

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Congreso 1831
SUPERFICIE VENDIBLE	4151.50 m² + 14 Módulos de Estacionamiento
FECHA	03/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
CM	31.20 m	h = 6.00 m LIB	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno, Línea Particularizada y no por Línea Interna de Basamento.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
12.95	39.77	515.47	-	30.35	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	446.65	158.00	288.65	288.65
1º Piso	1	446.65	58.00	388.65	388.65
Volumen	9	375.85	58.00	317.85	2860.65
1º Retiro	1	349.95	58.00	291.95	291.95
2º Retiro	1	272.25	58.00	214.25	214.25
Balcones	22	18.00		18.00	396.00
Total					4151.50

SUPERFICIE VENDIBLE: 4151.50 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: 3648.10 m² - Superficie edificable CPU: 1546.40 m²

Alícuota diferencial: 2101.70 m² x 950 UVAs 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.