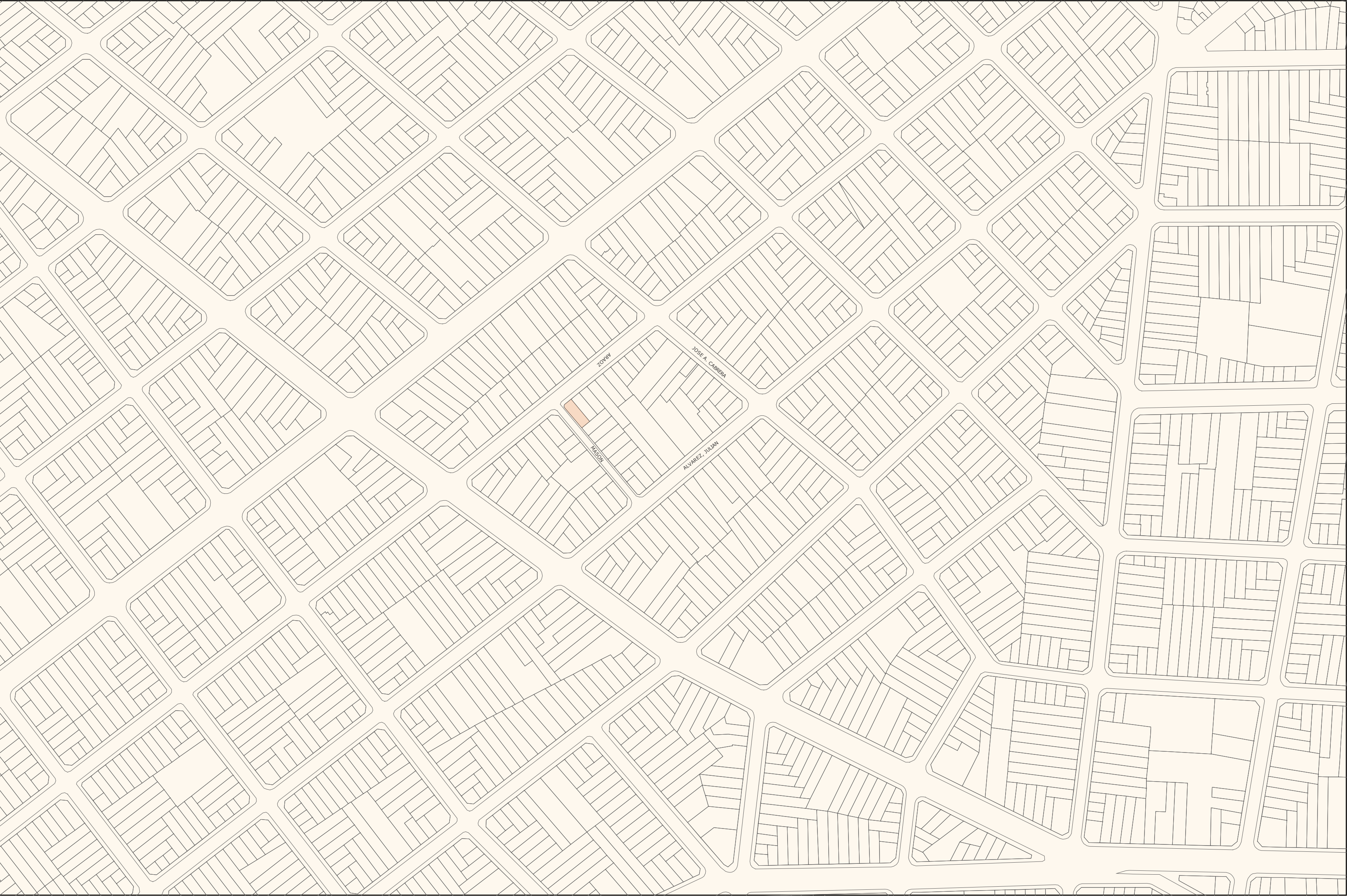
