

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Argerich 2733
SUPERFICIE VENDIBLE	894.20 m² + 4 Módulos de Estacionamiento
FECHA	11/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela afectada por Extensión de Espacio Libre de Manzana. Se considera ocupación de parcela mínima admitida.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.66	33.10	288.95	16.00	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	1	4.00	4.00	32.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			24.00	192.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	138.60	54.00	84.60	84.60
Volumen	5	138.60	24.00	114.60	573.00
1º Retiro	1	121.25	24.00	97.25	97.25
2º Retiro	1	103.95	24.00	79.95	79.95
Balcones	12	12.00		12.00	144.00
Total					894.20

SUPERFICIE VENDIBLE: 894.20 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 27% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.
Superficie 80% CU: 734.55 m² - Superficie edificable CPU: 288.95 m²
Alícuota diferencial: 445.60 m² x 420 UVAs x 27%.

Nota: Estos números son una aproximación matemática y deben verificarse con referencia a un anteproyecto con consulta Municipal. Las cocheras no están incluidas.