

 <p>ALCALDIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO MUNICIPIO DE MONTEVIDEO CALLE DEL PASADIZO CARRERA DEL PASADIZO</p>	<p>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL</p>
<p>DECRETO DISTRITAL 622 DE 2006 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) N° 112 , GRANJAS DE TECHO, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE FONTIBON..."</p> <p>CONSOLIDACION SECTORES URBANOS ESPECIALES (URBANIZACION MONTEVIDEO) DECRETO 875 DE 1967 URBANIZACION MONTEVIDEO INDUSTRIAL</p>	

LOCALIDAD	9-FONTIBON
SECTOR CATASTRAL	006307-MONTEVIDEO
SECTOR NORMATIVO	1
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	D
SUBSECTOR DE USO	IV
ÁREA DE ACTIVIDAD	INDUSTRIAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	RENOVACION URBANA EN REDESARROLLO

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO		TOTAL
ÁREA BRUTA		77.064,62
SUELO NO OBJETO DE REPARTO (AMD)		15.834,98
CESION VIAS LOCALES EXISTENTES		8.492,70
CESION BAHAS EXISTENTES		7.342,28
ÁREA NETA URBANIZABLE		61.229,64
ÁREA UTIL		61.229,64

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
ÍTEM		TOTAL
ÁREA ANTEJARDÍN (3,5m KR 69 Y 5,0 m; CL 21, AK 68D, KR 69)	3,5m y 5m	4.571,75
ÍNDICE DE OCUPACION	0,70	0,52
ÁREA DE OCUPACION	42860,75	31.635,31
ÍNDICE DE CONSTRUCCION		1,55
ÁREA TOTAL POR ÍNDICE DE CONSTRUCCION		94.905,94

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
ÍTEM	PORCENTAJE	TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÁREA	94.905,94
ALTURA RESULTANTE (PISOS)		3
ÁREA VENDIBLE INDUSTRIA (m²)		94.905,94

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
ÍTEM	PORCENTAJE	TOTAL
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO POR EL PRODUCTO PLANTADO NO REQUIERE	NO APLICA	-
EQUIPAMIENTO DESTINADO A ZONAS VERDES	80,00%	-
EQUIPAMIENTO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL	20,00%	-
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - CUBIERTO		-

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS SEGÚN DECRETO 875 DE 1967 (Nota 3, anexo 4 de Decreto 190 de 2004)		
ÍTEM	EXIGENCIA /ÁREA	TOTAL
ÁREA PARA ESTACIONAMIENTOS (7m ² 2,75m) por cada 100m ² de área construida , SE UBICAN EN BAHAS , INCLUYE ÁREA DE ANTEJARDIN, NO REQUIEREN ÁREAS DE MANIOBRA	19,25	18.269
CANTIDAD TOTAL ESTACIONAMIENTOS		18.269
ESPACIO LIBRE EN PRIMER PISO - SE PUEDE USAR PARA PARQUEO		29.594,33
ÁREA TOTAL REQUERIDA ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER NIVEL		18.269,39

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÍTEM		TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		94.905,94
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		94.905,94

ANÁLISIS DE VENTAS		
ÍTEM	VALOR M ²	TOTAL
VALOR M ² -INDUSTRIA	\$ 3.488.000,00	\$ 331.031.918.720,00
TOTAL VENTAS		\$ 331.031.918.720,00

 <p>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL</p>
<p>DECRETO DISTRITAL 622 DE 2006 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) N° 112, GRANJAS DE TECHO, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE FONTIBON..." CONSOLIDACION SECTORES URBANOS ESPECIALES (URBANIZACION MONTEVIDEO) DECRETO 875 DE 1967 URBANIZACION MONTEVIDEO INDUSTRIAL</p>

LOCALIDAD	9-FONTIBON
SECTOR CATASTRAL	006307-MONTEVIDEO
SECTOR NORMATIVO	1
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	D
SUBSECTOR DE USO	IV
ÁREA DE ACTIVIDAD	INDUSTRIAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	RENOVACION URBANA EN REDESARROLLO

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
ÍTEM	VALOR M ²	TOTAL
COSTO TOTAL CONSTRUCCION INDUSTRIA	\$ 1.070.000,00	\$ 101.549.357.940,00
COSTO ZONA DURA PARA PARQUEADEROS	\$ 476.000,00	\$ 8.696.231.282,20
TOTAL COSTOS DIRECTOS		110.245.589.222,20
COSTO TOTAL POR M ²		\$ 1.161.630,00
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
ÍTEM		TOTAL
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 3.307.367.676,67
LICENCIA - CURADURÍA - CARGO FIJO		\$ 1.567.714,02
LICENCIA - CURADURÍA		\$ 533.206.026,67
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 3.310.319.187,20
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$ 11.024.558.922,22
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	1,59%	\$ 1.752.422.388,17
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 8.275.797.968,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - INGENIERIA DE DETALLE (CD)	4,00%	\$ 4.408.823.568,89
COSTOS FINANCIEROS	1,90%	\$ 6.297.228.056,37
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 9.930.957.561,60
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 48.843.249.069,81
TOTAL DE COSTOS		\$ 159.088.838.292,01
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		48,06%
ANÁLISIS DE UTILIDAD		
ÍTEM	PORCENTAJE	TOTAL
UTILIDAD	14%	\$ 46.344.468.620,80
TOTAL UTILIDAD		\$ 46.344.468.620,80
VALOR RESIDUAL DEL LOTE		
	PORCENTAJE SOBRE VENTAS	TOTAL
VALOR LOTE	37,94%	\$ 125.598.611.807,19
VALOR COMERCIAL M ² AREA NETA URBANIZABLE		\$ 2.051.271,44
VALOR COMERCIAL M² TERRENO ADOPTADO (SE REDONDEA AL MIL MAS CERCAÑO)		\$ 2.051.000,00

ELABORO: ADRIANA ROMERO FARFAN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

Adriana Romero Farfan

REVISÓ: CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
PROFESIONAL CONTROL CALIDAD

Carlos Mario Latorre González

DL