

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

PUNTO: 2

CL 114A 15 63

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

008418 56 11
LC-14-2-1519

UPZ

16

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

SECTOR

2

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			32,50
Fondo			34,51
Área			1.121,50
Voladizo			0,80
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	A
Antejardín 5M KR 15A Y 3,5M CL 114A			3,50
Aislamiento posterior			4,00
Aislamiento lateral			4,00
Frente útil primer piso			25,00
Frente útil pisos superiores			25,80
Fondo útil 1º piso			25,51
Fondo útil 2º pisos superiores			26,31
Índice de Ocupación (IO)		0,70	785,05
Área máxima ocupable por IO			3,00
Índice de Construcción (IC)			3.364,50
Área máxima construible por IC			5,00
Altura máxima permitida (pisos)			0,57
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			VIALE
Área máx por IC		3.364,50	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			POR IO y ALTURA
Área construible 1er piso		785,05	40,41
Área construible piso tipo			785,05
Área construible pisos superiores			678,74
Área total construida (ATC)		3.352,65	3.402,31
Puntos fijos		373,83	418,74
Área construida menos puntos fijos:	10%	373,83	3768,62
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		3364,50	3017,38
Circulación adicional (5% - 10%)			3017,381538
ECP DESCONTABLE		5%	167,63
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR			198,82
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL			2650,93
TIPO DE PROYECTO			2650,93
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		VIV o COM	RESIDENCIAL
Área Tipo apartamento			POR INDICE DE CONST.
Área Tipo apartamento (ajustada)			212,70
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR			220,91
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL			12,46
ESTRATO		6	12,00
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			331,37
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			132,55
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			198,82
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO			198,82
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	24,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,25	3,00
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			27
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			27
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5	472,50
Área máxima de sótano			1.072,75
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			27,00
Total área ocupada en sótanos			472,50
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			3.352,65
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			472,50
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			3.352,65
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			24

yo Hg

cr

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		6.420.000,00
VALOR M² COMERCIO		0,00
VALOR M² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 17.738.970.600
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.511.933,93
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.511.933,93
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 5.783.368.252
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 173.501.047,55
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 747.446,00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 26.426.513,02
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 177.389.706,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 578.336.825,17
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,37%	\$ 21.169.752,80
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 443.474.265,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 260.251.571,33
COSTOS FINANCIEROS	1,78%	\$ 315.077.902
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 532.169.118
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.528.544.147,03
TOTAL COSTOS		\$ 8.311.912.398,77
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		46,86%
UTILIDAD	16,00%	\$ 2.838.235.296
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	37,14%	\$ 6.588.822.905,23
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 6.588.822.905,23
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	5.875.000,00

OBSERVACIONES
#REF!

ELABORO
ADRIANA ROMERO

FECHA

may-17