

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Alsina 1456</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>3693.45 m<sup>2</sup> + 13 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>27/01/22</b>

**Datos del distrito**

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

Parcela afectada por Línea de Frente Interno. Se considera completamiento de tejido en planta y altura con lindero izquierdo que consta de 9 pisos + retiro y ocupación de parcela hasta LIB.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
11.58	60.75	711.20	30.70	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	4	4.00	16.00	176.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	264.00
Total a deducir			66.00	700.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>437.55</b>	<b>166.00</b>	<b>271.55</b>	<b>271.55</b>
Volumen	7	437.55	66.00	371.55	2600.85
1º Retiro	1	414.35	66.00	348.35	348.35
2º Retiro	1	359.15	66.00	293.15	293.15
3º Retiro Enrase	1	358.70	66.00	292.70	292.70
Balcones	16	9.90		9.90	158.40
Total					3693.45

**SUPERFICIE VENDIBLE: 3693.45 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: 3477.30 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 1422.50 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 2054.80 m<sup>2</sup> x 330 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.