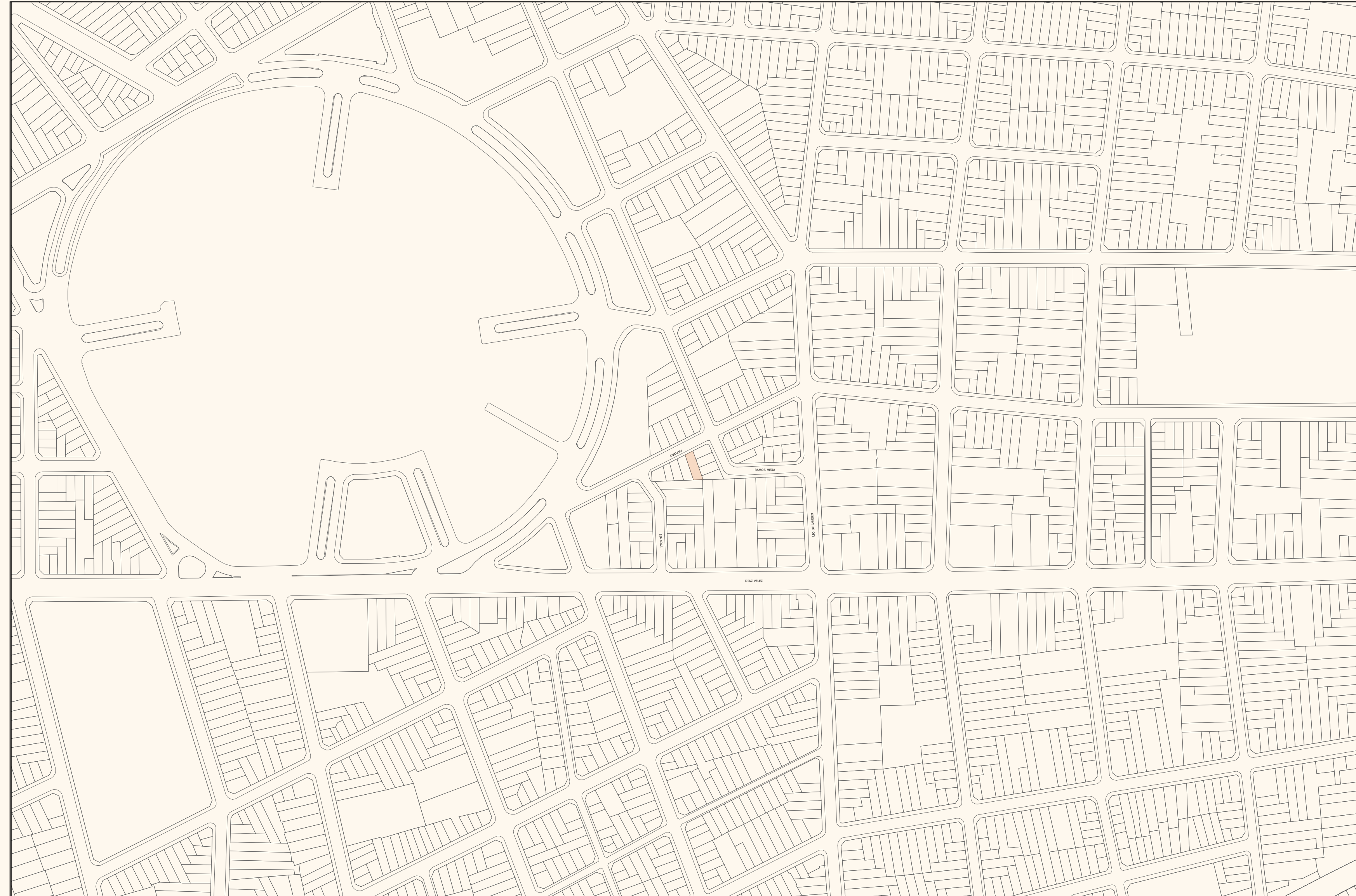
