

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Entre Ríos 1556
SUPERFICIE VENDIBLE	1534.20 m² + 5 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

Parcela en Manzana Atípica. Deberá solicitarse Resolución de Línea de Frente Interno y Línea Interna de Basamento a la DGIUR. Este estudio contempla retiro mínimo de ventilación y ocupación total en Basamento.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
7.77	23.30	181.75	-	-	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	1	4.00	4.00	52.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			28.00	364.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deductible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	181.75	78.00	103.75	103.75
1º Piso	1	181.75	28.00	153.75	153.75
Volumen	9	150.75	28.00	122.75	1104.75
1º Retiro	1	135.20	28.00	107.20	107.20
2º Retiro	1	88.60	28.00	60.60	65.00
Balcones	10	10.35		10.35	103.50
Total					1534.20

SUPERFICIE VENDIBLE: 1534.20 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: 1555.25 m² - Superficie edificable CPU: 893.45 m²

Alícuota diferencial: 661.80 m² x 150 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.