



INFORME DE FACTIBILIDAD

Graciela Alonso, Arq.

DIRECCIÓN	Av. Lacarra 44 + 48
SUPERFICIE VENDIBLE	6200.10 m²
FECHA	06/01/25

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAA	22.80 m	LFI

Parcelas no afectadas por Línea de Frente Interno.

Datos del terreno

Nº	Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
44	7.09	37.70	560.20	-	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros
48	10.05	52.60	513.30		
	17.14		1073.50		

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	80.00
Contra incendios	2	20.00	40.00	400.00
Patio Vertical	2	26.00	52.00	520.00
Total a deducir			100.00	1000.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	734.80	200.00	534.80	534.80
Volumen	7	734.80	100.00	634.80	4443.60
1º Retiro	1	700.50	100.00	600.50	600.50
2º Retiro	1	529.20	100.00	429.20	429.20
Balcones	8	24.00		24.00	192.00
Total					6200.10

SUPERFICIE VENDIBLE: 6200.10 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: 5270.50 m² - Superficie edificable CPU: 2973.70 m²

Alícuota diferencial: 2296.80 m² x 50 UVA x 0.18

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