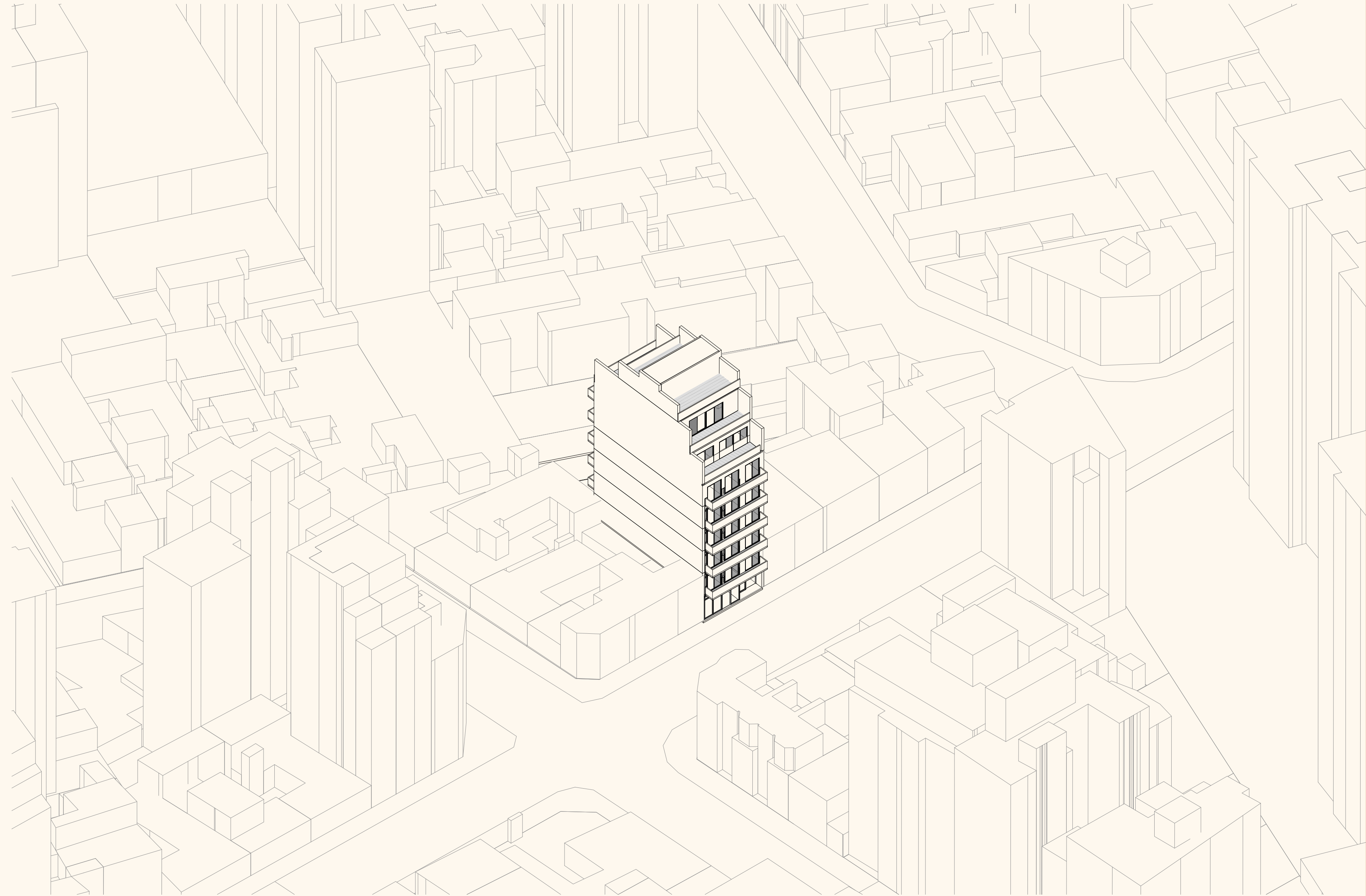


