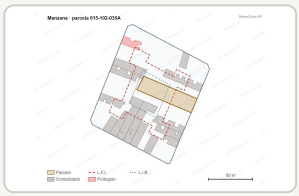
Normativa, volumetría y viabilidad económica

BairesCode AI®

LAPRIDA 1158

Recoleta · Comuna 2 · Ciudad Autónoma de Buenos Aires

SMP: 015-102-035A | ZONIFICACIÓN: USAA | SIN AFECTACIONES



MANZANA 015-102

PARCELA Y VOLUMETRÍA

CÓDIGO URBANÍSTICO VIGENTE

Vista isométrica del proyecto con la manzana

Superficie del lote	1.156,1 m²
Frente × fondo	17,32 × 66,69 m
Altura máxima PB + 7 pisos + 2 retiros	22,80 m
L.F.I. · L.I.B.	26,15 · 34,80 m
m² construibles cubiertos + semicubiertos	5.512 m²
m² vendibles	**3.896 m²**
Cocheras	32 en 1 subsuelo

VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTIMADA · VALORES EDITABLES

VENTAS PROYECTADAS	COSTO TOTAL	RENTABILIDAD	ROI
USD **13,41 M**	USD **12,47 M**	USD **946.143**	**7,6 %**
3.896 m² + 32 cocheras	Obra, terreno y gastos	Margen sobre obra 49,8 %	Inversión Moderada

SUPUESTOS

- Venta **USD 3.320/m²**
- Obra **USD 1.450/m²**
- Incidencia del terreno **USD 767/m² vendible**

MUESTRA

INFORME DE MUESTRA · Laprida 1158, Recoleta (SMP 015-102-035A) · motor real de BairesCode AI® con los supuestos económicos del lote de ejemplo · no vale como estudio de esa parcela · bairescodeai.app/muestra.pdf

ÍNDICE

Datos geométricos 3
Afectaciones 3
Ubicación 3
Planilla de Superficies Proyectada 4
Plantas Esquemáticas — Pisada por Nivel 5
Parametrización Económica 6
Plusvalía Urbana — Ley 6062 7
Corte Esquemático — Vista de Frente 8
Vista de Frente — Desglose Transversal 8
Ubicación en la Manzana — L.F.I. / L.I.B. 9
Volumetría 3D — Proyecto y entorno 10

MUESTRA

INFORME DE MUESTRA · Laprida 1158, Recoleta (SMP 015-102-035A) · motor real de BairesCode AI® con los supuestos económicos del lote de ejemplo · no vale como estudio de esa parcela · bairescodeai.app/muestra.pdf

LAPRIDA 1158

SMP 015-102-035A · Zonificación USAA · Mix 2

DATOS GEOMÉTRICOS

FRENTE	FONDO	SUP. LOTE	ALTURA MÁX.
17.32 m	66.69 m	1.156,1 m²	22.80 m

LFI	LIB	LRO	CANT. PISOS
26.15 m	34.80 m	—	PB + 7 + 2R

AFECTACIONES

✓ *Sin afectaciones registradas*

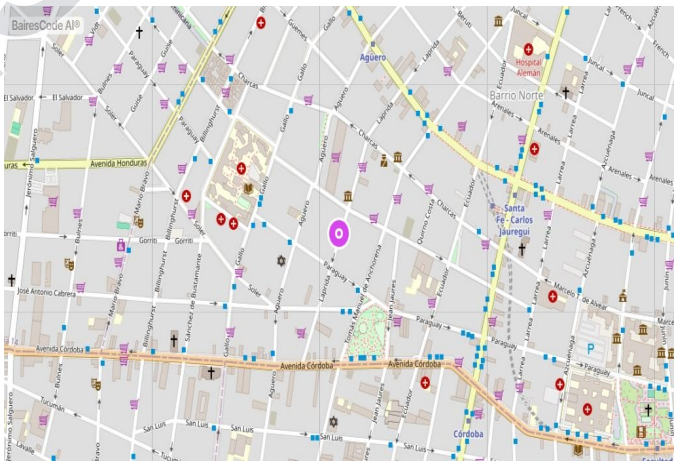
PARCELAS LINDERAS (4)

SMP	Pisos construidos	Catalogado	Enrase
015-102-037	—	No	No
015-102-034	—	No	No
015-102-013	—	No	No
015-102-012	—	No	No

UBICACIÓN

FACHADA

Barrio: RECOLETA · Edificación alta (PB + 7 + 2 Retiros).



