

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Núñez 2945
SUPERFICIE VENDIBLE	940.20 m² + 6 Módulos de Estacionamiento
FECHA	10/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAB2	11.60 m	LIB

Parcela afectada por Línea Interna de Basamento.

Datos del terreno

Frete	Lateral	Superficie	LIB	Desarrollo
7.50	43.30	325.60	40.30	PB + 3 Plantas Tipo + 1 Retiro

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Espacio Urbano	1	52.60	52.60	263.00
Ascensor Palier	2	6.00	12.00	60.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	100.00
Total a deducir			84.60	423.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	303.00	184.60	118.40	118.40
Volumen	3	303.00	84.60	218.40	655.20
Retiro	1	288.00	84.60	203.40	203.40
Balcones	8	10.20		10.20	81.60
Total					940.20

SUPERFICIE VENDIBLE: 940.20 m²

Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 1: áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja 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: 789.30 m² - Superficie edificable CPU: 521.00 m²

Alícuota diferencial: 268.30 m² x 700 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.