

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Guardia Nacional 1367 + 1375
SUPERFICIE VENDIBLE	1864.70 m² + 8 Módulos de Estacionamiento
FECHA	13/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI
USAA	22.80 m	LFI

Parcelas afectadas por Línea de Frente Interno y Extensión de Espacio Libre de Manzana.

Se considera la altura sobre Av. Directorio ajustándose a la altura correspondiente sobre Guardia Nacional a los 3.10 m desde la LD lado izquierdo.

Datos del terreno

Nº	Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
1367	8.55	33.75	290.60	17.02	PB + 5 Plantas Tipo + 3 Retiros
1375	8.84	25.18	223.40		
	17.39		514.00		

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	C/u	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	3	4.00	12.00	104.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	180.00
Total a deducir			32.00	284.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	295.95	132.00	163.95	163.95
Volumen	5	295.95	32.00	263.95	1319.75
Piso 6	1	267.35	32.00	235.35	235.35
Piso 7	1	181.60	32.00	149.60	149.60
Piso 8	1	49.60	24.00	25.60	25.60
Balcones	12	11.20		11.20	134.40
Total					1864.70

SUPERFICIE VENDIBLE: 1864.70 m²

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: 1582.65 m² - Superficie edificable CPU: 616.80 m²

Alícuota diferencial: 965.85 m² x 270 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.