

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Garzón 6753</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>1256.35 m<sup>2</sup> + 6 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>11/01/22</b>

**Datos del distrito**

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

Parcela afectada por Línea de Frente Interno.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.66	34.90	302.20	26.17	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	C/u	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	208.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	64.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			54.00	432.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deductible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>226.65</b>	<b>104.00</b>	<b>122.65</b>	<b>122.65</b>
Volumen	5	226.65	54.00	172.65	863.25
<b>1º Retiro</b>	<b>1</b>	<b>209.35</b>	<b>54.00</b>	<b>155.35</b>	<b>155.35</b>
<b>2º Retiro</b>	<b>1</b>	<b>157.35</b>	<b>54.00</b>	<b>103.35</b>	<b>103.35</b>
Balcones	12	11.20		11.20	134.40
<b>Total</b>					<b>1256.35</b>

**SUPERFICIE VENDIBLE: 1256.35 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: 1057.55 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 906.70 m<sup>2</sup>Alícuota diferencial: 150.85 m<sup>2</sup> x 210 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.