

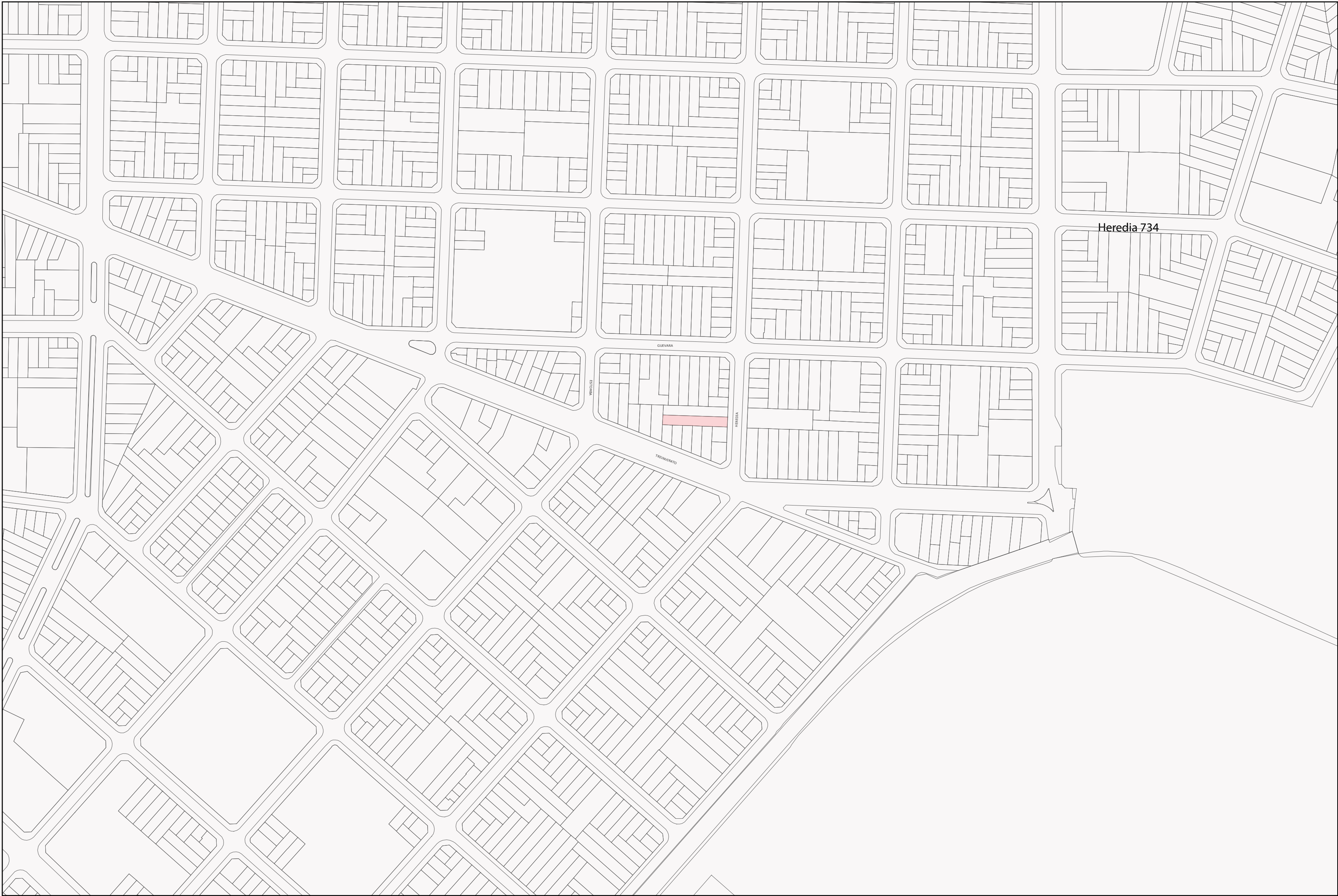
Compradores Compradores Compradores

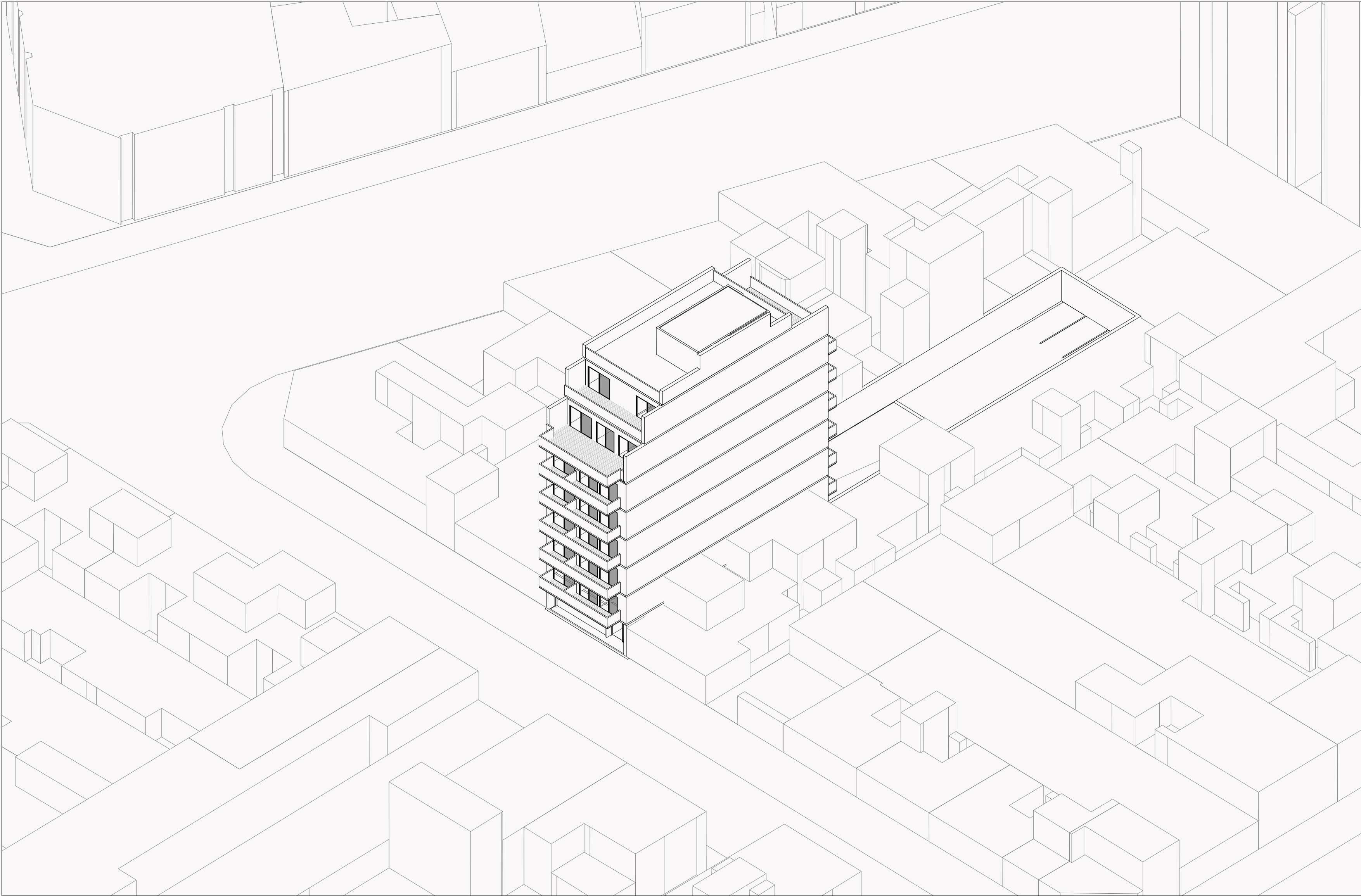
ENCONTRA EL TERRENO QUE SE ADAPTA A TU PROYECTO

No construyas sobre el terreno que encontrás, encontrá el terreno que necesitas.
Combinamos tecnología y conocimiento del mercado para ayudarte a encontrar el
mejor lote para tu proyecto, al mejor precio.

Heredia 734

Heredia 734





Heredia 734

AREA DE PROTECCION HISTORICA		DATOS	PARCELA
Catalogación	Barrio	Frente Promedio	
Sin proteccion	Villa Ortuzar	8,52 m	
Protección	Tipo de manzana	Fondo Promedio	
Desestimado	Tipica	56,28 m	
Estado		Superficie	
Nota CAAP		480 m²	
Edificio anterior a 1941		Superficie edificable	
Si		188 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

E2

Altura según código

15,50 m

FOT

2

Capacidad vendible

959 m²

CPU VIEJO

Unidad edificable

USAM

Altura según código

17,20 m

Plantas tipo sobre PB

x5

Mixtura de usos

Nivel 2

Planta primer retiro

x1

Extensión pisos y retiros

PB + 5 + 2 Ret.

