

ANEXO 4. PUAE SANTA MÓNICA

ANEXO 4.1. ESCENARIO 1

Cambio por venta de edificabilidad

A1004-40

Uso de edificación: Residencial

LLEGADA																
Lote	USO DE LA EDIFICACIÓN	AREA LOTE	N. PISOS	COS PB	COS TOTAL (B)	AREA CONSTRUCCIÓN LLEGADA	Valor m2 construcción neutro, acabados E, PH, Estructura de HA ☉	Factor de uso, comercial B (D)	Valor m2 por uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor de la construcción cd+ci	Peso del terreno de llegada al 12%	DIFERENCIA ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		% de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto (A)	Valor de terreno de llegada
C1	RESIDENCIAL	2.888,04	6	0,4	240	6.931,30	1112	1	1912,64	13.257.073,98	13.257.073,98	1.590.848,88	6.931,30	-	0,12	924.912,14
C2	RESIDENCIAL	2.809,21	6	0,4	240	6.742,10	1112	1	1912,64	12.895.217,79	12.895.217,79	1.547.426,14	6.742,10	-	0,12	899.666,36
C3	RESIDENCIAL	2.386,83	6	0,4	240	5.728,39	1112	1	1912,64	10.956.351,67	10.956.351,67	1.314.762,20	5.728,39	-	0,12	764.396,63
C4	RESIDENCIAL	2.403,11	6	0,4	240	5.767,46	1112	1	1912,64	11.031.082,34	11.031.082,34	1.323.729,88	5.767,46	-	0,12	769.610,40
C5	RESIDENCIAL	2.517,13	6	0,4	240	6.041,11	1112	1	1912,64	11.554.472,46	11.554.472,46	1.386.536,69	6.041,11	-	0,12	806.125,99
C6	RESIDENCIAL	2.949,65	6	0,4	240	7.079,16	1112	1	1912,64	13.539.884,58	13.539.884,58	1.624.786,15	7.079,16	-	0,12	944.643,11
C7	RESIDENCIAL	3.019,84	6	0,4	240	7.247,62	1112	1	1912,64	13.862.080,27	13.862.080,27	1.663.449,63	7.247,62	-	0,12	967.121,88
C8	RESIDENCIAL	2.840,01	6	0,4	240	6.816,02	1112	1	1912,64	13.036.600,14	13.036.600,14	1.564.392,02	6.816,02	-	0,12	909.530,24
D1	RESIDENCIAL	2.536,06	4	0,5	200	5.072,12	929	1	1597,88	8.104.639,11	8.104.639,11	972.556,69	5.072,12	-	0,12	565.439,94
D2	RESIDENCIAL	2.729,91	4	0,5	200	5.459,82	929	1	1597,88	8.724.137,18	8.724.137,18	1.046.896,46	5.459,82	-	0,12	608.660,73
D3	RESIDENCIAL	2.439,81	4	0,5	200	4.879,62	929	1	1597,88	7.797.047,21	7.797.047,21	935.645,66	4.879,62	-	0,12	543.980,04
D4	RESIDENCIAL	2.316,67	4	0,5	200	4.633,34	929	1	1597,88	7.403.521,32	7.403.521,32	888.422,56	4.633,34	-	0,12	516.524,74
D5	RESIDENCIAL	2.854,60	4	0,5	200	5.709,20	929	1	1597,88	9.122.616,50	9.122.616,50	1.094.713,98	5.709,20	-	0,12	636.461,62
																9.857.073,81

