

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Yerbal 5290 + 5294</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>2197.80 m<sup>2</sup> + 6 módulos de estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>03/01/22</b>

**Datos del distrito**

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

Parcelas no afectadas por Línea de Frente Interno. Se considera ocupación de parcela mínima admitida.

**Datos del terreno**

Nº	Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
5290	8.18	19.26	158.50	16.00	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros
5294	8.28	19.25	158.20		
	16.46		316.70		

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	4	4.00	8.00	80.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	200.00
<b>Total a deducir</b>			28.00	280.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>264.50</b>	<b>128.00</b>	<b>136.50</b>	<b>136.50</b>
Volumen	7	264.50	28.00	236.50	1655.50
1º Retiro	1	231.60	28.00	203.60	203.60
2º Retiro	1	198.70	28.00	170.70	170.70
Balcones	8	21.00		21.00	168.00
<b>Total</b>					<b>2197.80</b>

**SUPERFICIE VENDIBLE: 2197.80 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 2037.00 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 506.70 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 1530.30 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.