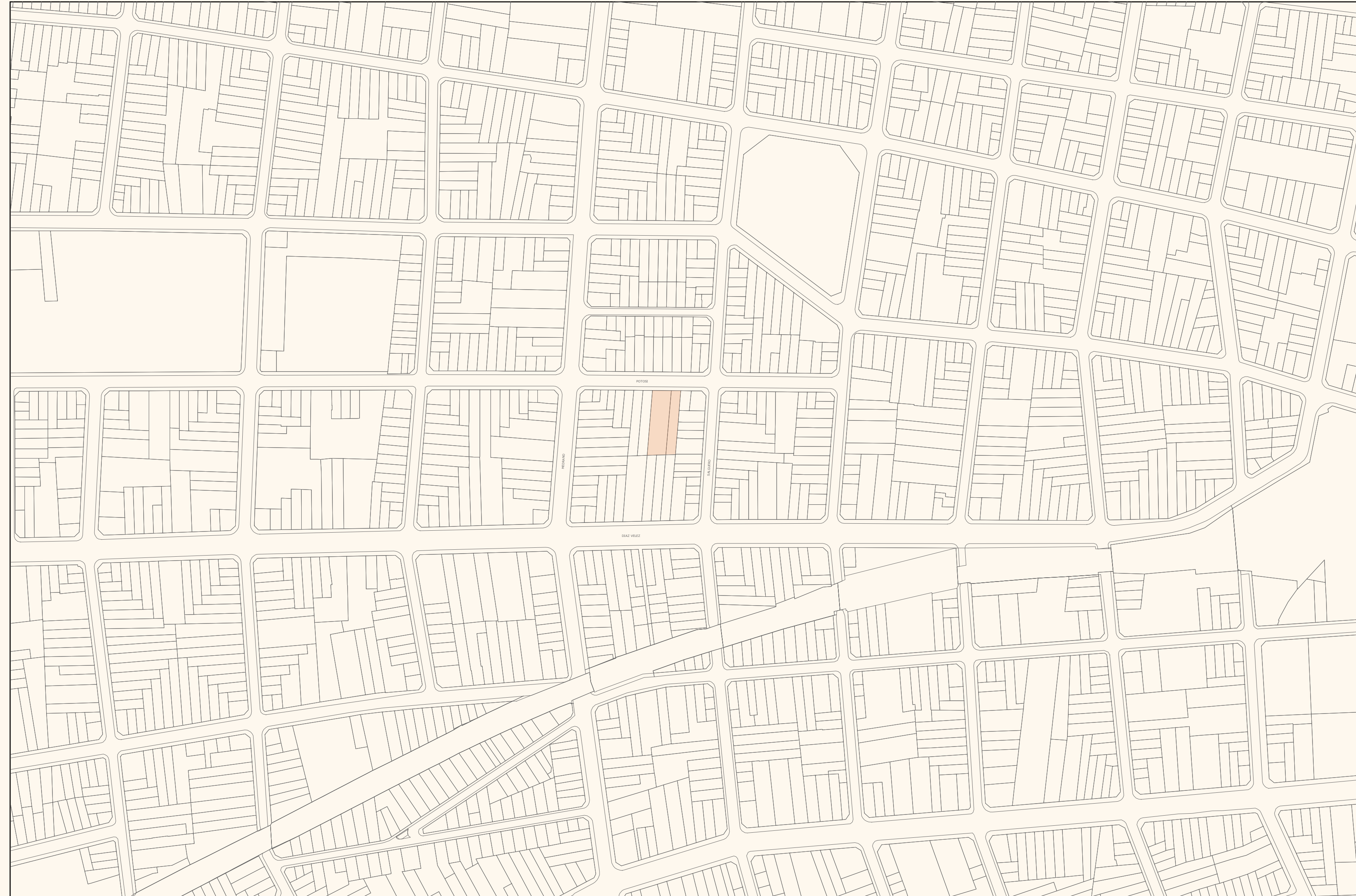
