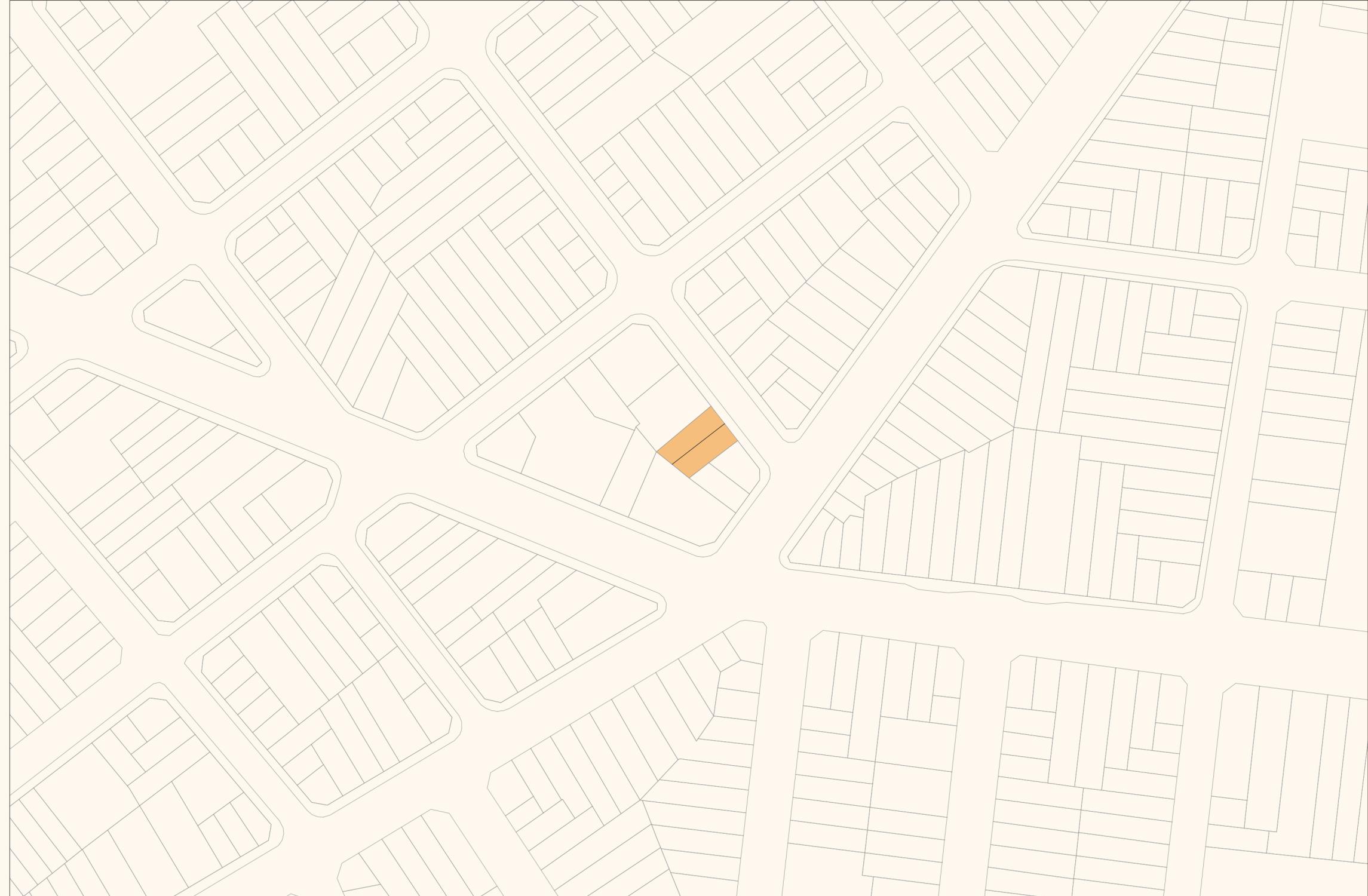


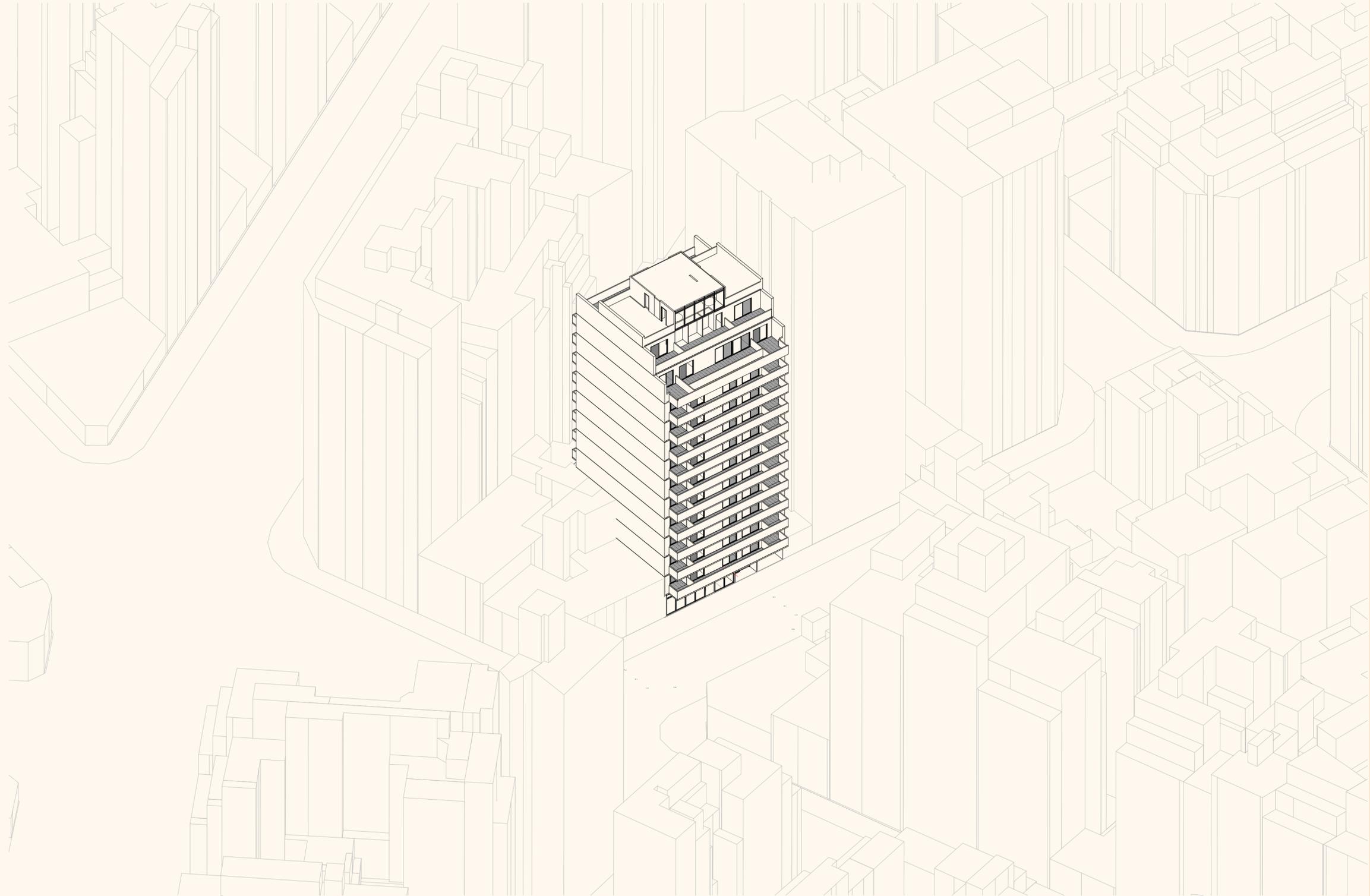
# Aguirre

## 28 - 38

# Aguirre 28 - 38



# Aguirre 28 - 38



AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

Barrio

Villa Crespo

Tipo de manzana

Atipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

16,32 m

Fondo Promedio

24,85 m

Superficie

405 m<sup>2</sup>

Superficie edificable

