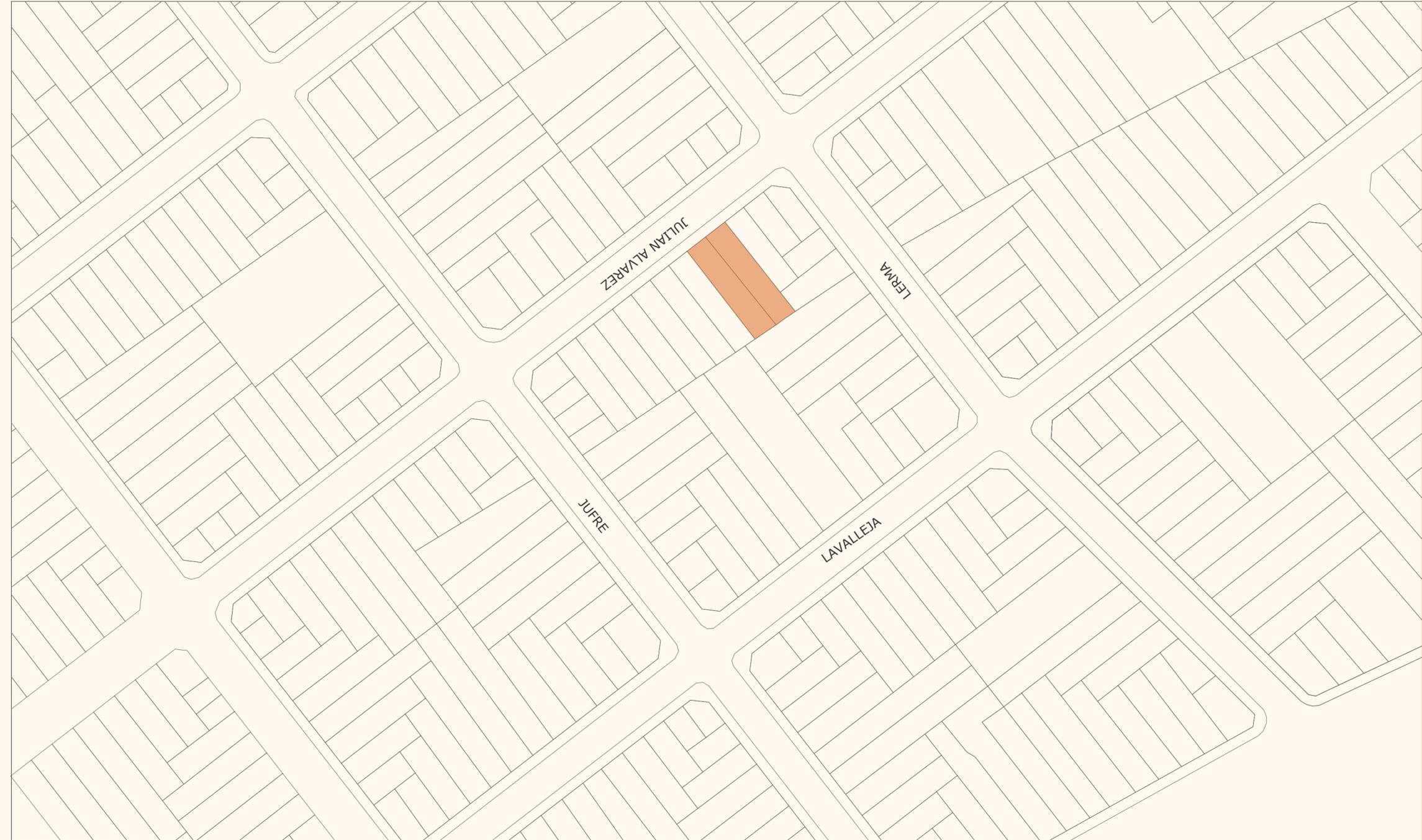
