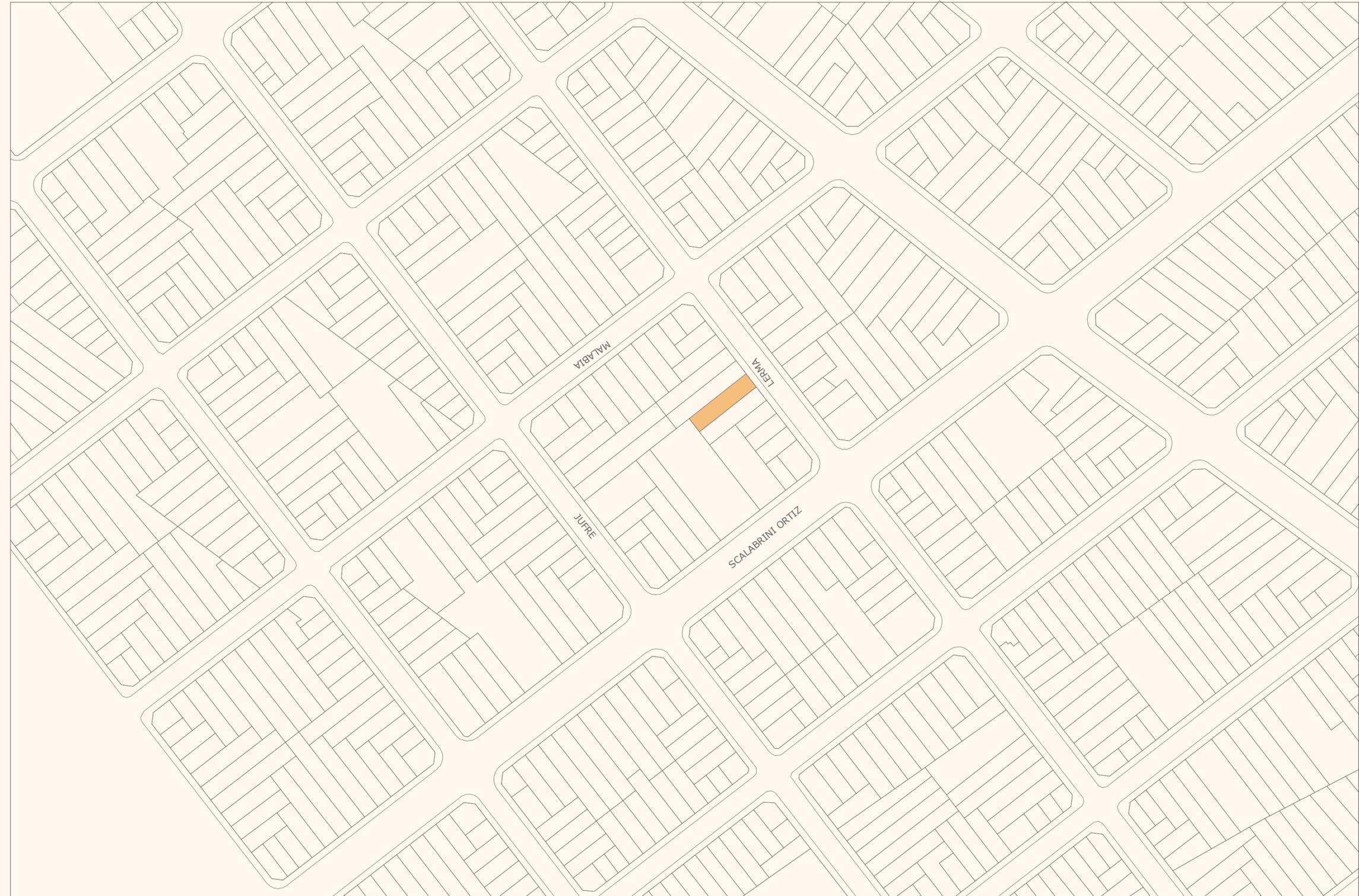
