

## ANEXO 2. PUAE SANTA MÓNICA (OM 003-2019)

### Caso 1. En base a los datos y disposiciones aprobadas en la Ordenanza Metropolitana 003-2019.

Conforme los datos que establece la ordenanza metropolitana No. 003-2019 en su artículo 29 y en aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, se menciona que en el PUAE Santa Mónica se requirieron los siguientes cambios:

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.
- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1), en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

### Cambio de Uso de Suelo

Lo te	tipo de camb io	SUPER FICIE (AUV)	AIVA	Índice de revalor ización	Valor terreno de llegada	Valor terreno de Partida	Diferen cia	Porcentaje 20%
A1	M a RU1	841,43	160	1	134.628,80	134.628,80	0,00	0,00
A2	M a RU1	607,11	160	1	97.137,60	97.137,60	0,00	0,00
A3	M a RU1	829,62	160	1	132.739,20	132.739,20	0,00	0,00
A4	M a RU1	840,41	160	1	134.465,60	134.465,60	0,00	0,00
A5	M a RU1	988,65	160	1	158.184,00	158.184,00	0,00	0,00
A6	M a RU1	960,91	160	1	153.745,60	153.745,60	0,00	0,00
A7	M a RU1	953,17	160	1	152.507,20	152.507,20	0,00	0,00
A8	M a RU1	950,19	160	1	152.030,40	152.030,40	0,00	0,00
A9	M a RU1	976,65	160	1	156.264,00	156.264,00	0,00	0,00
A10	M a RU1	1007,2	160	1	161.152,00	161.152,00	0,00	0,00
A11	M a RU1	919,63	160	1	147.140,80	147.140,80	0,00	0,00
A12	M a RU1	1044,87	160	1	167.179,20	167.179,20	0,00	0,00
A13	M a RU1	887,17	160	1	141.947,20	141.947,20	0,00	0,00
A14	M a RU1	961	160	1	153.760,00	153.760,00	0,00	0,00
A15	M a RU1	976,88	160	1	156.300,80	156.300,80	0,00	0,00
A16	M a RU1	992,77	160	1	158.843,20	158.843,20	0,00	0,00
A17	M a RU1	931,19	160	1	148.990,40	148.990,40	0,00	0,00
A18	M a RU1	985,9	160	1	157.744,00	157.744,00	0,00	0,00
A19	M a RU1	947,33	160	1	151.572,80	151.572,80	0,00	0,00
A20	M a RU1	887,74	160	1	142.038,40	142.038,40	0,00	0,00

A2 1	M a R U1	882,74	160	1	141.238,40	141.238,40	0,00	0,00
A2 2	M a R U1	902,39	160	1	144.382,40	144.382,40	0,00	0,00
A2 3	M a R U1	979,83	160	1	156.772,80	156.772,80	0,00	0,00
A2 4	M a R U1	917,49	160	1	146.798,40	146.798,40	0,00	0,00
A2 5	M a R U1	980,93	160	1	156.948,80	156.948,80	0,00	0,00
A2 6	M a R U1	976,14	160	1	156.182,40	156.182,40	0,00	0,00
A2 7	M a R U1	927,46	160	1	148.393,60	148.393,60	0,00	0,00
A2 8	M a R U1	887,86	160	1	142.057,60	142.057,60	0,00	0,00
A2 9	M a R U1	994,82	160	1	159.171,20	159.171,20	0,00	0,00
A3 0	M a R U1	977,73	160	1	156.436,80	156.436,80	0,00	0,00
A3 1	M a R U1	1188,45	160	1	190.152,00	190.152,00	0,00	0,00
A3 2	M a R U1	891,74	160	1	142.678,40	142.678,40	0,00	0,00
A3 3	M a R U1	915,31	160	1	146.449,60	146.449,60	0,00	0,00
A3 4	M a R U1	937,45	160	1	149.992,00	149.992,00	0,00	0,00
A3 5	M a R U1	979,02	160	1	156.643,20	156.643,20	0,00	0,00
A3 6	M a R U1	929,64	160	1	148.742,40	148.742,40	0,00	0,00
A3 7	M a R U1	994,92	160	1	159.187,20	159.187,20	0,00	0,00
B1	M a R U1	951,4	160	1	152.224,00	152.224,00	0,00	0,00
B2	M a R U1	934,84	160	1	149.574,40	149.574,40	0,00	0,00
B3	M a R U1	974,42	160	1	155.907,20	155.907,20	0,00	0,00
B4	M a R U1	924,42	160	1	147.907,20	147.907,20	0,00	0,00
B5	M a R U1	946,54	160	1	151.446,40	151.446,40	0,00	0,00
B6	M a R U1	883,84	160	1	141.414,40	141.414,40	0,00	0,00
B7	M a R U1	848,27	160	1	135.723,20	135.723,20	0,00	0,00
B8	M a R U1	883,9	160	1	141.424,00	141.424,00	0,00	0,00
B9	M a R U1	835,8	160	1	133.728,00	133.728,00	0,00	0,00
B1 0	M a R U1	1087,35	160	1	173.976,00	173.976,00	0,00	0,00
							<b>total</b>	<b>\$ 0,00</b>

