

LAPRIDA 1158

SMP 015-102-035A · Zonificación USAA · FOT 3.00 · 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

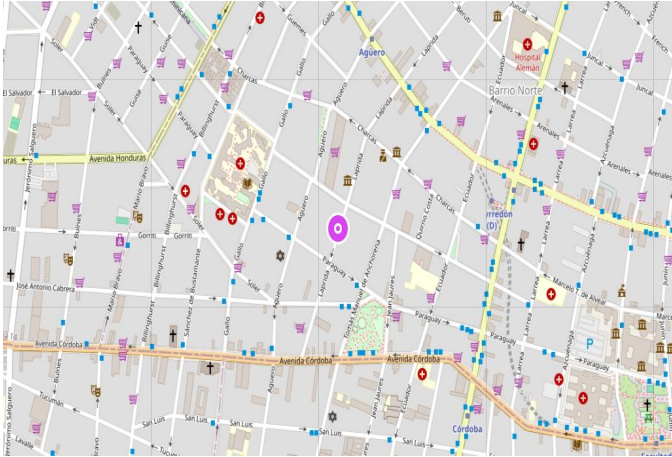
PARCELAS LINDERAS (4)

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

PLANILLA DE SUPERFICIES PROYECTADA

Nivel	Uso	M² Cub.	M² Semi	M² Desc.	Sup. Vendible	Total Const.
1° Subsuelo	Cocheras (~32 unid.)	1156.13	0.00	0.00	0.00	1156.13
Planta Baja	Hall + Local + Acceso Cocheras	453.44	0.00	25.00	432.44	453.44
1° Piso	Viviendas	401.44	49.16	52.00	429.59	450.59
2° Piso	Viviendas	401.44	49.16	0.00	429.59	450.59
3° Piso	Viviendas	401.44	49.16	0.00	429.59	450.59
4° Piso	Viviendas	401.44	49.16	0.00	429.59	450.59
5° Piso	Viviendas	401.44	49.16	0.00	429.59	450.59
6° Piso	Viviendas	401.44	49.16	0.00	429.59	450.59
7° Piso	Viviendas	401.44	49.16	0.00	429.59	450.59
8° Piso (1° Retiro)	Viviendas	366.80	49.16	34.64	394.95	415.95
9° Piso (2° Retiro)	Viviendas	262.88	49.16	138.56	291.03	312.03
Azotea	Sala Máquinas / Solarium	20.00	0.00	80.00	0.00	20.00
TOTALES		5069.33	442.44	330.20	4125.55	5511.68

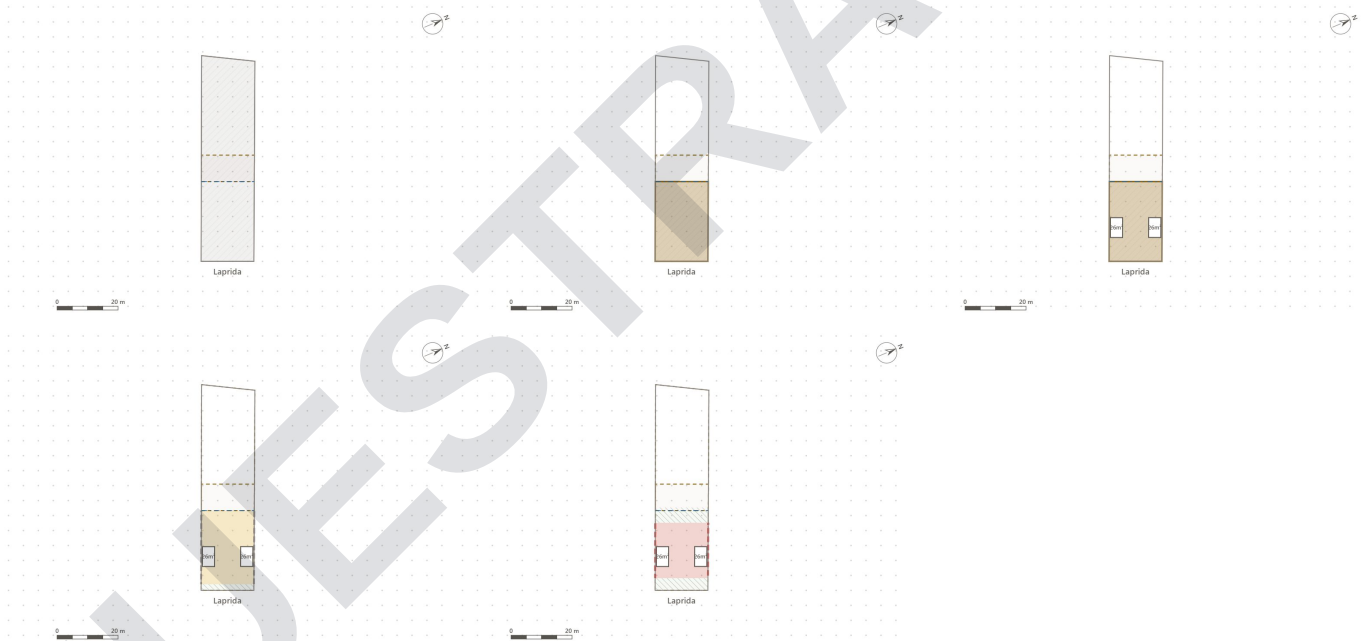
Patios aplicados: $2 \times 26 \text{ m}^2 = 52 \text{ m}^2$ descontados por piso de torre.

