



INFORME DE FACTIBILIDAD

Graciela Alonso, Arq

| | |
|----------------------------|--|
| DIRECCIÓN | Tejedor 440 |
| SUPERFICIE VENDIBLE | 4867.70 m² + 28 Módulos de Estacionamiento |
| FECHA | 10/01/23 |

Datos del distrito

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------|
| Distrito | Edificio entre Medianeras | Ocupación |
| USAM | 17.20 m | LFI |

Parcela afectada por Línea de Frente Interno y Extensión de Espacio Libre de Manzana. Edificio lindero con Catálogo Cautelar Preventivo.

Datos del terreno

| Calle | Frente | Lateral | Superficie | LFI | Desarrollo |
|---------|--------|---------|------------|-------|---------------------------------|
| Tejedor | 16.70 | 101.77 | 1726.50 | 25.43 | PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros |
| Estrada | 17.22 | 101.83 | | | |

Superficies deducibles

| Superficies Deducibles | Cantidad | C/u | Por planta | Subtotal |
|------------------------|----------|-------|------------|----------|
| Patios Verticales | 1 | 26.00 | 26.00 | 208.00 |
| Ascensor Palier | 4 | 4.00 | 16.00 | 128.00 |
| Contra incendios | 2 | 20.00 | 40.00 | 320.00 |
| Total a deducir | | | 82.00 | 656.00 |

Superficie vendible

| Cálculo estimado | Cantidad | Ocupable | Deducible | Vendible | Subtotal |
|---------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Planta Baja | 1 | 746.80 | 182.00 | 564.80 | 564.80 |
| 1º Piso | 1 | 746.80 | 82.00 | 664.80 | 664.80 |
| Volumen s/Protegido | 4 | 722.80 | 82.00 | 640.80 | 2563.20 |
| 1º Retiro | 1 | 667.00 | 82.00 | 585.00 | 585.00 |
| 2º Retiro | 1 | 599.10 | 82.00 | 517.10 | 517.10 |
| Balcones | 24 | 22.40 | | 22.40 | 537.60 |
| Total | | | | | 4867.70 |

SUPERFICIE VENDIBLE: 4867.70 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: 3756.85 m² - Superficie edificable CPU: 2762.45 m²

Alícuota diferencial: 994.40 m² x 530 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.