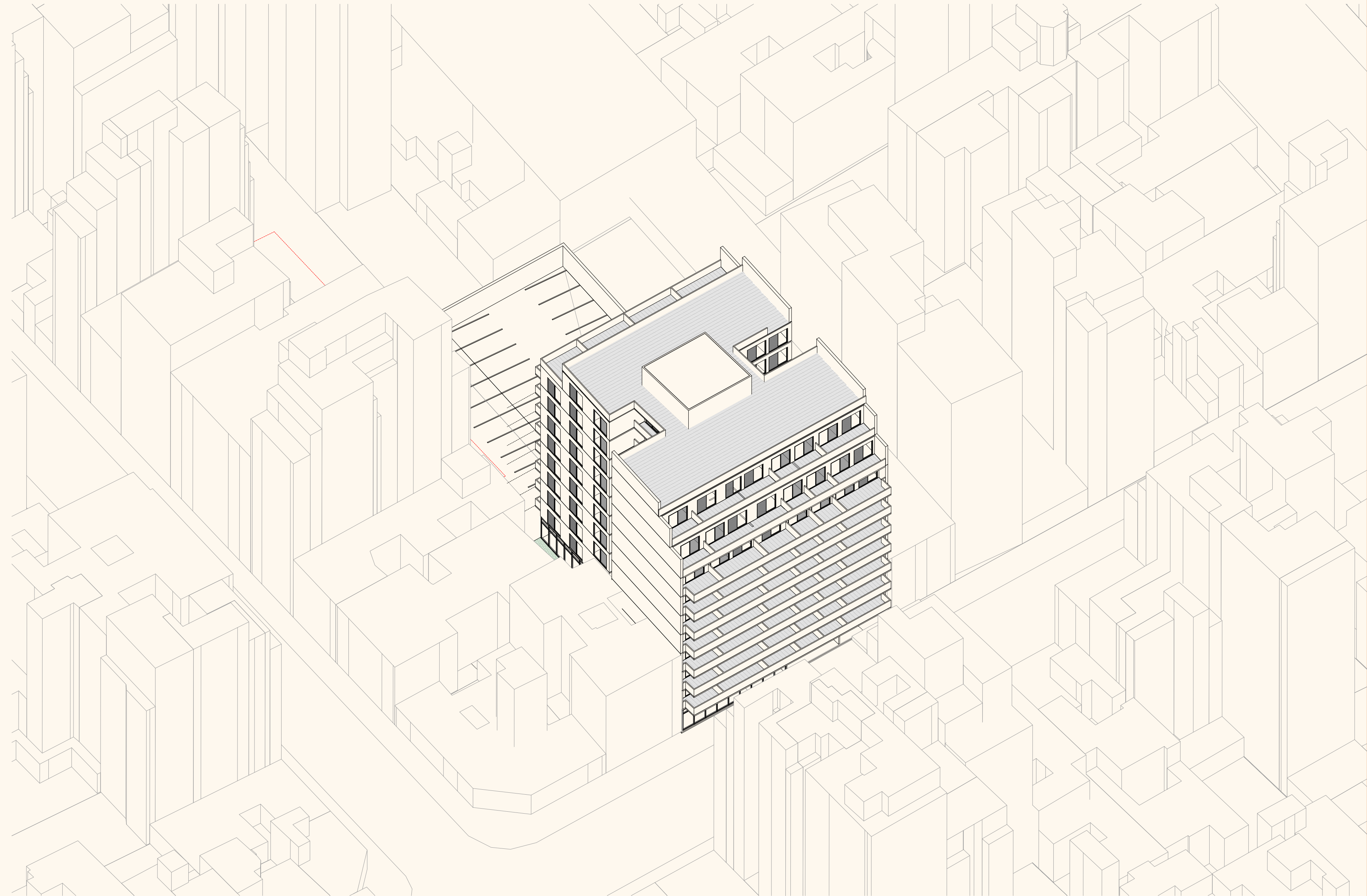