Perímetro construible

LFI

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PISO

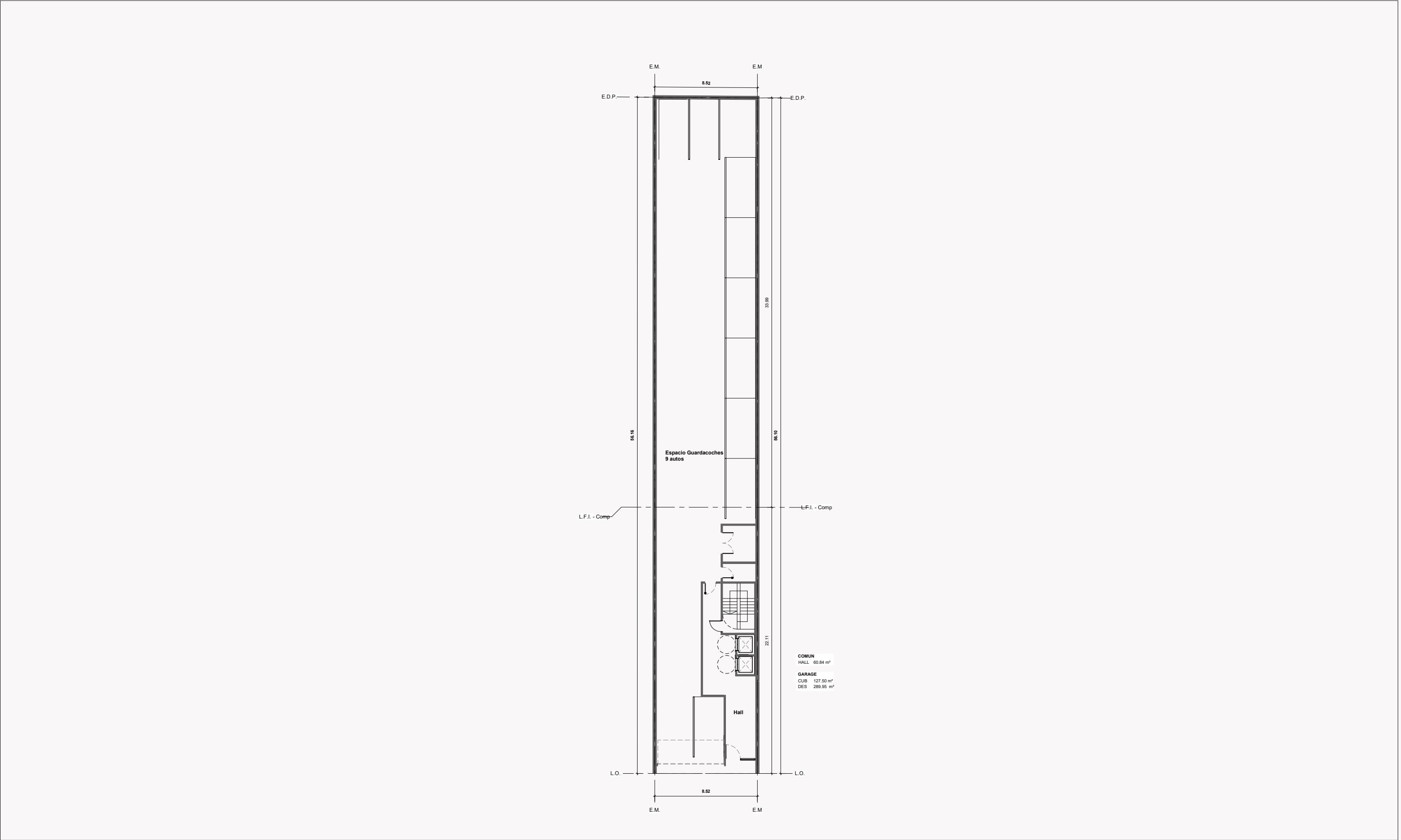
PB

METROS VENDIBLES

0 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cocheras