Total construido = cubierto + semicubierto. Descubierta 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: quedan afuera los subsuelos de cocheras —que se venden por unidad, con precio propio—, los espacios comunes (núcleo, circulaciones y amenities), la azotea y la planta baja cuando es hall o cocheras. Los balcones computan enteros en el vendible.

PLANTAS ESQUEMÁTICAS — PISADA POR NIVEL



PARAMETRIZACIÓN ECONÓMICA

CONTEXTO MACROECONÓMICO

DÓLAR BLUE	VALOR UVA	USD/M² POZO	USD/M² ESTRENAR
\$ 1.530	\$ 2.106,13	4030	4635

PARÁMETROS DEL PROYECTO

Promedio de Unidad	65 m²
Venta Proyectada	USD 4.232 /m²
Compra Terreno	USD 4.781.512
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 Bruto Est.	60.6 %
Spread vs. Pozo CABA	+202 USD/m²
Costo Obra c/Soft	USD 1667 /m²
UVA en USD	USD 1.38

PLUSVALÍA URBANA — LEY 6062

PLUSVALÍA (USD)

PLUSVALÍA (UVAS)

PLUSVALÍA (ARS)

COMPONENTES DEL CÁLCULO

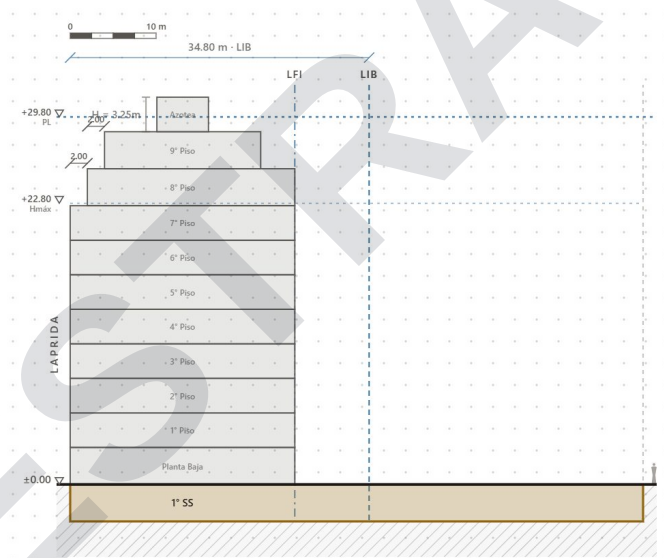
COMPONENTE	DETALLE	VALOR
A1 — 80% Vol. Edificable	Volumen total edificable × 0.80	3.373,48 m²
A2 — FOT base (CPU anterior)	FOT base (CPU anterior)	3.465,00 m²
Delta — Incremento Neto	Max(0, A1 - A2)	0,00 m²

FÓRMULA APLICADA (Ley 6062)

Alícuota Zona	35.0 %
Incidencia UVA Distrito	390 UVA/m²
Valor UVA (Referencia)	\$ 2.106
Fórmula	Plusvalía (UVAs) = Delta × Incidencia × Alícuota
Cálculo	—

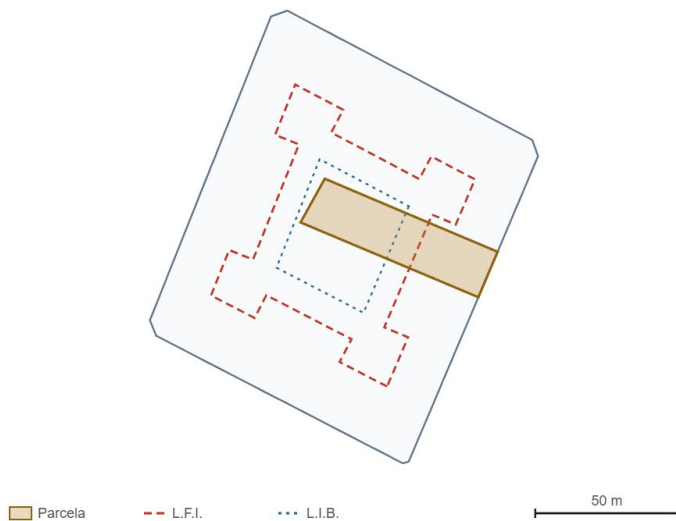
Cálculo preliminar conforme Ley 6062 (Plusvalía Urbana CABA). Los valores son estimaciones automáticas — el monto exacto se determina mediante declaración jurada y tasación oficial del GCBA según el acto administrativo que aprueba la obra.

CORTE ESQUEMÁTICO — VISTA DE FRENTE



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

Manzana · parcela 015-102-035A



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.

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.