PARTIDA											
Lote	AREA LOTE	COS TOTAL partida			valor del m2 construcción						x construcción x factor de uso
		COS PB	COS TOTAL	Construcción vigente	Valor m2 construcción neutro, acabados E, PH, Estructura de HA	Factor de uso	Valor m2 uso	Valor de la construcción cd+ci	Peso del terreno de partida al 12%	% de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto	
C1	2.888,04	1.155,22	160,00	4.620,86	929	1	1597,88	7.383.586,17	886.030,34	0,12	515.133,47
C2	2.809,21	1.123,69	160,00	4.494,74	929	1	1597,88	7.182.048,76	861.845,85	0,12	501.073,62
C3	2.386,83	954,73	160,00	3.818,93	929	1	1597,88	6.102.188,67	732.262,64	0,12	425.734,32
C4	2.403,11	961,25	160,00	3.844,98	929	1	1597,88	6.143.810,25	737.257,23	0,12	428.638,37
C5	2.517,13	1.006,85	160,00	4.027,41	929	1	1597,88	6.435.314,70	772.237,76	0,12	448.975,67
C6	2.949,65	1.179,88	160,00	4.719,44	929	1	1597,88	7.541.098,79	904.931,85	0,12	526.123,17
C7	3.019,84	1.207,94	160,00	4.831,74	929	1	1597,88	7.720.547,10	926.465,65	0,12	538.642,38
C8	2.840,01	1.136,01	160,00	4.544,02	929	1	1597,88	7.260.792,29	871.295,07	0,12	506.567,35
D1	2.536,06	1.014,43	160,00	4.057,70	929	1	1597,88	6.483.711,28	778.045,35	0,12	452.352,40
D2	2.729,91	1.091,97	160,00	4.367,86	929	1	1597,88	6.979.309,75	837.517,17	0,12	486.929,03
D3	2.439,81	975,93	160,00	3.903,70	929	1	1597,88	6.237.637,76	748.516,53	0,12	435.184,48
D4	2.316,67	926,67	160,00	3.706,67	929	1	1597,88	5.922.817,06	710.738,05	0,12	413.219,57
D5	2.854,60	1.141,84	160,00	4.567,36	929	1	1597,88	7.298.093,20	875.771,18	0,12	509.169,29
											6.187.743,11

Captura				
DIFERENCIA	DIFERENCIA		18% CAPTURA	18% CAPTURA
704.819	409.779	295.039,87	126.867	73.760
685.580	398.593	286.987,54	123.404	71.747
582.500	338.662	243.837,25	104.850	60.959
586.473	340.972	245.500,62	105.565	61.375
614.299	357.150	257.148,61	110.574	64.287
719.854	418.520	301.334,36	129.574	75.334
736.984	428.480	308.504,48	132.657	77.126
693.097	402.963	290.134,05	124.757	72.533
194.511	113.088	81.423,80	35.012	20.356
209.379	121.732	87.647,59	37.688	21.912
187.129	108.796	78.333,57	33.683	19.583
177.685	103.305	74.379,34	31.983	18.595
218.943	127.292	91.650,48	39.410	22.913
6.311.252	3.669.331	1.136.025	660.480	

ANEXO 4.2. ESCENARIO 2
Cambio por venta de edificabilidad
A1004-40
Uso de edificación: Comercio

LLEGADA																
Lote	USO DE LA EDIFICACIÓN	AREA LOTE	N. PISOS	COS PB	COS TOTAL (B)	AREA CONSTRUCCIÓN LLEGADA	Valor m2 construcción neutro, acabados E, PH, Estructura de HA ☉	Factor de uso, comercial B (D)	Valor m2 por uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor de la construcción cd+ci	Peso del terreno de llegada al 12%	DIFERENCIA ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	% de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto (A)	Valor de terreno de llegada	
C1	COMERCIO	2.888,04	6	0,4	240	6.931,30	1112	1,72	1912,64	13.257.073,98	13.257.073,98	1.590.848,88	6.931,30	-	0,12	1.590.848,88
C2	COMERCIO	2.809,21	6	0,4	240	6.742,10	1112	1,72	1912,64	12.895.217,79	12.895.217,79	1.547.426,14	6.742,10	-	0,12	1.547.426,14
C3	COMERCIO	2.386,83	6	0,4	240	5.728,39	1112	1,72	1912,64	10.956.351,67	10.956.351,67	1.314.762,20	5.728,39	-	0,12	1.314.762,20
C4	COMERCIO	2.403,11	6	0,4	240	5.767,46	1112	1,72	1912,64	11.031.082,34	11.031.082,34	1.323.729,88	5.767,46	-	0,12	1.323.729,88
C5	COMERCIO	2.517,13	6	0,4	240	6.041,11	1112	1,72	1912,64	11.554.472,46	11.554.472,46	1.386.536,69	6.041,11	-	0,12	1.386.536,69
C6	COMERCIO	2.949,65	6	0,4	240	7.079,16	1112	1,72	1912,64	13.539.884,58	13.539.884,58	1.624.786,15	7.079,16	-	0,12	1.624.786,15
C7	COMERCIO	3.019,84	6	0,4	240	7.247,62	1112	1,72	1912,64	13.862.080,27	13.862.080,27	1.663.449,63	7.247,62	-	0,12	1.663.449,63
C8	COMERCIO	2.840,01	6	0,4	240	6.816,02	1112	1,72	1912,64	13.036.600,14	13.036.600,14	1.564.392,02	6.816,02	-	0,12	1.564.392,02
D1	COMERCIO	2.536,06	4	0,5	200	5.072,12	929	1,72	1597,88	8.104.639,11	8.104.639,11	972.556,69	5.072,12	-	0,12	972.556,69
D2	COMERCIO	2.729,91	4	0,5	200	5.459,82	929	1,72	1597,88	8.724.137,18	8.724.137,18	1.046.896,46	5.459,82	-	0,12	1.046.896,46
D3	COMERCIO	2.439,81	4	0,5	200	4.879,62	929	1,72	1597,88	7.797.047,21	7.797.047,21	935.645,66	4.879,62	-	0,12	935.645,66
D4	COMERCIO	2.316,67	4	0,5	200	4.633,34	929	1,72	1597,88	7.403.521,32	7.403.521,32	888.422,56	4.633,34	-	0,12	888.422,56
D5	COMERCIO	2.854,60	4	0,5	200	5.709,20	929	1,72	1597,88	9.122.616,50	9.122.616,50	1.094.713,98	5.709,20	-	0,12	1.094.713,98
															16.954.166,95	

