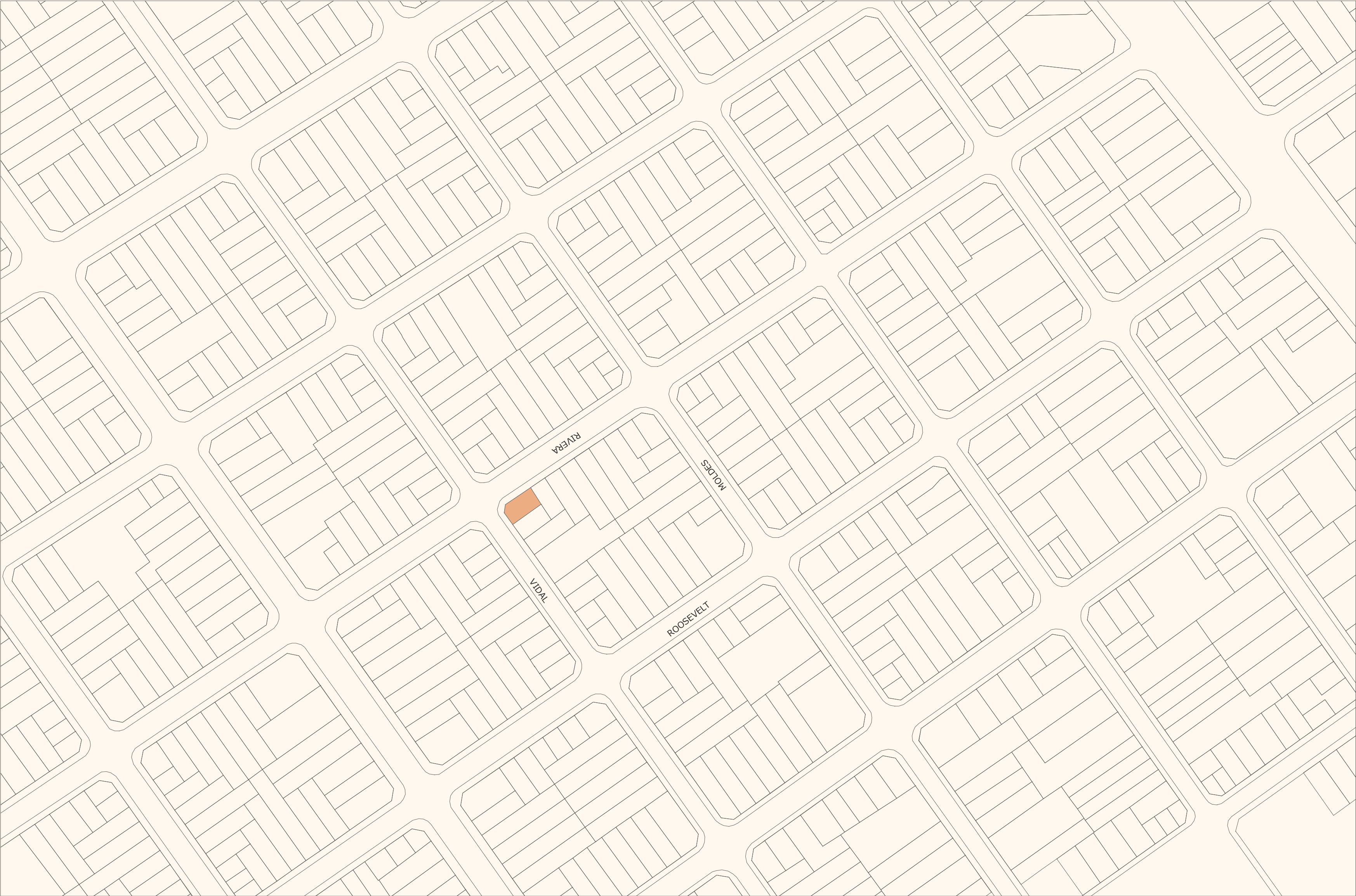
