

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

CL 93 5 25
KR 5 92A 85
KR 5 92A 61

PUNTO: 79

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

LC-16-2-0872
008303 10 11/12/13

UPZ

88

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

G

SECTOR

4

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			41,00
Fondo			54,46
Área			2.232,75
Voladizo			0,80
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	A
Antejardín			5,00
Aislamiento posterior			
Aislamiento lateral			7,00
Frente útil primer piso			29,00
Frente útil pisos superiores			29,80
Fondo útil 1º piso			49,46
Fondo útil 2º pisos superiores			50,26
Índice de Ocupación (IO)		0,50	
Área máxima ocupable por IO			1.116,38
Índice de Construcción (IC)		4,00	
Área máxima construible por IC			8.931,00
Altura máxima permitida (pisos)		10,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,64
Área máx por IC			8.931,00
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			62,77
Área construible 1er piso	1.116,38		1.434,26
Área construible piso tipo			1.493,67
Área construible pisos superiores			13.443,01
Área total construida (ATC)	10270,65		14.877,27
Puntos fijos	10%	893,10	1.487,73
Área construida menos puntos fijos:		9377,55	13389,55
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			10805,23048
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	446,55	
ECP DESCONTABLE		623,09	9
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		8307,9	8307,90
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		8307,9	39,00
TIPO DE PROYECTO	VIV ó COM	RESIDENCIAL	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			1
Área Tipo apartamento		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento (ajustada)		212,70	3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		213,02	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		39,06	5
ESTRATO	6	39,00	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		1.038,49	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		415,40	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		623,09	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		623,09	
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		0,00	
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	0,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
SECTOR DEMANDA			
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		2	78,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,333333333	13,00
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			91
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			91
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5	1.592,50
Área máxima de sótano			2.171,25
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			91,00
Total área ocupada en sótanos			1.592,50
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			10.270,65
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			1.592,50
ÁREA SÓTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			8.307,90
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			78
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			8.570.000,00
VALOR M² COMERCIO			0,00
VALOR M² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO			30.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 73.538.703.000

Handwritten signatures and initials in blue, black, and purple ink.

Handwritten mark or signature.

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.528.328,39
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.528.328,39
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	\$	18.130.788.974
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 543.923.669,21
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 747.446,00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 52.064.183,38
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 735.387.030,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 1.813.078.897,37
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,10%	\$ 562.617.647,20
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 1.838.467.575,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 815.885.503,82
COSTOS FINANCIEROS	1,34%	\$ 987.765.383
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 2.206.161.090
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 9.556.098.425,27
TOTAL COSTOS		\$ 27.686.887.398,99
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		37,65%
UTILIDAD	16,00%	\$ 11.766.192.480
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	46,35%	\$ 34.085.623.121,01
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.500.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 34.085.623.121,01
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	15.266.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

FECHA

28 05 2017

ADRIANA ROMERO
yes *X* *[Signature]*

ADRIANA