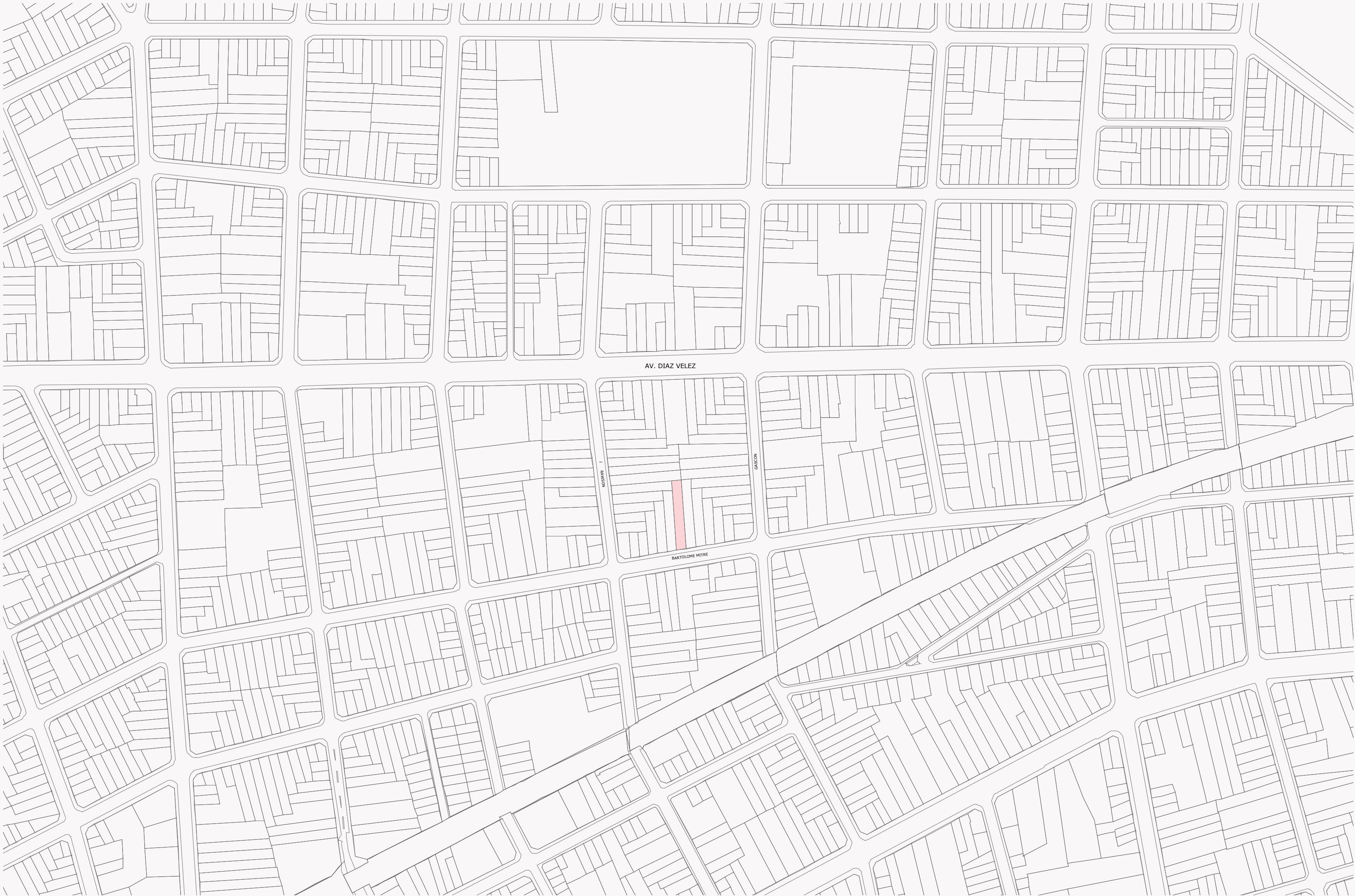


Compradores Compradores Compradores

ENCONTRA EL TERRENO QUE SE ADAPTA A TU PROYECTO

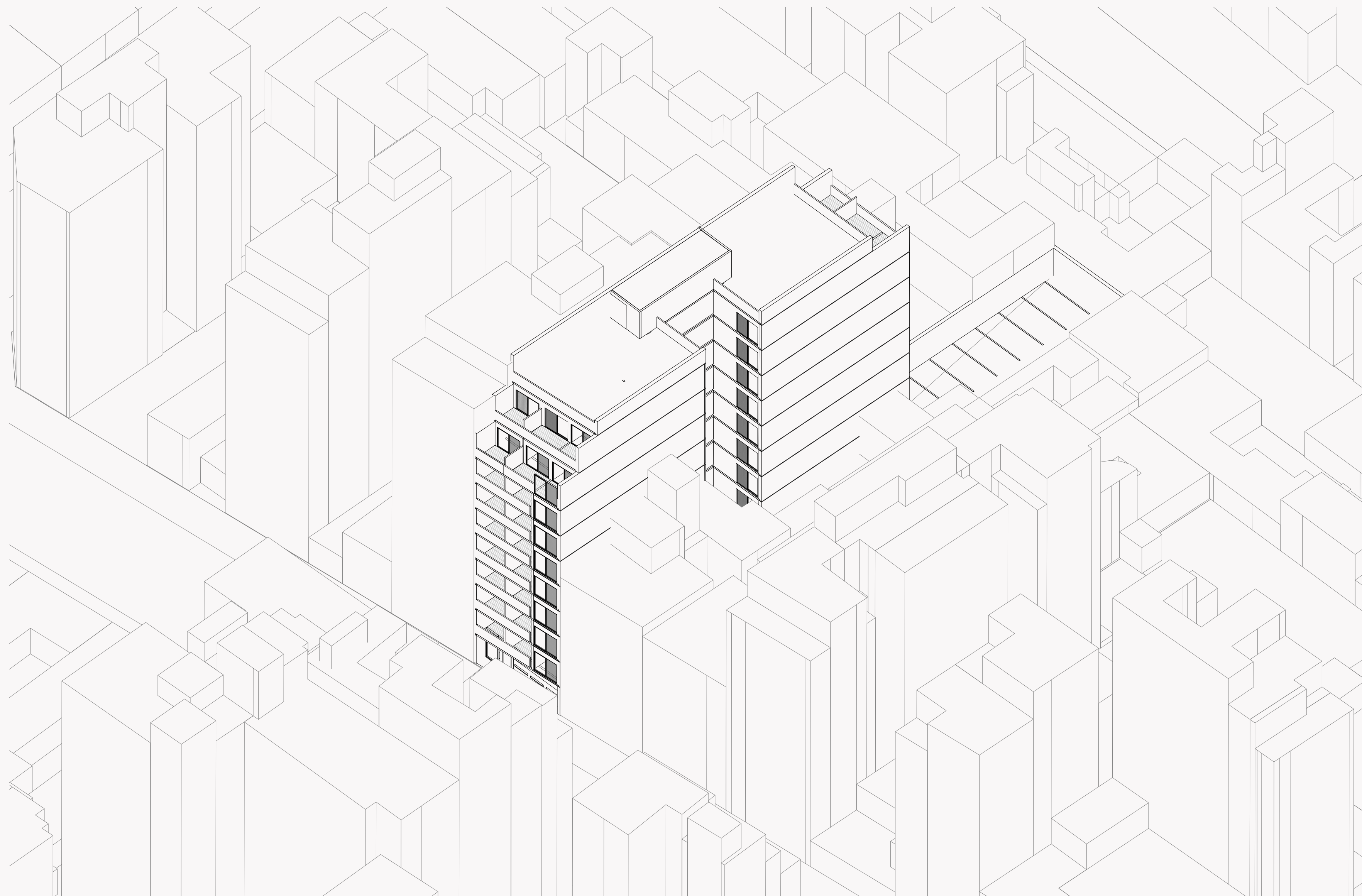
No construyas sobre el terreno que encontrás, encontrá el terreno que necesitas.
Combinamos tecnología y conocimiento del mercado para ayudarte a encontrar el
mejor lote para tu proyecto, al mejor precio.