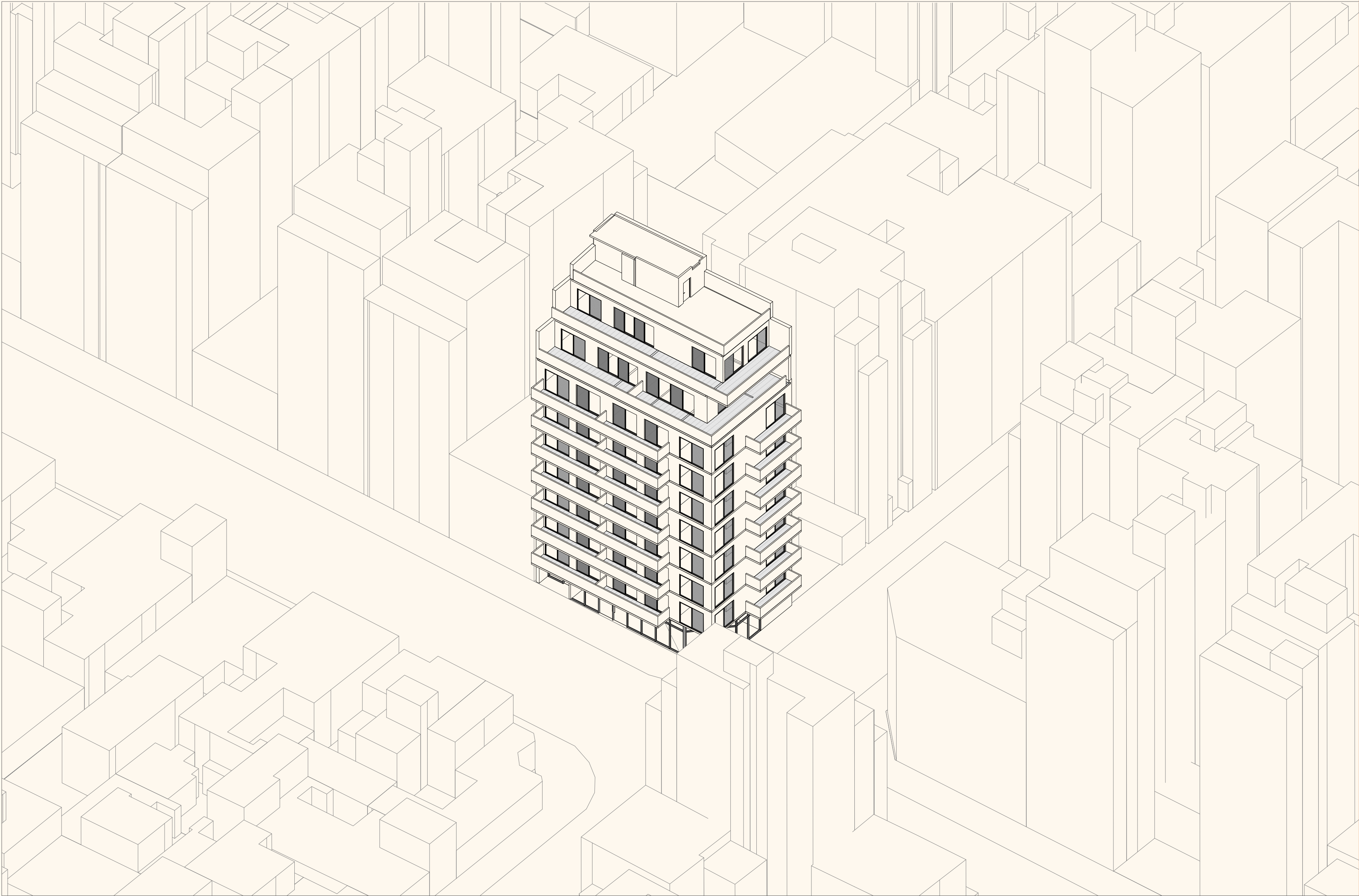


