



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

En la playa, **pero en la ciudad**



# Entre bosques y jardines



Con todos los **servicios a la mano**



Invertí en calidad de vida en la zona de **mayor crecimiento**





Lago de la Caleta

Parque Roosevelt

Av. de las Américas



EDIFICIO  
PORTEZUELO  
BARRA DE CARRASCO

Av. Giannattasio

Av. a la Playa

Av. al Parque Roosevelt

Rambla Costanera

Río de la Plata

27 unidades **monoambiente, 1, 2 y 3 dormitorios** con jardines exclusivos, balcones y terrazas con parrilleros. Cada apartamento **incluye una cochera.**

El edificio cuenta con un gran **salón de uso común con parrillero y jardín, piscina, solarium, fogón y laundry.**

Un moderno sistema de seguridad engloba la propuesta de este único proyecto.



Parrilleros en unidades seleccionadas



Unidades en planta baja con jardines exclusivos



Salón de uso común con parrillero y jardín



Piscina Solarium Fogón



Laundry



CCTV con monitoreo remoto las 24 horas



Cerramiento perimetral del predio



Ingreso vehicular automatizado



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

## AMENITIES

Salón de uso común con parrillero y jardín  
Piscina / Solarium / Fogón



Salón de uso común / jardín



Salón de uso común



Piscina / Solarium / Fogón



Living/Comedor: Unidades de **3 dormitorios** (U203-U303)



**Parrilleros** en unidades seleccionadas



Living/Comedor: Unidades de **1 y 2 dormitorios**



Living/Comedor: Unidades de **1 y 2 dormitorios**

Unidades:





EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 001**  
2 Dormitorios - 1 Baño

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.

ÁREA PROPIA	53.08 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	8.91 m <sup>2</sup>
JARDÍN	141.01 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	5.97 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	8.27 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>217.24 m<sup>2</sup></b>



Planta Baja

Portezuelo

Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con las versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 002**  
3 Domitorios - 2 Baños



JARDIN DE USO EXCLUSIVO U002



Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.

ÁREA PROPIA	75.95 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	8.91 m <sup>2</sup>
JARDÍN	226 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	7.74 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	11.72 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>330.32 m<sup>2</sup></b>



Planta Baja

ACCESO VEHICULAR EXCLUSIVO

Portezuelo

Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con la versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 003**  
2 Domitorios - 1 Baño

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.

ÁREA PROPIA	58.26 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	8.91 m <sup>2</sup>
JARDÍN	119.26 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	6.23 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	9.04 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>201.70 m<sup>2</sup></b>



JARDIN DE USO EXCLUSIVO U003



Planta Baja

Portezuelo

ACCESO VEHICULAR EXCLUSIVO

Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con las versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 004**  
1 Dormitorio - 1 Baño

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.

ÁREA PROPIA	40.38 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	8.91 m <sup>2</sup>
JARDÍN	38.51 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	5.22 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	6.37 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>99.39 m<sup>2</sup></b>

JARDIN DE USO EXCLUSIVO U004



JARDIN DE USO EXCLUSIVO U004



Av. Al Parque



Planta Baja

Portezuelo

Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con la versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 101/201/301**  
2 Domitorios - 1 Baño



Nivel 01

Portezuelo



ÁREA PROPIA	53.08 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	8.44 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	5.33 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	8.18 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>75.03 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.  
Muros:  
100% muros exteriores  
100% muros separativos con áreas comunes  
50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.  
Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.  
Área patios: Según criterio APPCU.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 102/202/302**  
2 Dormitorios - 1 Baño



Nivel 01

Portezuelo



ÁREA PROPIA	58.00 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	18.20 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	5.68 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	8.92 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>90.80 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.  
Muros:  
100% muros exteriores  
100% muros separativos con áreas comunes  
50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.  
Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.  
Área patios: Según criterio APPCU.

Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con las versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 103**  
1 Dormitorio - 1 Baño



Nivel 01

Portezuelo



ÁREA PROPIA	34.48 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	5.99 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	3.44 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	5.31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>49.22 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 104**  
2 Dormitorios - 1 Baño



Nivel 01

Portezuelo



ÁREA PROPIA	58.26 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	18.20 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	5.59 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	8.95 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>91.00 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 105/204/304/403**  
1 Dormitorio - 1 Baño



Nivel 01

Portezuelo



ÁREA PROPIA	40.38 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	8.44 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	4.48 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	6.29 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>59.59 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.



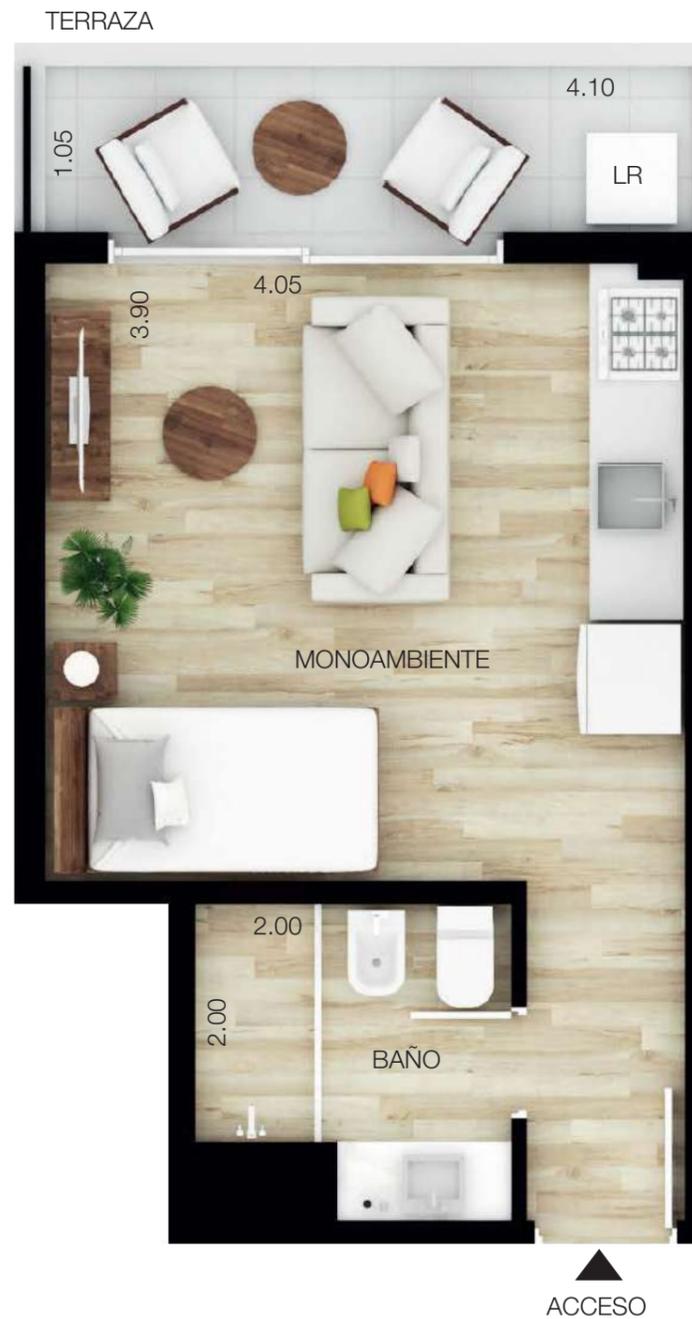
EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 106/205/305**  
Monoambiente - 1 Baño



Nivel 01

Portezuelo



ÁREA PROPIA	21.98 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	4.31 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	3.20 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	3.53 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>33.02 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:  
100% muros exteriores  
100% muros separativos con áreas comunes  
50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.  
Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.  
Área patios: Según criterio APPCU.

Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con las versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 107/206/306**  
Monoambiente - 1 Baño



Av. Al Parque

Nivel 01

Portezuelo



ÁREA PROPIA	22.58 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	5.56 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	3.27 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	3.62 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>35.03 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

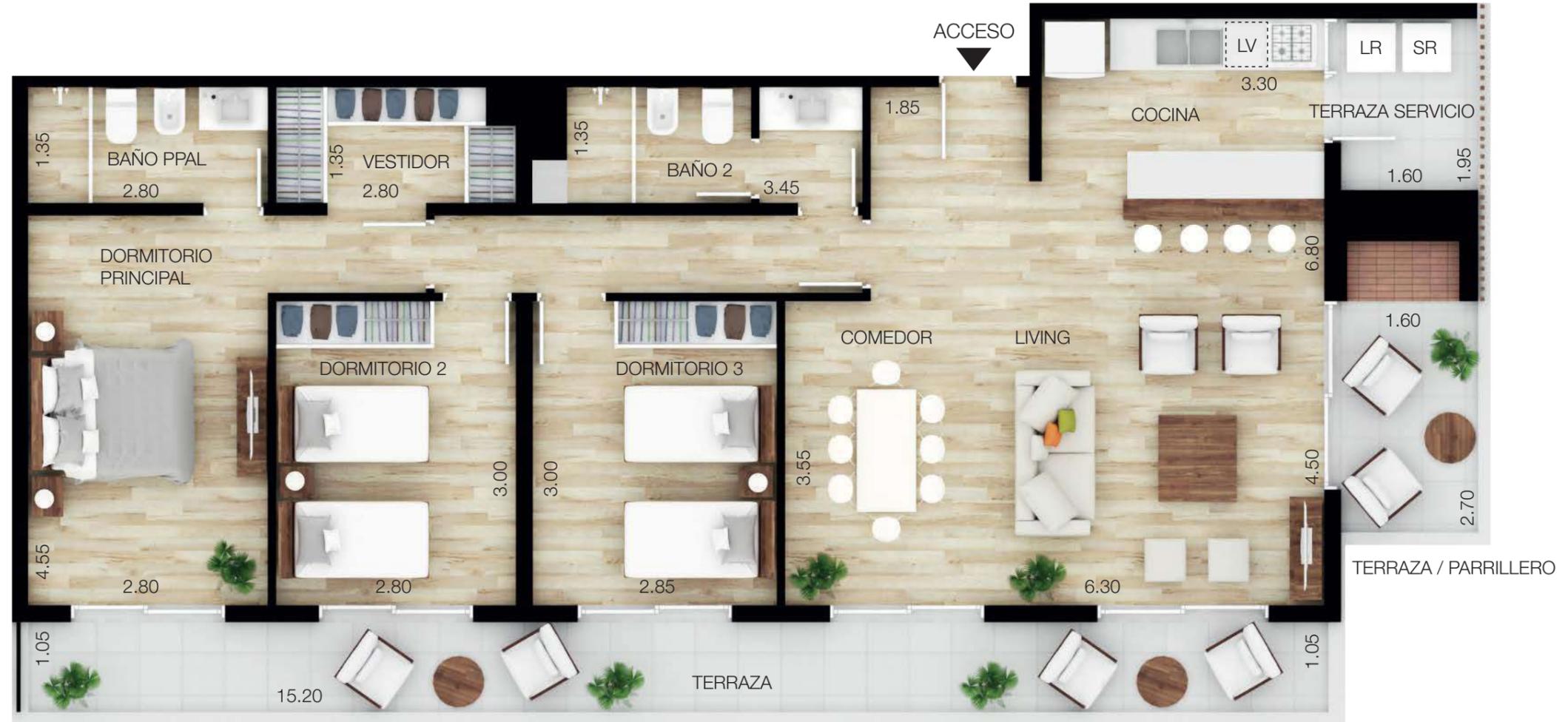
Área Propia: Según propiedad horizontal.  
Muros:  
100% muros exteriores  
100% muros separativos con áreas comunes  
50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.  
Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.  
Área patios: Según criterio APPCU.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 203/303**  
3 Dormitorios - 2 Baños



Nivel 02

Portezuelo

ÁREA PROPIA	93.60 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	24.40 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	7.88 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	14.21 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>140.09 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.  
Muros:  
100% muros exteriores  
100% muros separativos con áreas comunes  
50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.  
Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.  
Área patios: Según criterio APPCU.

Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con las versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 401**  
3 Dormitorios - 2 Baños



Nivel 04

Portezuelo



ÁREA PROPIA	88.52 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	73.10 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	8.78 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	13.63 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>184.03 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 402**  
2 Dormitorios - 1 Baño



Nivel 04

Portezuelo

ÁREA PROPIA	58.80 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	59.66 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	6.80 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	9.19 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>134.45 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**UNIDAD 404**  
1 Dormitorio - 1 Baño



Nivel 04

Portezuelo



ÁREA PROPIA	34.07 m <sup>2</sup>
TERRAZAS	10.08 m <sup>2</sup>
MUROS Y DUCTOS	4.28 m <sup>2</sup>
ÁREA COMÚN	5.38 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>53.81 m<sup>2</sup></b>

Las áreas están consideradas según los criterios de APPCU.

Área Propia: Según propiedad horizontal.

Muros:

100% muros exteriores

100% muros separativos con áreas comunes

50% muros separativos entre unidades y medianeros

Ductos: Cuota parte de los ductos pertenecientes a cada unidad.

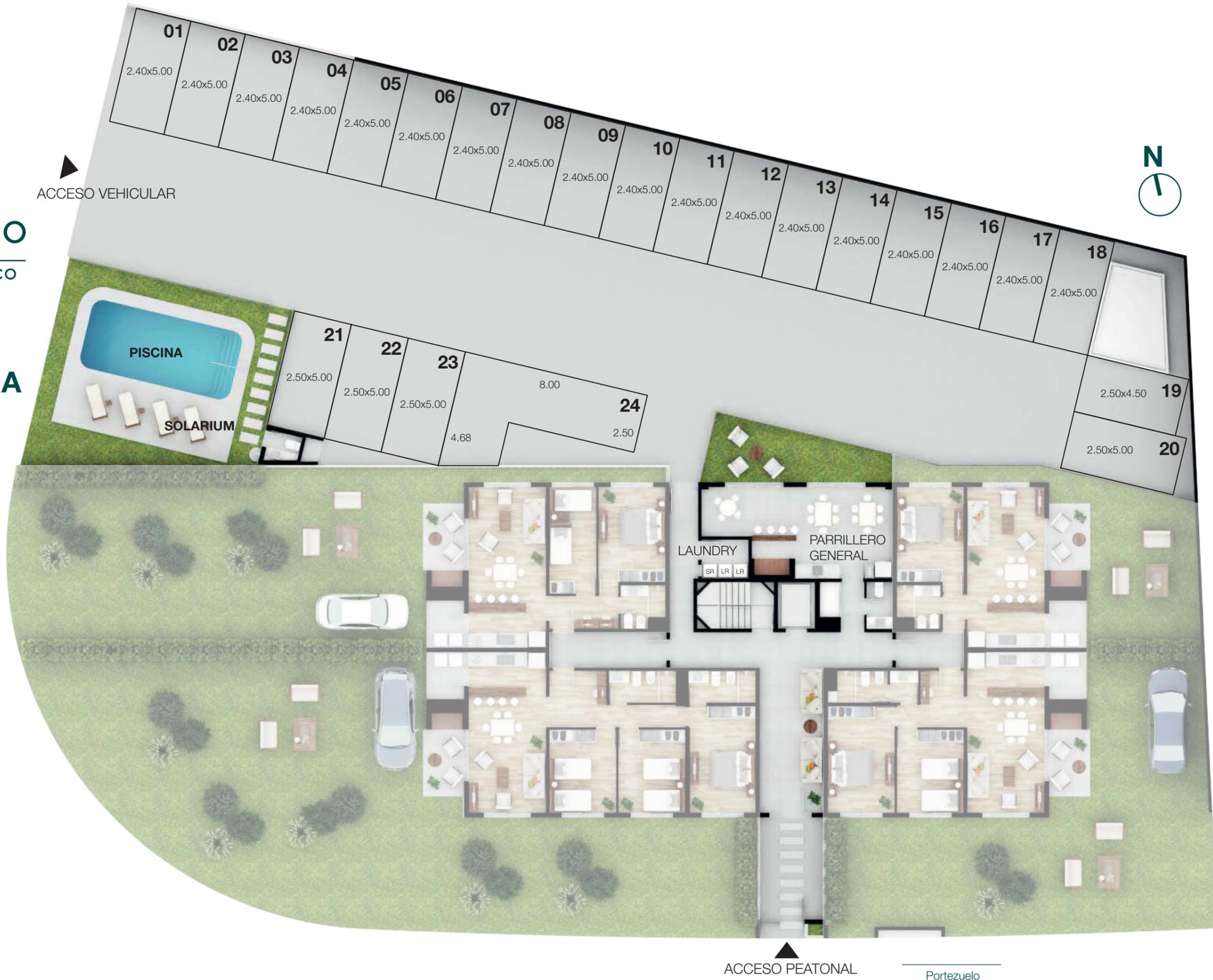
Área común: Cuota parte de los bienes comunes del piso.