Potosi
3824 - 3836

Potosi
3824 - 3836



Potosi
3824 - 3836



AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

Barrio

Almagro

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

26,14 m

Fondo Promedio

59,64 m

Superficie

1.559 m²

Superficie edificable

753 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

5.400 m²

Unidad edificable

USAA

Altura según código

22,80 m

Plantas tipo sobre PB

x7

Mixtura de usos

Nivel 2

Planta primer retiro

x1

Extensión pisos y retiros

PB + 7 + 2 Ret.

Perímetro construible

LFI

Planta segundo retiro

x1

PISO

Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

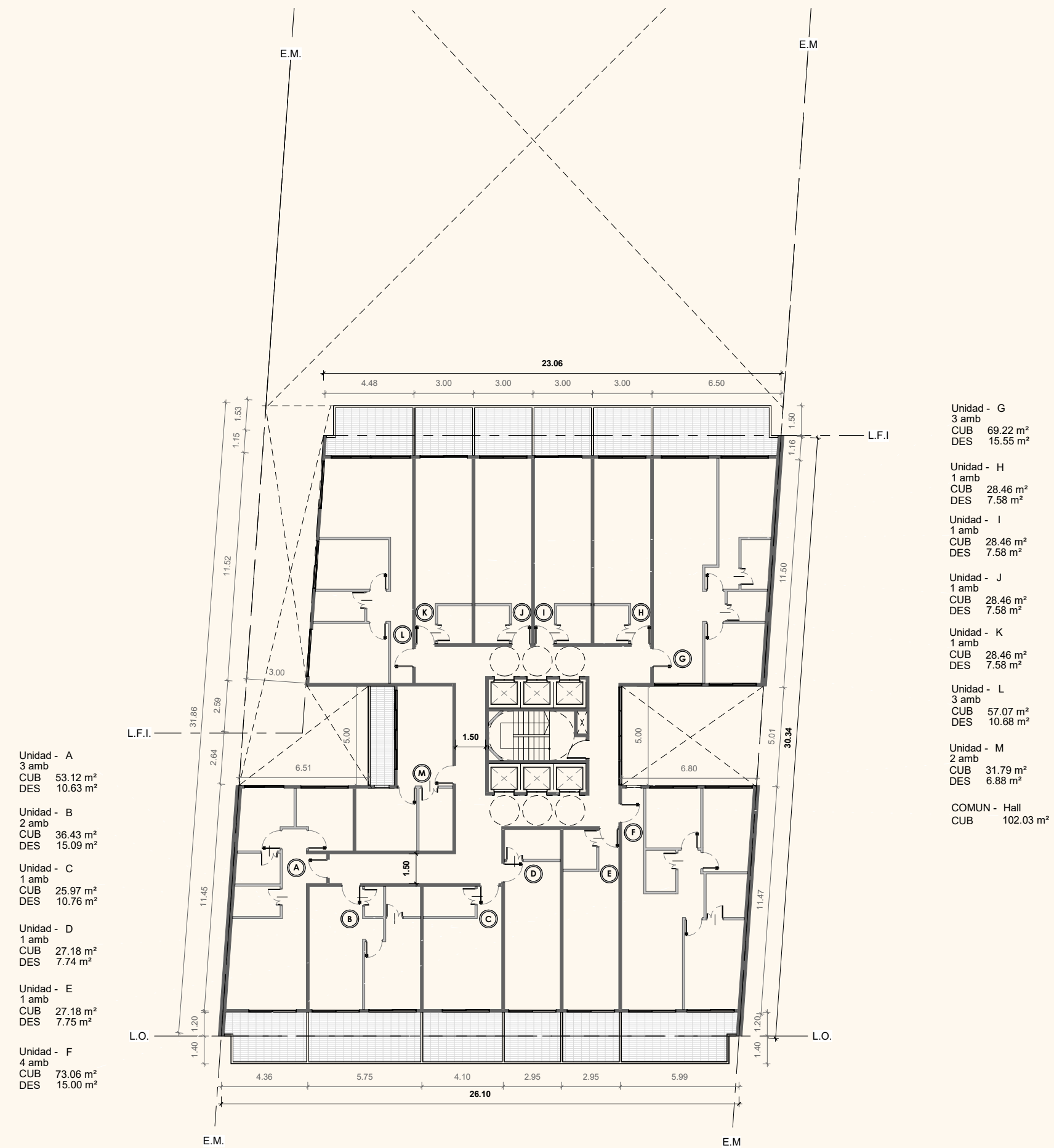
645 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 515 + S.Cub. 130