**Caso 2. En base a la interpretación normativa realizada por el equipo auditor de la Contraloría General del Estado, en el informe del examen especial de junio de 2022**

La Contraloría General del Estado ha determinado un valor total de Concesión Onerosa de Derechos por \$ 2 254 928,09 al asumir que se debería cobrar por

incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo, en este último caso el equipo auditor señala que debió pasar de Múltiple a Residencial Urbano RU1A, y no a Residencial Urbano 1 (RU1) como consta en la ordenanza aprobada y sus anexos.

- Monto por cambios de uso de suelo: \$ 1 594 448,20
- Monto por venta de edificabilidad: \$ 660 479,89

**a) Sobre los usos de suelo del PUAE (contraloría) Residencial Urbano 1A (RU1A) Sectores A y B**

Lote	tipo de cambio	SUPERFICIE (AUV)	AIVA	Índice de revalorización	Valor terreno de Llegada (Ord 183)	Valor terreno de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%
A1	M a RU1A	841,43	160	2,33854	314.834,83	134.628,80	180.206,03	36.041,21
A2	M a RU1A	607,11	160	2,33854	227.160,16	97.137,60	130.022,56	26.004,51
A3	M a RU1A	829,62	160	2,33854	310.415,93	132.739,20	177.676,73	35.535,35
A4	M a RU1A	840,41	160	2,33854	314.453,18	134.465,60	179.987,58	35.997,52
A5	M a RU1A	988,65	160	2,33854	369.919,61	158.184,00	211.735,61	42.347,12
A6	M a RU1A	960,91	160	2,33854	359.540,24	153.745,60	205.794,64	41.158,93
A7	M a RU1A	953,17	160	2,33854	356.644,19	152.507,20	204.136,99	40.827,40
A8	M a RU1A	950,19	160	2,33854	355.529,17	152.030,40	203.498,77	40.699,75
A9	M a RU1A	976,65	160	2,33854	365.429,61	156.264,00	209.165,61	41.833,12
A10	M a RU1A	1007,2	160	2,33854	376.860,40	161.152,00	215.708,40	43.141,68
A11	M a RU1A	919,63	160	2,33854	344.094,65	147.140,80	196.953,85	39.390,77
A12	M a RU1A	1044,87	160	2,33854	390.955,25	167.179,20	223.776,05	44.755,21
A13	M a RU1A	887,17	160	2,33854	331.949,21	141.947,20	190.002,01	38.000,40
A14	M a RU1A	961	160	2,33854	359.573,91	153.760,00	205.813,91	41.162,78
A15	M a RU1A	976,88	160	2,33854	365.515,67	156.300,80	209.214,87	41.842,97
A16	M a RU1A	992,77	160	2,33854	371.461,18	158.843,20	212.617,98	42.523,60
A17	M a RU1A	931,19	160	2,33854	348.420,01	148.990,40	199.429,61	39.885,92
A18	M a RU1A	985,9	160	2,33854	368.890,65	157.744,00	211.146,65	42.229,33
A19	M a RU1A	947,33	160	2,33854	354.459,06	151.572,80	202.886,26	40.577,25
A20	M a RU1A	887,74	160	2,33854	332.162,48	142.038,40	190.124,08	38.024,82
A21	M a RU1A	882,74	160	2,33854	330.291,65	141.238,40	189.053,25	37.810,65
A22	M a RU1A	902,39	160	2,33854	337.644,02	144.382,40	193.261,62	38.652,32
A23	M a RU1A	979,83	160	2,33854	366.619,46	156.772,80	209.846,66	41.969,33
A24	M a RU1A	917,49	160	2,33854	343.293,93	146.798,40	196.495,53	39.299,11
A25	M a RU1A	980,93	160	2,33854	367.031,05	156.948,80	210.082,25	42.016,45
A26	M a RU1A	976,14	160	2,33854	365.238,79	156.182,40	209.056,39	41.811,28
A27	M a RU1A	927,46	160	2,33854	347.024,37	148.393,60	198.630,77	39.726,15
A28	M a RU1A	887,86	160	2,33854	332.207,38	142.057,60	190.149,78	38.029,96
A29	M a RU1A	994,82	160	2,33854	372.228,22	159.171,20	213.057,02	42.611,40
A30	M a RU1A	977,73	160	2,33854	365.833,71	156.436,80	209.396,91	41.879,38
A31	M a RU1A	1188,45	160	2,33854	444.678,06	190.152,00	254.526,06	50.905,21
A32	M a RU1A	891,74	160	2,33854	333.659,15	142.678,40	190.980,75	38.196,15
A33	M a RU1A	915,31	160	2,33854	342.478,25	146.449,60	196.028,65	39.205,73
A34	M a RU1A	937,45	160	2,33854	350.762,29	149.992,00	200.770,29	40.154,06
A35	M a RU1A	979,02	160	2,33854	366.316,39	156.643,20	209.673,19	41.934,64
A36	M a RU1A	929,64	160	2,33854	347.840,05	148.742,40	199.097,65	39.819,53
A37	M a RU1A	994,92	160	2,33854	372.265,63	159.187,20	213.078,43	42.615,69
B1	M a RU1A	951,4	160	2,33854	355.981,91	152.224,00	203.757,91	40.751,58
B2	M a RU1A	934,84	160	2,33854	349.785,72	149.574,40	200.211,32	40.042,26
B3	M a RU1A	974,42	160	2,33854	364.595,22	155.907,20	208.688,02	41.737,60
B4	M a RU1A	924,42	160	2,33854	345.886,90	147.907,20	197.979,70	39.595,94
B5	M a RU1A	946,54	160	2,33854	354.163,46	151.446,40	202.717,06	40.543,41
B6	M a RU1A	883,84	160	2,33854	330.703,23	141.414,40	189.288,83	37.857,77
B7	M a RU1A	848,27	160	2,33854	317.394,13	135.723,20	181.670,93	36.334,19
B8	M a RU1A	883,9	160	2,33854	330.725,68	141.424,00	189.301,68	37.860,34
B9	M a RU1A	835,8	160	2,33854	312.728,28	133.728,00	179.000,28	35.800,06
B10	M a RU1A	1087,35	160	2,33854	406.849,84	173.976,00	232.873,84	46.574,77
								<b>1.885.714,59</b>

