

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Av. Entre Ríos 1556</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>1534.20 m<sup>2</sup> + 5 Módulos de Estacionamiento</b>
<b>FECHA</b>	<b>10/01/22</b>

**Datos del distrito**

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

Parcela en Manzana Atípica. Deberá solicitarse Resolución de Línea de Frente Interno y Línea Interna de Basamento a la DGIUR. Este estudio contempla retiro mínimo de ventilación y ocupación total en Basamento.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
7.77	23.30	181.75	-	-	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	1	4.00	4.00	52.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			28.00	364.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
<b>Planta Baja</b>	<b>1</b>	<b>181.75</b>	<b>78.00</b>	<b>103.75</b>	<b>103.75</b>
1° Piso	1	181.75	28.00	153.75	153.75
Volumen	9	150.75	28.00	122.75	1104.75
1º Retiro	1	135.20	28.00	107.20	107.20
2º Retiro	1	88.60	28.00	60.60	65.00
Balcones	10	10.35		10.35	103.50
Total					1534.20

**SUPERFICIE VENDIBLE: 1534.20 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: 1555.25 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 893.45 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 661.80 m<sup>2</sup> x 150 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.