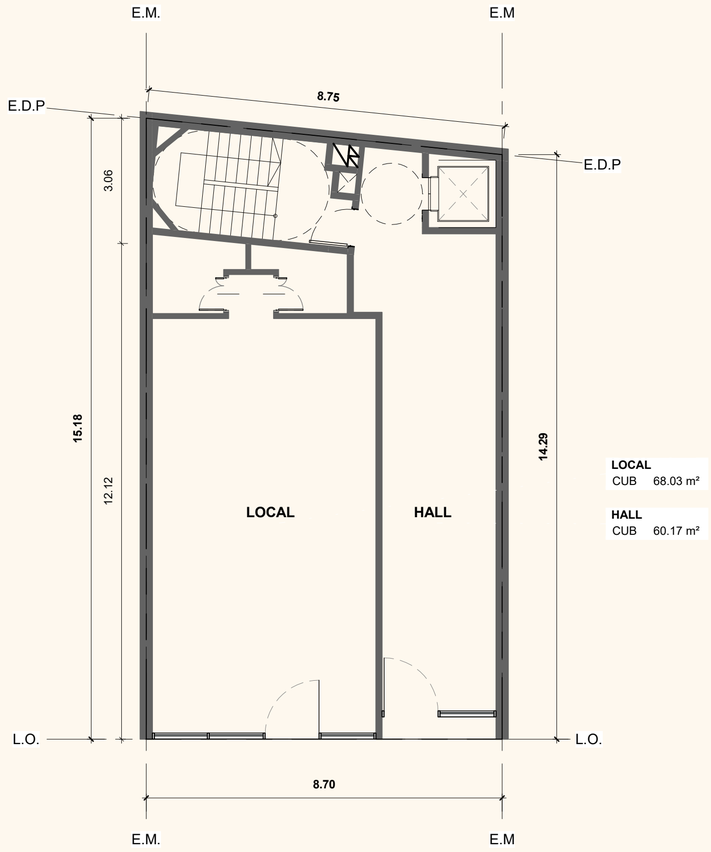
68 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 68

UNIDADES POR PLANTA

Locales x1



LOCAL
CUB 68.03 m²

HALL
CUB 60.17 m²

Terres. COMPRA

PISO

Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

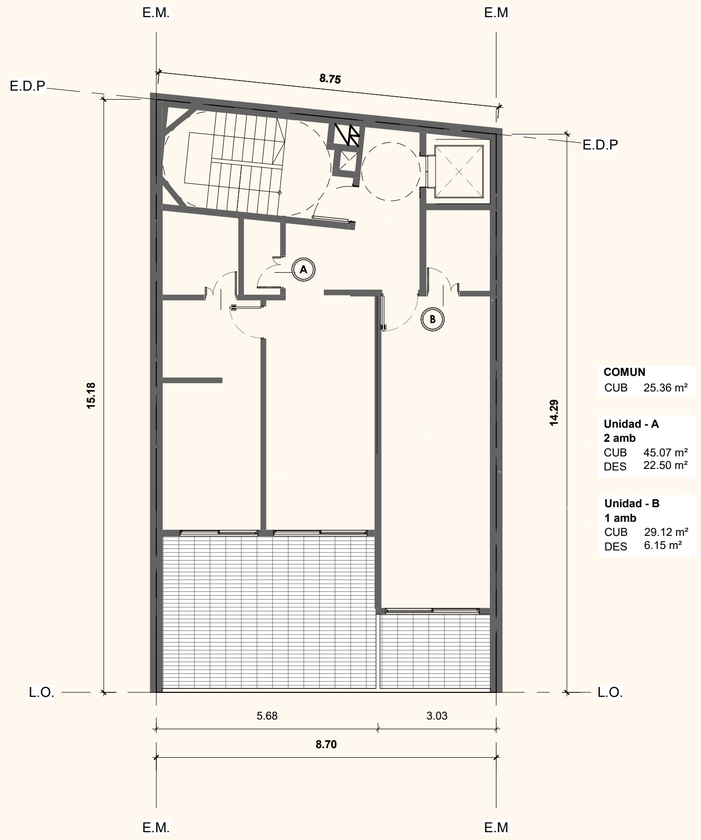
92 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 74 + S.Cub. 17

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x1



COMUN
CUB 25.36 m²

Unidad - A
2 amb
CUB 45.07 m²
DES 22.50 m²

Unidad - B
1 amb
CUB 29.12 m²
DES 6.15 m²

PISO

Planta 8

METROS VENDIBLES

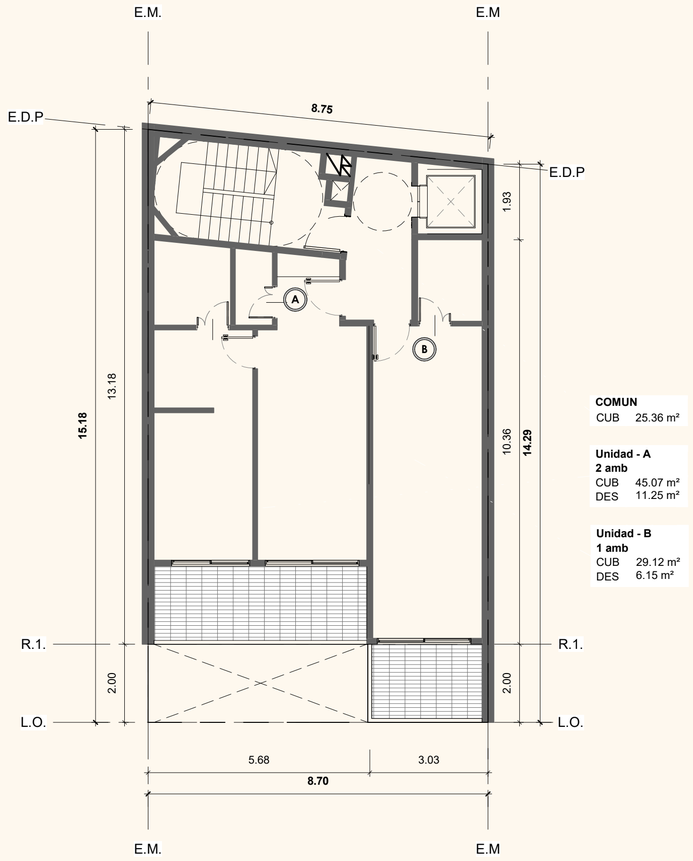
92 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 74 + Desc. 17

