

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	009111 31 05 /06 LC-16-2-1344	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	1		

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	NO VIABLE

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
	POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo		20,88	20,88
Área construible 1er piso	464,74	519,24	464,74
Área construible piso tipo		540,12	485,62
Área construible pisos superiores		1.620,36	1.456,87
Área total construida (ATC)	1986,08	2.139,60	1.921,61
Puntos fijos			192,16
Área construida menos puntos fijos:	10%	198,61	213,96
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD	1787,48	1925,64	1729,45

ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			
	5%	PISOS RESULTANTES	RANGO VIVIENDA
Circulación adicional (5% - 10%)	96,08		12,00
ECP DESCONTABLE	113,96	4,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR	1519,42		
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL	1519,42		1519,50
TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	RESIDENCIAL
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	
Área Tipo apartamento		1	49,8
Área Tipo apartamento (ajustada)	126,50	2	49,8
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		3	59,6
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL	12,01	4	82,4
total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL	12,00	5	126,5
ESTRATO	5	6	212,7
		VIS - NO VIS	
		NO VIS	

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
	POR INDICE DE CONST.		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda	189,93		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	75,97		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	113,96		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION	113,96		
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO	0,00		
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		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
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			28
Área máxima de sótano	17,5		490,00
Cantidad de Sótanos			675,84
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			0,00
Total área ocupada en sótanos			28,00
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			1519,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			0,00
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
h/a

4/5/17