

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>DIRECCIÓN</b>           | <b>Bonifacio 2585 + 2579 + 2573</b>                          |
| <b>SUPERFICIE VENDIBLE</b> | <b>3480.20 m<sup>2</sup> + 14 Módulos de Estacionamiento</b> |
| <b>FECHA</b>               | <b>27/01/21</b>  |

**Datos del distrito**

|             |                           |           |
|-------------|---------------------------|-----------|
| Distrito    | Edificio entre Medianeras | Ocupación |
| <b>USAA</b> | 22.80 m                   | LFI       |

Parcela 2585 no afectada por Línea de Frente Interno. Parcelas restantes afectadas por Extensión de Espacio Libre de Manzana considerándose 3 m de retiro de fondo mínimo exigido.

**Datos del terreno**

| Nº   | Frente | Lateral | Superficie | LFI   | Desarrollo                      |
|------|--------|---------|------------|-------|---------------------------------|
| 2585 | 7.81   | 14.40   | 112.30     | 20.77 | PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros |
| 2579 | 7.77   | 22.70   | 176.40     |       |                                 |
| 2573 | 7.85   | 22.75   | 176.10     |       |                                 |
|      | 23.43  |         | 464.80     |       |                                 |

**Superficies deducibles**

| Superficies Deducibles | Cantidad | Superficie | Por planta | Subtotal |
|------------------------|----------|------------|------------|----------|
| Ascensor Palier        | 2        | 6.00       | 12.00      | 120.00   |
| Contra incendios       | 1        | 24.00      | 24.00      | 240.00   |
| Total a deducir        |          |            | 36.00      | 360.00   |

**Superficie vendible**

| Cálculo estimado   | Cantidad | Ocupable      | Deducible     | Vendible      | Subtotal      |
|--------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Planta Baja</b> | <b>1</b> | <b>418.50</b> | <b>136.00</b> | <b>282.50</b> | <b>282.50</b> |
| Volumen            | 7        | 418.50        | 36.00         | 382.50        | 2677.50       |
| 1º Retiro          | 1        | 371.60        | 36.00         | 335.60        | 335.60        |
| 2º Retiro          | 1        | 263.10        | 36.00         | 227.10        | 227.10        |
| Balcones           | 8        | 30.00         |               | 30.00         | 240.00        |
| Total              |          |               |               |               | 3480.20       |

**SUPERFICIE VENDIBLE: 3480.20 m<sup>2</sup>**

**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: 3186.15 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 1287.50 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 1898.65 m<sup>2</sup> x 330 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.