

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Zelaya 3040</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>1162.60 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>19/09/20</b>

**Datos del distrito**

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
<b>USAM</b>	16.50 m	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
9.00	48.76	429.60	22.78	PB + 4 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	56.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	140.00
Total a deducir			28.00	196.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	200.10	68.00	132.10	132.10
Volumen	4	200.10	28.00	172.10	688.40
1º Retiro	1	182.10	28.00	154.10	154.10
2º Retiro	1	129.00	58.00	71.00	71.00
Balcones	10	11.70		11.70	117.00
Total					1162.60

***SUPERFICIE VENDIBLE: 1162.60 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 889.20 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 687.30 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 201.90 m<sup>2</sup> x 680 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.