

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| DIRECCIÓN | Av. Gaona 4728 + Sanabria 776 |
| SUPERFICIE VENDIBLE | 4371.40 m² |
| FECHA | 08/12/20 |

Datos del distrito

| Parcela | Distrito | Edificio entre Medianeras | Ocupación | Usos |
|----------|-------------|---------------------------|-----------|--|
| Gaona | USAA | 22.80 m | LFI | Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 |
| Sanabria | USAM | 17.20 m | LFI | Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 2 |

Parcelas afectadas por Línea de Frente Interno y Extensión de Espacio Libre de Manzana.

Datos del terreno

| Calle | Frente | Lateral | Superficie | LFI Compensada | Desarrollo |
|----------|--------|---------|------------|----------------|--|
| Gaona | 17.35 | 28.75 | 558.30 | 21.95 | PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros |
| Sanabria | 8.58 | 23.80 | 206.80 | 16.00 | |
| | 25.93 | | 765.10 | | |

Superficies deducibles

| Superficies Deducibles | Cantidad | Superficie | Por planta | Subtotal |
|------------------------------|----------|------------|------------|----------|
| Ascensor Palier | 4 | 4.00 | 16.00 | 160.00 |
| Contra incendios s/ Gaona | 1 | 20.00 | 20.00 | 200.00 |
| Contra incendios s/ Sanabria | 1 | 20.00 | 20.00 | 160.00 |
| Total a deducir | | | 56.00 | 520.00 |

Superficie vendible

| Cálculo estimado | Cantidad | Ocupable | Deducible | Vendible | Subtotal |
|--------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|
| Planta Baja | 1 | 518.20 | 156.00 | 362.20 | 362.20 |
| Volumen s/Sanabria | 5 | 518.20 | 56.00 | 462.20 | 2311.00 |
| Volumen s/Gaona | 2 | 380.90 | 36.00 | 344.90 | 689.80 |
| 1º Retiro | 1 | 466.20 | 56.00 | 410.20 | 410.20 |
| 2º Retiro | 1 | 310.20 | 96.00 | 214.20 | 214.20 |
| Balcones | 16 | 24.00 | | 24.00 | 384.00 |
| Total | | | | | 4371.40 |

SUPERFICIE VENDIBLE: 4371.40 m²

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: 3608.10m² - Superficie edificable CPU: 2295.30 m²

Alícuota diferencial: 1312.80 m² x 280 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.