Bartolome Mitre 4153



Bartolome Mitre 4153

Bartolome Mitre 4153



AREA DE PROTECCION HISTORICA		DATOS	PARCELA
Catalogación	Barrio	Frente Promedio	
Sin proteccion	Almagro	8,76 m	
Protección	Tipo de manzana	Fondo Promedio	
Desestimado	Tipica	61,70 m	
Estado		Superficie	
Nota CAAP		540 m²	
Edificio anterior a 1941		Superficie edificable	
Si		333 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.

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.

Zonificación

R2AII

Altura según código

20,78 m

FOT

3,46

Capacidad vendible

1.871 m²

CPU VIEJO

Unidad edificable

USAA

Altura según código

22,80 m

Plantas tipo sobre PB

x7

Extensión pisos y retiros

PB + 7 + 2 Ret.

Mixtura de usos

Nivel 2

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

LFI

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PISO

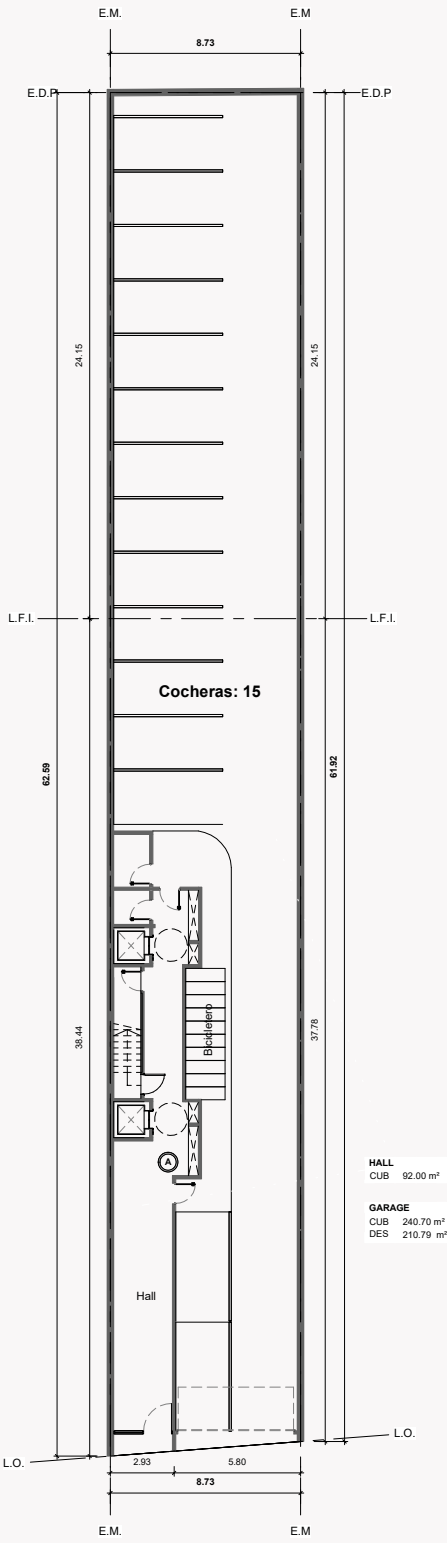
PB

METROS VENDIBLES

0 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cocheras x15



PISO

Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

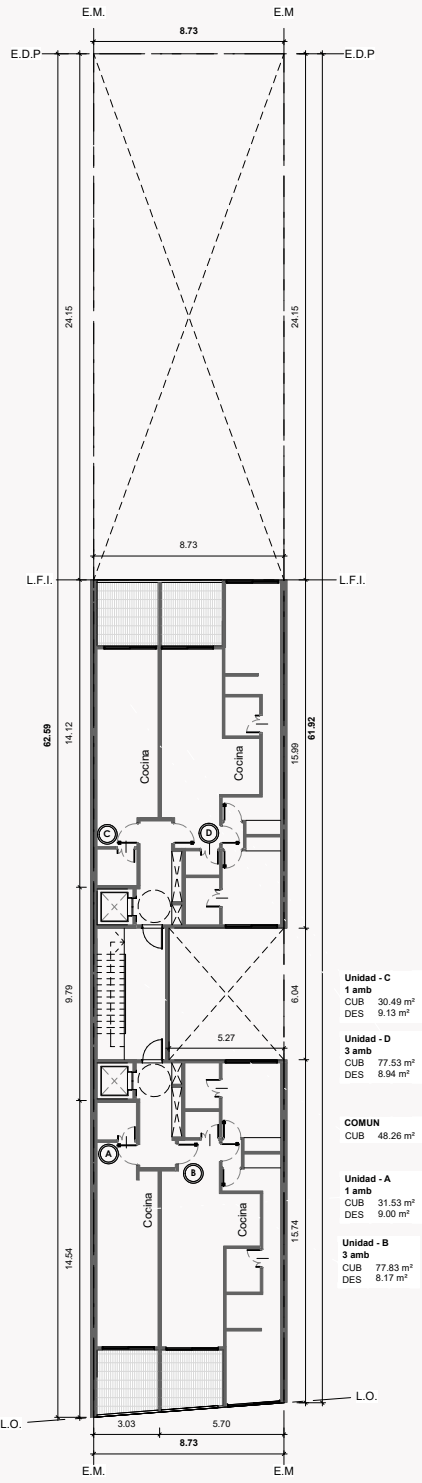
253 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 217 + S.Cub. 35

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Tres ambientes x2



PISO

Planta 8

METROS VENDIBLES

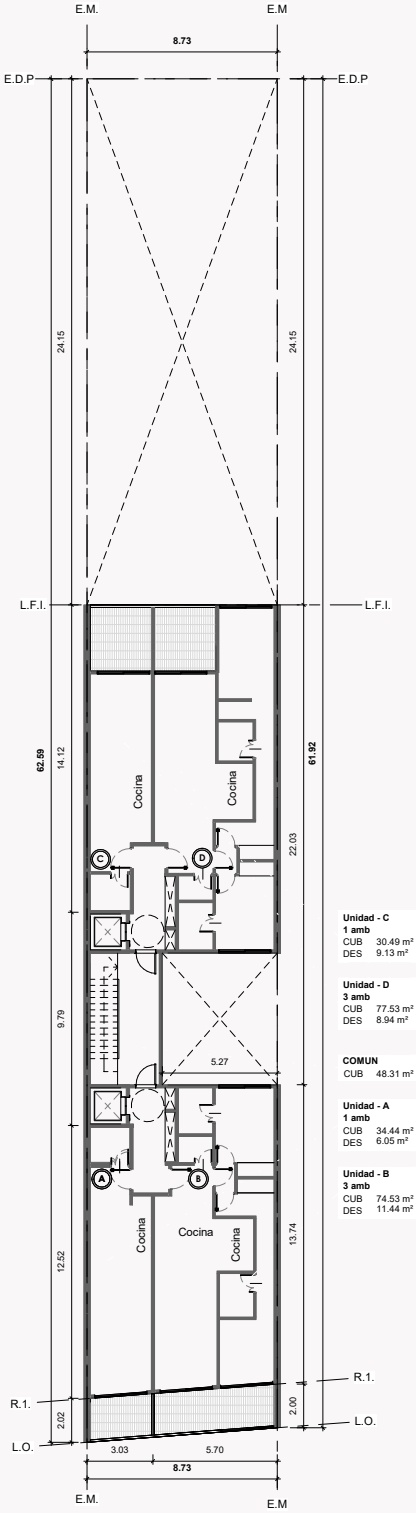
253 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 217 + S.Cub. 18 + Desc. 17