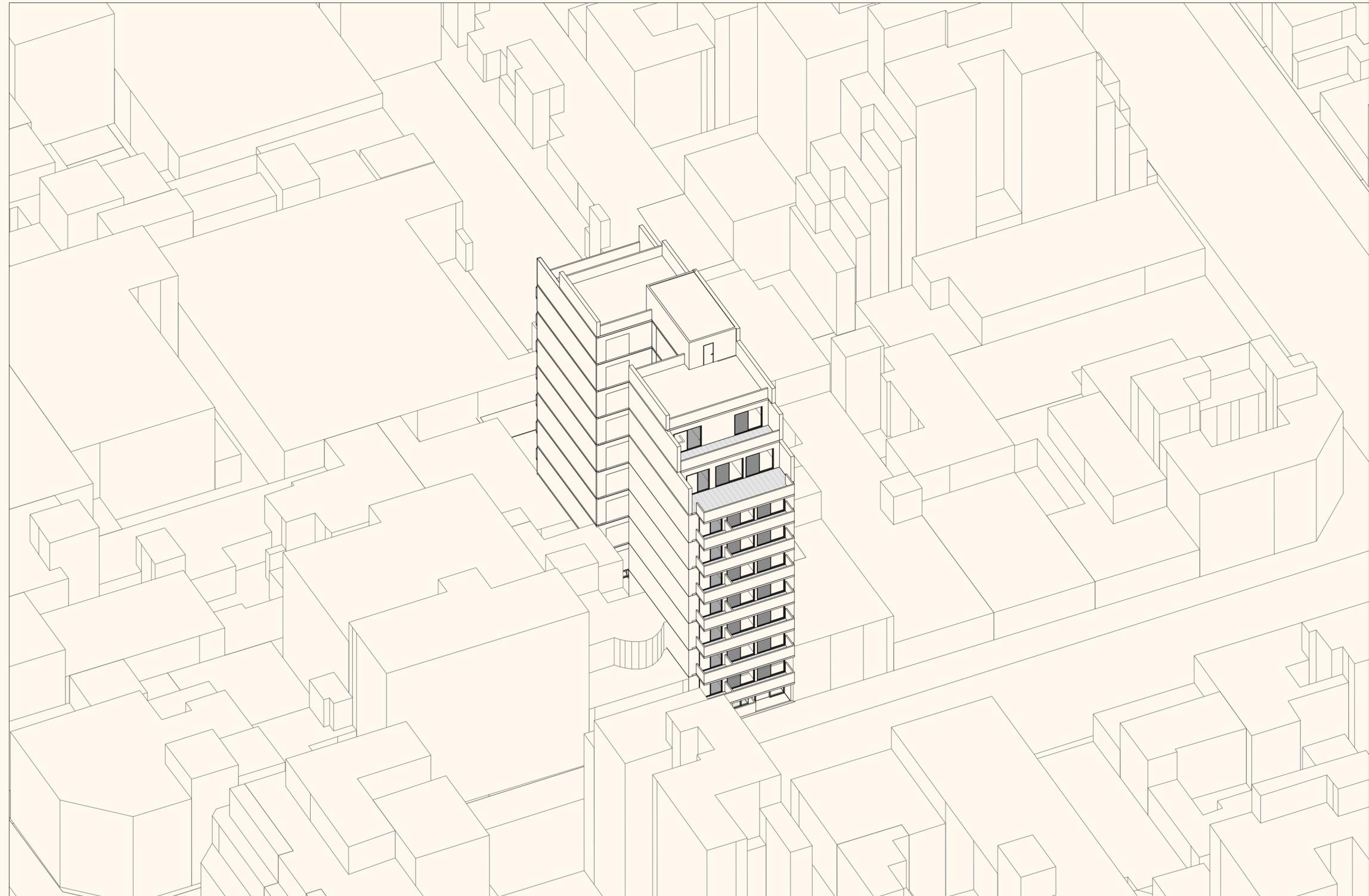