UBICACIÓN

© colaboradores de OpenStreetMap

MUESTRA

PLANILLA DE SUPERFICIES PROYECTADA

Nivel	Uso	M² Cub.	M² Semi	M² Desc.	Sup. Vendible	Total Const.
1° Subsuelo	Cocheras (~22 unid.)	1156.13	0.00	0.00	**0.00**	**1156.13**
Planta Baja	Hall + Local + Acceso Cocheras	453.44	0.00	25.00	**409.44**	**453.44**
1° Piso	Viviendas	401.45	49.16	51.99	**406.60**	**450.60**
2° Piso	Viviendas	401.45	49.16	0.00	**406.60**	**450.60**
3° Piso	Viviendas	401.45	49.16	0.00	**406.60**	**450.60**
4° Piso	Viviendas	401.45	49.16	0.00	**406.60**	**450.60**
5° Piso	Viviendas	401.45	49.16	0.00	**406.60**	**450.60**
6° Piso	Viviendas	401.45	49.16	0.00	**406.60**	**450.60**
7° Piso	Viviendas	401.45	49.16	0.00	**406.60**	**450.60**
8° Piso (1° Retiro)	Viviendas	366.86	49.16	34.64	**372.02**	**416.02**
9° Piso (2° Retiro)	Viviendas	262.93	49.16	138.56	**268.09**	**312.09**
Azotea	Sala Máquinas / Solarium	20.00	0.00	80.00	**0.00**	**20.00**
TOTALES		**5069.51**	**442.44**	**330.19**	**3895.75**	**5511.88**

Patios aplicados: 2 × 26 m² = 52 m² descontados por piso de torre.

Total construido = cubierto + semicubierto. Descubierto informado aparte.

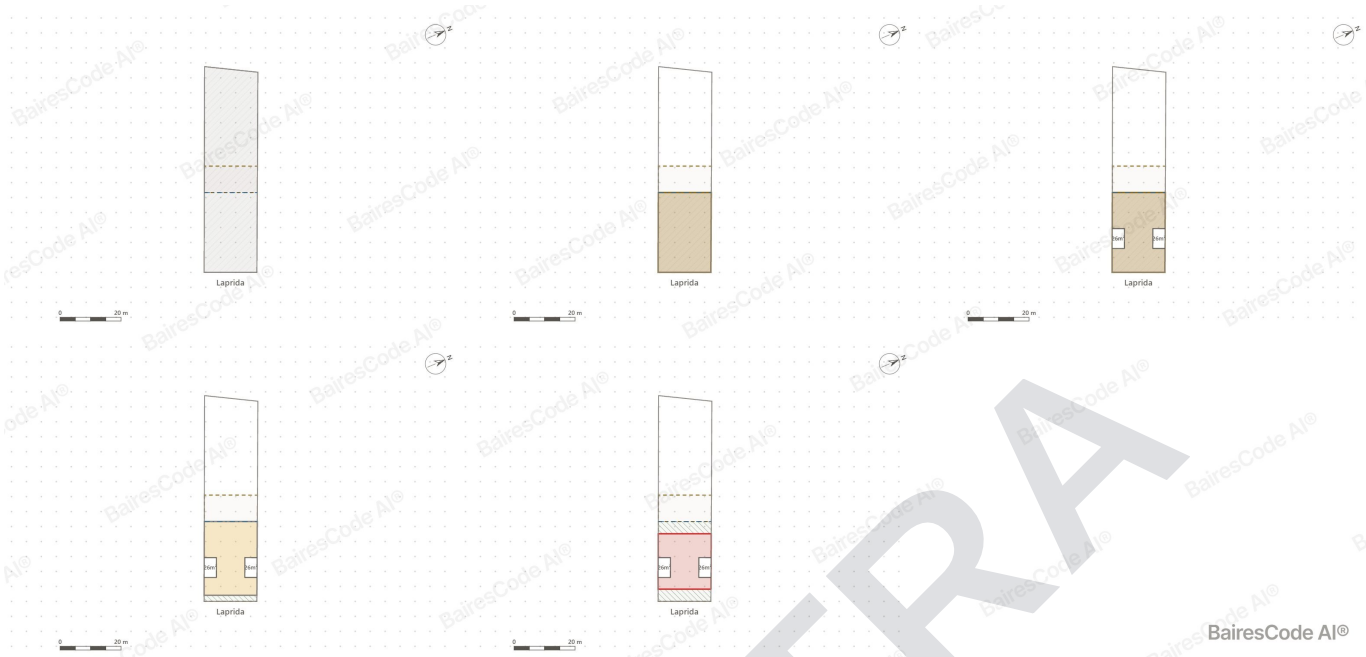
El fondo indicado en cada planta es la superficie dividida por el frente, no una medida del terreno: la planta y el corte dibujan la pisada real, que puede ser más angosta y más profunda.

