



## INFORME DE FACTIBILIDAD

Graciela Alonso, Arq.

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Mariano Acosta 163 + 183</b>
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	<b>4359.00 m<sup>2</sup></b>
<b>FECHA</b>	<b>16/07/25</b>

### Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
<b>AE26 - USAB2</b>	14.60 m	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno y Línea Particularizada a 3.30m de LO. Deberá solicitarse Disposición por estar ubicada en Manzana Atípica.

Se considera enrase con edificio lindero derecho que consta de 11 pisos + retiros y tomar en cuenta su ocupación de parcela. Deberá verificarse según planos.

### Datos del terreno

Nº	Fr ent e	Lateral	Superficie	LFILindero	Desarrollo/Enrase
163	24.90	82.02	2429.00	23.00	PB + 4 Plantas Tipo + 5 Pisos de Enrase
183	9.50	35.68	272.90		
	34.40		2701.90		

### Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	4	4.00	16.00	80.00
Contra incendios	2	24.00	48.00	240.00
Total a deducir			64.00	320.00

### Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	791.20	164.00	627.20	627.20
Volumen	4	791.20	64.00	727.20	2908.80
Volumen Enrase	5	115.00	32.00	83.00	415.00
Balcones	8	51.00		51.00	408.00
Total					4359.00

**SUPERFICIE VENDIBLE: 4359.00 m<sup>2</sup>**

**Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 1:** áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja afluencia.

**Plusvalía Urbana:** no corresponde.

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