

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA  
UPZ (NORMA ANTES)  
CL 25A 31A 20  
CL 25A 31A 30

PUNTO: 85

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

006202 008 02 /03
LC 16-2-1031
107
11

UPZ	107	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	11		

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			20,10
Fondo			26,24
Área			527,45
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			20,10
Frente útil pisos superiores			20,10
Fondo útil 1º piso			12,60
Fondo útil 2º pisos superiores			13,40
Índice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO			369,22
Índice de Construcción (IC)		2,80	
Área máxima construible por IC			1.476,86
Altura máxima permitida (pisos)			4,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,48
Área máx por IC		1.476,86	
VIABLE			

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
	POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO Y ALTURA
Área construible voladizo		16,08	16,08
Área construible 1er piso	369,22	253,26	369,22
Área construible piso tipo		269,34	385,30
Área construible pisos superiores		808,02	1.155,89
Área total construida (ATC)	1640,96	1.061,28	1.525,10
Puntos fijos	10%	164,10	152,51
Área construida menos puntos fijos:	1476,86	955,15	1372,59
955,152 955,152 955,15			

ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	53,06	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		62,94	4,00
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		839,15	
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		839,15	10,00
TIPO DE PROYECTO	VIV ó COM		RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		RESIDENCIAL	1
Área Tipo apartamento		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento (ajustada)			3
Total de Unidades vivienda Estrato - PARA ITERAR		83,92	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		10,18	5
		10,00	6
ESTRATO	4	VIS - NO VIS	NO VIS

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		104,89	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		41,96	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		62,94	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		62,94	
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 Parquederos Pisos superiores		0,00	
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	0,00	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1		10,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,2		2,00
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			12
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		210,00
Área máxima de sótano			497,30
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			12,00
Total área ocupada en sótanos			210,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.061,28
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			210,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			839,15
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			10

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		4.130.000,00
VALOR M² COMERCIO		0,00
VALOR M² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		21.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 3.675.689.500

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.290.608,66
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.290.608,66
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	\$	1.640.724,978
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 49.221.749,35
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 448.467,60
LICENCIA - CURADURIA		\$ 6.372.429,43
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 36.756.895,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 164.072.497,82
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,10%	\$ 18.069.411,15
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 91.892.237,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 73.832.624,02
COSTOS FINANCIEROS	2,43%	\$ 89.386.697
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 110.270.685
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 640.323.693,67
TOTAL COSTOS		\$ 2.281.048.671,87
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		62,06%
UTILIDAD	14,00%	\$ 514.596.530
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	23,94%	\$ 880.044.298,13
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.400.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 880.044.298,13
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	1.668.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

FECHA  
28 05 2017

*Handwritten signature in blue ink*

*Handwritten signature in purple ink*

*Handwritten signature in blue ink*