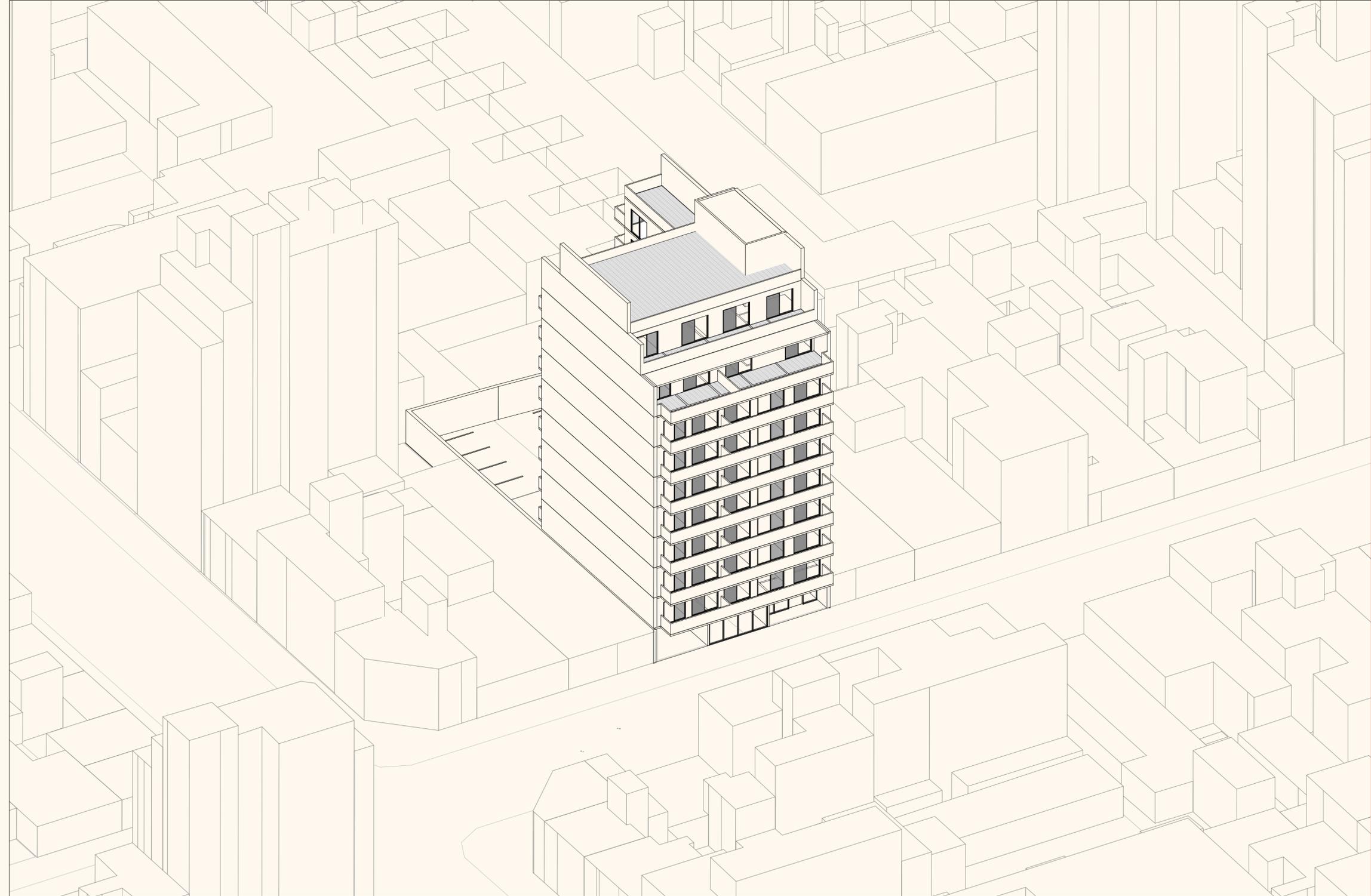


