

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Crisólogo Larralde 5532
SUPERFICIE VENDIBLE	636.80 m² + 4 módulos de estacionamiento
FECHA	11/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
AE26 - USAB2	11.60 m	LIB

Parcela afectada por Línea Interna de Basamento y por Línea Particularizada. Deberá solicitarse Resolución a la DGIUR dado que se encuentra en Manzana Atípica. Este estudio es estimado.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB Estimada	Desarrollo
8.80	34.90	305.35	22.00	PB + 3 Plantas Tipo + 1 Retiro

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	130.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	40.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	100.00
Total a deducir			54.00	270.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	193.60	104.00	89.60	89.60
Volumen	3	193.60	54.00	139.60	418.80
Retiro	1	176.00	54.00	122.00	122.00
Balcones	8	12.00		12.00	96.00
Total					636.80

SUPERFICIE VENDIBLE: 636.80 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 35% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 522.25 m² - Superficie edificable CPU: 488.55 m²

Alícuota diferencial: 33.70 m² x 470 UVA x 35%.

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