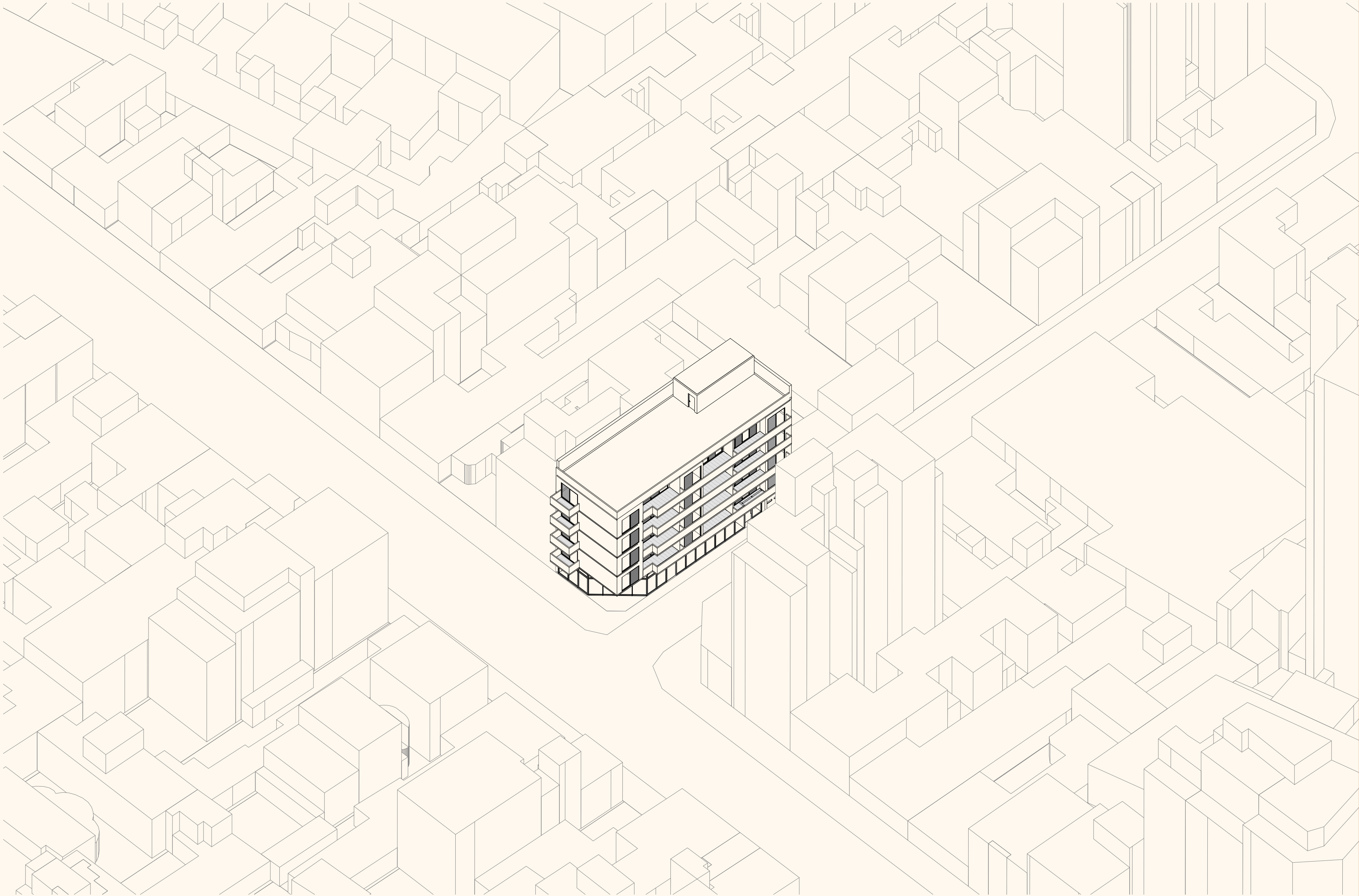


