

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

KR 5A 32 70 KR 5 32 87
KR 5A 32 70 KR 5 32 83
KR 6 32A 28 KR 5 32 77
KR 5 32 95 KR 5 32 55
KR 5 32 89 KR 5A 32 74

PUNTO: 90

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ

SECTOR

008109 08
007304 17 01/18
7

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

B

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			74,70
Fondo			24,06
Área			1.797,00
Voladizo			0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			0,00
Aislamiento posterior			4,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			74,70
Frente útil pisos superiores			74,70
Fondo útil 1º piso			20,06
Fondo útil 2º pisos superiores			21,66
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			1.257,90
Índice de Construcción (IC)			1,50
Área máxima construible por IC			2.695,50
Altura máxima permitida (pisos)			2,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,83
Área máx por IC		2.695,50	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			49,08
Área construible 1er piso		1.257,90	1.498,20
Área construible piso tipo			1.613,72
Área construible pisos superiores			1.613,72
Área total construida (ATC)		2995,00	3.111,92
Puntos fijos	10%	299,50	311,19
Área construida menos puntos fijos:		2695,50	2800,73
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			2308,392
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	128,24	2,00
ECP DESCONTABLE		80,31	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		2099,84	2099,90
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		2099,84	0,00
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	
Área Tipo apartamento		59,60	1
Área Tipo apartamento (ajustada)		18,00	2
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		0,00	3
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		17,00	4
ESTRATO	3	VIS - NO VIS	5
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	6
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		133,85	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		53,54	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		80,31	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		80,31	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO			
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		0,00	
Área Básica Parquaderos Pisos superiores			
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)			

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,5	9,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,1	2,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		4,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		31,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		46
Total de Parqueaderos Obligatorios		46
Área ocupada por los parqueaderos	17,5	805,00
Área máxima de sótano		1.797,00
Cantidad de Sótanos		0,00
PARQUEADEROS EN AREA LIBRE		512,33
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		292,67
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		46,00
Total área ocupada en sótanos		0,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.564,88
ÁREA LIBRE EN PARQUEADERO		512,33
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.049,28
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		755,33
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		659,27
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		13

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		
VALOR M² COMERCIO		4.950.000,00
VALOR M² OFICINAS		7.950.000,00
VALOR DE PARQUEADERO		26.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 11.492.661.500

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		718.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		0,00
COSTO ADECUACION PLACA DE PARQUEO		152.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	\$	1.919.458.000
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 57.583.740,00
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$ 35.732.980,15
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		\$ 114.926.615,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 191.945.800,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,58%	\$ 10.606.632,25
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 287.316.537,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 95.972.900,00
COSTOS FINANCIEROS		\$ 104.572.072
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	0,91%	\$ 344.779.845
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	3,00%	\$ 1.244.633.035,34
TOTAL COSTOS		\$ 3.164.091.035,34
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		27,53%
UTILIDAD		14,00%
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	58,47%	\$ 6.719.597.854,66
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 750.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		-
VALOR LOTE		\$ 6.719.597.854,66
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	3.739.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

Adriana Romero
[Signature]

FECHA

02/05/2017

[Signature]

[Signature]