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x1



COMUN
CUB 25.36 m²

Unidad - A
2 amb
CUB 45.07 m²
DES 11.25 m²

Unidad - B
1 amb
CUB 29.12 m²
DES 6.15 m²

Terres. COMPRA

PISO

Planta 9

METROS VENDIBLES

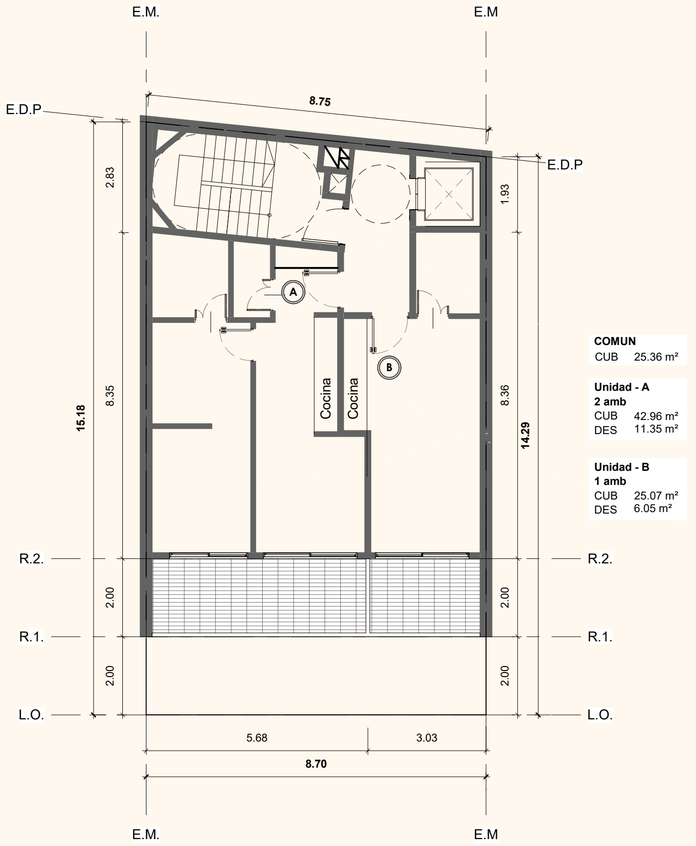
85 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 68 + Desc. 17

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x1



COMUN
CUB 25.36 m²

Unidad - A
2 amb
CUB 42.96 m²
DES 11.35 m²

Unidad - B
1 amb
CUB 25.07 m²
DES 6.05 m²

Balance de Superficies

Comunes Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
PB	x1	60 m²	68 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	60 m²	68 m²
1	x1	25 m²	74 m²	0 m²	6 m²	0 m²	23 m²	25 m²	103 m²
1 a 6	x6	25 m²	74 m²	0 m²	17 m²	0 m²	0 m²	25 m²	92 m²
8	x1	25 m²	74 m²	0 m²	0 m²	0 m²	17 m²	25 m²	92 m²
9	x1	25 m²	68 m²	0 m²	0 m²	0 m²	17 m²	25 m²	85 m²
11	Terraza	#¡REF!	0 m²	#¡REF!	0 m²	#¡REF!	0 m²	93 m²	0 m²
Totales	Acumulados	314 m²	730 m²	0 m²	111 m²	68 m²	57 m²	382 m²	897 m²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES

897 m²

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

1.043 m²

metros construibles acumulados

1.279 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

730 m²

metros vendibles semicubiertos

111 m²

metros vendibles descubiertos

57 m²

Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

13.348 usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

11.890 uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)	Valor inncidencia de suelo (UVA)	Edificabilidad adicional (m²)
27%	90	489

La hipótesis se desarrolla a partir de la documentacion existente en catastro, pudiendo sufrir ajustes en caso de ser modificada la misma. No se aplican criterios de ponderación en las superficies vendibles, considerando los metros cubiertos, semicubiertos y descubiertos en su totalidad. El computo se realiza incluyendo muros sobre su eje divisor.

Terres. COMPRA

Los planos, fotos, ilustraciones, renders, superficies, dimensiones y medidas de este folleto son propuestas indicativas y una representación del proyecto para facilitar su interpretación. No son vinculantes, carecen de rigor técnico y son pasibles de eventuales modificaciones del desarrollador sin previo aviso, quien se reserva el derecho de revisar, modificar, complementar o retirar las mismas, total o parcialmente a su sola discreción; y están sujetas a la aprobación de los órganos administrativos correspondientes. La información inserta en estos folletos se considera confiable, pero no está garantizada y debe ser verificada de forma independiente.