

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Quirno 170 + 162 + 152
SUPERFICIE VENDIBLE	10431.60 m² + 50 Módulos de Estacionamiento
FECHA	10/01/22

Datos del distrito

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

Parcelas afectadas por Línea de Frente Interno, Extensión de Espacio Libre de Manzana y Línea Interna de Basamento.

Datos del terreno

Nº	Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI Compensada	Desarrollo
170	9.05	42.88	380.90	43.05	28.50	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros
162	8.67	42.99	373.00			
152	15.40	51.50	931.10			
	33.12		1685.00			

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	3	26.00	78.00	1014.00
Ascensor Palier	5	6.00	30.00	390.00
Contra incendios	2	24.00	48.00	624.00
Total a deducir			156.00	2028.00

Superficie vendible 663

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	1347.30	306.00	1041.50	1041.50
1° Piso	1	1347.30	156.00	1191.50	1191.50
Volumen	9	944.20	156.00	788.20	7093.80
1º Retiro	1	877.90	156.00	721.90	721.90
2º Retiro	1	680.40	156.00	524.40	524.40
Balcones	20	45.00		45.00	900.00
Total					10431.60

SUPERFICIE VENDIBLE: 10431.60 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: 9389.65 m² - Superficie edificable CPU: 4667.45 m²
Alícuota diferencial: 4722.20 m² x 310 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.