INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	**Virgilio 75 + 91 + 95 + Yerbal 5294 + 5290**
SUPERFICIE VENDIBLE	**5197.45 m²**
FECHA	13/03/20

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAA	22.80 m	LFI

Parcelas no afectadas por Línea de Frente Interno.

Datos del terreno

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
Virgilio 75	9.27	24.30	225.50	-	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros
91	8.76	7.85	69.00		
95	10.26	7.85	71.65		
Yerbal	7.85	10.26			
5294	8.28	19.25	158.20		
5290	8.18	19.26	158.50		
	52.60		682.85		

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patio Vertical	1	26.00	26.00	260.00
Ascensor Palier	4	4.00	16.00	160.00
Contra incendios	2	20.00	40.00	400.00
Total a deducir			82.00	820.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	606.35	182.00	424.35	424.35
Volumen	7	615.20	82.00	533.20	3732.40
1º Retiro	1	510.00	82.00	428.00	428.00
2º Retiro	1	334.70	142.00	192.70	192.70
Balcones	7	60.00		60.00	420.00
Total					5197.45

SUPERFICIE VENDIBLE: 5197.45 m²

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: 4397.95 m² - Superficie edificable CPU: 1092.55 m²
Alícuota diferencial: 3305.40 m² x 560 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.