

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Congreso 1606
SUPERFICIE VENDIBLE	1184.95 m²
FECHA	07/09/21

Datos del distrito

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

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno ni Línea Interna de Basamento y afectada por Línea Particularizada por ensanche Av. Congreso a 3m de la LO.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
9.80	15.00	146.15	-	-	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	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	116.75	58.00	58.75	58.75
Volumen	10	116.75	28.00	88.75	887.50
1º Retiro	1	97.15	28.00	69.15	69.15
2º Retiro	1	77.55	28.00	49.55	49.55
Balcones	10	12.00		12.00	120.00
Total					1184.95

SUPERFICIE VENDIBLE: 1184.95 m²

Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 2: áreas destinadas a residencia, servicios y comercios de mediana 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: 1167.10 m² - Superficie edificable CPU: 438.50 m²

Alícuota diferencial: 728.60 m² x 1400 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.