Estivao 118

Estivao 118



Estivao 118



AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

Barrio

Caballito

Tipo de manzana

Atipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

8,84 m

Fondo Promedio

26,54 m

Superficie

235 m²

Superficie edificable

153 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

16,63 m

FOT

2,77

Capacidad vendible

650 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

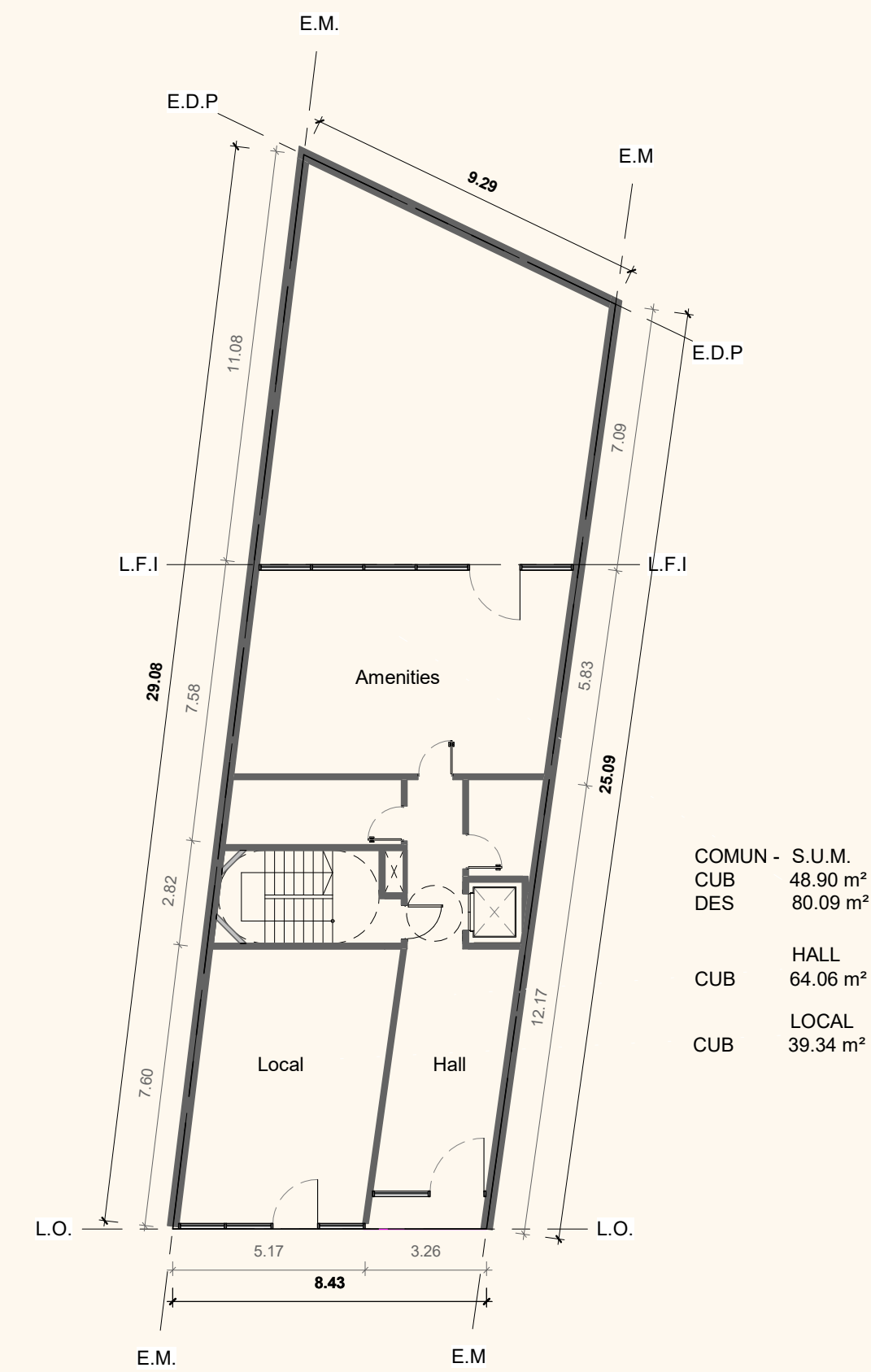
METROS VENDIBLES

39 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 39

Locales x1



PISO

Plantas 1 a 5

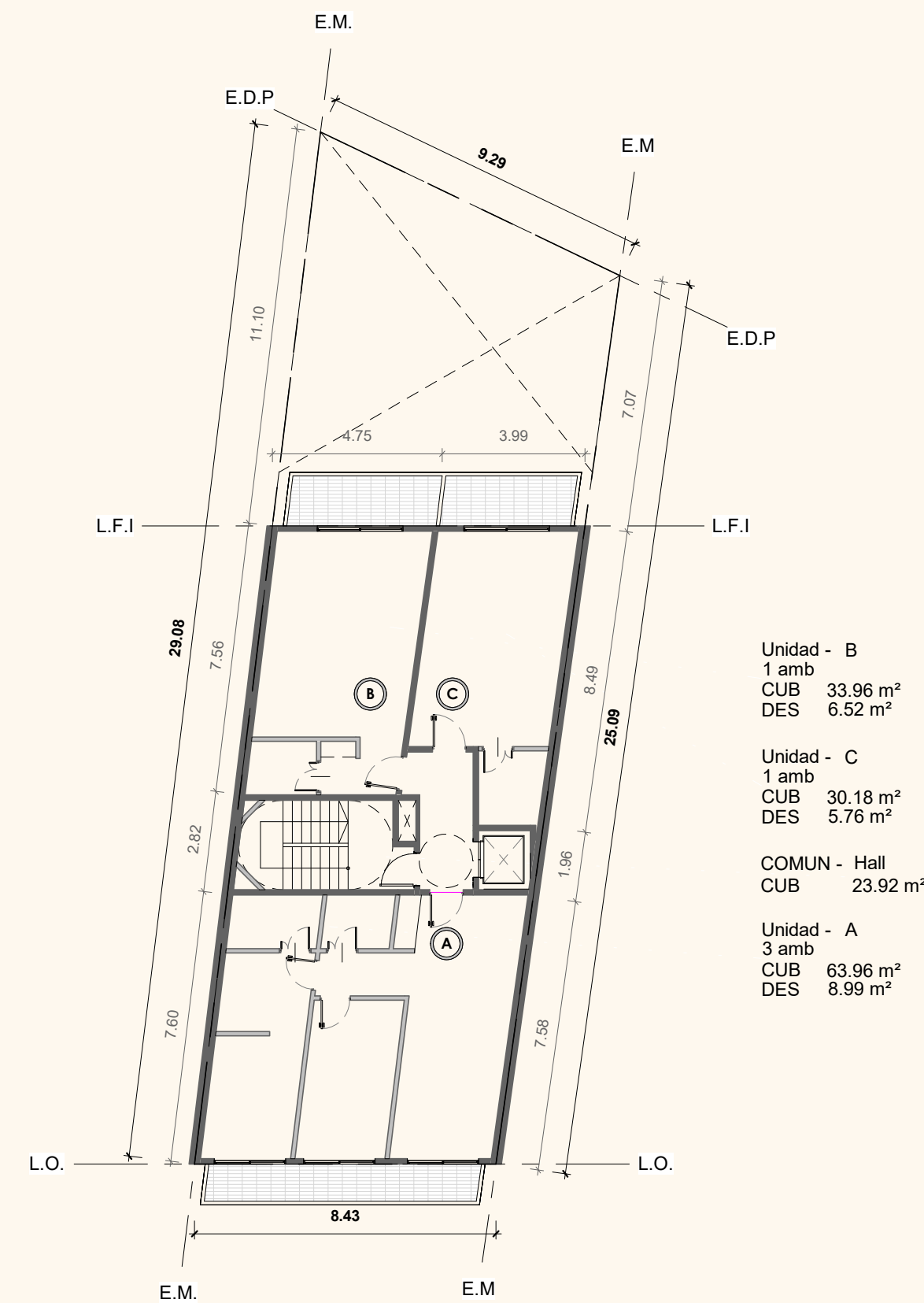
METROS VENDIBLES