**b) Sobre la línea base de asignación de zonificación (contraloría):**

*Ordenanza Metropolitana No. 003-2019, “artículo 10.- Asignación de Zonificación en Área de Promoción (ZC). - De conformidad con lo que establece el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal, al existir una ausencia de asignación de datos de zonificación en el predio del PUAE Santa Mónica, la línea base de asignación urbanística para el área de promoción (ZC) es A1006-40, correspondiente aquella del predio circundante No. 3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por incremento de edificabilidad y zonificación prevista en el artículo 30 de la presente ordenanza.”*

*Ordenanza Metropolitana No. 183, “artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.*

*En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.”*

**ESCENARIO A1**  
**Cambio por venta de edificabilidad**  
**A1004-40**  
**Uso de edificación: Residencial**

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 ©	LLEGADA							Valor de terreno de llegada	
								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)		
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
<b>9.857.073,81</b>																

Lote	AREA LOTE	COS PB	COS TOTAL	PARTIDA							x construcción x factor de uso
				COS TOTAL partida	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%	
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	1.066,85	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	1.179,86	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
<b>6.187.743,11</b>											

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	<b>660.480</b>

**ESCENARIO A2**  
**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 A (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	1,37	1912,64	13.257.073,98	13.257.073,98	1.590.848,88	6.931,30	-	0,12	1.267.129,63
C2	COMERCIO	2.809,21	6	0,4	240	6.742,10	1112	1,37	1912,64	12.895.217,79	12.895.217,79	1.547.426,14	6.742,10	-	0,12	1.232.542,91
C3	COMERCIO	2.386,83	6	0,4	240	5.728,39	1112	1,37	1912,64	10.956.351,67	10.956.351,67	1.314.762,20	5.728,39	-	0,12	1.047.223,38
C4	COMERCIO	2.403,11	6	0,4	240	5.767,46	1112	1,37	1912,64	11.031.082,34	11.031.082,34	1.323.729,88	5.767,46	-	0,12	1.054.366,24
C5	COMERCIO	2.517,13	6	0,4	240	6.041,11	1112	1,37	1912,64	11.554.472,46	11.554.472,46	1.386.536,69	6.041,11	-	0,12	1.104.392,60
C6	COMERCIO	2.949,65	6	0,4	240	7.079,16	1112	1,37	1912,64	13.539.884,58	13.539.884,58	1.624.786,15	7.079,16	-	0,12	1.294.161,06
C7	COMERCIO	3.019,84	6	0,4	240	7.247,62	1112	1,37	1912,64	13.862.080,27	13.862.080,27	1.663.449,63	7.247,62	-	0,12	1.324.956,97
C8	COMERCIO	2.840,01	6	0,4	240	6.816,02	1112	1,37	1912,64	13.036.600,14	13.036.600,14	1.564.392,02	6.816,02	-	0,12	1.246.056,43
