

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Garzón 6753
SUPERFICIE VENDIBLE	1256.35 m² + 6 Módulos de Estacionamiento
FECHA	11/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.66	34.90	302.20	26.17	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	C/u	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	208.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	64.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			54.00	432.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	226.65	104.00	122.65	122.65
Volumen	5	226.65	54.00	172.65	863.25
1º Retiro	1	209.35	54.00	155.35	155.35
2º Retiro	1	157.35	54.00	103.35	103.35
Balcones	12	11.20		11.20	134.40
Total					1256.35

SUPERFICIE VENDIBLE: 1256.35 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 1057.55 m² - Superficie edificable CPU: 906.70 m²

Alícuota diferencial: 150.85 m² x 210 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.