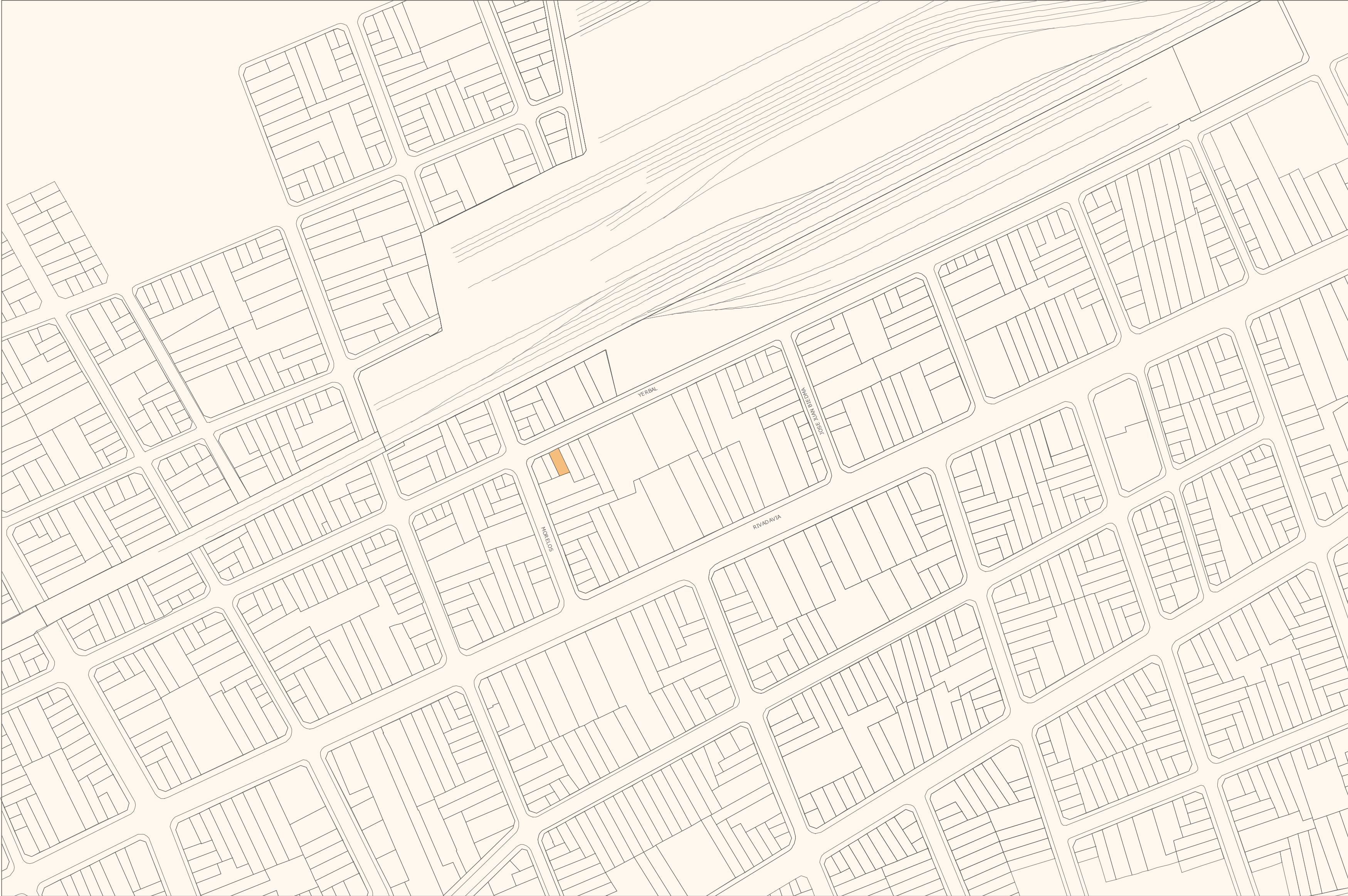