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x7
 Dos ambientes x2
 Tres ambientes x3
 Cuatro ambientes x1



PISO

Planta 8

METROS VENDIBLES

610 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 494 + S.Cub. 63 + Desc. 53

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x6
 Dos ambientes x2
 Tres ambientes x4

Unidad - A
 3 amb
 CUB 49.72 m²
 DES 8.68 m²

Unidad - B
 2 amb
 CUB 54.52 m²
 DES 19.95 m²

Unidad - C
 1 amb
 CUB 24.82 m²
 DES 5.97 m²

Unidad - D
 1 amb
 CUB 24.82 m²
 DES 5.98 m²

Unidad - E
 3 amb
 CUB 68.17 m²
 DES 12.28 m²

Unidad - F
 3 amb
 CUB 69.22 m²
 DES 15.55 m²

Unidad - G
 1 amb
 CUB 28.46 m²
 DES 7.58 m²

Unidad - H
 1 amb
 CUB 28.46 m²
 DES 7.58 m²

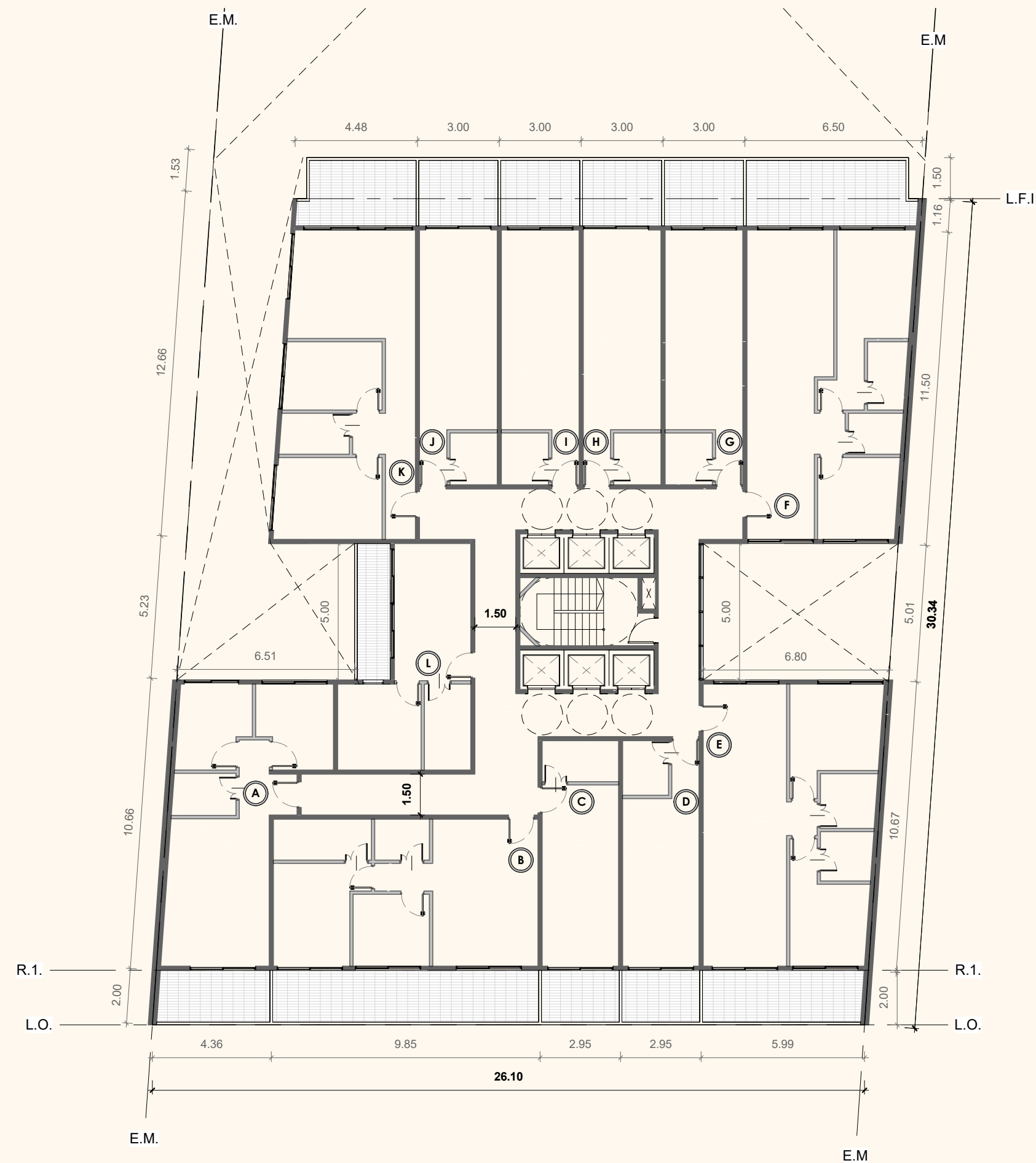
Unidad - I
 1 amb
 CUB 28.46 m²
 DES 7.58 m²

