

**INFORME DE PREFACTIBILIDAD**

Arq. Graciela Alonso

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Guaraní 235</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>977.85 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>01/12/20</b>

**Datos del distrito**

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
<b>USAM</b>	17.20 m	LFI

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno. Se considera retiro de fondo mínimo.

**Datos del terreno**

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.61	21.80	190.60	-	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

**Superficies deducibles**

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	4.00	32.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			24.00	192.00

**Superficie vendible**

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	155.95	54.00	101.95	101.95
Volumen	5	155.95	24.00	131.95	659.75
1º Retiro	1	138.75	24.00	114.75	114.75
2º Retiro	1	87.00	54.00	33.00	33.00
Balcones	6	11.40		68.40	68.40
Total					977.85

**SUPERFICIE VENDIBLE: 977.85 m<sup>2</sup>**

**Área de Media Mixtura de Usos del Suelo 3:** áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y 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 10% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.  
 Superficie 80% CU: 804.40 m<sup>2</sup> - Superficie edificable CPU: 571.85 m<sup>2</sup>  
 Alícuota diferencial: 436.00 m<sup>2</sup> x 380 UVAs x 10%.

**Nota:** Estos números son una aproximación matemática y deben verificarse con referencia a un anteproyecto con consulta Municipal. Las cocheras no están incluidas.