

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Ladines 4002
SUPERFICIE VENDIBLE	880.20 m² + 5 módulos de estacionamiento aproximadamente
FECHA	11/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAB2	11.60 m	LIB

Parcela no afectada por Línea Interna de Basamento.

Datos del terreno

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LIB	Desarrollo
Ladines	21.05	11.02	222.60	-	PB + 3 Plantas Tipo + 1 Retiro
Chivilcoy	11.02	21.00			

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	40.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	100.00
Total a deducir			28.00	140.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deductible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	222.60	78.00	144.60	144.60
Volumen	3	231.70	28.00	203.70	611.10
Retiro	1	167.50	28.00	139.50	139.50
Balcones	4	32.40		32.40	129.60
Total					880.20

SUPERFICIE VENDIBLE: 880.20 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 27% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 690.10 m² - Superficie edificable CPU: 222.60 m²

Alícuota diferencial: 467.50 m² x 420 UVAs x 27%.

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