

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Av. Corrientes 46</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>3189.05 m<sup>2</sup> + 12 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>16/02/22</b>

**Datos del distrito**

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
<b>CM</b>	31.20 m	h = 6.00 m LIB	LFI

Parcela afectada por Extensión de Espacio Libre de Manzana y no por Línea Interna de Basamento.

**Datos del terreno**

Frete	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
10.34	46.52	483.50	-	36.345	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	2	26.00	52.00	676.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	104.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			84.00	1092.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>441.75</b>	<b>184.00</b>	<b>257.75</b>	<b>257.75</b>
1° Piso	1	441.75	84.00	357.75	357.75
Volumen	9	330.80	84.00	246.80	2221.20
1º Retiro	1	300.20	84.00	216.20	216.20
2º Retiro	1	237.90	84.00	153.90	153.90
Balcones	20	12.00		12.00	240.00
<b>Total</b>					<b>3189.05</b>

**SUPERFICIE VENDIBLE: 3189.05 m<sup>2</sup>**

**Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4:** áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de afluencia metropolitana.

**Plusvalía Urbana:** el desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable del 27% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 2978.25 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 1934.10 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 1044.15 m<sup>2</sup> x 510 UVAs x 27%.

**Nota:** Estos números son una aproximación matemática y deben verificarse con referencia a un anteproyecto con consulta Municipal. Las cocheras no están incluidas.