Araoz 1201



Araoz 1201



Araoz 1201

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Sin proteccion

Estado

Sin estado

Edificio anterior a 1941

No

Barrio

Palermo

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio A

24,47 m

Frente Promedio B

8,72 m

Superficie

213 m²

Superficie edificable

213 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

R2BI

Altura según código

10,50 m

Unidad edificable

USAB II

Altura según código

14,60 m

Plantas tipo sobre PB

x4

FOT

1,6

Capacidad vendible

341 m²

Extensión pisos y retiros

PB + 4

Mixtura de usos

Nivel 3

Planta primer retiro

x0

Perímetro construible

LFI

PB

PISO

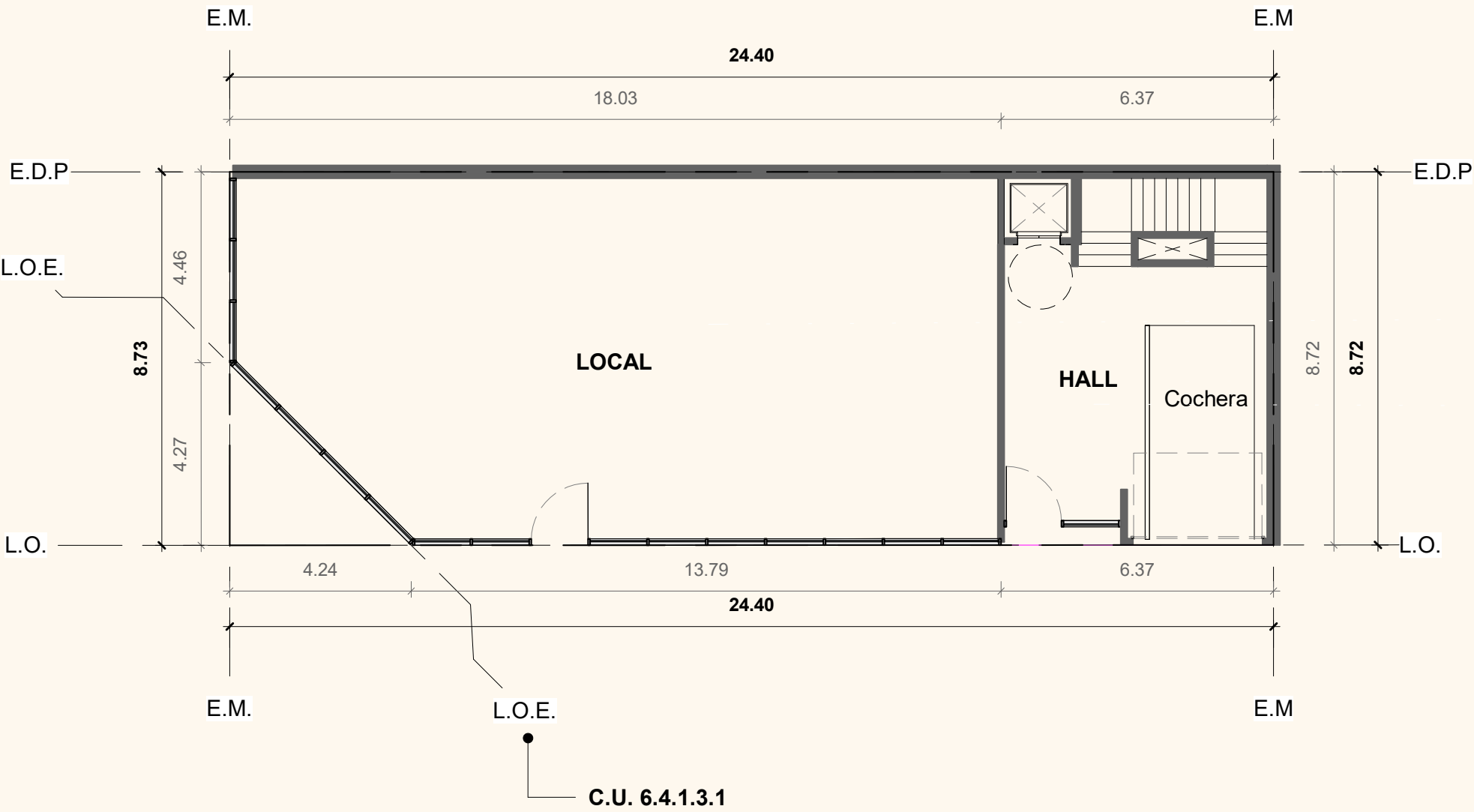
147 m²

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 147

Cocheras x1
Locales x1



	LOCAL
CUB	146.53 m ²
COMUN - HALL	
CUB	54.13 m ²

Plantas 1 a 4

METROS VENDIBLES

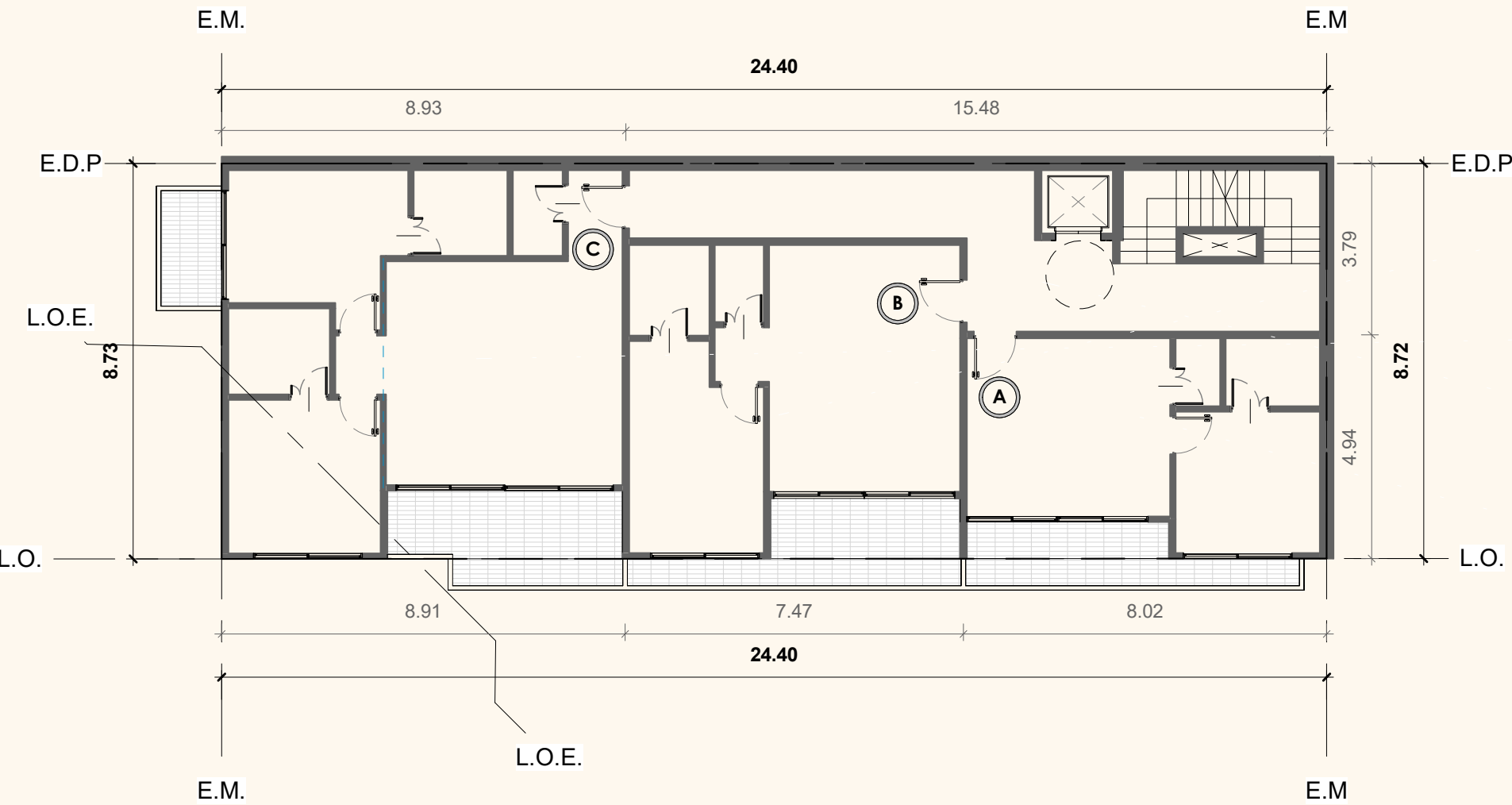
185 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 150 + S.Cub. 35

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2
Tres ambientes x1



Unidad - B
2 amb
CUB 45.90 m²
DES 11.11 m²

Unidad - C
3 amb
CUB 68.67 m²
DES 14.66 m²

COMUN - PALIER
CUB 42.05 m²

Unidad - A
2 amb
CUB 35.38 m²
DES 9.03 m²

Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	54 m ²	147 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	54 m ²	147 m ²
1 a 4	x4	46 m ²	150 m ²	0 m ²	35 m ²	0 m ²	0 m ²	46 m ²	185 m ²
Terraza	x1	46 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	150 m ²	0 m ²	196 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	284 m ²	746 m ²	0 m ²	139 m ²	150 m ²	0 m ²	434 m ²	886 m ²

Potencial edificable

886 m²

METROS VENDIBLES TOTALES

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

metros construibles acumulados

1.030 m²

1.319 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

metros vendibles semicubiertos

metros vendibles descubiertos

746 m²

139 m²

0 m²

Ley de
Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

59.056

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

49.588

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

35%

Valor inccidencia de suelo (UVA)

440

Edificabilidad adicional (m²)

322

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.

ARAOZ 1201

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.