

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Sánchez de Bustamante 1165</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>1561.80 m<sup>2</sup> + 5 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>01/11/21</b>

**Datos del distrito**

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

Parcela afectada por Línea de Frente Interno.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.62	32.42	287.45	25.26	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	260.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	80.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	200.00
Total a deducir			54.00	504.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>217.80</b>	<b>104.00</b>	<b>113.80</b>	<b>113.80</b>
Volumen	7	217.80	54.00	163.80	1146.60
1º Retiro	1	200.50	54.00	146.50	146.50
2º Retiro	1	148.30	54.00	94.30	94.30
Balcones	16	10.90		10.90	174.40
Total					1561.80

**SUPERFICIE VENDIBLE: 1561.80 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 35% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 1465.00 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 1195.80 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 269.15 m<sup>2</sup> x 1090 UVAs x 35%.

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