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Tres ambientes x2



PISO

Planta 9

METROS VENDIBLES

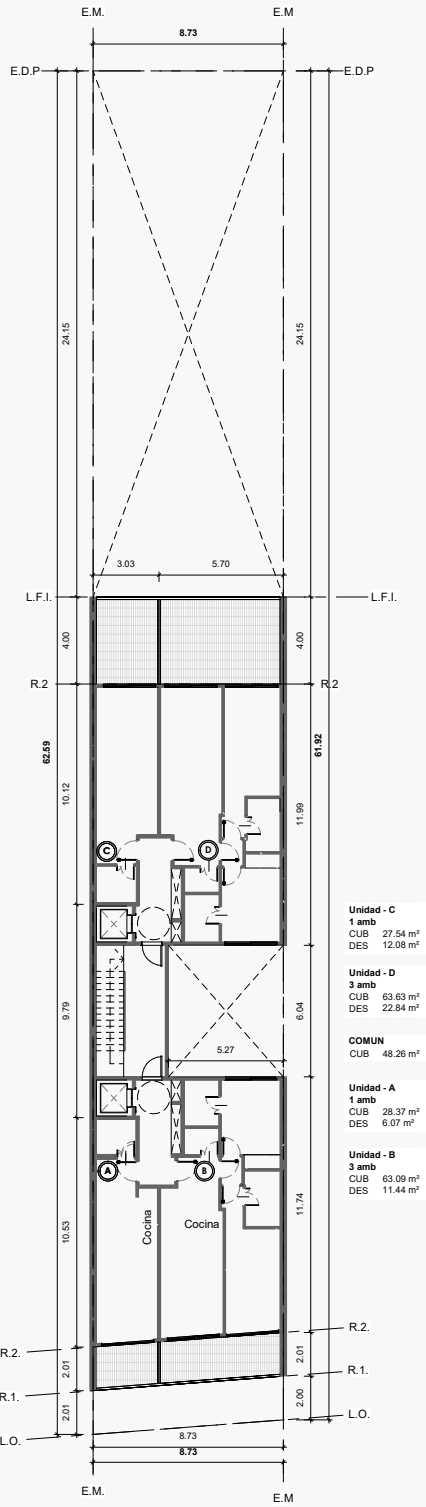
224 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 183 + Desc. 42

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Tres ambientes x2



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	333 m²	0 m²	0 m²	0 m²	211 m²	0 m²	543 m²	0 m²
1a7	x7	48 m²	217 m²	0 m²	35 m²	0 m²	0 m²	48 m²	253 m²
8	x1	48 m²	217 m²	0 m²	18 m²	183 m²	17 m²	48 m²	253 m²
9	x1	48 m²	183 m²	0 m²	0 m²	0 m²	42 m²	48 m²	224 m²
Terraza	x1	48 m²	0 m²	0 m²	0 m²	183 m²	0 m²	231 m²	0 m²
Totales	Acumulados	815 m²	1.921 m²	0 m²	265 m²	393 m²	59 m²	1.209 m²	2.245 m²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES	
2.245 m ²	
CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA	

metros construibles cubiertos

2.737 m²

metros construibles acumulados

3.454 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
-----------------------------------	--	--

metros vendibles cubiertos

1.921 m²

metros vendibles semicubiertos

265 m²

metros vendibles descubiertos

59 m²

Ley de
Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

16.246

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

14.599

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

27%

Valor incidencia de suelo (UVA)

170

Edificabilidad adicional (m²)

318

La hipótesis se desarrolla a partir de la documentación 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.

CONTACTANOS PARA CONOCER MAS

¿Estas interesado
en la propiedad?

AGENDA UNA REUNION
EN FORMA DIRECTA

<https://calendly.com/somosterres>

info@terres.com.ar

+54 9 115118 1424



BARTOLOME MITRE 4153

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.

Gracias.