

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Yerbal 5294 + 5290</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>2226.75 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>30/07/20</b>

**Datos del distrito**

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

Parcelas no afectadas por Línea de Frente Interno. Se considera ocupación de parcela mínima admitida.

**Datos del terreno**

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
5294	8.28	19.25	158.20	16.00	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros
5290	8.18	19.26	158.50		
	16.46		316.70		

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	80.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	200.00
Total a deducir			28.00	280.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	263.35	128.00	135.35	135.35
Volumen	7	263.35	28.00	235.35	1647.45
1º Retiro	1	230.35	28.00	202.35	202.35
2º Retiro	1	131.60	58.00	73.60	73.60
Balcones	8	21.00		21.00	168.00
Total					2226.75

***SUPERFICIE VENDIBLE: 2226.75 m<sup>2</sup>***

**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.

316.7x1.6

**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: 1975.00 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 506.70 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 1468.30 m<sup>2</sup> 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.