261 m<sup>2</sup>

# 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

## C3I

Altura según código

## 25,98 m

FOT

## 4

Capacidad vendible

## 1.620 m<sup>2</sup>

CPU VIEJO

Unidad edificable

## CM

Altura según código

## 31,20 m

Plantas tipo sobre PB

## x10

Extensión pisos y retiros

## PB + 10 + 2 Ret.

Mixtura de usos

## Nivel 3

Planta primer retiro

## x1

Perímetro construible

## FALSO

Planta segundo retiro

## x1

CÓDIGO URBANO

PISO

PB

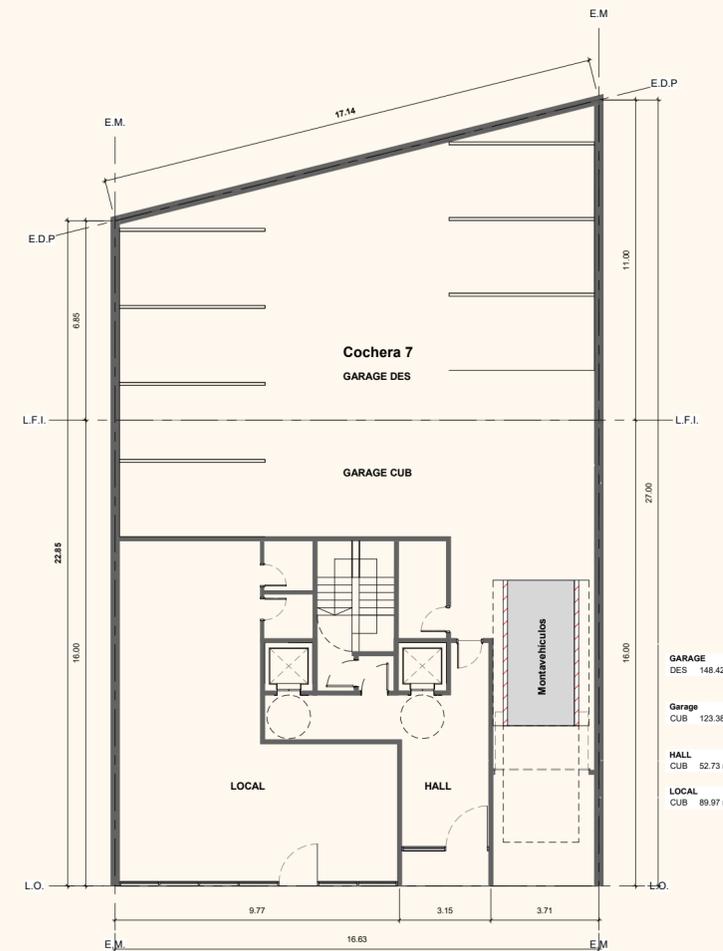
METROS VENDIBLES

90 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 90

Cocheras x7  
Locales x1



PISO

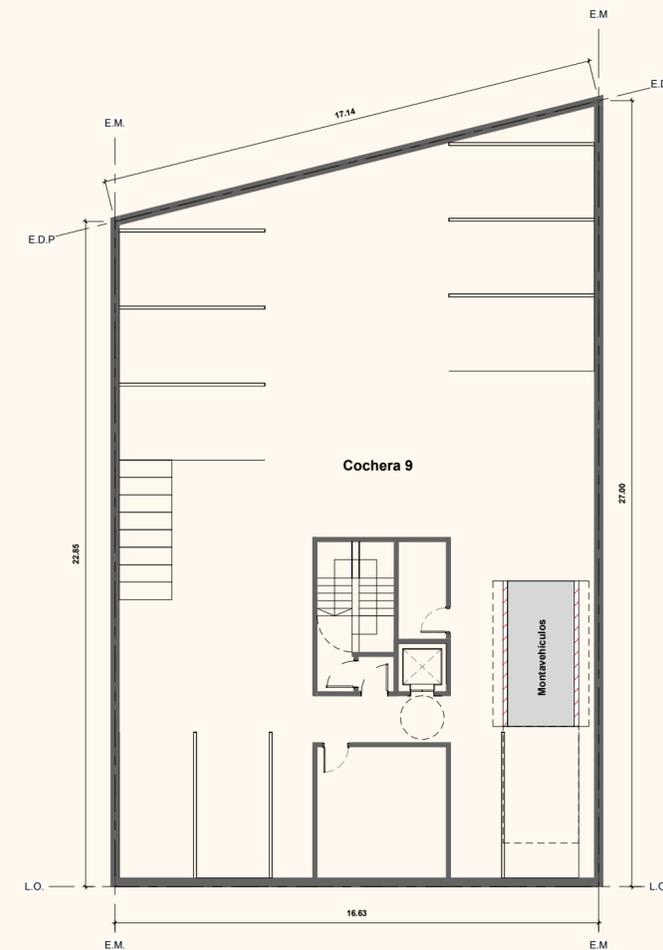
# Subsuelos 1+2

CANTIDAD DE COCHERAS TOTALES

# 18

ACCESO AL SUBSUELO

## Via montacargas



PISO

# Plantas 1 a 10

METROS VENDIBLES