**Julian
Alvarez
973 - 967**

Julian Alvarez 973 - 967



**Julian
Alvarez
973 - 967**



AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Sin proteccion

Estado

Sin estado

Edificio anterior a 1941

No

Barrio

Villa Crespo

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

15,93 m

Fondo Promedio

36,60 m

Superficie

583 m²

Superficie edificable

300 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

2.020 m²

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 3

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

FALSO

Planta segundo retiro

x1

PISO

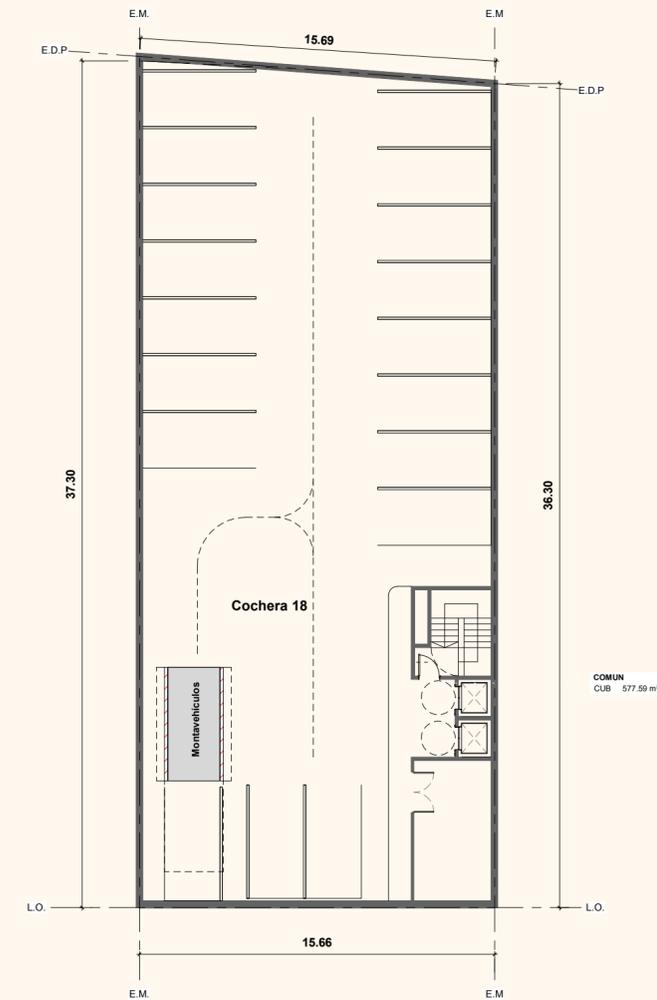
Subsuelo

CANTIDAD DE COCHERAS TOTALES

18

ACCESO AL SUBSUELO

Via montacargas



PISO

Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

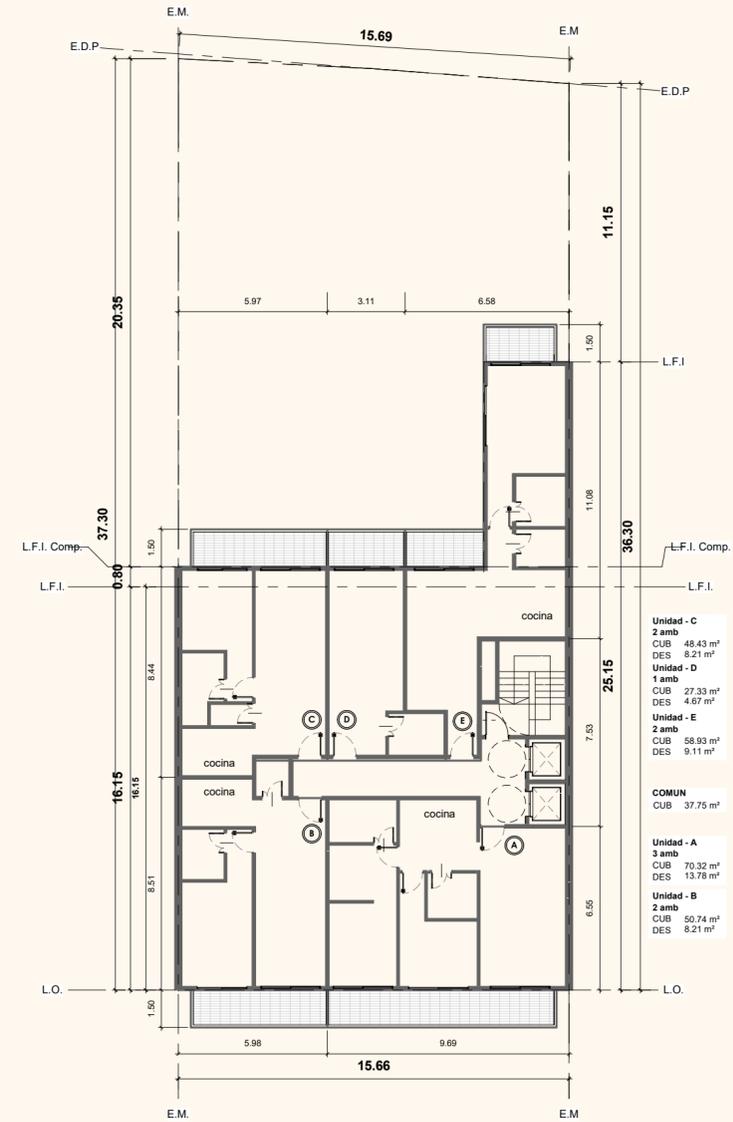
294 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 256 + S.Cub. 38

