

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Miralla 1032
SUPERFICIE VENDIBLE	1403.45 m² + 5 Módulos de Estacionamiento
FECHA	03/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAA	22.80 m	LFI

Parcela afectada por parte de Línea de Frente Interno y Extensión de Espacio Libre de Manzana.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI Compensada	Desarrollo
8.54	42.58	368.00	19.80	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	1	4.00	4.00	40.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	200.00
Total a deducir			24.00	240.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	169.15	64.00	105.15	105.15
Volumen	7	169.15	24.00	145.15	1016.05
1º Retiro	1	152.00	24.00	128.00	128.00
2º Retiro	1	101.00	24.00	77.00	77.00
Balcones	16	11.40		11.40	182.40
Total					1403.45

SUPERFICIE VENDIBLE: 1403.45 m²

Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 2: áreas destinadas a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

Afectación Riesgo Hidrico.

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: 1285.00 m² - Superficie edificable CPU: 1273.25 m²

Alícuota diferencial: 11.70 m² x 410 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.