

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

KR 45A 120 72  
KR 45A 121 081

PUNTO: 89

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ

SECTOR

009111 31 05 /06  
LC-16-2-1344

LC-16-2-1344

1

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			26,10
Fondo			27,39
Área			714,99
Voladizo			0,80
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			3,50
Aislamiento posterior			4,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			26,10
Frente útil pisos superiores			26,10
Fondo útil 1º piso			19,89
Fondo útil 2º pisos superiores			20,69
Índice de Ocupación (IO)		0,65	
Área máxima ocupable por IO			464,74
Índice de Construcción (IC)		2,50	
Área máxima construible por IC			1.787,48
Altura máxima permitida (pisos)		4,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,73
Área máx por IC			1.787,48
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
Área construible voladizo		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible 1er piso		464,74	20,88
Área construible piso tipo			519,24
Área construible pisos superiores			540,12
Área total construida (ATC)		1.986,08	1.620,36
Puntos fijos			1.921,61
Área construida menos puntos fijos:		10%	198,61
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		1.787,48	1.729,45
Circulación adicional (5% - 10%)		5%	96,08
ECP DESCONTABLE			113,96
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR			1519,42
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL			1519,42
TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		RESIDENCIAL	1
Área Tipo apartamento		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento (ajustada)		126,50	3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		126,62	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		12,01	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		189,93	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		75,97	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		113,96	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		113,96	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		0,00	
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0,00	
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		17,5	0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		2	24,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,333333333	4,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		0	0,00
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			28
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5	490,00
Área máxima de sótano			675,84
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			28,00
Total área ocupada en sótanos			490,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.921,61
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			490,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			1.519,42
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			24
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			5.130.000,00
VALOR M² COMERCIO			0,00
VALOR M² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO			26.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$	8.418.624.600

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.290.608,66
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 3.112.449.915
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 93.373.497,44
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.956,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 14.688.670,80
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 84.186.246,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 311.244.991,47
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,58%	\$ 18.070.209,38
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 210.465.615,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 140.060.246,16
COSTOS FINANCIEROS	2,01%	\$ 169.566.271
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 252.558.738
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 1.294.812.442,41
TOTAL COSTOS		\$ 4.407.262.357,11
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		52,35%
UTILIDAD	16,00%	\$ 1.346.979.936
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	31,65%	\$ 2.664.382.306,89
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		\$ 1.550.000,00
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		\$ 2.664.382.306,89
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 3.726.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

FECHA  
02 05 2017

*ADRIANA ROMERO*  
*4/5/17*

*4/5/17*