

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>DIRECCIÓN</b>           | <b>Av. Corrientes 4680</b>   |
| <b>SUPERFICIE VENDIBLE</b> | <b>3446.80 m<sup>2</sup></b> |
| <b>FECHA</b>               | <b>26/07/21</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 |
|------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|
| Planta Baja      | 1        | 441.75   | 184.00    | 257.75   | 257.75   |
| 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   |
| Total            |          |          |           |          | 3446.80  |

***SUPERFICIE VENDIBLE: 3446.80 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 900 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.