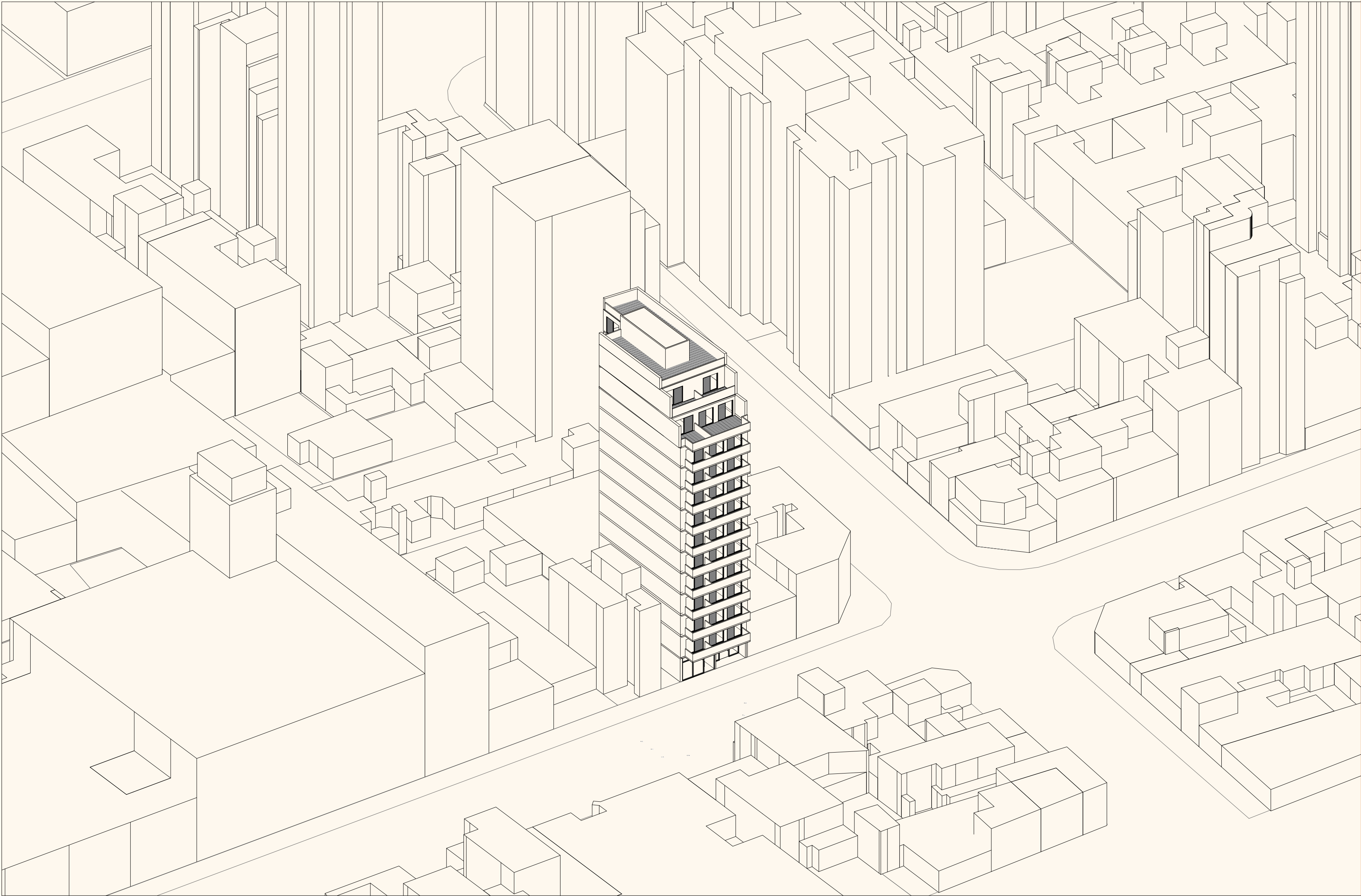


