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

	Unidades de Gestión (UG)	Área Catastral de cada Unidad de Gestión	Cesión en vías	Areas de retiro quebradas	Areas de retiro Linea de alta tensión	Areas de retiro Linea Zonas de Riesgo y Amenazas	Area neta	Cesión para zonas verdes publicas	Cesión para equipamiento	Área construida actual (se debe tener en cuenta como aporte)
UG-1	Predios	88.659,96	0,00	6.200,00	4.648,00	36.403,65	41.408,31	28.233	1.882	0
UG-2	Predios	128.248,68	9.930,85	18.472,00	1.436,32	15.395,56	83.013,95	56.600	3.773	0
UG-3	Predios	116.744,21	2.935,24	35.339,08	9.760,00	0,00	68.709,89	46.848	3.123	0
			Se plantea dejar como suelo de protección	0,00	0,00	0,00				
	Área total	333.652,85	12.866,09	60.011,08	15.844,32	51.799,21	193.132,15	131.681	8.779	0

68% area de cesion para z.v.p. el area util sera el 32%

19%

Area neta Lote	193.132	
Indice constr. (Ic.)	2,5	(máximo)
Indice de ocupación	80%	
Área total construida	482.830	
Área uso residencial	434.547	90%
Área uso comercio	48.283	10%
Área uso oficinas/servicios	0	0%
Parqueaderos vehiculos	878	8
Parqueaderos motos	878	
Área celda de parq. (m^) vehiculos	20	
Área celda de parq. (m^) motos	2	
Vr m²/suelo	180.000	(Valor de referencia)
Vr total del lote	60.057.513.000	
Vr m² constr. Existen. UG-1	0	(Valor promedio)
Vr total de la construc. UG-1	0	
Vr m² constr. Existen. UG-2	0	(Valor promedio)
Vr total de la construc. UG-2	0	
Vr m² constr. Existen. UG-3	0	(Valor promedio)
Vr total de la construc. UG-3	0	
Vr m² venta residencial VIS	1.692.296	135 SMMLV
Vr m² venta residencial VIP	1.072.484	70 SMMLV
Vr m² venta oficinas	0	
Vr m² venta comercio	2.500.000	
Vr parqueadero vehicular	12.000.000	
Vr parqueadero motos	3.000.000	
Vr m² construccion resid.	800.000	
Vr m² constr. circulaciones	800.000	
Vr m² constr. parquead.	560.000	
Vr m² construccion oficinas	0	
Vr m² construccion comerc.	1.000.000	

Valor del SMMLV
689.454
OK

Obligaciones Urbanisticas para MISN - MAEC

Areas a ceder para equipamiento (1 m2/ Un de vivienda)	1
Areas a ceder para espacio público (15 m2/ Un de vivienda)	15
Areas a ceder para servicios colectivos privados (1 m2/ Un de vivienda)	1
Construcción de Servicios comunales (1 m2/ Un de vivienda)	1
Construcción de equipamiento (1 m2/ Un de vivienda)	1
Densidad Proyectos VIS - VIP Lotes<2000 m2 (Maxima 250 Viv/ Ha)	250
Densidad Proyectos VIS - VIP Lotes> 2000 m2 (I.c. Maximo 2.5)	2,5
Indice de ocupacion (I.o. 80%)	0,8
Areas Minimas a construir en vivienda	VIP= 45 m2 ; VIS = 55 m2
Areas Maximas a construir en comercio	10% de Area Neta del lote
Areas Minimas a construir en comercio	20 m2
Parqueaderos privados	1 Celda/ 8 viviendas
Parqueaderos Visitantes	1 Celda/ 6 viviendas
Parqueaderos de motos (*1)	4

(*1) sustitución del 20% de parqueadero de Viviendas a razon de 4 celdas de motos/ 1 celda carro

Compensaciones Urbanisticas para MISN - MAEC

Uso Residencial	
Espacio Publico	Estrato 3 = 1 m2 x 0.5 SMMLV
	Estrato 2 = 1 m2 x 0.4 SMMLV
	Estratos 4, 5 y 6 = 1 m2 x 0.6 SMMLV
Equipamiento Publico	1 m2 x 1.5 SMMLV
Parqueaderos	
Lotes > a 500 m2	1 celda / 2 SMMLV
Lotes < a 500 m2	No se compensa
Uso Industrial, comercial y de servicio	
Areas a ceder	1 m2/ 1 SMMLV
Equipamiento a construir	1 m2 / 2 SMMLV
Parqueaderos	1 celda/ 3 SMMLV

	Aptos VIS (50%)	Aptos VIP (50%)	Locales comerciales (10% area construida)
Areas construidas (m2)	55	45	20
Numero de unidades	3.950	4.828	2.414

