

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Alberdi 3223
SUPERFICIE VENDIBLE	1981.60 m² + 6 Módulos de Estacionamiento
FECHA	19/03/23

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
CM	31.20 m	h = 6.00 m LIB	LFI

Parcela afectada por Extensión de Espacio Libre de Manzana. Se considera retiro de fondo mínimo exigido. No afectada por Línea Interna de Basamento.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
8.62	27.10	233.35	-	24.10	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	338.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	104.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			58.00	754.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	233.35	108.00	125.25	125.35
1° Piso	1	233.35	58.00	175.35	175.35
Volumen	9	207.70	58.00	149.70	1347.30
1º Retiro	1	190.50	58.00	132.50	132.50
2º Retiro	1	139.10	58.00	81.10	81.10
Balcones	10	12.00		12.00	120.00
Total					1981.60

SUPERFICIE VENDIBLE: 1981.60 m²

Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4: áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de afluencia metropolitana.

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: 1862.10 m² - Superficie edificable CPU: 1641.75 m²

Alícuota diferencial: 220.35 m² x 290 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.