x9



PISO

Plantas 1 a 5

METROS VENDIBLES

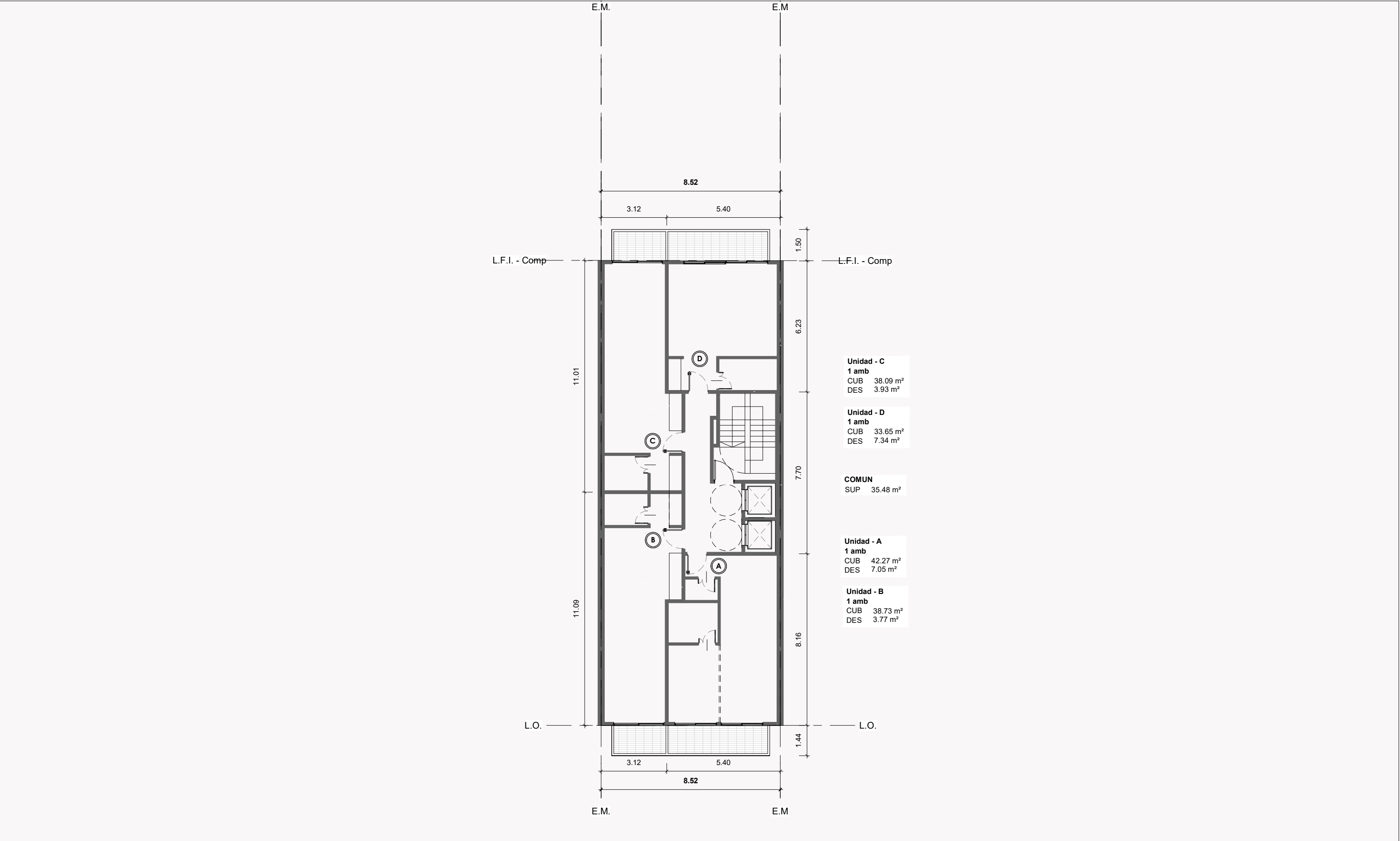
175 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 153 + S.Cub. 22

