# INFORME DE FACTIBILIDAD

Graciela Alonso, Arq.

| | |
|---|---|
| **DIRECCIÓN** | **Av. Congreso 5784** |
| **SUPERFICIE VENDIBLE** | **952.35 m² + 2 Módulos de Estacionamiento** |
| **FECHA** | 14/06/22 |

## Datos del distrito

| Distrito | Edificio entre Medianeras | Ocupación |
|---|---|---|
| **USAA** | 22.80 m | LFI |

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno.

## Datos del terreno

| Frente | Lateral | Superficie | LFI | Desarrollo |
|---|---|---|---|---|
| 7.60 | 20.50 | 154.75 | - | PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros |

## Superficies deducibles

| Superficies Deducibles | Cantidad | Superficie | Por planta | Subtotal |
|---|---|---|---|---|
| Patios Verticales | 1 | 26.00 | 26.00 | 260.00 |
| Ascensor Palier | 2 | 4.00 | 8.00 | 80.00 |
| Contra incendios | 1 | 20.00 | 20.00 | 200.00 |
| Total a deducir | | | 54.00 | 540.00 |

## Superficie vendible

| Cálculo estimado | Cantidad | Ocupable | Deducible | Vendible | Subtotal |
|---|---|---|---|---|---|
| Planta Baja | 1 | 154.75 | 104.00 | 50.75 | 50.75 |
| Volumen | 7 | 154.75 | 54.00 | 100.75 | 705.25 |
| 1º Retiro | 1 | 139.55 | 54.00 | 85.55 | 85.55 |
| 2º Retiro | 1 | 124.35 | 54.00 | 70.35 | 70.35 |
| Balcones | 8 | 11.40 | | 11.40 | 91.20 |
| Total | | | | | 952.35 |

***SUPERFICIE VENDIBLE: 952.35 m²***

**Área de Media Mixtura de Usos del Suelo 3**: áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamientos y servicios y comercios de gran afluencia.

**Plusvalía Urbana**: el desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable del 35% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.
Superficie 80% CU: 993.50 m² - Superficie edificable CPU: 247.60 m²
Alícuota diferencial: 745.90 m² x 600 UVAs x 35%.

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