

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN TRES UNIDADES DE GESTIÓN PARA EL MISN TEJAR SAN JOSE DEL MUNICIPIO DE ITAGUI

Obligaciones Urbanísticas para MISN - MAEC		
Áreas a construir para servicios colectivos (1 m ² por un vivienda)		
Áreas a ceder para espacios públicos (1 m ² por un vivienda)		
Áreas a ceder para servicios colectivos (1 m ² por un vivienda)		1
Construcción de Servicios Colectivos (1 m ² por un vivienda)		1
Construcción de Equipamientos (1 m ² por un vivienda)		1
Densidad Proyectos VPM - VPM Lotes <2000 m ² (densidad 250 Veh/Ha)		250
Densidad Proyectos VPM - VPM Lotes >2000 m ² (Máximo 2.5)		2.5
Índice de ocupación (en %)		2.5
Áreas Mínimas a construir en conjunto	VPM 45 m ² - VPM 4 m ²	4
Áreas Máximas a construir en conjunto	100% de Área de lote	20
Áreas Mínimas a construir en conjunto		20
Plaza de estacionamiento	1 Cistita (8 m ² por vivienda)	8
Plaza de estacionamiento	1 Cistita (8 m ² por vivienda)	8
Plaza de estacionamiento		4

19%

Aptos V05 (50%)	Aptos V07 (50%)	Locales comerciales (10% area construida)
55	45	20
3.950	4.828	2.414

CARGAS DEL PROYECTO		Area [m²] de casion	Costo m2 de suelo para casion		Costo total de suelo para casion		Costo de adecuacion y construcion por m² de suelo para casion	Costo total de adecuacion y construcion por construccion	Costo de cargas (suelo de casion con adecuacion y ya con adecuacion)	Costo de la construccion del equipamiento	Costo de formullon del Plan Paccion (P.P.)	Costo total de cargas (suelo de casion con adecuacion y ya con adecuacion y formullon P.P.)	% de participacion de las cargas
Suelo y ceder en m²		131.881		180.000			90.000						
	Acabados [m²]	6.473		180.000		1.165.172,136		799.086.098		3.376.203,205		4.461.389,303	4.46%
	Educativo, cultural, y andenes	45.000		60.000		10.800.186,192		50.000	3.933.055.903		15.692.269,251	26.492.445,444	26.49%
	Zonas verdes	45.353		60.000		11.406.240,584		50.000	3.728.151.704		15.456.353,054	26.862.593,638	26.86%
	Total suelo casion	100.000		8.779		23.762.592.848			11.851.872.692		35.345.672.898	46.898.265,541	46.89%
	Construccion educativa						800.000						
	Suelo de via	12.850		180.000		3.315.855,200		300.000	3.859.827,000		6.175.722,200	9.495.549,200	9.49%
	Formullon Plan Paccion												
	Total										200.000.000	200.000.000	0.41%
												46.915.787.541	46.91%

UNIDAD DE GESTIÓN	Área neta	lc	Área construida privada	Área de apartamentos, locales y oficinas (m²) (*)	Total de unidades de vivienda (100% B y 80% UP)	Total de unidades de locales comerciales y oficinas	Área total de cación en suelo por aprovechamiento (m²)	Participación caslon de m²/suelo a unidad	Construc. servicios colectivos (100%V + 1% de otros usos)	Parqueaderos privados vehiculares	Parqueaderos visitantes vehiculares	Total unidades de Parqueaderos vehiculares	Total unidades de Parqueaderos de motos
1	41.408	2,6	101.521	55	1.882	518	29.231	11,76	1.882	188		188	188
2	83.014	2,6	207.535	55	3.778	1.038	66.005	11,76	3.778	377		377	377
3	88.170	2,6	221.778	55	3.778	1.038	66.005	11,76	3.778	377		377	377
Total	193.132		482.830		8.778	2.414	131.681		8.778	878	0	878	878

