

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Av. Juan Bautista Alberdi 3295 + Pergamino 184</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>4574.45 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	10/01/22

**Datos del distrito**

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
<b>CM</b>	31.20 m	h = 6.00 m LIB	LFI

Parcelas no afectadas por Línea de Frente Interno ni Línea Interna de Basamento.

**Datos del terreno**

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
Alberdi Pergamino 184	9.18	26.01	237.75	-	-	PB + 10 Plantas Tipo + 2 Retiros
	26.41	8.97	154.60			
	8.78	17.60				
	9.18/35.19		392.35			

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	3	4.00	12.00	156.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
<b>Total a deducir</b>			36.00	468.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	356.70	136.00	220.70	220.70
Volumen	10	366.00	36.00	330.00	3300.00
1º Retiro	1	277.25	36.00	241.25	241.25
2º Retiro	1	188.50	36.00	152.50	152.50
Balcones	11	60.00		60.00	660.00
<b>Total</b>					4574.45

**SUPERFICIE VENDIBLE: 4574.45 m<sup>2</sup>**

**Área de Media Mixtura de Usos del Suelo 3:** áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 3585.95 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 2149.35 m<sup>2</sup>

Alicuota diferencial: 1436.60 m<sup>2</sup> x 290 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.