D1	COMERCIO	2.536,06	4	0,5	200	5.072,12	929	1,37	1597,88	8.104.639,11	8.104.639,11	972.556,69	5.072,12	-	0,12	774.652,71
D2	COMERCIO	2.729,91	4	0,5	200	5.459,82	929	1,37	1597,88	8.724.137,18	8.724.137,18	1.046.896,46	5.459,82	-	0,12	833.865,21
D3	COMERCIO	2.439,81	4	0,5	200	4.879,62	929	1,37	1597,88	7.797.047,21	7.797.047,21	935.645,66	4.879,62	-	0,12	745.252,65
D4	COMERCIO	2.316,67	4	0,5	200	4.633,34	929	1,37	1597,88	7.403.521,32	7.403.521,32	888.422,56	4.633,34	-	0,12	707.638,90
D5	COMERCIO	2.854,60	4	0,5	200	5.709,20	929	1,37	1597,88	9.122.616,50	9.122.616,50	1.094.713,98	5.709,20	-	0,12	871.952,41
															<b>13.504.191,11</b>	

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	1,37	1597,88	7.383.586,17	886.030,34	0,12	705.732,86
C2	2.809,21	1.123,69	160,00	4.494,74	929	1,37	1597,88	7.182.048,76	861.845,85	0,12	686.470,85
C3	2.386,83	954,73	160,00	3.818,93	929	1,37	1597,88	6.102.188,67	732.262,64	0,12	583.256,01
C4	2.403,11	961,25	160,00	3.844,98	929	1,37	1597,88	6.143.810,25	737.257,23	0,12	587.234,57
C5	2.517,13	1.006,85	160,00	4.027,41	929	1,37	1597,88	6.435.314,70	772.237,76	0,12	615.096,66
C6	2.949,65	1.179,86	160,00	4.719,44	929	1,37	1597,88	7.541.098,79	904.931,85	0,12	720.788,74
C7	3.019,84	1.207,94	160,00	4.831,74	929	1,37	1597,88	7.720.547,10	926.465,65	0,12	737.940,05
C8	2.840,01	1.136,01	160,00	4.544,02	929	1,37	1597,88	7.260.792,29	871.295,07	0,12	693.997,27
D1	2.536,06	1.014,43	160,00	4.057,70	929	1,37	1597,88	6.483.711,28	778.045,35	0,12	619.722,78
D2	2.729,91	1.091,97	160,00	4.367,86	929	1,37	1597,88	6.979.309,75	837.517,17	0,12	667.092,77
D3	2.439,81	975,93	160,00	3.903,70	929	1,37	1597,88	6.237.637,76	748.516,53	0,12	596.202,73
D4	2.316,67	926,67	160,00	3.706,67	929	1,37	1597,88	5.922.817,06	710.738,05	0,12	566.110,81
D5	2.854,60	1.141,84	160,00	4.567,36	929	1,37	1597,88	7.298.093,20	875.771,18	0,12	697.561,93
											<b>8.477.208,06</b>

Captura				
DIFERENCIA	DIFERENCIA		18% CAPTURA	18% CAPTURA
704.819	561.397	143.421,77	126.867	101.051
685.580	546.072	139.508,22	123.404	98.293
582.500	463.967	118.532,19	104.850	83.514
586.473	467.132	119.340,97	105.565	84.084
614.299	489.296	125.002,99	110.574	88.073
719.854	573.372	146.481,98	129.574	103.207
736.984	587.017	149.967,06	132.657	105.663
693.097	552.059	141.037,78	124.757	99.371
194.511	154.930	39.581,41	35.012	27.887
209.379	166.772	42.606,86	37.688	30.019
187.129	149.050	38.079,21	33.683	26.829
177.685	141.528	36.156,42	31.983	25.475
218.943	174.390	44.552,32	39.410	31.390
6.311.252	5.026.983		<b>1.136.025</b>	<b>904.857</b>

**ESCENARIO A3**  
**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
<b>16.954.166,95</b>																

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
<b>10.642.918,14</b>											

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
<b>6.311.252</b>	<b>1.136.025</b>