Reporte de Cargas por Unidad de Gestión en vías, espacio público y equipamiento												
Unidades de Gestión	Area total construida por aprovechamiento	% de cargas por aprovechamiento	Reporte de cargas en (\$)	Area del suelo para vía	Costo total carga para vía (Incluye valor de zonas verdes y edificación)	Area de suelo para zonas verdes y edificación	Costo total carga para zonas verdes (Incluye valor de zonas verdes y edificación)	Area destinada a equipamiento	Costo de formulación del Plan Parcial (P.P.)	Costo total de la carga por Unidad de Gestión	Participación de las Cargas por Unidad de Gestión	Diferencia entre reparto de cargas por aprovechamiento a costo de la carga por Ude G.
1	103.521	21.4%	10.495.635.865	0.00	0	25.225.94	7.422.693.432	1.982	1.505.766.727	42.880.655	6.171.502.966	16.7%
2	207.036	43.0%	21.541.979.347	0.00	0	4.798.808.000	13.616.113.529	3.773	3.159.583.979	73.155.826.879	18.8%	1.324.095.061
3	171.775	35.6%	17.415.878.347	2.035.26	1.608.615.000	46.847.85	1.608.866.114	3.129	2.468.541.000	16.647.478.007	34.6%	788.190.346
Total cargas	482.830	100.0%	48.952.583.541	12.866	6.615.723.205	131.681	35.553.873.068	48.952.583.541	7.022.987.273	200.000.000	48.952.583.541	0

Unidades de Gestión	Áreas privadas a construir	Áreas totales a construir (con un 20% de circulaciones más parqueros)	Valor costos directos de construcción (C.D.) áreas privadas residencial \$60,000,000 a \$80,000,000 \$/m² y parqueros a \$60,000 \$/m², C.D. comercio 1'000,000 \$/m²	Costos de urbanización (\$900,000 \$/por 100 m² const.	Total Costos DIRECTOS (C.D.)	COSTOS DIRECTOS (C.D.) reajustado con el 3% de las ventas	Costos indirectos (C.I.) Honorarios (6)	(C.I.) Administr. Impuestos y otros (6)	(C.I.) Financieros (7)	Total COSTOS INDIRECTOS (C.I.)	Valor del lote	Costo de las cargas del proyecto (por aprovechamiento)	TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (incluyendo el valor del lote)
UG-1	103.521	127.889	103.558.418.918	6.399.466.991	109.957.885.009	115.532.120.806	13.863.854.497	18.580.785.989	1.858.078.599	34.302.719.084	15.958.792.800	10.495.630.885	176.289.263.555
UG-2	207.635	256.589	207.610.342.227	12.820.428.636	220.439.776.786	232.201.115.129	30.201.115.129	3.725.011.129	68.768.008.068	23.034.762.400	21.241.278.329	344.500.753.729	
UG-3	111.775	219.278	112.871.138.536	19.425.868.738	191.705.464.762	210.024.965.762	30.801.588.395	36.918.967.847	2.136.158.936	37.115.674.877	287.654.494.306		
TOTAL	422.931	603.756	524.049.689.589	38.645.766.369	522.403.124.557	557.758.201.637	74.865.557.423	64.865.557.423	80.867.811.809.420	64.865.557.423	80.867.811.809.420	176.289.263.555	

12%	
10%	(publicidad, fiducia, gastos legales, varios y reembolsables)
1%	

Unidades de Gestión	Ventas del proyecto	% de participación de Costos Directos (C.D.) sobre ventas	% de participación de Costos Indirectos (C.I.) sobre ventas	% de participación del lote	% de participación de las cargas sobre ventas	% de participación de costos sobre ventas	Utilidades potenciales	Cronograma de ejecución
UG-1	186 807 869.886	62.18%	18.46%	8.89%	4.94%	94.86%	6.17%	primera
UG-2	372 501 181.287	62.18%	18.46%	6.20%	6.22%	92.49%	7.51%	segunda
UG-3	306 315 833.557	62.18%	18.46%	8.82%	5.33%	93.10%	6.90%	tercera