

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Corrientes 44
SUPERFICIE VENDIBLE	3438.85 m²
FECHA	09/05/22

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 y no por Línea Interna de Basamento. Se considera altura del edificio lindero izquierdo que consta de 13 pisos + retiros.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
8.72	43.55	379.80	-	32.75	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	344.90	108.00	236.90	236.90
1° Piso	1	344.90	58.00	286.90	286.90
Volumen	9	285.60	58.00	227.60	2048.40
1º Retiro	1	268.15	58.00	210.15	210.15
2º Retiro	1	215.80	58.00	157.80	157.80
Volumen s/lindero	2	187.35	58.00	129.35	258.70
Balcones	20	12.00		12.00	240.00
Total					3438.85

SUPERFICIE VENDIBLE: 3438.85 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 27% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 2983.00 m² - Superficie edificable CPU: 1519.20 m²

Alícuota diferencial: 1463.80 m² x 480 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.