Área patios: Según criterio APPCU.



EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**PLANTA BAJA**  
Cocheras  
Áreas comunes



Las dimensiones y contenidos responden a un permiso municipal, por lo que las imágenes digitales simuladas pueden presentar diferencias con las versión final real. La empresa podrá realizar modificaciones sin previo aviso siempre dentro de la normativa vigente y sin ir en detrimento del diseño ni de las calidades. El mobiliario y equipamiento son de carácter ilustrativo, no forman parte de las unidades.

Este proyecto se realiza al amparo de la **Ley 18.795 (Ley de Vivienda Promovida)** por lo que cuenta con:

- .Exoneración del ITP
- .Exoneración del IRAE/IRPF a las rentas generadas de los alquileres por 10 años.
- .Exoneración del IP por 10 años.



## Memoria - Características Constructivas

### Áreas Comunes:

- Cerramiento perimetral del predio.
- Acceso peatonal con intercomunicador.
- Portón de ingreso vehicular automatizado.
- CCTV con monitoreo remoto 24 horas.
- Lavadero general con lavarropas y secarropas.
- Luminarias decorativas y de seguridad.
- Cocheras con pavimento de piedra partida.
- Sistema de Videoportería inteligente.
- Piscina con solarium.
- Salón de usos múltiples con parrillero.

### Apartamentos:

- Pavimentos de porcelanato simil madera de primera calidad.
- Paramentos enduidos y pintados.
- Calefacción por losa radiante de agua calentada con caldereta a gas.
- Previsión para instalación de Aire Acondicionado Multi-Split (frío-calor).
- Aberturas exteriores en aluminio con cristales DVH y mosquiteros.
- Cortinas de enrollar en todas las ventanas.
- Barandas con cristal de seguridad en terrazas.
- Previsión para instalación de alarma.
- Placares en MDF con terminación melamina blanca.
- Puertas interiores enchapadas en HDF 3mm con acabado superficial liso esmalte blanco.
- Terrazas con pavimento cerámico.
- Parrilleros individuales en unidades seleccionadas.
- Revestimiento cerámico en cocinas y baños
- Artefactos sanitarios de loza blancos y grifería monocomando de primera calidad.
- Bacha sobre mesada de mármol.
- Mesada de cocina de granito o cuarzo con bacha de acero inoxidable y grifería monocomando de primera calidad.
- Muebles de cocina bajo y sobre mesada.
- Previsión de conexión eléctrica de horno, anafe, heladera y extractor (campana).
- Gas por cañería para anafe y previsión para caldereta de ACS (Agua Caliente Sanitaria).
- Previsión para instalación de lavarropas.

Cerca de todo, lejos de nada





EDIFICIO  
**PORTEZUELO**  
BARRA DE CARRASCO

**GONZALO CASTAGNOLA**  
A R Q U I T E C T O

Desarrolla:



**MASTERPLAN**  
GROUP