

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Guardia Nacional 626</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>728.60 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>12/05/20</b>

**Datos del distrito**

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
<b>USAB2</b>	11.20 m	LIB

Parcela no afectada por Línea Interna de Basamento. Se considera retiro de fondo y laterales mínimos.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LIB	Desarrollo
8.70	26.64	232.40	-	PB + 3 Plantas Tipo + 1 Retiro

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	1	4.00	4.00	20.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	100.00
Total a deducir			24.00	120.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	174.60	64.00	110.60	110.60
Volumen	3	174.60	24.00	150.60	451.80
Retiro	1	157.20	54.00	103.20	103.20
Balcones	6	10.50		10.50	63.00
Total					728.60

**SUPERFICIE VENDIBLE: 728.60 m<sup>2</sup>**

**Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 2:** áreas destinadas a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

**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: 684.45 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 371.85 m<sup>2</sup>

Alícuota diferencial: 312.60 m<sup>2</sup> x 600 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.