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x4



PISO

Planta 6

METROS VENDIBLES

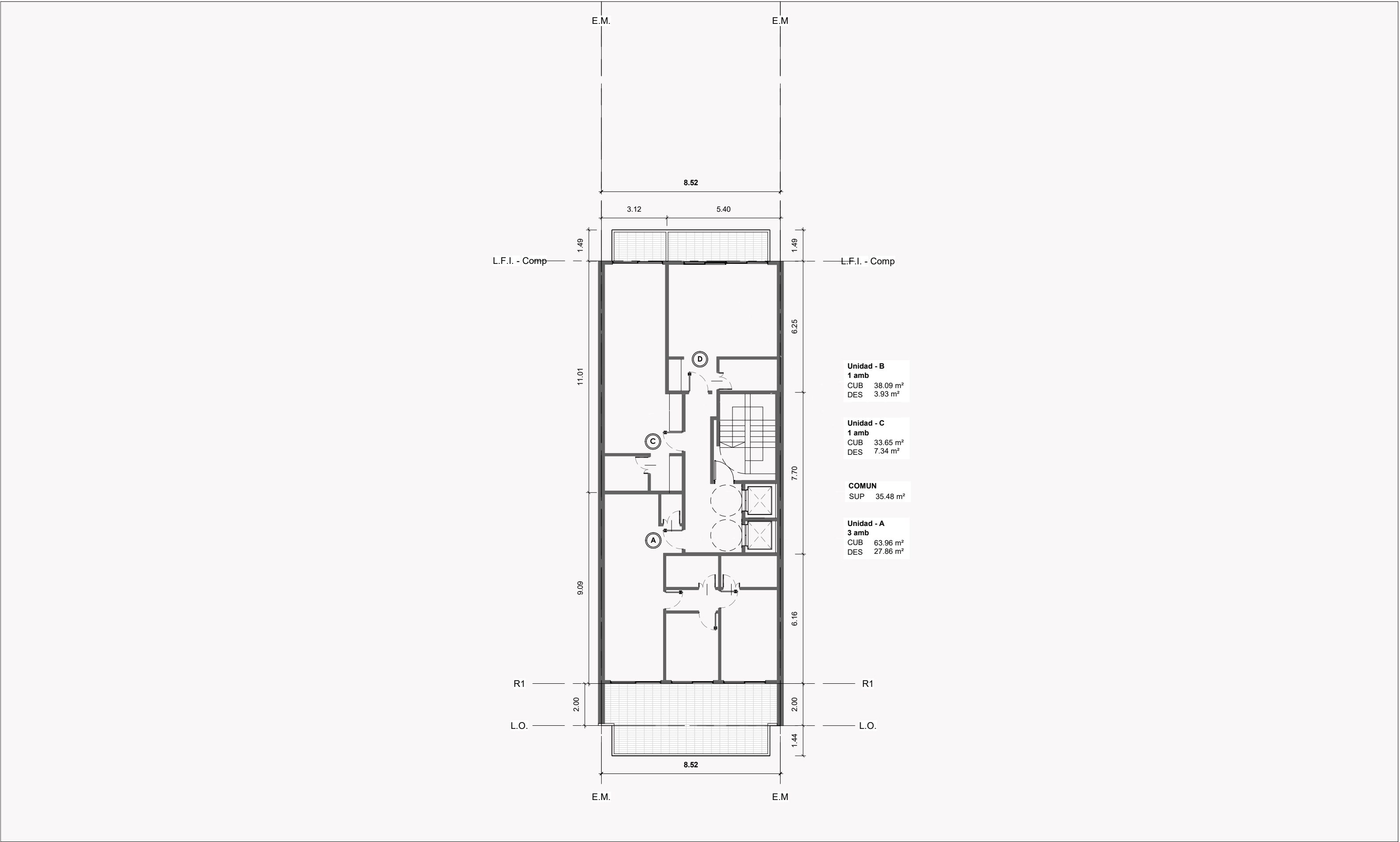
175 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 136 + S.Cub. 11 + Desc. 28