Unidad - J
 1 amb
 CUB 28.46 m²
 DES 7.58 m²

Unidad - K
 3 amb
 CUB 57.07 m²
 DES 10.68 m²

Unidad - L
 2 amb
 CUB 31.79 m²
 DES 6.88 m²

COMUN - Hall
 CUB 102.03 m²



PISO

Planta 9

METROS VENDIBLES

531 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 375 + Desc. 156

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x7
Tres ambientes x2

Unidad - A
2 amb
CUB 43.64 m²
DES 8.38 m²

Unidad - B
2 amb
CUB 34.82 m²
DES 23.75 m²

Unidad - C
2 amb
CUB 37.83 m²
DES 11.95 m²

Unidad - D
3 amb
CUB 55.76 m²
DES 12.56 m²

Unidad - E
3 amb
CUB 50.25 m²
DES 25.60 m²

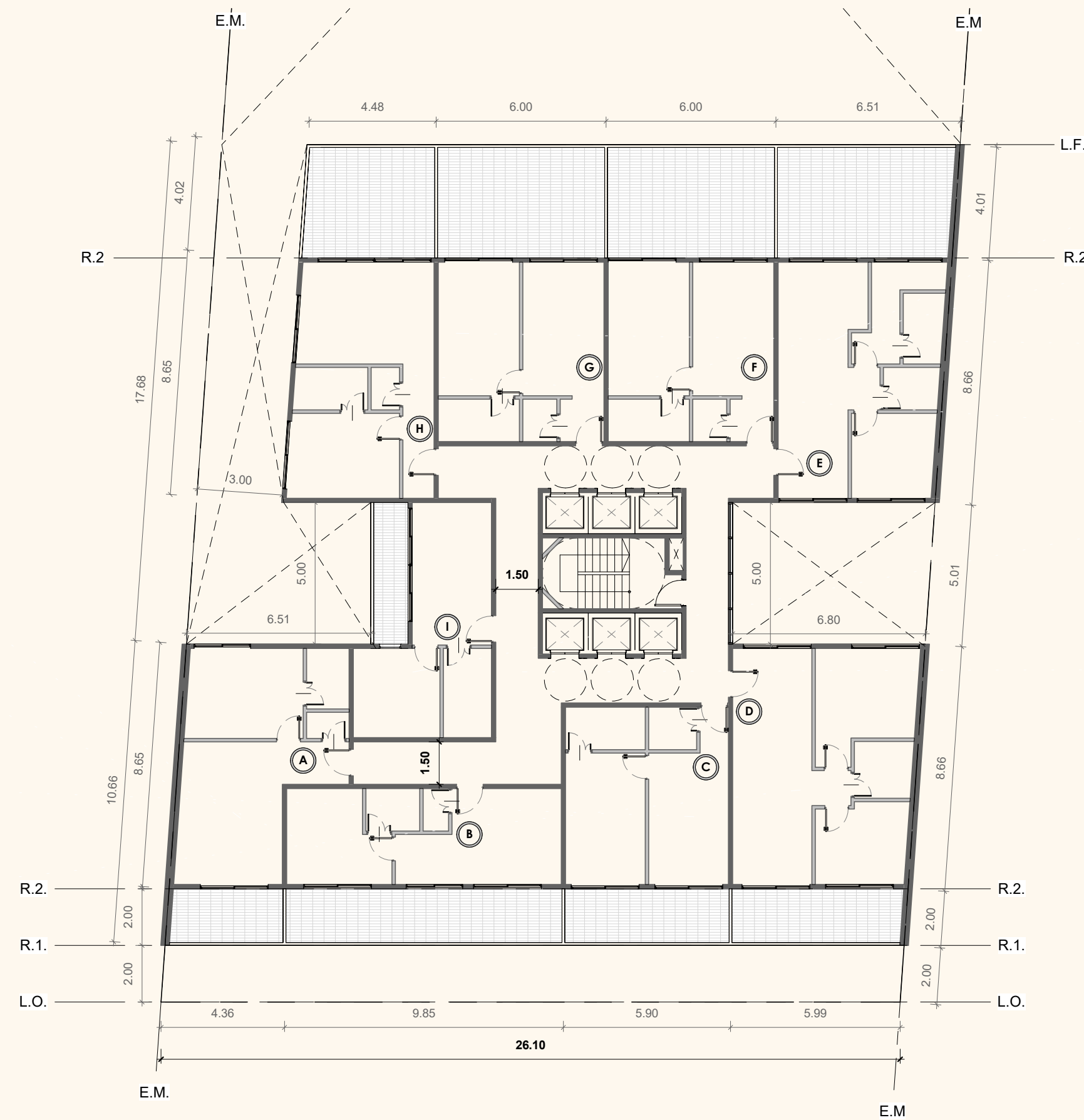
Unidad - F
2 amb
CUB 38.91 m²
DES 24.15 m²

Unidad - G
2 amb
CUB 38.91 m²
DES 24.15 m²

Unidad - H
2 amb
CUB 43.06 m²
DES 18.74 m²

Unidad - I
2 amb
CUB 31.79 m²
DES 6.75 m²

COMUN - Hall
CUB 99.83 m²



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

			CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS
PB	x1	288 m ²	240 m ²	205 m ²	0 m ²	788 m ²	15 m ²	1.281 m ²	255 m ²
1 a 7	x7	102 m ²	515 m ²	0 m ²	130 m ²	0 m ²	0 m ²	102 m ²	645 m ²
8	x1	100 m ²	494 m ²	0 m ²	63 m ²	375 m ²	53 m ²	102 m ²	610 m ²
9	x1	100 m ²	375 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	156 m ²	100 m ²	531 m ²
Terraza	x1	100 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	375 m ²	0 m ²	475 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	1.304 m ²	4.713 m ²	205 m ²	977 m ²	1.163 m ²	224 m ²	2.672 m ²	5.914 m ²

Potencial edificable

5.914 m²

METROS VENDIBLES TOTALES

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

6.017 m²

metros construibles acumulados

8.586 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

4.713 m²

metros vendibles semicubiertos

977 m²

metros vendibles descubiertos

224 m²

Ley de Plusvalia Urbana

0

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

usd

0

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m2)

27%

140

0

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.

POTOSI 3824 - 3836

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.