

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

PUNTO: 88

CL 17 SUR 11A 06  
KR 11A 16A 05 SUR

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ

SECTOR

LC-16-2-1325 001204 54 01/09
007304 17 01/18
4

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			17,10
Fondo			22,16
Área			378,93
Voladizo			0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			3,50
Aislamiento posterior PATIO			4,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			13,60
Frente útil pisos superiores			14,20
Fondo útil 1º piso			15,16
Fondo útil 2º pisos superiores			16,76
Índice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO			265,25
Índice de Construcción (IC)		2,10	
Área máxima construible por IC			795,75
Altura máxima permitida (pisos)		3,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,53
Área máx por IC		795,75	VIABLE
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
Área construible voladizo		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible 1er piso			31,82
Área construible piso tipo		265,25	202,17
Área construible pisos superiores			233,99
Área total construida (ATC)		884,17	467,97
Puntos fijos			
Área construida menos puntos fijos:	10%	88,42	67,01
Área A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		795,75	603,13
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%		603,1307368
ECP DESCONTABLE		33,51	PISOS RESULTANTES
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		28,43	3,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		541,2	541,20
TIPO DE PROYECTO	VIV ó COM	541,9	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		RESIDENCIAL	1
Área Tipo apartamento		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento (ajustada)		59,60	3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		63,17	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		6,36	5
ESTRATO	3	6,00	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		47,38	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		18,95	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		28,43	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		28,43	
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 Parquaderos Pisos superiores			
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)			
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda			6,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda			1,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio			1,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio			2,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		1/60 DEL 50% DEL AREA GENERADORA	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		1/60 DEL 50% DEL AREA GENERADORA	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			0,00
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			10
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano			10
Área máxima de sótano	17,5		175,00
Cantidad de Sótanos			353,28
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			0,00
Total área ocupada en sótanos			10,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			670,15
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			175,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			179,15
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			162,50
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			7
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			2.980.000,00
VALOR M² COMERCIO			4.500.000,00
VALOR M² OFICINAS			
VALOR DE PARQUEADERO			17.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 1.980.120.000

*[Handwritten signature]*

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		830.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		830.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 701.470.568
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 21.044.117,05
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		\$ 2.936.449,61
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 19.801.200,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 70.147.056,84
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4,90%	\$ 34.372.057,85
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 49.503.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 31.566.175,58
COSTOS FINANCIEROS	1,93%	\$ 38.216.117
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 59.403.600
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 327.288.751,90
TOTAL COSTOS		\$ 1.028.759.320,32
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		51,95%
UTILIDAD	12,00%	\$ 237.614.400
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	36,05%	\$ 713.746.279,68
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		-
VALOR LOTE		\$ 713.746.279,68
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 1.884.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

*rym*

*Adriana Romero*  
*[Signature]*

FECHA

28/04/2017