

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	San Luis 3369
SUPERFICIE VENDIBLE	7302.40 m²
FECHA	07/01/20

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno y Extensión de Espacio Libre de Manzana. Se considera enrase con el edificio lindero derecho que consta de 9 pisos + retiros y el edificio lindero izquierdo de 8 pisos más retiro.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI compensada	Desarrollo
17.34	86.45	1475.00	45.90	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	2	26.00	52.00	520.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	80.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	240.00
Total a deducir			84.00	840.00

Superficie vendible volumen 1

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	527.10	184.00	343.10	343.10
Volumen izquierdo	7	527.10	84.00	443.10	3101.70
Volumen derecho	1	351.40	58.00	293.40	293.40
1º Retiro	1	328.20	58.00	270.20	270.20
2º Retiro	1	230.00	58.00	172.00	172.00
Balcones	14	24.00		24.00	336.00
Total					4516.40

Superficie vendible volumen 2

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Volumen	6	425.00	32.00	393.00	2358.00
1º Retiro	1	331.00	32.00	299.00	299.00
2º Retiro	1	201.00	72.00	129.00	129.00
Total					2786.00

SUPERFICIE VENDIBLE: 7302.40 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: 6065.90 - Superficie edificable CPU: 5103.50 m²

Alícuota diferencial: 962.40 m² x 990 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.