Vendible es la parte del total construido que se vende por metro cuadrado. En cada planta se descuentan los espacios comunes —el núcleo de ascensor, escalera y palier—: 27 m² por planta y por cuerpo del edificio, salvo que se cambie en la planilla. Los balcones computan enteros (100 %) y las terrazas descubiertas no computan (0 %). Quedan afuera los subsuelos de cocheras —que se venden por unidad, con precio propio—, la azotea y la planta baja cuando es hall o cocheras.

MUESTRA

INFORME DE MUESTRA · Laprida 1158, Recoleta (SMP 015-102-035A) · motor real de BairesCode AI® con los supuestos económicos del lote de ejemplo · no vale como estudio de esa parcela · bairescodeai.app/muestra.pdf

PLANTAS ESQUEMÁTICAS — PISADA POR NIVEL



MUESTRA

BairesCode AI®

PARAMETRIZACIÓN ECONÓMICA

CONTEXTO MACROECONÓMICO

DÓLAR OFICIAL	VALOR UVA	USD/M² POZO	USD/M² ESTRENAR
$ 1.560	$ 2.174,89	2670	3069

PARÁMETROS DEL PROYECTO

Promedio de Unidad	45 m²
Venta Proyectada	USD 3.320 /m²
Compra Terreno	USD 2.988.040
Costo Obra (Premium)	USD 1.450 /m²
Gastos / Honorarios	15 %
Impuestos	5 % (costo duro)
Precio Cochera	USD 15.000
Cant. Cocheras	32 u.

Estimativos. Costo Obra basado en CAC (categoría seleccionable). Para tasación oficial requerir profesional matriculado.

MÉTRICAS DERIVADAS DEL PROYECTO

Margen sobre obra (sin terreno)	49.8 %
Spread vs. Pozo CABA	+650 USD/m²
Costo Obra c/Soft	USD 1667 /m²
UVA en USD	USD 1.39

Margen sobre obra (sin terreno) = (precio de venta - costo de obra con gastos) / precio de venta, por m², sin el terreno. No es el resultado del proyecto sobre ventas: ese descuenta también terreno, cocheras e impuestos.

MUESTRA

PLUSVALÍA URBANA — LEY 6062

PLUSVALÍA (USD)	PLUSVALÍA (UVAS)	PLUSVALÍA (ARS)
USD 0	0	$ 0

COMPONENTES DEL CÁLCULO

COMPONENTE	DETALLE	VALOR
A1 — 80% Vol. Edificable	Volumen total edificable × 0.80	3.373,84 m²
A2 — FOT base (CPU anterior)	E3 · FOT 3,00 × 1.155,00 m²	3.465,00 m²
Delta — Incremento Neto	**Max(0, A1 - A2)**	0,00 m²

FÓRMULA APLICADA (Ley 6062)

Alícuota Zona	35.0 %
Incidencia UVA Distrito	390 UVA/m²
Valor UVA (Referencia)	$ 2.174,89 al 28/10/2026
Dólar oficial (Referencia)	$ 1.560,00 al 28/10/2026
Fórmula	Plusvalía (UVAs) = Delta × Incidencia × Alícuota
Cálculo	Delta 0 m²: A1 no supera a A2, no hay plusvalía

Cálculo preliminar conforme Ley 6062 (Plusvalía Urbana CABA). Los valores son estimaciones automáticas — el monto exacto se determina mediante declaración jurada y tasación oficial del GCBA según el acto administrativo que aprueba la obra.