PARTIDA											
Lote	AREA LOTE	COS PB	COS TOTAL	valor del m2 construcción							x construcción x factor de uso
				Construcción vigente	Valor m2 construcción neutro, acabados E, PH, Estructura de HA	Factor de uso	Valor m2 uso	Valor de la construcción cd+ci	Peso del terreno de partida al 12%	% de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto	
C1	2.888,04	1.155,22	160,00	4.620,86	929	1,72	1597,88	7.383.586,17	886.030,34	0,12	886.029,57
C2	2.809,21	1.123,69	160,00	4.494,74	929	1,72	1597,88	7.182.048,76	861.845,85	0,12	861.846,62
C3	2.386,83	954,73	160,00	3.818,93	929	1,72	1597,88	6.102.188,67	732.262,64	0,12	732.263,02
C4	2.403,11	961,25	160,00	3.844,98	929	1,72	1597,88	6.143.810,25	737.257,23	0,12	737.258,00
C5	2.517,13	1.006,85	160,00	4.027,41	929	1,72	1597,88	6.435.314,70	772.237,76	0,12	772.238,15
C6	2.949,65	1.179,86	160,00	4.719,44	929	1,72	1597,88	7.541.098,79	904.931,85	0,12	904.931,85
C7	3.019,84	1.207,94	160,00	4.831,74	929	1,72	1597,88	7.720.547,10	926.465,65	0,12	926.464,89
C8	2.840,01	1.136,01	160,00	4.544,02	929	1,72	1597,88	7.260.792,29	871.295,07	0,12	871.295,84
D1	2.536,06	1.014,43	160,00	4.057,70	929	1,72	1597,88	6.483.711,28	778.045,35	0,12	778.046,12
D2	2.729,91	1.091,97	160,00	4.367,86	929	1,72	1597,88	6.979.309,75	837.517,17	0,12	837.517,94
D3	2.439,81	975,93	160,00	3.903,70	929	1,72	1597,88	6.237.637,76	748.516,53	0,12	748.517,30
D4	2.316,67	926,67	160,00	3.706,67	929	1,72	1597,88	5.922.817,06	710.738,05	0,12	710.737,66
D5	2.854,60	1.141,84	160,00	4.567,36	929	1,72	1597,88	7.298.093,20	875.771,18	0,12	875.771,18
											10.642.918,14

Captura	
DIFERENCIA	18% CAPTURA
704.819	126.867
685.580	123.404
582.500	104.850
586.473	105.565
614.299	110.574
719.854	129.574
736.984	132.657
693.097	124.757
194.511	35.012
209.379	37.688
187.129	33.683
177.685	31.983
218.943	39.410
6.311.252	1.136.025