

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Moreno 1390*</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>1640.00 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>04/01/22</b>

**Datos del distrito**

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

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno ni Línea Interna de Basamento.

**\*Edificio con Protección Cautelar. Debe realizarse consulta a APH.** Este estudio es un estimado con las restricciones mínimas generales considerando mantener el edificio existente y generando un volumen que llegue a la altura del distrito por encima del volumen protegido.

**Datos del terreno**

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
Moreno	12.61	19.75	233.80	-	-	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros
San José	18.99	12.79				

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	104.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			32.00	416.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	233.80	82.00	151.80	151.80
Pisos con Protección	2	246.00	32.00	214.00	428.00
Volumen	6	160.20	32.00	128.20	769.20
1º Retiro	1	113.00	32.00	81.00	81.00
2º Retiro	1	47.20	-	-	-
Balcones	7	30.00		30.00	210.00
Total					1640.00

***SUPERFICIE VENDIBLE: 1640.00 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: 1477.60 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 467.60 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 1010.00 m<sup>2</sup> x 320 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.