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Tres ambientes x1



PISO

Planta 7

METROS VENDIBLES

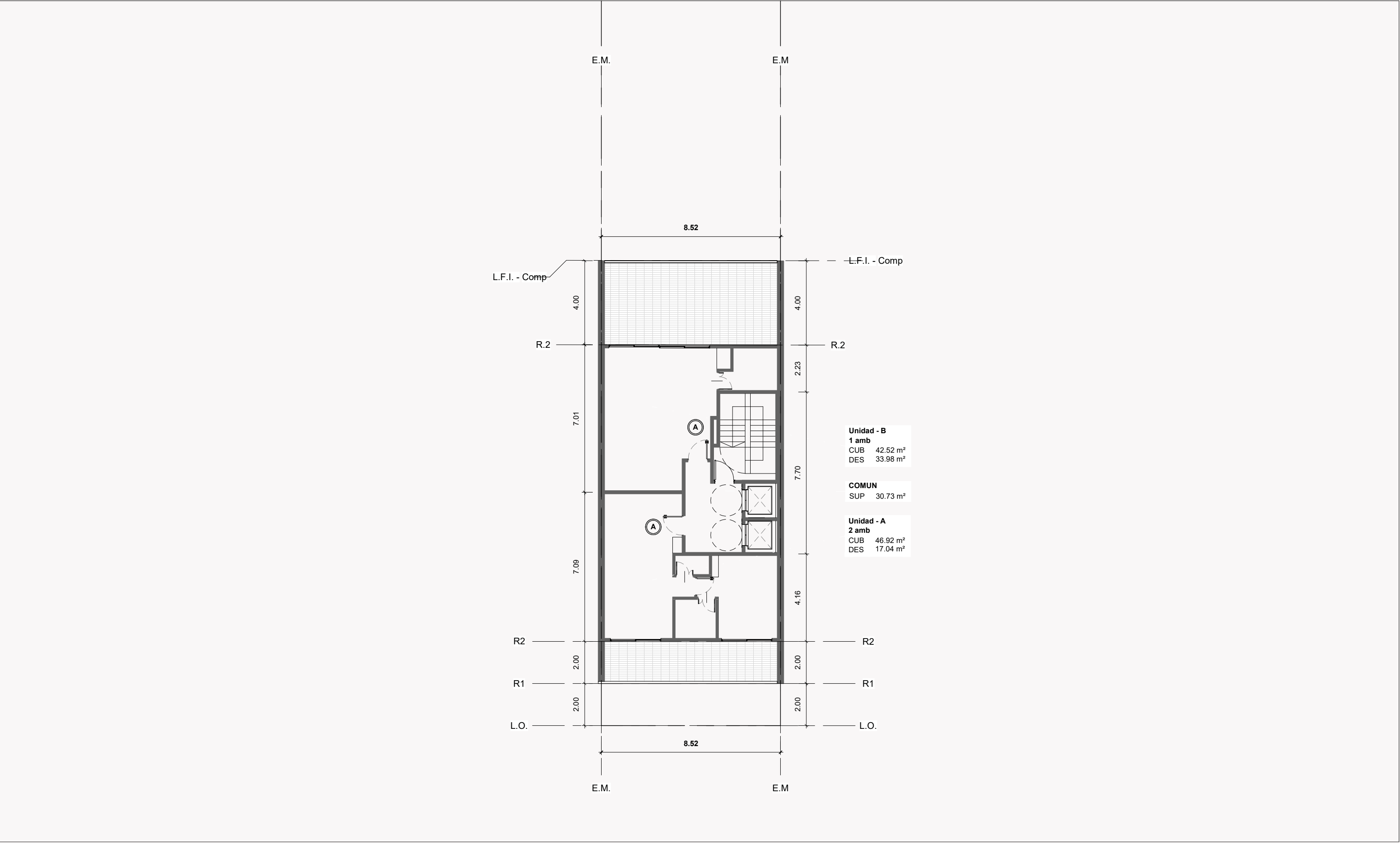
140 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 89 + Desc. 51

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x1



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	61 m²	0 m²	128 m²	0 m²	290 m²	0 m²	478 m²	0 m²
1a5	x5	35 m²	153 m²	0 m²	22 m²	0 m²	0 m²	35 m²	175 m²
6	x1	31 m²	136 m²	0 m²	11 m²	89 m²	28 m²	35 m²	175 m²
7	x1	31 m²	89 m²	0 m²	0 m²	0 m²	51 m²	31 m²	140 m²
Terraza	x1	31 m²	0 m²	0 m²	0 m²	89 m²	0 m²	120 m²	0 m²
Totales	Acumulados	335 m²	989 m²	128 m²	122 m²	379 m²	79 m²	842 m²	1.189 m²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES	
1.189 m ²	
CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA	

metros construibles cubiertos

1.324 m²

metros construibles acumulados

2.032 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
metros vendibles cubiertos	metros vendibles semicubiertos	metros vendibles descubiertos
989 m ²	122 m ²	79 m ²

Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

2.659
usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

2.366
uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

27%

Valor incidencia de suelo (UVA)

170

Edificabilidad adicional (m²)

52

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.

CONTACTANOS PARA CONOCER MAS

¿Estas interesado en la propiedad?

AGENDA UNA REUNION
EN FORMA DIRECTA

<https://calendly.com/somosterres>

info@terres.com.ar

+54 9 115118 1424



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.

Gracias.