

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

PUNTO. (DE ACUERDO A LA ZHF)

PUNTO 61

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO.

UPZ	008416 06 026/27 LC-16-2-369	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	16		
	2		

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		23,00	
Fondo		40,68	
Área		960,00	
Voladizo		0,80	

TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	A 6 C	A	
Antejardín		5,00	
Aislamiento posterior		5,00	
Aislamiento lateral		8,00	
Frente del primer piso		23,00	fondo por lo cuando es TIPOLOGIA AISLADA
Frente de los pisos superiores		15,60	
Fondo del 1º piso		30,68	28,47
Fondo del 2º pisos superiores		31,48	
Índice de Ocupación (IO)	0,70		
Área máxima ocupable por IO		672,00	
Índice de Construcción (IC)	3,00		
Área máxima construible por IC		2.880,00	
Altura máxima permitida (pisos)	5,00		
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,75	NO VIABLE
Área máx por IC	2.880,00		

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO Y ALTURA
Área construible voladizo		12,48	12,48
Área construible 1er piso	672,00	724,00	672,00
Área construible piso tipo		491,06	456,68
Área construible pisos superiores		1.964,23	1.826,73
Área total construida (ATC)	3200,00	2.688,73	2.498,73
Puntos fijos	10%	320,00	268,82
Área construida menos puntos fijos:	2880,00	2419,40	2248,86

ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		2248,86/2003		2248,86
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	112,44	PISOS RESULTANTES	
ELC DESCONTABLE		194,00	5,00	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		1942,4	1942,40	5,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA DATO MANEJO		1942,5	RANGO VIVIENDA	

TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL	
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	
Área Tipo apartamento		212,70	2
Área Tipo apartamento (ajustada)		215,82	4
Total de Unidades vivienda Estrato - PARA ITERAR		9,13	5
Total de Unidades vivienda (ajustada) PARA ITERAR		9,89	6
ESTRATO	E	VIS - NO VIS	NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		242,75	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		48,55	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		194,00	
Equipamiento comunal exigido OTR - COMERCIO		0,00	194,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00	
Equipamiento comunal exigido OTR - COMERCIO		0,00	0,99
Área Básica Parquederos Pisos superiores		17,5	
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)		0,00	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	2		18,00
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			21
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			21
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		367,50
Área máxima de sótano			924,60
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			21,00
Total área ocupada en sótanos			367,50

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.498,73
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		367,50
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.942,40
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		18

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		\$ 13.007.640,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.754.207,68
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.754.207,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 3.508.415,36

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 150.839.067,56
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 747.446,00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 21.110.710,56
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 130.076.400,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 502.796.891,83
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,45%	\$ 24.569.913,85
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 325.191.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 226.258.601,33
COSTOS FINANCIEROS	2,11%	\$ 273.923.747
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 390.229.200
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.045.733.977,80
TOTAL COSTOS		\$ 7.073.702.896,15
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		54,38%
UTILIDAD	16,00%	\$ 2.081.222.400
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	29,62%	\$ 3.852.714.703,85
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		\$
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 2.800.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$
VALOR LOTE		\$ 3.852.714.703,85
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 4.013.000,00

OBSERVACIONES

0

ELABORO
ADRIANA ROMERO

FECHA

mar-17

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

