

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Agüero 580
SUPERFICIE VENDIBLE	1366.30 m²
FECHA	11/12/20

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno. Se considera retiro de fondo mínimo exigido y completamiento de retiro según lindero izquierdo que consta de 7 pisos + retiros.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.79	30.14	264.75	-	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	72.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	180.00
Total a deducir			28.00	252.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	194.70	68.00	126.70	126.70
Volumen	5	194.70	28.00	166.70	833.50
Piso s/lindero	1	188.70	28.00	160.70	160.70
1º Retiro	1	177.10	28.00	149.10	149.10
2º Retiro	1	75.90	48.00	27.90	27.90
Balcones	6	11.40		11.40	68.40
Total					1366.30

SUPERFICIE VENDIBLE: 1366.30 m²

Área de Alta 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 1132.15 m² - Superficie edificable CPU: 1059.00 m²

Alícuota diferencial: 73.15 m² x 700 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.