Vidal
2697



Vidal
2697



Vidal 2697

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Sin proteccion

Estado

Sin estado

Edificio anterior a 1941

No

Barrio

Belgrano

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio A

17,68 m

Frente Promedio B

9,58 m

Superficie

169 m²

Superficie edificable

169 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

16,64 m

FOT

2,77

Capacidad vendible

469 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 4

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

FALSO

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PB

PISO

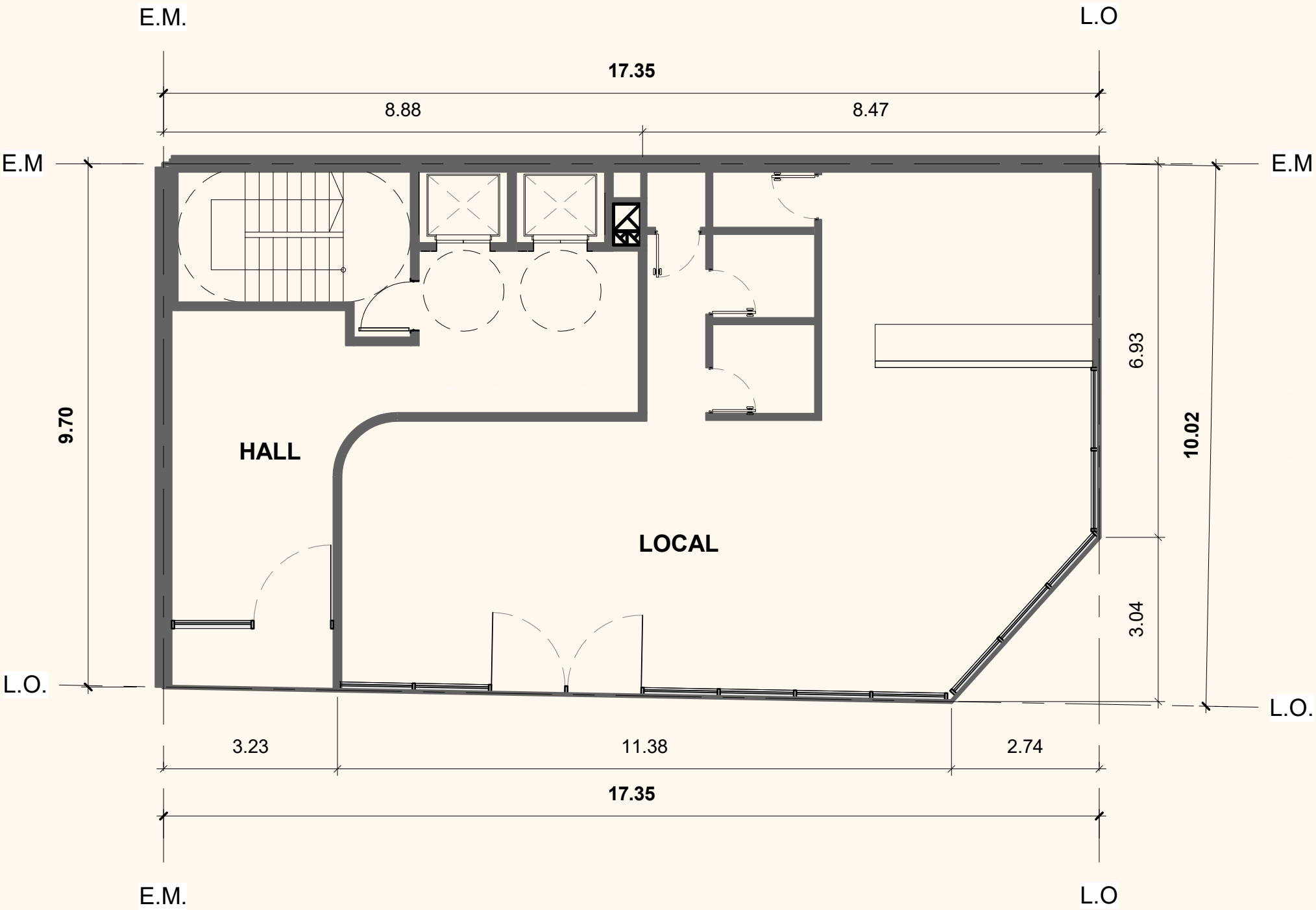
109 m²

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 109

Locales x1



COMUN	
CUB	58.19 m ²
LOCAL	
CUB	108.64 m ²

Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

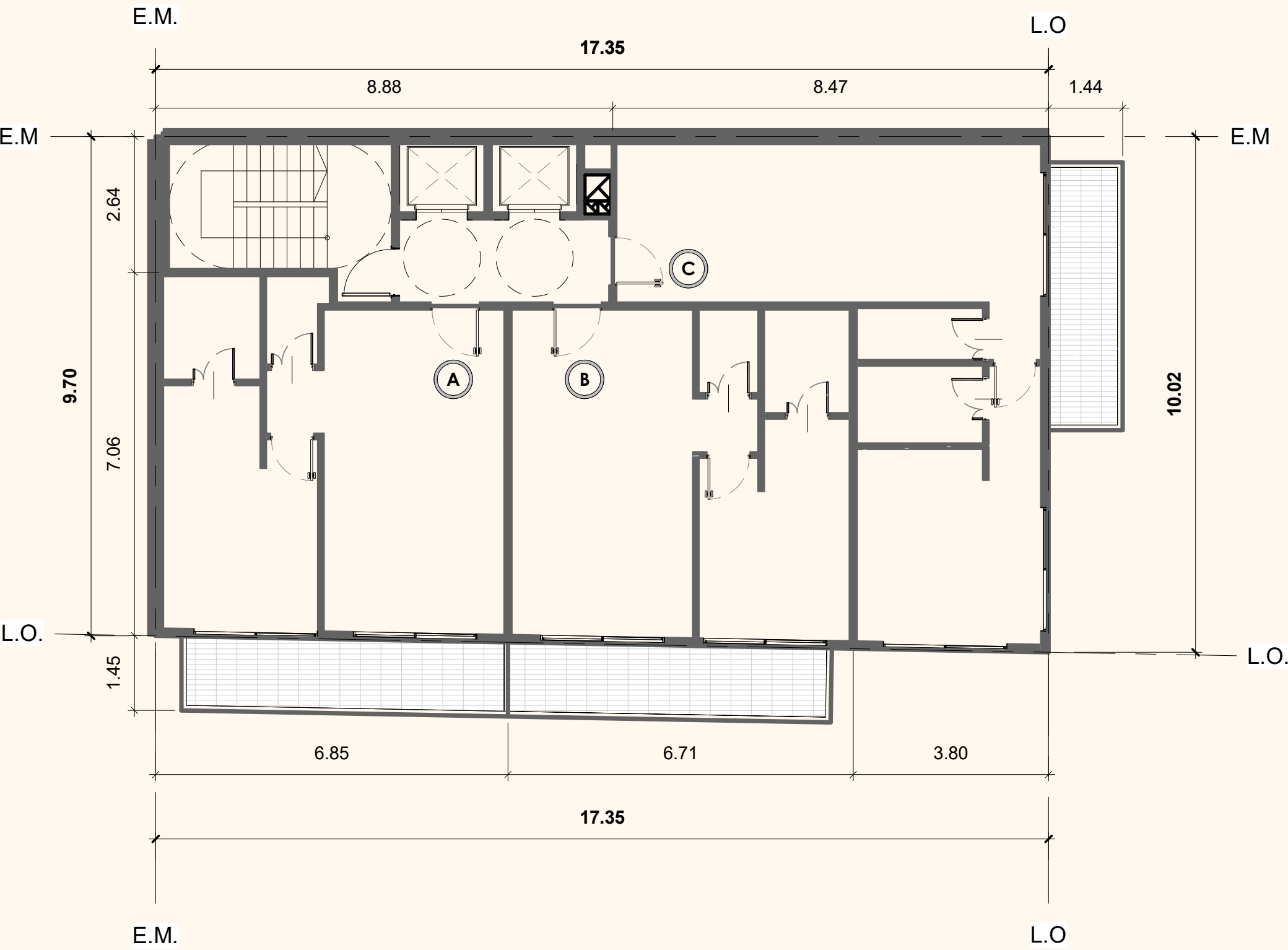
170 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 144 + S.Cub. 26