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x3
Tres ambientes x1



PISO

Planta 8

METROS VENDIBLES

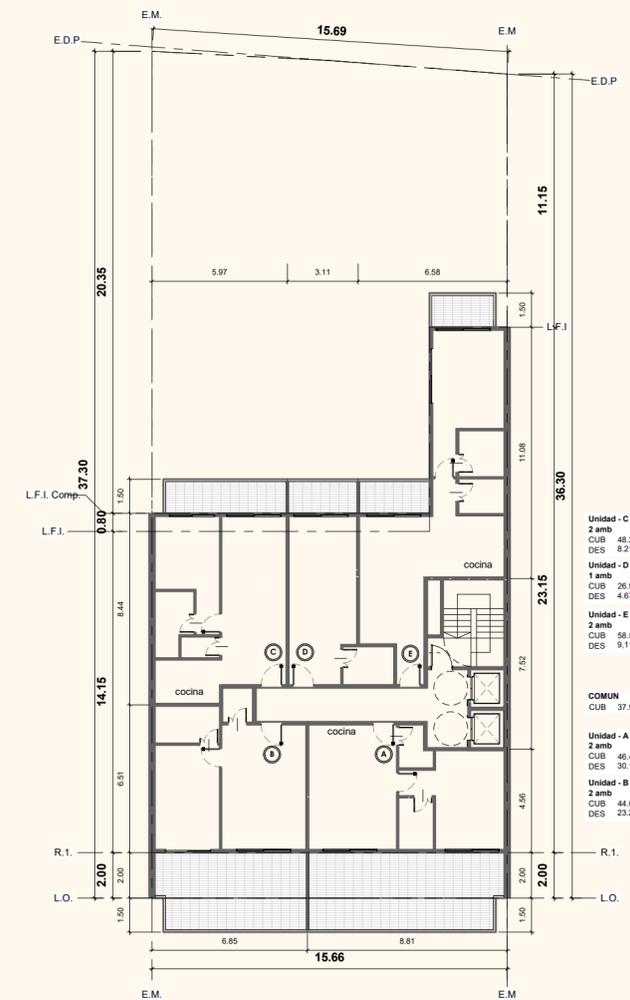
300 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 224 + S.Cub. 22 + D. 53

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x4



PISO

Planta 9

METROS VENDIBLES

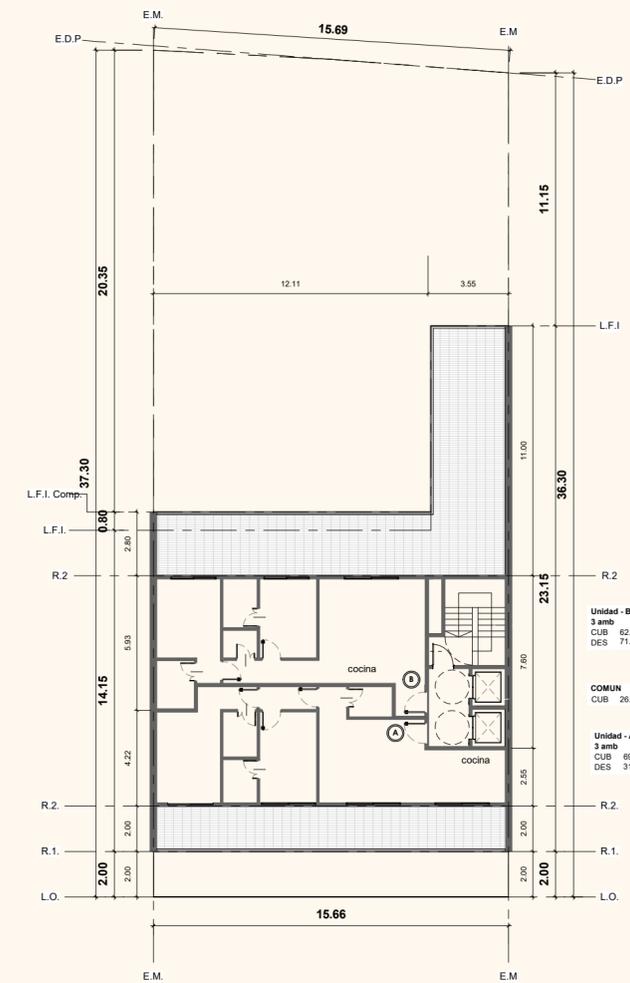
235 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 132 + Desc. 103

UNIDADES POR PLANTA

Tres ambientes x2



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
PB	x1	212 m ²	0 m ²	81 m ²	0 m ²	283 m ²	0 m ²	576 m ²	0 m ²
1 a 7	x7	38 m ²	256 m ²	0 m ²	38 m ²	0 m ²	0 m ²	38 m ²	294 m ²
8	x1	27 m ²	224 m ²	0 m ²	22 m ²	132 m ²	53 m ²	38 m ²	300 m ²
9	x1	27 m ²	132 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	103 m ²	27 m ²	235 m ²
Terraza	x1	27 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	132 m ²	0 m ²	159 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	568 m ²	2.146 m ²	81 m ²	291 m ²	415 m ²	157 m ²	1.064 m ²	2.594 m ²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES

2.594 m²

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

2.715

metros construibles acumulados

3.658

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

2.146

metros vendibles semicubiertos

291

metros vendibles descubiertos

157

Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

23.143 usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

22.175 uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m²)

27%

540

152

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.

JULIAN ALVAREZ 973 - 967

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.