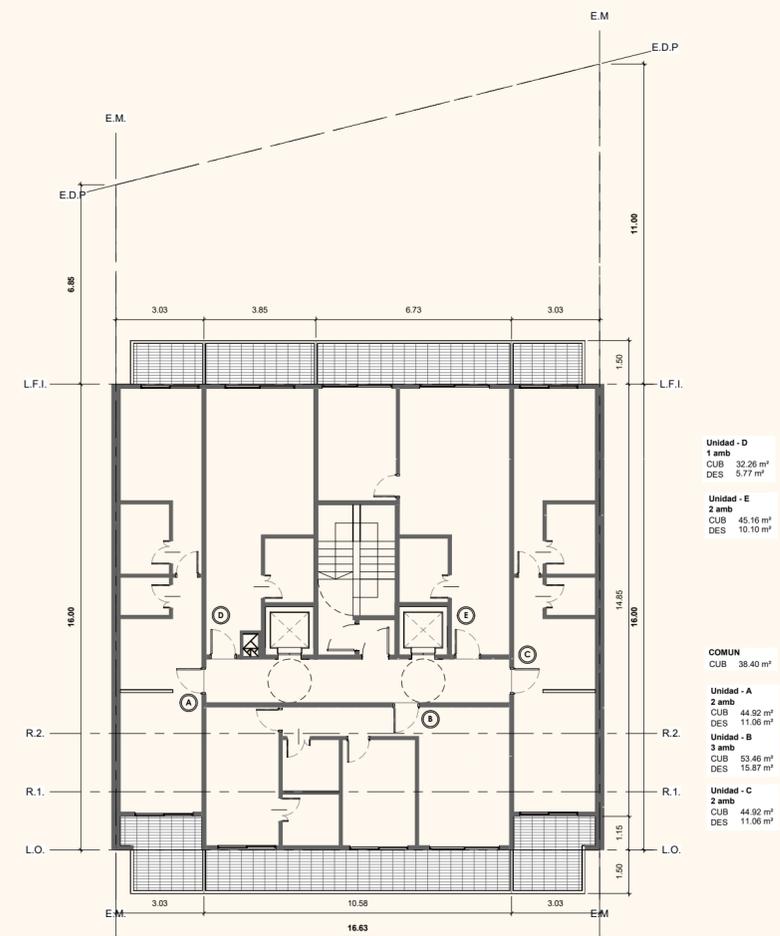
# 275 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 221 + S.Cub. 54

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1  
Dos ambientes x3  
Tres ambientes x1



PISO

# Planta 11

METROS VENDIBLES

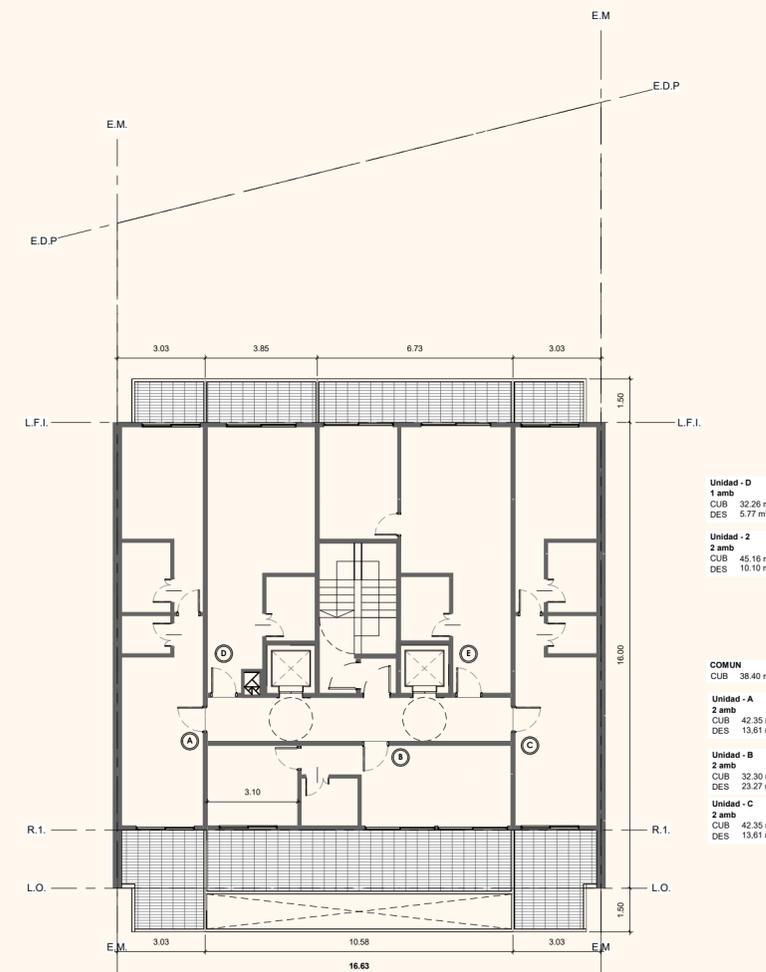
# 261 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 194 + S.Cub. 16 + D. 50

