

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Uspallata 4027</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>824.20 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>14/12/20</b>

**Datos del distrito**

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
<b>USAM</b>	<b>17.20 m</b>	<b>LFI</b>

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno. Se considera la ocupación de parcela mínima admitida.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.63	21.75	189.20	16.00	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
Planta Baja	1	138.00	74.00	64.00	64.00
Volumen	5	138.00	24.00	114.00	570.00
1º Retiro	1	120.80	24.00	96.80	96.80
2º Retiro	1	69.00	44.00	25.00	25.00
Balcones	6	11.40		11.40	68.40
Total					824.20

***SUPERFICIE VENDIBLE: 824.20 m<sup>2</sup>***

**Área de Alta 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 10% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 703.85 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 227.00 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 476.85 m<sup>2</sup> x 400 UVAs x 10%.

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