

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE Catastro Distrital  
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

UPZ (NORMA ANTES)

CL 74 20C 04

CL 74A 20C 11

PUNTO: 87

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ

SECTOR

LC-16-2-1294
007304 17 01/18
007304 17 01/18
6

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			17,20
Fondo			33,89
Área			582,98
Voladizo			0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardin			3,50
Aislamiento posterior PATIO			0,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			13,70
Frente útil pisos superiores			14,30
Fondo útil 1º piso			26,89
Fondo útil 2º pisos superiores			28,29
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			408,09
Índice de Construcción (IC)			2,00
Área máxima construible por IC			1.165,96
Altura máxima permitida (pisos)			3,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,63
Área máx por IC		1.165,96	VIABLE
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
			POR IO y ALTURA
Área construible voladizo			36,16
Área construible 1er piso		408,09	364,45
Área construible piso tipo			400,61
Área construible pisos superiores			801,21
Área total construida (ATC)		1295,51	1.165,66
Puntos fijos			1.296,57
Área construida menos puntos fijos:	10%	1165,96	129,55
Área A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			116,57
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%		1049,097663
ECP DESCONTABLE		58,28	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		47,18	
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		943,6	
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM		RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		COMERCIO OFICINAS	1
Área Tipo apartamento		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento (ajustada)		59,60	3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		0,00	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		0,00	5
ESTRATO	3	0,00	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			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		0,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		78,63	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		31,45	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		47,18	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		47,18	
Área Básica Parquaderos Pisos superiores			
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)			
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda			0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda			0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio			1,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio			6,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas			11,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas			8,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			26
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			26
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5	455,00
Área máxima de sótano			557,18
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			26,00
Total área ocupada en sótanos			455,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.165,66
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			455,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			204,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			649,54
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			12
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			0,00
VALOR M² COMERCIO			6.000.000,00
VALOR M² OFICINAS			4.000.000,00
VALOR DE PARQUEADERO			30.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 4.722.520.000
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION			734.107,68
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			734.107,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 1.189.741.938
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%		\$ 35.692.258,14
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ 1.195.913,60

A

OK

LICENCIA - CURADURIA		\$	21.021.188,81
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	47.225.200,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	118.974.193,80
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,05%	\$	12.481.208,10
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	118.063.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$	59.487.096,90
COSTOS FINANCIEROS	1,37%	\$	64.817.141
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	141.675.600
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	620.632.800,13
TOTAL COSTOS		\$	1.810.374.738,13
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			38,33%
UTILIDAD	16,00%	\$	755.603.200
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	45,67%	\$	2.156.542.061,87
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	1.300.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	-
VALOR LOTE		\$	2.156.542.061,87

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	3.699.000,00
----------------------------	----	--------------

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

*mya*

*AR*  
*AR*

FECHA

28/04/2017

*AR*