# Lerma 450

# Lerma 450



# Lerma 450



## 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

Frente Promedio

8,77 m

Fondo Promedio

37,90 m

Superficie

332 m<sup>2</sup>

Superficie edificable

236 m<sup>2</sup>

## PARCELA

# 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

## E1

Altura según código

## 17,50 m

FOT

## 2

Capacidad vendible

## 665 m<sup>2</sup>

CPU VIEJO

Unidad edificable

## USAA

Altura según código

## 22,80 m

Plantas tipo sobre PB

## x7

Mixtura de usos

## Nivel 3

Planta primer retiro

## x1

Extensión pisos y retiros

## PB + 7 + 2 Ret.

Perímetro construible

## LFI

Planta segundo retiro

## x1

CÓDIGO URBANO

PISO

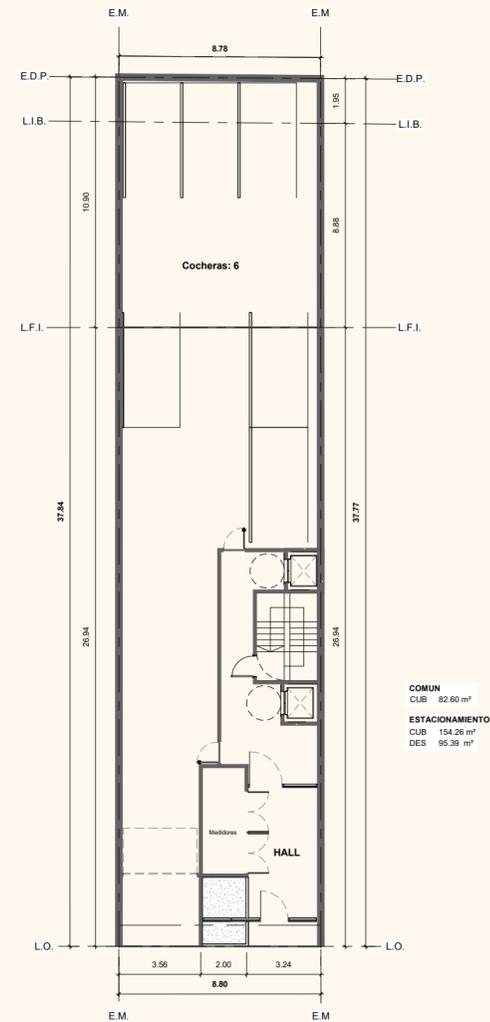
PB

METROS VENDIBLES

0 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cocheras x6



PISO

# Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

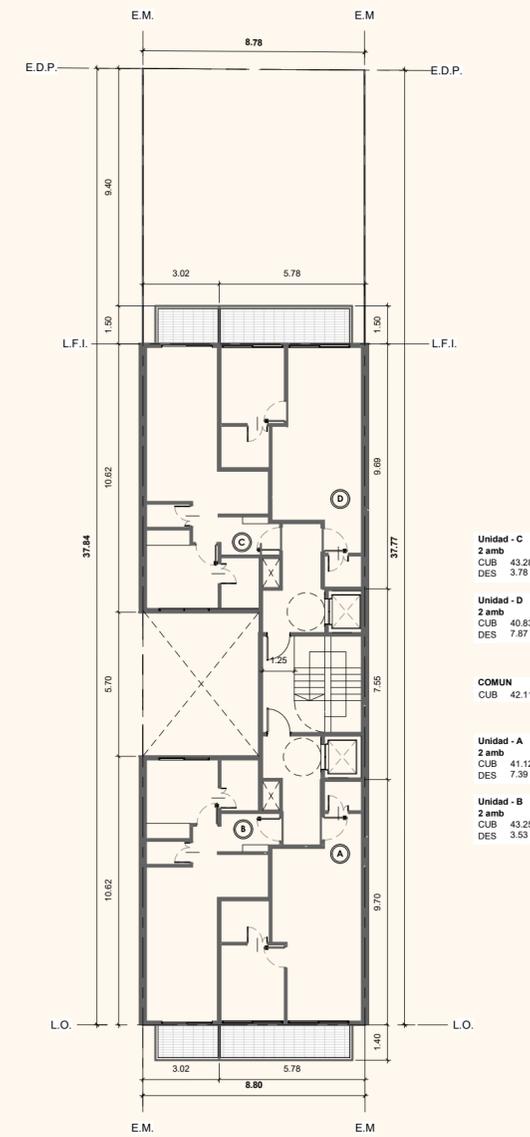
# 191 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 168 + S.Cub. 23

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x4



PISO

# Planta 8

METROS VENDIBLES

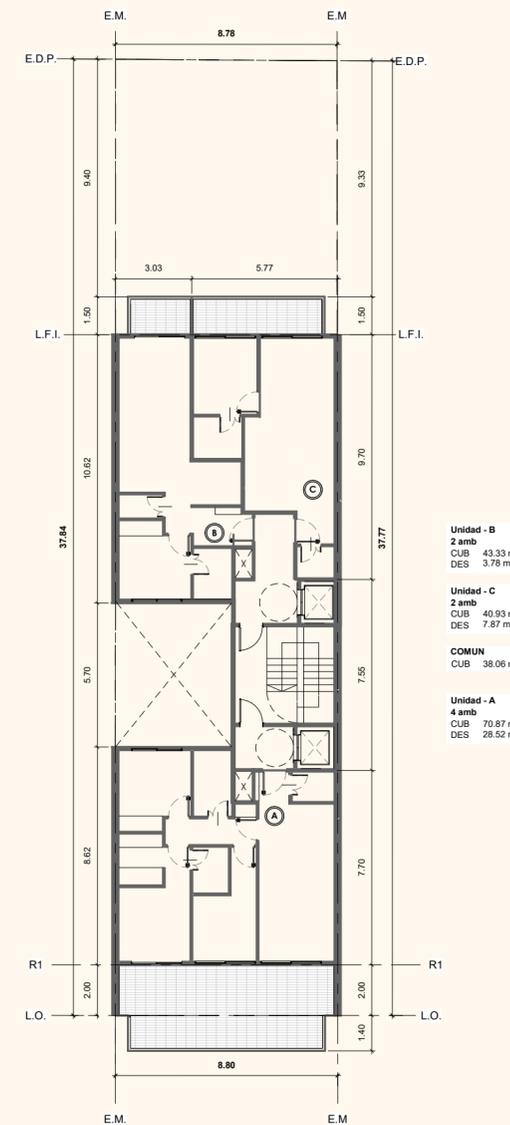
# 195 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 155 + S.Cub. 12 + D. 29

