INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	**Av. Patricios 1302**
SUPERFICIE VENDIBLE	**7942.10 m² + 40 Módulos de Estacionamiento**
FECHA	17/02/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAA	22.80 m	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno y Extensión de Espacio Libre de Manzana.

Datos del terreno

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
Patricios Rocha	35.62 28.41	45.89 26.10	1269.60	32.20 24.22	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	8	4.00	32.00	320.00
Contra incendios	2	24.00	48.00	480.00
Patio Vertical	1	26.00	26.00	260.00
Total a deducir			106.00	1060.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	964.80	206.00	858.80	858.80
Volumen	7	968.60	106.00	862.60	6038.20
1º Retiro	1	840.50	106.00	734.50	734.50
2º Retiro	1	555.40	106.00	449.40	449.40
Balcones	8	90.00		90.00	720.00
Total					7942.10

SUPERFICIE VENDIBLE: 7942.10 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: 7104.70 m² - Superficie edificable CPU: 2539.25 m²
Alícuota diferencial: 4565.45 m² x 250 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.

SI GROUP