

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>NICASIO OROÑO 2487</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>762.60 m<sup>2</sup> + 4 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>07/01/22</b>

**Datos del distrito**

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
<b>USAM</b>	17.20 m	LFI

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.67	22.58	196.40	-	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
Patio	1	26.00	26.00	208.00
Total a deducir			50.00	400.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>161.60</b>	<b>90.00</b>	<b>81.60</b>	<b>81.60</b>
Volumen	5	161.60	50.00	111.60	558.00
1º Retiro	1	144.20	50.00	94.20	94.20
2º Retiro	1	92.00	50.00	42.00	42.00
Balcones	6	11.40		11.40	68.40
Total					762.60

**SUPERFICIE VENDIBLE: 762.60 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 10% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 689.75 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 392.80 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 296.95 m<sup>2</sup> x 220 UVAs x 10%.

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