

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>DIRECCIÓN</b>           | <b>Av. De los Constituyentes 46</b> |
| <b>SUPERFICIE VENDIBLE</b> | <b>1115.10 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>FECHA</b>               | <b>25/10/21</b>                     |

**Datos del distrito**

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

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno.

**Datos del terreno**

|        |         |            |     |                                 |
|--------|---------|------------|-----|---------------------------------|
| Frente | Lateral | Superficie | LFI | Desarrollo                      |
| 8.69   | 19.30   | 169.85     | -   | 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        | 1        | 4.00       | 4.00       | 40.00    |
| Contra incendios       | 1        | 20.00      | 24.00      | 240.00   |
| Total a deducir        |          |            | 54.00      | 540.00   |

**Superficie vendible**

| Cálculo estimado | Cantidad | Ocupable | Deducible | Vendible | Subtotal |
|------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|
| Planta Baja      | 1        | 169.85   | 104.00    | 65.85    | 65.85    |
| Volumen          | 7        | 169.85   | 54.00     | 115.85   | 810.95   |
| 1º Retiro        | 1        | 152.45   | 54.00     | 98.45    | 98.45    |
| 2º Retiro        | 1        | 100.25   | 54.00     | 46.25    | 46.25    |
| Balcones         | 8        | 11.70    |           | 11.70    | 93.60    |
| Total            |          |          |           |          | 1115.10  |

***SUPERFICIE VENDIBLE: 1115.10 m<sup>2</sup>***

**Área de Media Mixtura de Usos del Suelo 3:** áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamientos y servicios y comercios de gran 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: 1081.20 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 509.50 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 571.70 m<sup>2</sup> x 1040 UVA 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.