

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
UPZ (NORMA ANTES)
CL 79 76 51
CL 79 76 43
CL 79 76 31

PUNTO: 92

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ

LC-16-2-1505
005610 02 16/17/18

007304 17 01/18

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

C

SECTOR

2

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			37,40
Fondo			38,54
Área			1.441,28
Voladizo			0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A 6 C	C
Antejardín			0,00
Aislamiento posterior			5,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			37,40
Frente útil pisos superiores			37,40
Fondo útil 1º piso			33,54
Fondo útil 2º pisos superiores			34,14
Índice de Ocupación (IO)			0,75
Área máxima ocupable por IO			1.080,96
Índice de Construcción (IC)			3,50
Área máxima construible por IC			5.044,48
Altura máxima permitida (pisos)			6,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,87
Área máx por IC			5.044,48
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
Área construible voladizo		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible 1er piso		1.080,96	22,44
Área construible piso tipo			1.080,96
Área construible pisos superiores			1.103,40
Área total construída (ATC)		5934,68	6.597,96
Puntos fijos	10%	593,47	659,80
Área construída menos puntos fijos:		5044,48	5938,16
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			5044,48
Circulacion adicional (5% - 10%)		5%	296,73
ECP DESCONTABLE			332,22
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR			4712,3
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL			4712,3
TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		RESIDENCIAL	1
Área Tipo apartamento		POR INDICE DE CONST.	49,8
Área Tipo apartamento (ajustada)		59,60	49,8
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR			3
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		59,45	59,6
Estrato		3	4
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		65,00	5
Equipamiento comunal exigido en Vivienda			6
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			212,7
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO			
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores			
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)			
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
Parqueaderos privados demanda para Vivienda			65,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,1	7,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio			1,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio			6,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas			4,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas			4,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			87
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			87
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5	1.522,50
Área máxima de sótano			1.441,28
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS EN PISOS SUPERIORES			5,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS EN SOTANO			82,00
Total área ocupada en sótanos			1.435,00
SECTOR DEMANDA			
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			5.934,68
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			1.435,00
ÁREA PARQUEADEROS LIBRES			87,50
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			3.690,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			138,40
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			65,72
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			70
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			3.260.000,00
VALOR M² COMERCIO			4.890.000,00
VALOR M² OFICINAS			3.690.000,00
VALOR DE PARQUEADERO			17.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 17.143.016.300

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		857.142,86
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		
COSTO ADECUACION PLACA DE PARQUEADERO		152.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 6.330.168.571
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 189.905.057,14
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		\$ 17.029.650,43
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 171.430.163,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 633.016.857,14
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,66%	\$ 41.599.798,67
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 428.575.407,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 284.857.585,71
COSTOS FINANCIEROS	2,01%	\$ 344.867.584
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 514.290.489
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.625.871.570,77
TOTAL COSTOS		\$ 8.956.040.142,20
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		
UTILIDAD		52,24%
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS		14,00%
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	33,76%	\$ 5.786.953.875,80
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.400.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		-
VALOR LOTE		\$ 5.786.953.875,80
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	4.015.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

yes
he
GRU
tl

FECHA

28/04/2017

yes