

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	César Díaz 3158
SUPERFICIE VENDIBLE	2742.00 m² 13 Módulos de Estacionamiento
FECHA	09/02/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
16.00	58.00	928.00	29.00	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	2	26.00	52.00	416.00
Ascensor Palier	4	4.00	16.00	128.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			88.00	704.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	464.00	188.00	276.00	276.00
Volumen	5	464.00	88.00	376.00	1880.00
1º Retiro	1	432.00	88.00	344.00	344.00
2º Retiro	1	336.00	88.00	248.00	248.00
Balcones	12	22.50		22.50	270.00
Total					2742.00

SUPERFICIE VENDIBLE: 2742.00 m²

Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 1: áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja afluencia.

Plusvalía Urbana: el desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable del 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 2179.20 m² - Superficie edificable CPU: 1113.60 m²

Alícuota diferencial: 1065.60 m² x 340 UVAs x 18%.

Nota: Estos números son una aproximación matemática y deben verificarse con referencia a un anteproyecto con consulta Municipal. Las cocheras no están incluidas.