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x3



COMUN
CUB 27.00 m²

Unidad - A
2 amb
CUB 46.54 m²
DES 9.14 m²

Unidad - B
2 amb
CUB 44.26 m²
DES 9.05 m²

Unidad - C
2 amb
CUB 53.27 m²
DES 7.50 m²

Planta 8

METROS VENDIBLES

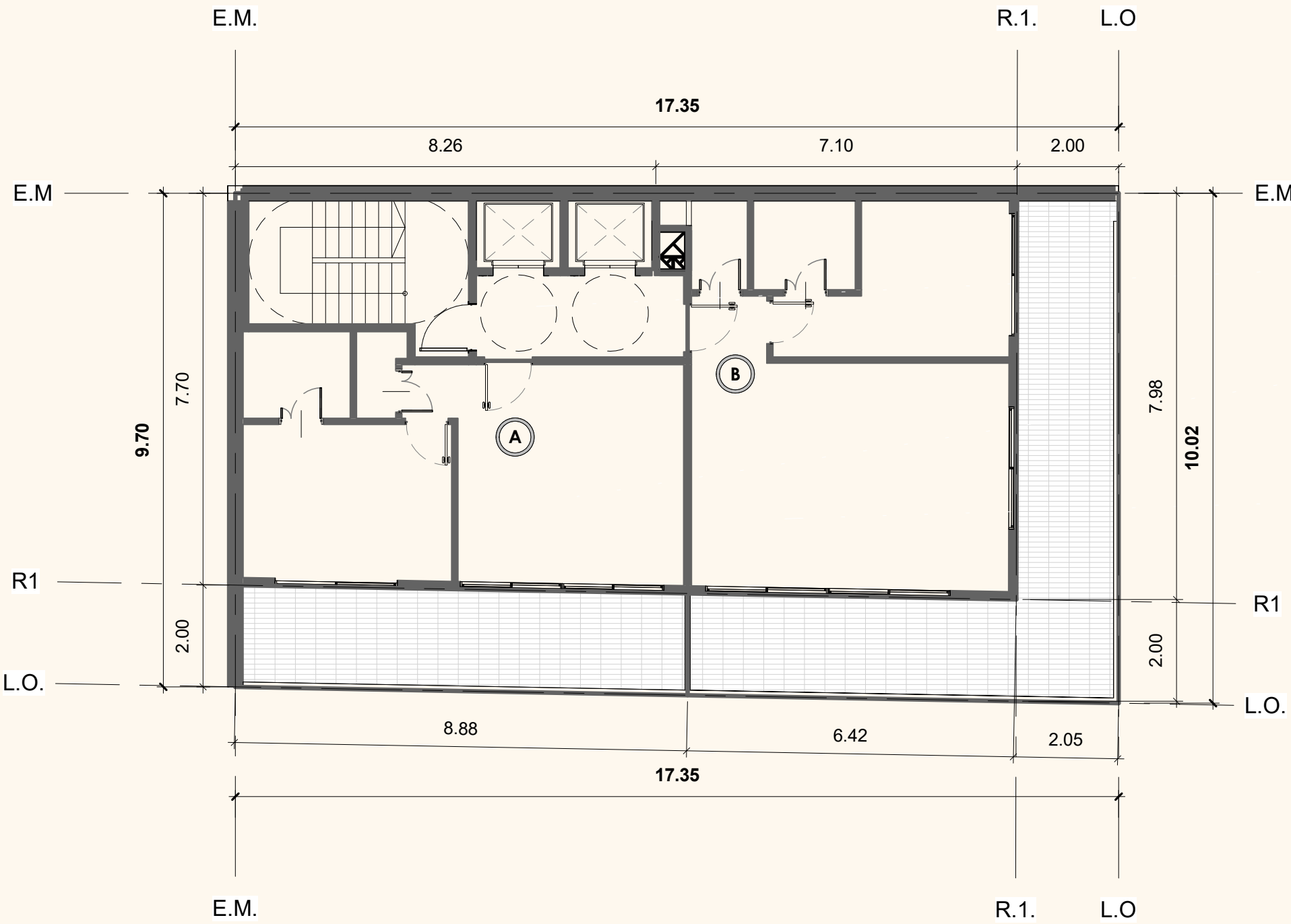
145 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 94 + Desc. 51

