

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Ugarte 3319</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>567.20 m<sup>2</sup> + 2 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>01/01/22</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
8.66	12.21	102.85	-	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
Total a deducir			24.00	192.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>102.85</b>	<b>54.00</b>	<b>48.85</b>	<b>48.85</b>
Volumen	5	102.85	24.00	78.85	394.25
1º Retiro	1	85.55	24.00	61.55	61.55
2º Retiro	1	68.20	24.00	44.20	44.20
Balcones	6	11.20		11.20	67.20
Total					567.20

***SUPERFICIE VENDIBLE: 567.20 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 27% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 534.40 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 164.60 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 396.80 m<sup>2</sup> x 590 UVAs x 27%.

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