

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA  
UPZ (NORMA ANTES)

KR 49 99 09  
AC 100 49 07  
KR 49 99 29  
KR 49 99 23  
KR 49 99 15

PUNTO: 91

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ

SECTOR

LC-16-2-1356
005304 55 01/31/32/33/34
007304 17 01/18
12

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			21,50
Fondo			43,33
Área			931,57
Voladizo			0,80
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín; 3,5 cl 100 y 3 cl 99, 3,5 kr 49			3,50
Aislamiento posterior			5,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			13,00
Frente útil pisos superiores			13,80
Fondo útil 1º piso			36,83
Fondo útil 2º pisos superiores			39,13
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			652,10
Índice de Construcción (IC)			3,50
Área máxima construible por IC			3.260,50
Altura máxima permitida (pisos)			5,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,51
Área máx por IC		3.260,50	VIABLE
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			59,36
Área construible 1er piso		652,10	478,77
Área construible piso tipo			539,98
Área construible pisos superiores			2.159,91
Área total construida (ATC)		3622,77	2.638,69
Puntos fijos			
Área construida menos puntos fijos:	10%	362,28	263,87
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		3260,50	2374,82
Circulacion adicional (5% - 10%)			2374,818028
ECP DESCONTABLE	5%	131,93	PISOS RESULTANTES
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		131,74	5,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		2111,14	2111,20
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	2111,14	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	COMERCIO - OFICINAS		1
Área Tipo apartamento	POR INDICE DE CONST.		2
Área Tipo apartamento (ajustada)	126,50		3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR	125,00		4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL	14,00		5
ESTRATO	5		6
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	VIS - NO VIS		NO VIS
Equipamiento comunal exigido en Vivienda	POR INDICE DE CONST.		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		219,57	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		87,83	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		131,74	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		131,74	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		0,00	
Área Básica Parquederos Pisos superiores			
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)			

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	14,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,2	3,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		1,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		7,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		25
Total de Parqueaderos Obligatorios		25
Área ocupada por los parqueaderos	17,5	437,50
Área máxima de sótano		899,32
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS EN ÁREA LIBRE		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		25,00
Total área ocupada en sótanos		437,50

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.638,69
ÁREA LIBRE EN PARQUEADERO		0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		437,50
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.153,33
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		354,61
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		15
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		5.130.000,00
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		7.690.000,00
VALOR DE PARQUEADERO		26.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 12.127.949.800

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.290.608,66
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.290.608,66
COSTO ADECUACION PLACA DE PARQUEO		0,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 3.970.153.194
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 119.104.595,82
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$ 35.723.616,92
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 121.279.498,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 397.015.319,40
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,55%	\$ 21.942.961,99
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 303.198.745,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 198.507.659,70
COSTOS FINANCIEROS	1,78%	\$ 216.293.946
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 363.838.494
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 1.778.100.750,44
TOTAL COSTOS		\$ 5.748.253.944,43
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		47,40%
UTILIDAD	16,00%	\$ 1.940.471.968
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	36,60%	\$ 4.439.223.887,57
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		\$ 2.500.000,00
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 105.667,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ -
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 4.439.223.887,57
VALOR COMERCIAL. M² TERRENO		\$ 4.765.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

*Adriana Romero*  
*AR*

FECHA  
02/05/2017

*AR*

*AR*