

**POTENCIAL DE DESARROLLO Z.H.G 3**

DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES	ÁREAS
<b>AREA BRUTA DE LOTE (m²)</b>		<b>36.198,15</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE (m²)</b>		<b>36.198,15</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES POT</b>		<b>36.198,15</b>
CESIONES	20%	7.239,63
<b>AREA UTIL</b>		<b>28.958,52</b>
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIA		
INDICES DE DESARROLLO		
<b>ALTURA PROPUESTA</b>	<b>1,5</b>	
INDICE DE OCUPACION	0,50	14.479,26
INDICE DE CONSTRUCCION	2,00	72.396,30
TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,75	21.718,89
ZONA LIBRE		14.479,26
PUNTOS FIJOS Y CIRCULACION		-
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO MENOS DE 150 UNID. VIV.	10M² X CADA 150M2	1.447,93
<b>AREA VENDIBLE (m²)</b>		<b>21.718,89</b>
ECP - Construido	30%	434,38
ECP - Zonas verdes y recreativas	70%	1.013,55
CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
<b>AREA TIPO (m²)</b>	<b>1.500,00</b>	
TOTAL DE UNIDADES	14	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados 1 X c/d 150 m2	145	3.040,64
Parqueaderos visitantes 1 X c/d 400 m2	54	1.140,24
<b>TOTAL PARQUEADEROS (unidades y metros cuadrados)</b>	<b>199</b>	<b>4.180,89</b>

ANALISIS DE VENTAS		
DESCRIPCION	OBSERVACIONES	VALOR
VALOR M² DE BODEGAS	PROMEDIO OFERTAS	\$ 2.200.000,00
VALOR PARQUEADEROS	\$ 12.500.000,00	\$ 1.809.907.500,00
TOTAL VENTAS BODEGAS		\$ 47.781.558.000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>\$ 49.591.465.500,00</b>
ANALISIS DE COSTOS		
COSTO TOTAL m² INDUSTRIA	\$ 700.000,00	\$ 15.203.223.000,00
ZONAS DURAS	\$ 120.000,00	\$ 1.737.511.200,00
COSTO URBANISMO		\$ 0,00
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>		<b>\$ 16.940.734.200,00</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 6.942.805.170,00</b>
GENERALES		\$ 396.731.724,00
HONORARIOS		\$ 2.182.024.482,00
COSTOS FINANCIEROS		\$ 1.487.743.965,00
VENTAS Y PUBLICIDAD		\$ 1.487.743.965,00
GERENCIA DE OBRA		\$ 694.280.517,00
NOTARIALES		\$ 694.280.517,00
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 23.883.539.370,00</b>
UTILIDAD (SOBRE LAS VENTAS)	16%	\$ 7.934.634.480,00

CONCLUSION DESARROLLO DE POTENCIAL		
<b>VALOR TOTAL DEL LOTE</b>		<b>\$ 17.773.291.650,00</b>
<b>VALOR M² DE ÁREA BRUTA</b>		<b>\$ 491.000,00</b>
<b>VALOR M² DE ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>\$ 491.000,00</b>
<b>VALOR M² DE ÁREA UTIL</b>		<b>\$ 613.750,00</b>