Yerbal 1632



Yerbal 1632



Yerbal 1632

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

Barrio

Caballito

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

8,70 m

Fondo Promedio

21,25 m

Superficie

185 m²

Superficie edificable

185 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

640 m²

CPU VIEJO

Unidad edificable

CM

Altura según código

31,20 m

Plantas tipo sobre PB

x10

Extensión pisos y retiros

PB + 10 + 2 Ret.

Mixtura de usos

Nivel 4

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

FALSO

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PB

PISO

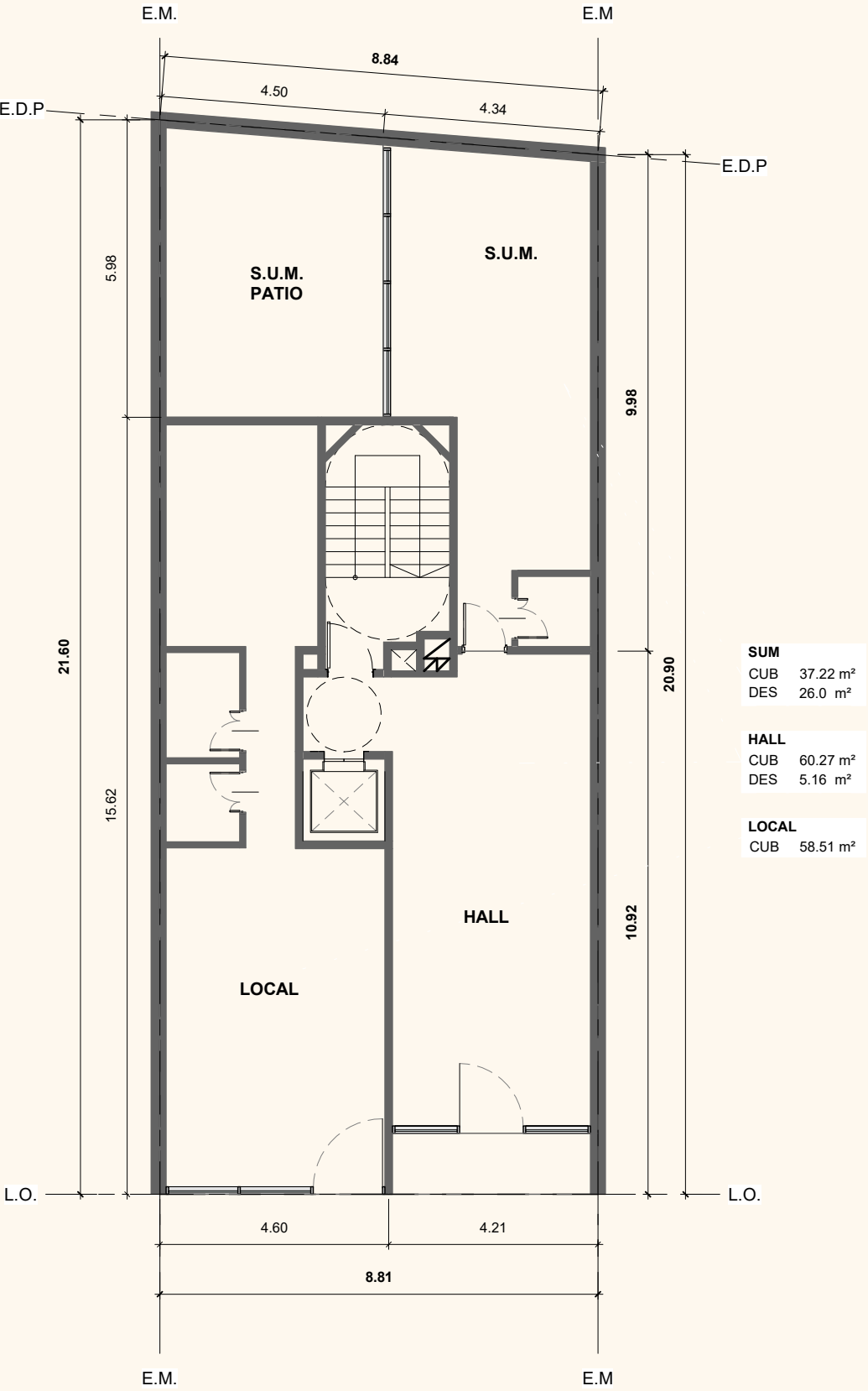
59 m²