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2



COMUN
CUB 26.57 m²

Unidad - A
2 amb
CUB 42.13 m²
DES 17.77 m²

Unidad - B
2 amb
CUB 51.65 m²
DES 32.96 m²

Planta 9

METROS VENDIBLES

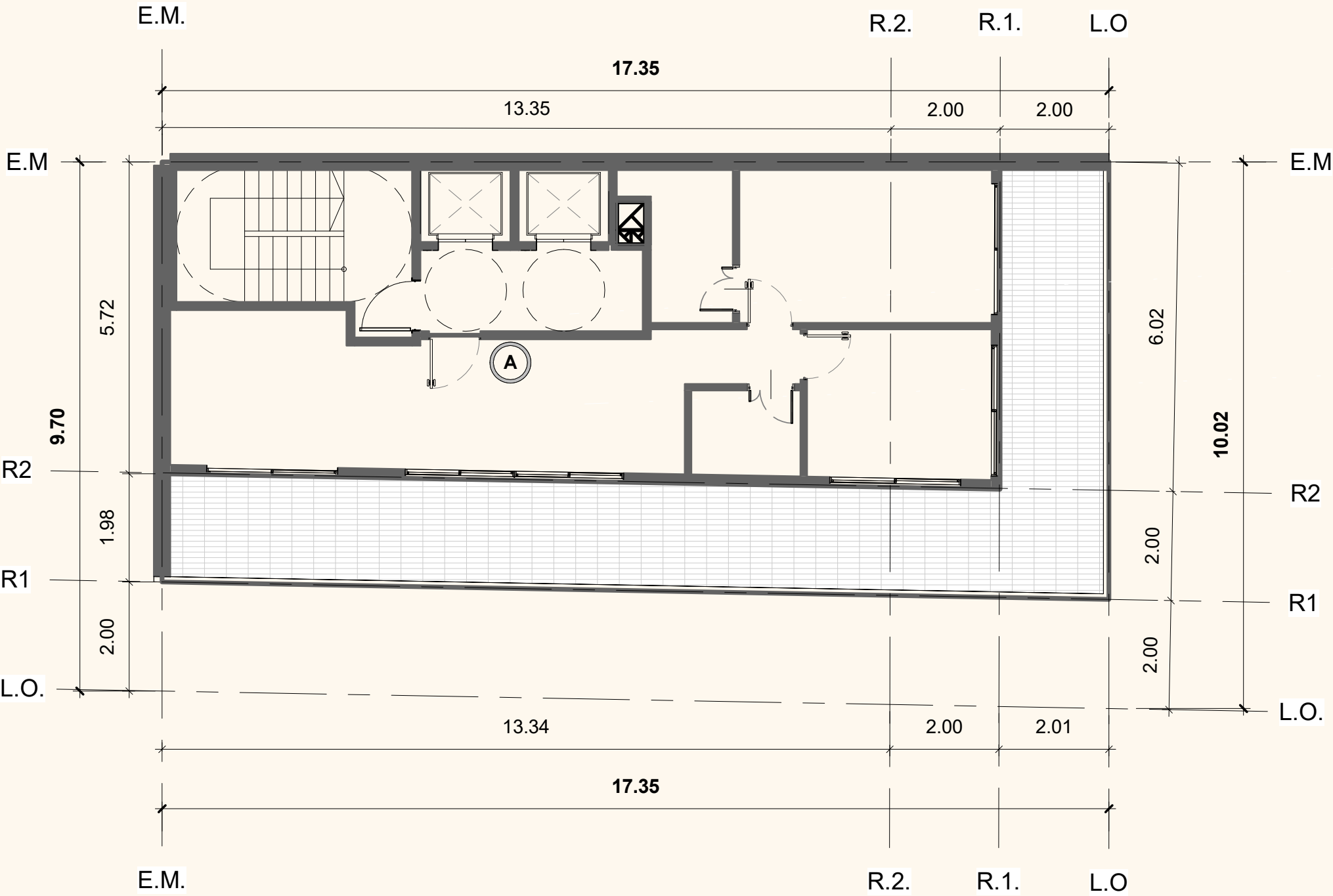
110 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 64 + Desc. 46

UNIDADES POR PLANTA

Tres ambientes x1



COMUN	
CUB	26.09 m ²

Unidad - A	
3 amb	
CUB	63.86 m ²
DES	46.42 m ²

Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	58 m²	109 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	58 m²	109 m²
1 a 7	x7	27 m²	144 m²	0 m²	26 m²	0 m²	0 m²	27 m²	170 m²
8	x1	26 m²	94 m²	0 m²	0 m²	64 m²	51 m²	27 m²	145 m²
9	x1	26 m²	64 m²	0 m²	0 m²	0 m²	46 m²	26 m²	110 m²
Terraza	x1	26 m²	0 m²	0 m²	0 m²	64 m²	0 m²	90 m²	0 m²
Totales	Acumulados	326 m²	1.275 m²	0 m²	180 m²	64 m²	97 m²	390 m²	1.552 m²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES	
1.552 m ²	
CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA	

metros construibles cubiertos

1.601

metros construibles acumulados

1.942

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
metros vendibles cubiertos	metros vendibles semicubiertos	metros vendibles descubiertos
1.275	180	97

Ley de
Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

124.575 usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

113.563 uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
Alicuota diferencial (%)	Valor inccidencia de suelo (UVA)	Edificabilidad adicional (m²)
35%	400	811

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.

VIDAL 2697

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.