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2  
Cuatro ambientes x1



PISO

# Planta 9

METROS VENDIBLES

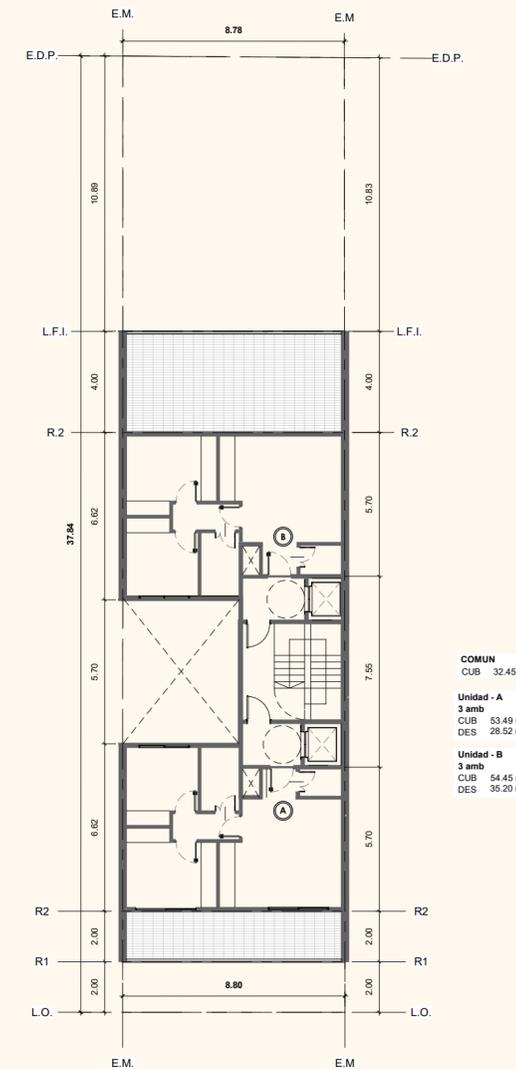
# 172 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 108 + Desc. 64

UNIDADES POR PLANTA

Tres ambientes x2



# Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

|         |            | CUBIERTOS          |                      | SEMICUBIERTOS     |                    | DESCUBIERTOS       |                   | ACUMULADOS         |                      |
|---------|------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| PB      | x1         | 87 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>     | 41 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>  | 128 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>     |
| 1 a 7   | x7         | 42 m <sup>2</sup>  | 168 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>  | 23 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>  | 42 m <sup>2</sup>  | 191 m <sup>2</sup>   |
| 8       | x1         | 32 m <sup>2</sup>  | 155 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>  | 12 m <sup>2</sup>  | 108 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup> | 38 m <sup>2</sup>  | 195 m <sup>2</sup>   |
| 9       | x1         | 32 m <sup>2</sup>  | 108 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>   | 64 m <sup>2</sup> | 32 m <sup>2</sup>  | 172 m <sup>2</sup>   |
| Terraza | x1         | 32 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>   | 108 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  | 140 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>     |
| Totales | Acumulados | 485 m <sup>2</sup> | 1.442 m <sup>2</sup> | 41 m <sup>2</sup> | 170 m <sup>2</sup> | 108 m <sup>2</sup> | 92 m <sup>2</sup> | 634 m <sup>2</sup> | 1.704 m <sup>2</sup> |

# Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES

1.704 m<sup>2</sup>

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

1.928 m<sup>2</sup>

metros construibles acumulados

2.338 m<sup>2</sup>

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

1.442 m<sup>2</sup>

metros vendibles semicubiertos

170 m<sup>2</sup>

metros vendibles descubiertos

92 m<sup>2</sup>

# Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

140.858 usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

118.454 uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

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

27%

500

877

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.

LERMA 450

**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.