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 59

Locales x1

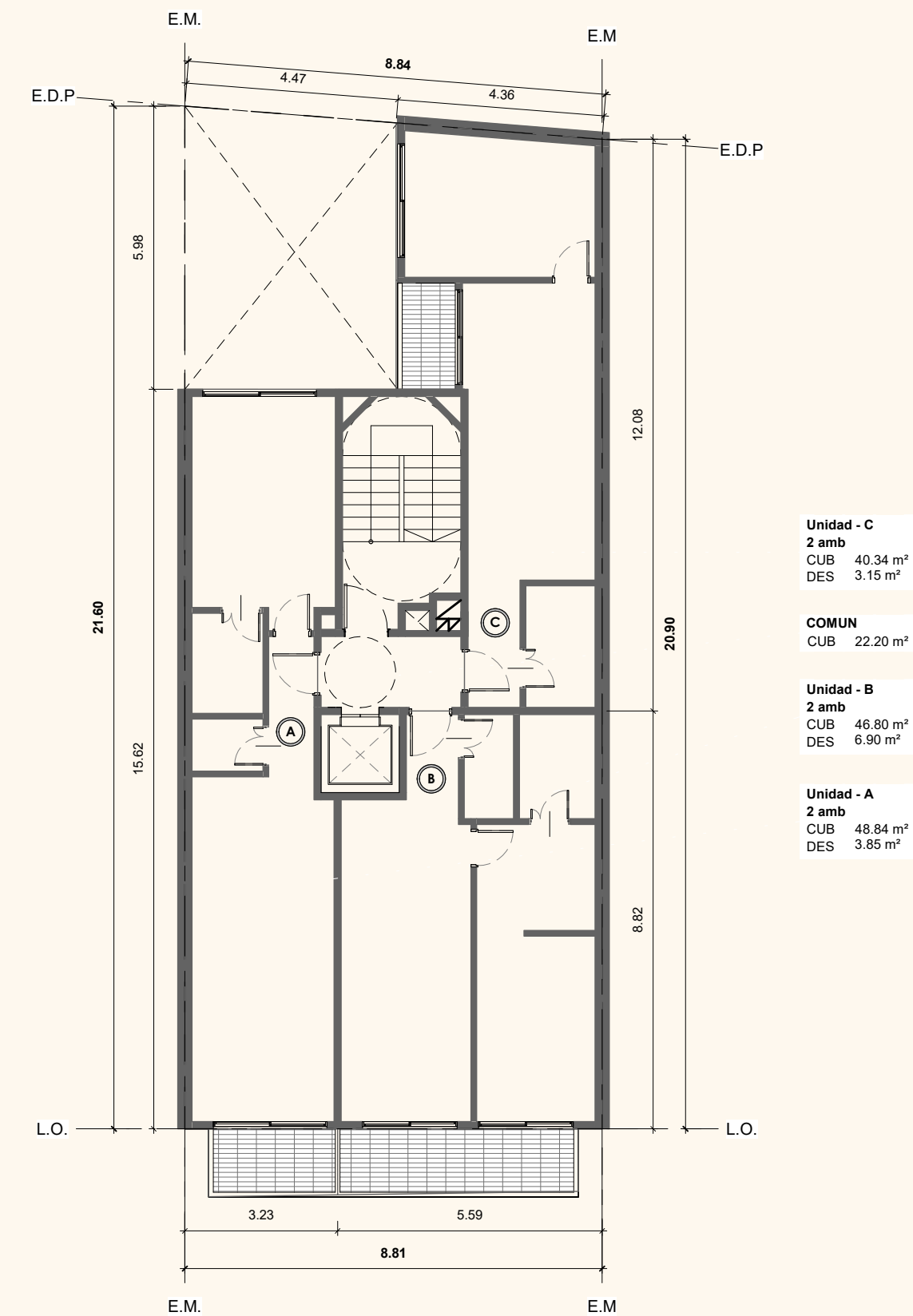


Plantas 1 a 10

150 m²

Cub. 136 + S.Cub. 14

Dos ambientes x3



PISO

Planta 11

METROS VENDIBLES

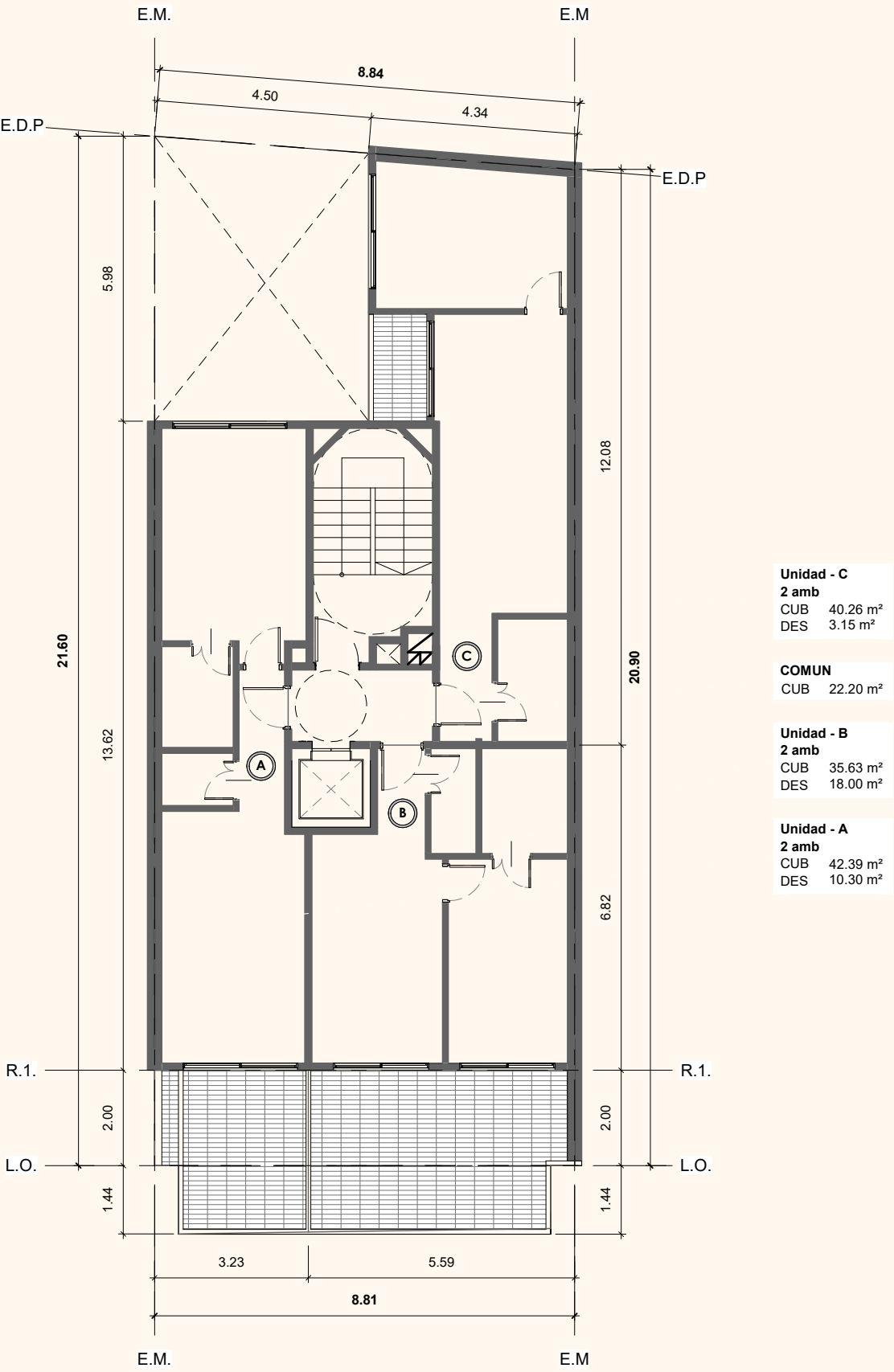
150 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 118 + S.Cub. 3 + D. 28

