

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Gral. Lemos 107
SUPERFICIE VENDIBLE	886.25 m² + 4 Módulos de Estacionamiento
FECHA	14/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
7.93	23.31	185.40	-	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	C/u	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	1	4.00	4.00	32.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			24.00	192.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	153.55	74.00	79.55	79.55
Volumen	5	153.55	24.00	129.55	647.75
1º Retiro	1	137.70	24.00	113.70	113.70
2º Retiro	1	90.00	24.00	66.00	66.00
Balcones	6	9.80		9.80	58.80
Total					886.25

SUPERFICIE VENDIBLE: 886.25 m²

Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 2: áreas destinadas a residencia, servicios y comercios de mediana 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: 796.35 m² - Superficie edificable CPU: 296.60 m²

Alícuota diferencial: 499.75 m² x 540 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.