INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	**Av. Caseros 3659**
SUPERFICIE VENDIBLE	**1691.00 m²**
FECHA	17/01/22

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, Extensión de Espacio Libre de Manzana y no por Línea Interna de Basamento.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI Compensada	Desarrollo
7.62	26.70	203.60	-	20.00	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	104.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			32.00	416.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	173.10	82.00	91.10	91.10
1º Piso	1	173.10	32.00	141.10	141.10
Volumen	9	152.45	32.00	120.45	1084.05
1º Retiro	1	137.25	32.00	105.25	105.25
2º Retiro	1	91.50	32.00	59.50	59.50
Balcones	20	10.50		10.50	210.00
Total					1691.00

SUPERFICIE VENDIBLE: 1691.00 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: 1557.60 m² - Superficie edificable CPU: 1089.50 m²
Alícuota diferencial: 468.10 m² x 380 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.

GI GROUP