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1  
Dos ambientes x4



PISO

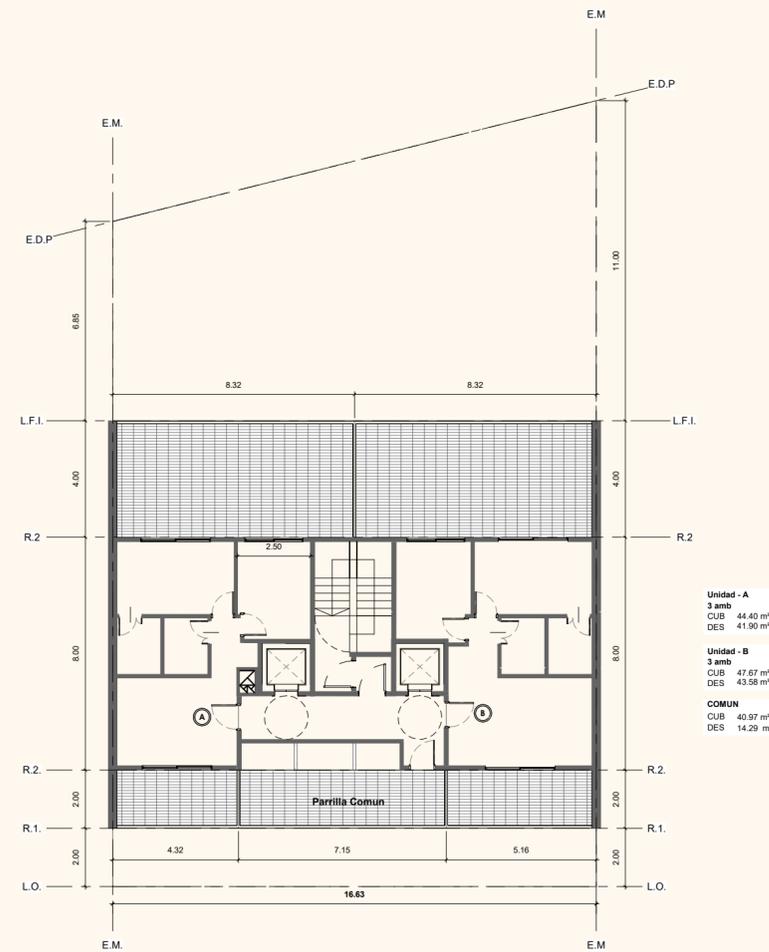
# Planta 12

METROS VENDIBLES

# 178 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 92 + Desc. 85



# Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
PB	x1	176 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
1 a 10	x10	38 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
11	x1	55 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>
12	x1	41 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>
Terraza	x1	55 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Totales	Acumulados	694 m <sup>2</sup>	2.584 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	934 m <sup>2</sup>	3.274 m <sup>2</sup>

# Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES

3.274 m<sup>2</sup>

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

3.278 m<sup>2</sup>

metros construibles acumulados

4.208 m<sup>2</sup>

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

2.584 m<sup>2</sup>

metros vendibles semicubiertos

554 m<sup>2</sup>

metros vendibles descubiertos

136 m<sup>2</sup>

# Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

61.103 usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

54.131 uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m<sup>2</sup>)

27%

200

1.002

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.

**Terres.**<sup>COMPRA</sup>

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.