

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

UPZ (NORMA ANTES)

CL 59 BIS 8 15

CL 59 BIS 8 05

KR 8 59 25

CL 59 8 10

PUNTO: 86

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ

SECTOR

008213 030
16/17/18/19
LC-16-2-1165
99
1

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			20,40
Fondo			41,31
Área			842,63
Voladizo			0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			0,00
Aislamiento posterior			5,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			15,40
Frente útil pisos superiores			16,00
Fondo útil 1º piso			41,31
Fondo útil 2º pisos superiores			41,91
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			589,84
Índice de Construcción (IC)			4,00
Área máxima construible por IC			3.370,52
Altura máxima permitida (pisos)			6,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,75
Área máx por IC		3.370,52	
<b>CALCULO DE EDIFICABILIDAD</b>			
		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			34,02
Área construible 1er piso		589,84	636,10
Área construible piso tipo			670,49
Área construible pisos superiores			3.352,43
Área total construida (ATC)		3745,02	3.988,53
Puntos fijos			
Área construida menos puntos fijos:	10%	374,50	398,85
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		3370,52	3589,68
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	185,46	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		150,14	6,00
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		3002,7	3002,70
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		3002,7	RANGO VIVIENDA
ÍPO DE PROYECTO	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	49,8
Área Tipo apartamento		59,60	2
Área Tipo apartamento (ajustada)		0,00	3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		0,00	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		0,00	5
ESTRATO	3	VIS - NO VIS	6
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda			
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		0,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		250,23	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		100,09	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		150,14	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		150,14	
Área Básica Parquederos Pisos superiores			
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)			
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>			
			SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda			0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda			0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio			2,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio			10,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas			21,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas			21,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			54
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótano			54
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5	945,00
Área máxima de sótano			842,63
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			6,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			48,00
Total área ocupada en sótanos			840,00
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO</b>			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			3.709,16
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			840,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			6,99
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			276,34
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			2.586,36
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			23
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>			
VALOR M² APARTAMENTO			0,00
VALOR M² COMERCIO			7.950.000,00
VALOR M² OFICINAS			4.700.000,00
VALOR DE PARQUEADERO			30.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 16.350.795.000

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten mark]*

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		992.775,89
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 4.516.298,541
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 135.488.956,24
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$ 48.130.200,36
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 163.507.950,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 451.629.854,15
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,37%	\$ 16.881.056,97
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 408.769.875,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 225.814.927,07
COSTOS FINANCIEROS	1,50%	\$ 246.047.945
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 490.523.850
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.187.990.527,93
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 6.704.289.069,43</b>
<b>RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS</b>		<b>41,00%</b>
UTILIDAD	16,00%	\$ 2.616.127.200
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	43,00%	\$ 7.030.378.730,57
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.800.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 7.030.378.730,57
<b>VALOR COMERCIAL M² TERRENO</b>	<b>\$</b>	<b>8.343.000,00</b>

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

FECHA

28/04/2017

*yan*

*Adriana Romero*  
*[Signature]*

*yan*