149 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 128 + S.Cub. 21

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Tres ambientes x1

PISO

Planta 6

METROS VENDIBLES

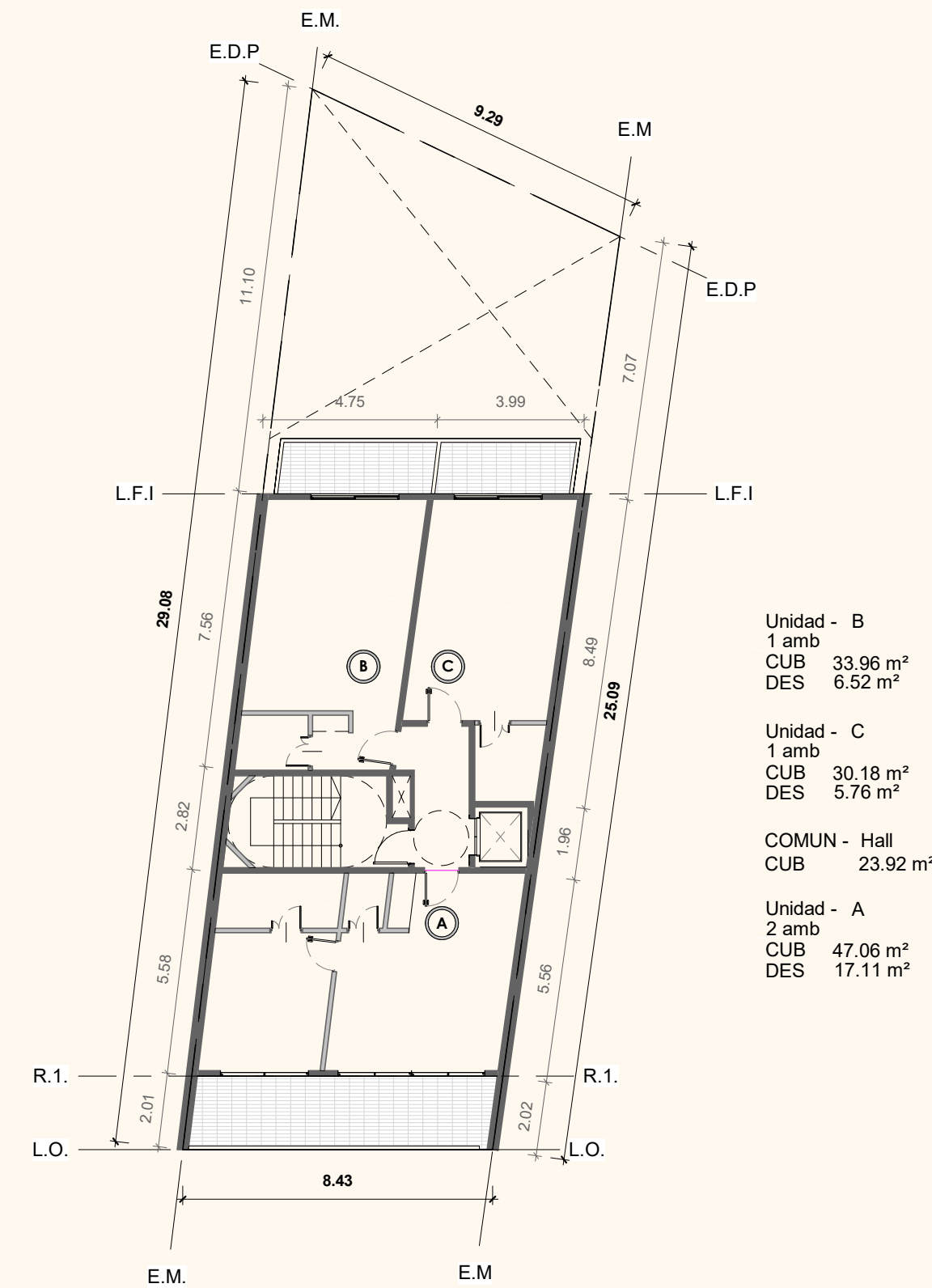
141 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 111 + S.Cub. 12 + Desc. 17

