

# Informe de Factibilidad Constructiva

Empresa: VAI PROP  
Profesional: VAI PROP  
Matrícula N°: 1234



Asesor: —  
Fecha: 9/12/2025

## Datos del lote

Proyecto:	Torres Residencial Sur
Dirección:	Santa Rosa 12345
Localidad:	Cordoba
Barrio:	Quintas de Santa Ana
Zona / Distrito:	C4
Superficie del lote:	300 m <sup>2</sup>
Frente:	10 m
Fondo:	30 m
Superficie a demoler:	100 m <sup>2</sup>
Superficie a conservar:	- m <sup>2</sup>



## Normativa urbanística y morfología

FOS:	0,80
FOT:	-
Altura máxima:	24 m
Pisos máximos:	8
Retiros frente:	- m
Retiros fondo:	- m
Retiros laterales:	- m
Perfilería:	—

## Usos previstos y eficiencia

m <sup>2</sup> construibles (estimados):	1.920 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> vendibles (estimados):	1.536 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> no vendibles (estimados):	384 m <sup>2</sup>
Unidades vendibles (aprox.):	36
m <sup>2</sup> por unidad:	42 m <sup>2</sup>
Valor de venta por unidad:	\$ 45.000
Valor total de unidades vendibles:	\$ 1.620.000

## Incidencia del lote y precio sugerido

Índice de incidencia zonal:	10.00 %
Superficie a demoler:	100 m <sup>2</sup>
Precio de demolición por m <sup>2</sup> :	\$ 50
Costo total de demolición:	\$ 5.000

Precio sugerido del lote

**\$ 157.000**

## Conclusión

### Observaciones

El lote esta nivelado y limpio, posee un frente de 10 metros. Esta ubicado en una muy buena zona.

### Riesgos

En principio no presenta ningún riesgo.

### Oportunidades

Es una excelente oportunidad para desarrollistas, el lote se encuentra en una zona en expansión, a 1 cuadra de avenida principal, paradas de colectivo y locales comerciales.

### Notas adicionales

El lote tiene una superficie construida a demoler de 100m<sup>2</sup>.