

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Falcón, Ramón L., Cnel. 3170</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>6967.75 m<sup>2</sup> + 32 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>19/01/22</b>

**Datos del distrito**

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

Parcela afectada por Línea de Frente Interno y Extensión de Espacio Libre de Manzana.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI Compensada	Desarrollo
29.66	51.84	1533.85	30.20	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	3	26.00	78.00	780.00
Ascensor Palier	4	4.00	16.00	160.00
Contra incendios	2	24.00	48.00	480.00
Total a deducir			142.00	1420.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>895.85</b>	<b>242.00</b>	<b>653.85</b>	<b>653.85</b>
Volumen	7	895.85	142.00	753.85	5276.95
1º Retiro	1	836.50	142.00	694.20	694.20
2º Retiro	1	658.60	142.00	516.60	516.60
Balcones	16	30.00		30.00	480.00
Total					6967.75

***SUPERFICIE VENDIBLE: 6967.75 m<sup>2</sup>***

**Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4:** áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de afluencia metropolitana.

**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: 6305.25 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 4248.75 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 2056.50 m<sup>2</sup> x 310 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.