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x3



PISO

Planta 12

METROS VENDIBLES

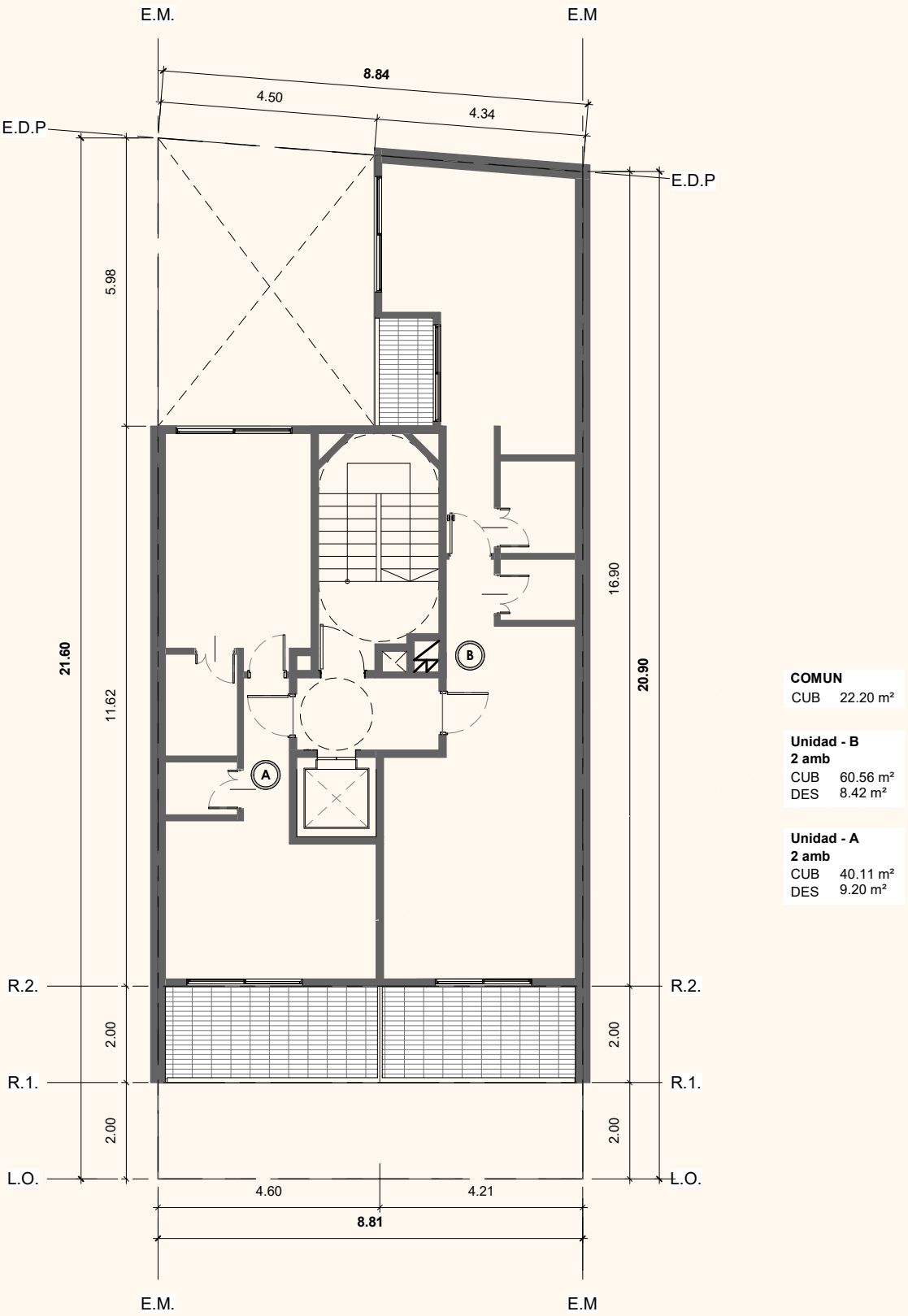
121 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 101 + Desc. 21

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	97 m²	59 m²	5 m²	0 m²	26 m²	0 m²	129 m²	59 m²
1 a 10	x10	22 m²	136 m²	0 m²	14 m²	0 m²	0 m²	22 m²	150 m²
11	x1	22 m²	118 m²	0 m²	3 m²	101 m²	28 m²	22 m²	150 m²
12	x1	22 m²	101 m²	0 m²	0 m²	0 m²	21 m²	22 m²	121 m²
Terraza	x1	22 m²	0 m²	0 m²	0 m²	101 m²	0 m²	123 m²	0 m²
Totales	Acumulados	386 m²	1.637 m²	5 m²	142 m²	127 m²	49 m²	518 m²	1.828 m²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES	
1.828 m ²	
CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA	

metros construibles cubiertos

metros construibles acumulados

2.023 m²

2.346 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
metros vendibles cubiertos	metros vendibles semicubiertos	metros vendibles descubiertos
1.637 m ²	142 m ²	49 m ²

Ley de
Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

139.554 usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

147.229 uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)	Valor inccidencia de suelo (UVA)	Edificabilidad adicional (m²)
35%	430	978

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.

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.