Plusvalía 2027 provisorio — **$ 0** USD

Incidencia 2027 400 UVA/m² (2026: 390) · se toma el 70 %: 280 · alícuota 35 % · índice $ 1.867,45 (promedio UVA y dólar) · ponderador CCCAD 3,5 (sólo con certificados)
Proyecto de ley en la Legislatura: los valores pueden cambiar.

Qué cambia en 2027. Los proyectos de Código Fiscal y Ley Arancelaria 2027 que el Ejecutivo mandó a la Legislatura el 30/09/2026 mantienen los m² adicionales (Delta) y las alícuotas por zona. Cambian dos cosas: la base pasa a ser el 70 % de una incidencia nueva por manzana, y el monto se pasa a pesos con el promedio entre la UVA y el dólar vendedor del Banco Nación del día hábil anterior a la liquidación (en 2026, con la UVA sola).

Cuenta: Delta 0 m² × 280 UVA/m² × 35 % = 0 × $ 1.867,45 = $ 0, ÷ dólar $ 1.560 = US$ 0. Cotizaciones del informe: UVA $ 2.174,89 y dólar oficial $ 1.560.

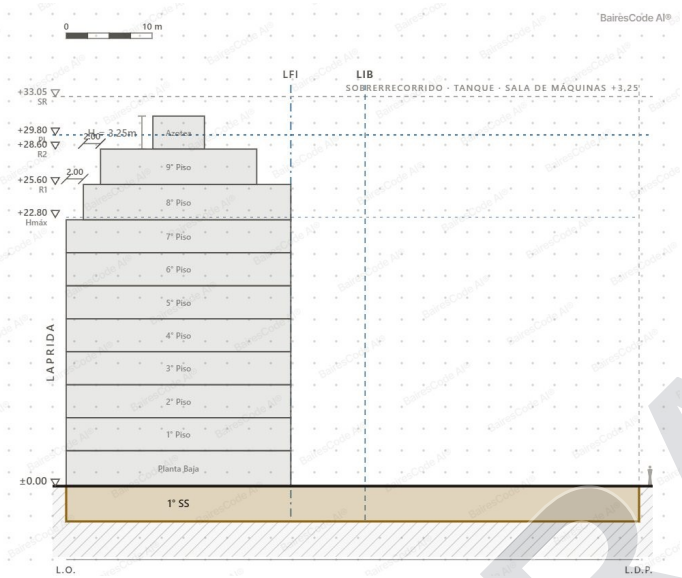
Ponderador de los certificados (factor CCCAD de la manzana): 3,5. Sólo cuenta si se paga con Certificados de Capacidad Constructiva Adicional Digital (hasta el 80 % de los m²): por eso no entra en el monto.

Igual que el recuadro de arriba, no descuenta el 30 % por pagar el total antes del permiso de obra. Se aplica la tabla vigente al liquidar y pagar: lo que se liquide desde el 1/1/2027 pagaría con estos valores, si se aprueban así.