CARGAS DEL PROYECTO	Area (m²) de cesión	Costo m2 de suelo para cesión	Costo total de suelo para cesión	Costo de adecuacion y construccion por m² de suelo para cesión	Costo total de adecuación y/o construccion	Costo de cargas (suelo de cesión con adecuación y vía con adecuación)	Costo de la construcción del equipamiento	Costo de formulación del Plan Parcial (P.P.)	Costo total de cargas (suelo de cesión, vía, adecuación y formulación P.P.)	% de participación de las cargas
Suelo a ceder en m²	131.681	180.000		90.000						
en equipam. (*2)	8,67%	8.779	180.000	1.580.172.138	90.000	790.086.068	2.370.258.205			4,84%
espacio pbco. y andenes	45,00%	59.256	180.000	10.666.161.920	90.000	5.333.080.960	15.999.242.881			32,68%
en zonas verdes	48,33%	63.646	180.000	11.456.247.989	90.000	5.728.123.994	17.184.371.983			35,10%
Total suelo cesión	100,00%			23.702.582.045		11.851.291.023	35.553.873.068			
Construcción equipam.		8.779			800.000			7.022.987.273		14,35%
Suelo de vias		12.866	180.000	2.315.896.200	300.000	3.859.827.000	6.175.723.200			12,62%
Formulación Plan Parcial								200.000.000		0,41%
Total									48.952.583.541	100,00%

UNIDAD DE GESTIÓN	Área neta	I.c.	Área construida privada	Área de apartamentos, locales y oficinas (m²) (*4)	Total de unidades de vivienda (50% VIS y 50% VIP)	Total de unidades de locales comerciales y oficinas	Area total de cesión en suelo por aprovechamiento (mt²s)	Participacion cesion de mt²suelo x unidad	Construc. servicios colectivos (1m²/viv + 1% de otros usos)	Parqueaderos privados vehiculares	Parqueaderos visitantes vehiculares	Total unidades de Parqueaderos vehiculares	Total unidades de Parqueaderos de motos
1	41.408	2,5	103.521	55	1.882	518	28.233	11,76	1.882	188		188	188
2	83.014	2,5	207.535	55	3.773	1.038	56.600	11,76	3.773	377		377	377
3	68.710	2,5	171.775	55	3.123	859	46.848	11,76	3.123	312		312	312
Total	193.132		482.830		8.779	2.414	131.681		8.779	878	0	878	878
					79	36.578							

Reparto de Cargas por Unidad de Gestión en vias, espacio público y equipamiento

Unidades de Gestión	Area total construida por Aprovechamientos	% de cargas por asignación de aprovechamiento	Reparto de cargas en ($)	Área del suelo para via	Costo total carga para vía (incluye valor de suelo y adecuación)	Área de suelo para cesión en zonas verdes públicas	Costo total carga para zonas verdes públicas (incluye valor de suelo y adecuación)	Área destinada a equipamiento	Costo total de carga para construcción equipamiento	Costo de formulación dúl 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 y costo de la carga por U.de G.
1	103.521	21,4%	10.495.630.865	0,00	0	28.232,94	7.622.893.432	1.882	1.505.756.727	42.880.805	9.171.530.964	18,7%	1.324.099.901
2	207.535	43,0%	21.041.278.329	9.930,85	4.766.808.000	56.600,42	15.282.113.523	3.773	3.018.689.091	85.966.956	23.153.576.570	47,3%	-2.112.298.241
3	171.775	35,6%	17.415.674.347	2.935,24	1.408.915.200	46.847,65	12.648.866.114	3.123	2.498.541.455	71.153.239	16.627.476.007	34,0%	788.198.340
					6.175.723.200	131.681	35.553.873.068	8.779	7.022.987.273	200.000.000	48.952.583.541	100%	0
Total cargas	482.830	100,0%	48.952.583.541	12.866	48.952.583.541						48.952.583.541		

Unidades de Gestión	Áreas privadas a construir	Áreas totales a construir (con un 20% de circulaciones mas parqueaderos)	Valor costos directos de construcción (C.D.) (áreas privadas residencial 800.000 $/m² y circulaciones a 800.000 $/m² y parqueaderos a 560.000 $/m²). C.D. comercio 1´000.000 $/m²	Costos de urbanización (5'000.000 $/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 (5)	(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 (incluido el valor del lote)
UG-1	103.521	127.989	103.558.418.918	6.399.466.091	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	10.495.630.865	176.289.263.555
UG-2	207.535	256.589	207.610.342.227	12.829.428.636	220.439.770.864	231.614.806.302	27.793.776.756	37.250.118.129	3.725.011.813	68.768.906.698	23.084.762.400	21.041.278.329	344.509.753.729
UG-3	171.775	212.376	171.837.188.536	10.618.801.182	182.455.989.718	191.705.464.725	23.004.655.767	30.831.583.356	3.083.158.336	56.919.397.458	21.013.957.800	17.415.674.347	287.054.494.330
TOTAL	482.830	596.954	483.005.949.682	29.847.695.909	512.853.645.591	538.852.391.833	64.662.287.020	86.662.487.473	8.666.248.747	159.991.023.240	60.057.513.000	48.952.583.541	807.853.511.614

(5): Honorarios sobre costos directo (no se incluye valor del suelo) 12%
(6) Administr. Impuestos y otros (sobre las ventas) 10% (publicidad, fiducia, gastos legales, varios y reembolsables)
(7): Financieros (sobre las ventas) 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	185.807.859.885	62,18%	18,46%	8,59%	4,94%	54,88%	5,12%	primera
UG-2	372.501.181.287	62,18%	18,46%	6,30%	6,22%	92,49%	7,51%	segunda
UG-3	308.315.833.557	62,18%	18,46%	6,82%	5,39%	93,10%	6,90%	tercera
TOTAL	866.624.874.730							