

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. San Juan 2414*
SUPERFICIE VENDIBLE	4888.30 m²
FECHA	05/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
CA	38.00 m	h = 6.00 m LIB	LFI

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

* Edificio con Protección Cautelar preventiva. Se consideran 4 m de retiro de frente sobre la fachada protegida.

Datos del terreno

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
San Juan	20.35	25.94	509.35	-	-	2 Basamento + 11 Planta Tipo
Matheu	25.87	19.72				+ 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Espacio Urbano	1	26.00	26.00	390.00
Ascensor Palier	4	4.00	16.00	240.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	360.00
Total a deducir			66.00	990.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deductible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	509.35	166.00	343.35	343.35
1º Piso	1	509.35	66.00	443.35	443.35
Volumen	3	491.10	66.00	425.10	1275.30
Volumen s/Protegido	9	306.20	66.00	240.20	2161.80
Retiro	1	190.50	66.00	124.50	124.50
Balcones	9	60.00		60.00	540.00
Total					4888.30

SUPERFICIE VENDIBLE: 4888.30 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: 4038.65 m² - Superficie edificable CPU: 2037.40 m²

Alícuota diferencial: 2001.25 m² x 280 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.