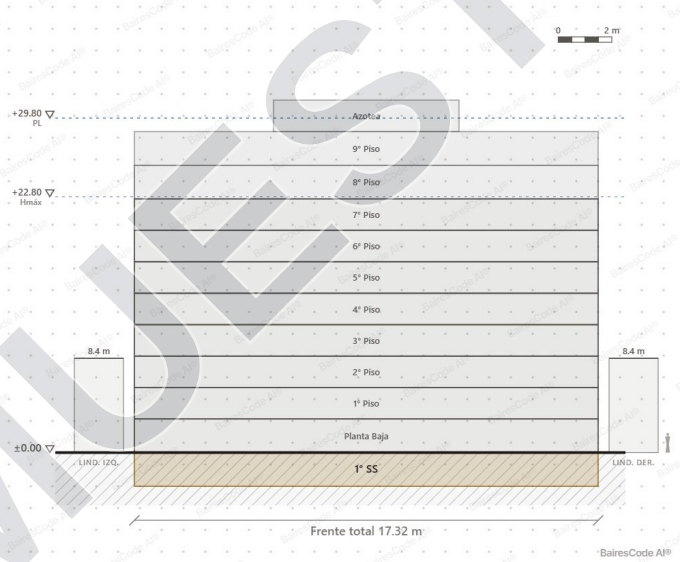
Fuente: PDLEY 33/26 (Código Fiscal 2027), art. 504; PDLEY 35/26 (Ley Arancelaria 2027), arts. 36 a 38 y Anexo I (manzana 015-102: incidencia en la pág. 88 del PDF, factor en la pág. 392).

MUESTRA

CORTE ESQUEMÁTICO — VISTA DE FRENTE

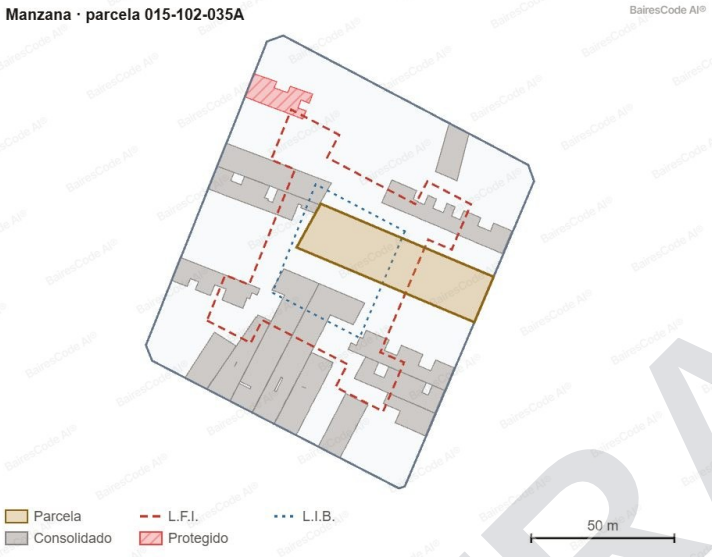


VISTA DE FRENTE — DESGLOSE TRANSVERSAL



MUESTRA

UBICACIÓN EN LA MANZANA — L.F.I. / L.I.B.



L.F.I.: Línea de Frente Interno (límite de la torre) · L.I.B.: Línea Interna de Basamento. Trazados según fuente oficial GCBA o típico de manzana.

MUESTRA

INFORME DE MUESTRA · Laprida 1158, Recoleta (SMP 015-102-035A) · motor real de BairesCode AI® con los supuestos económicos del lote de ejemplo · no vale como estudio de esa parcela · bairescodeai.app/muestra.pdf

VOLUMETRÍA 3D — PROYECTO Y ENTORNO

Vista isométrica desde el frente y desde el lado opuesto (la misma vista girada 180°), generada con las mismas pisadas y alturas de la planilla, la planta y el corte. El entorno son las parcelas de la manzana con su altura edificada sobre la Línea Oficial; los cuerpos translúcidos de los vecinos tienen la altura relevada del cuerpo retirado y una pisada convencional. Las líneas en el suelo son las de la manzana como en el mapa (L.F.I. azul, L.I.B. roja, L.R.O. ámbar). Los patios verticales son los de la planta esquemática.

VISTA DESDE EL FRENTE

VISTA OPUESTA (GIRADA 180°)

MUESTRA

El presente informe es generado automáticamente mediante inteligencia artificial (BairesCode AI®). Los valores son estimaciones de carácter ilustrativo y pueden diferir de lo permitido por la autoridad competente del GCBA. No reemplazan un estudio profesional ni agrimensura oficial. Verifique siempre la normativa con la autoridad competente. Documento para uso referencial exclusivamente.