

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>DIRECCIÓN</b>           | <b>Av. J. B. Alberdi 2384</b> |
| <b>SUPERFICIE VENDIBLE</b> | <b>2880.60 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>FECHA</b>               | <b>27/01/22</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.

**Datos del terreno**

|        |         |            |     |     |                                          |
|--------|---------|------------|-----|-----|------------------------------------------|
| Frente | Lateral | Superficie | LIB | LFI | Desarrollo                               |
| 8.58   | 43.26   | 400.25     | -   | -   | 2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros |

**Superficies deducibles**

| Superficies Deducibles | Cantidad | Superficie | Por planta | Subtotal |
|------------------------|----------|------------|------------|----------|
| Patios Verticales      | 1        | 26.00      | 26.00      | 338.00   |
| Ascensor Palier        | 2        | 4.00       | 8.00       | 104.00   |
| Contra incendios       | 1        | 24.00      | 24.00      | 312.00   |
| Total a deducir        |          |            | 58.00      | 754.00   |

**Superficie vendible**

| Cálculo estimado | Cantidad | Ocupable | Deducible | Vendible | Subtotal |
|------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|
| Planta Baja      | 1        | 360.70   | 108.00    | 252.70   | 252.70   |
| 1° Piso          | 1        | 360.70   | 58.00     | 302.70   | 302.70   |
| Volumen          | 9        | 267.00   | 58.00     | 209.00   | 1881.00  |
| 1º Retiro        | 1        | 249.80   | 58.00     | 191.80   | 191.80   |
| 2º Retiro        | 1        | 196.40   | 58.00     | 138.40   | 138.40   |
| Balcones         | 10       | 11.40    |           | 11.40    | 114.00   |
| Total            |          |          |           |          | 2880.60  |

***SUPERFICIE VENDIBLE: 2880.60 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 2586.00 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 2081.30 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 504.70 m<sup>2</sup> x 350 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.