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Dos ambientes x1



PISO

Planta 7

METROS VENDIBLES

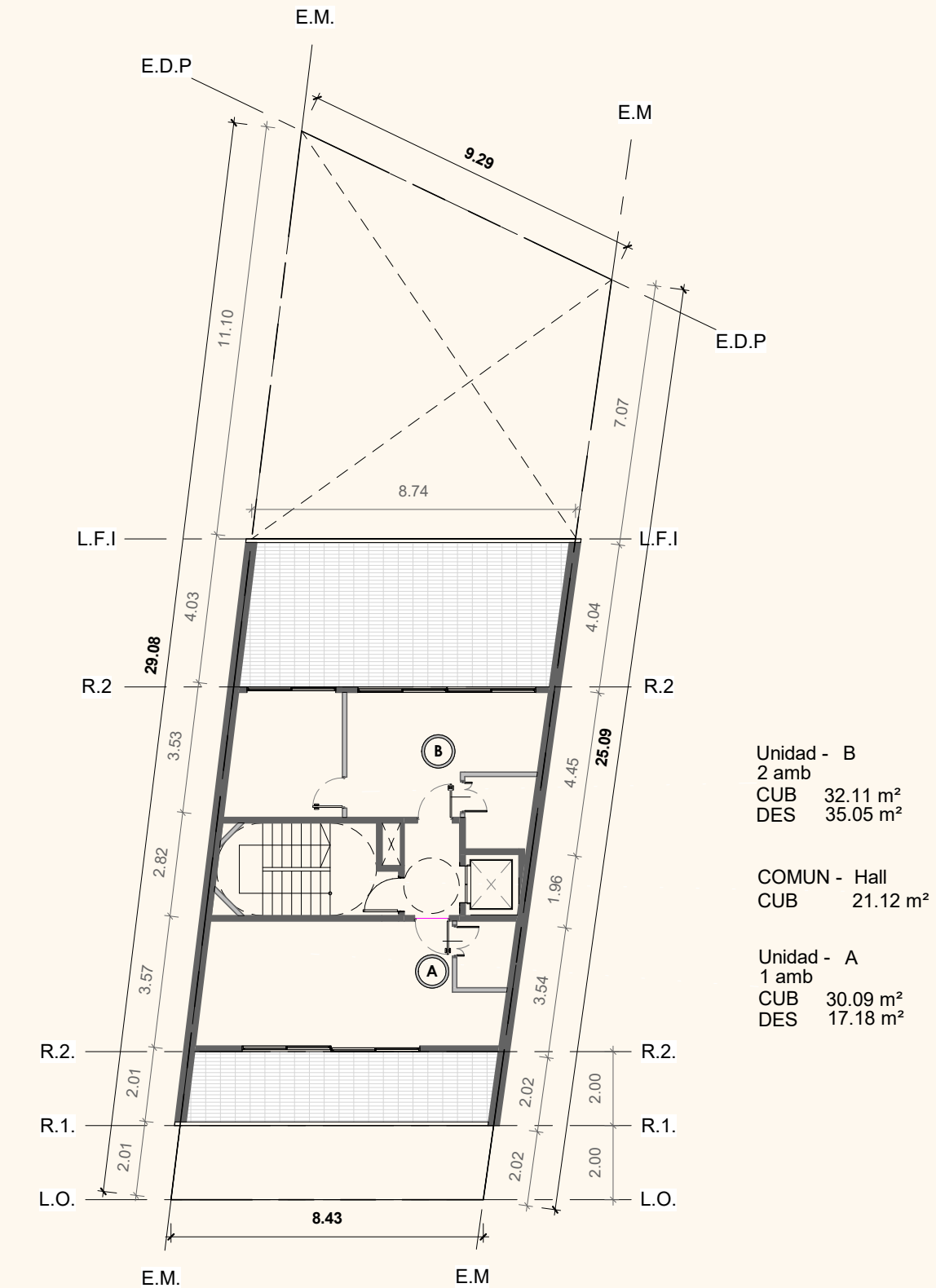
114 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 62 + Desc. 52

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1 Dos ambientes x1



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

PB	x1	113 m ²	39 m ² <small>CUBIERTOS</small>	0 m ²	0 m ² <small>SEMICUBIERTOS</small>	80 m ²	0 m ² <small>DESCUBIERTOS</small>	193 m ²	39 m ² <small>ACUMULADOS</small>
1 a 5	x5	24 m ²	128 m ²	0 m ²	21 m ²	0 m ²	0 m ²	24 m ²	149 m ²
6	x1	21 m ²	111 m ²	0 m ²	12 m ²	62 m ²	17 m ²	24 m ²	141 m ²
7	x1	21 m ²	62 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	52 m ²	21 m ²	114 m ²
Terraza	x1	21 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	62 m ²	0 m ²	83 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	299 m ²	853 m ²	0 m ²	119 m ²	142 m ²	69 m ²	441 m ²	1.041 m ²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES

1.041 m²

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

1.152 m²

metros construibles acumulados

1.482 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

853 m²

metros vendibles semicubiertos

119 m²

metros vendibles descubiertos

69 m²

Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

17.810

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

14.146

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m²)

35%

270

150

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.

ESTIVAO 118

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.