

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>J. V. González 1212</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>1473.40 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>25/01/22</b>

**Datos del distrito**

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

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno. Se considera retiro de fondo mínimo exigido.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
10.78	30.40	318.15	-	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	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	140.00
Total a deducir			54.00	432.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	257.50	154.00	103.50	103.50
Volumen	5	257.50	54.00	203.50	1017.50
1º Retiro	1	236.00	54.00	182.00	182.00
2º Retiro	1	173.40	84.00	89.40	89.40
Balcones	6	13.50		13.50	81.00
Total					1473.40

***SUPERFICIE VENDIBLE: 1473.40 m<sup>2</sup>***

**Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 1:** áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja 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: 1211.90 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 954.45 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 257.45 m<sup>2</sup> x 250 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.