
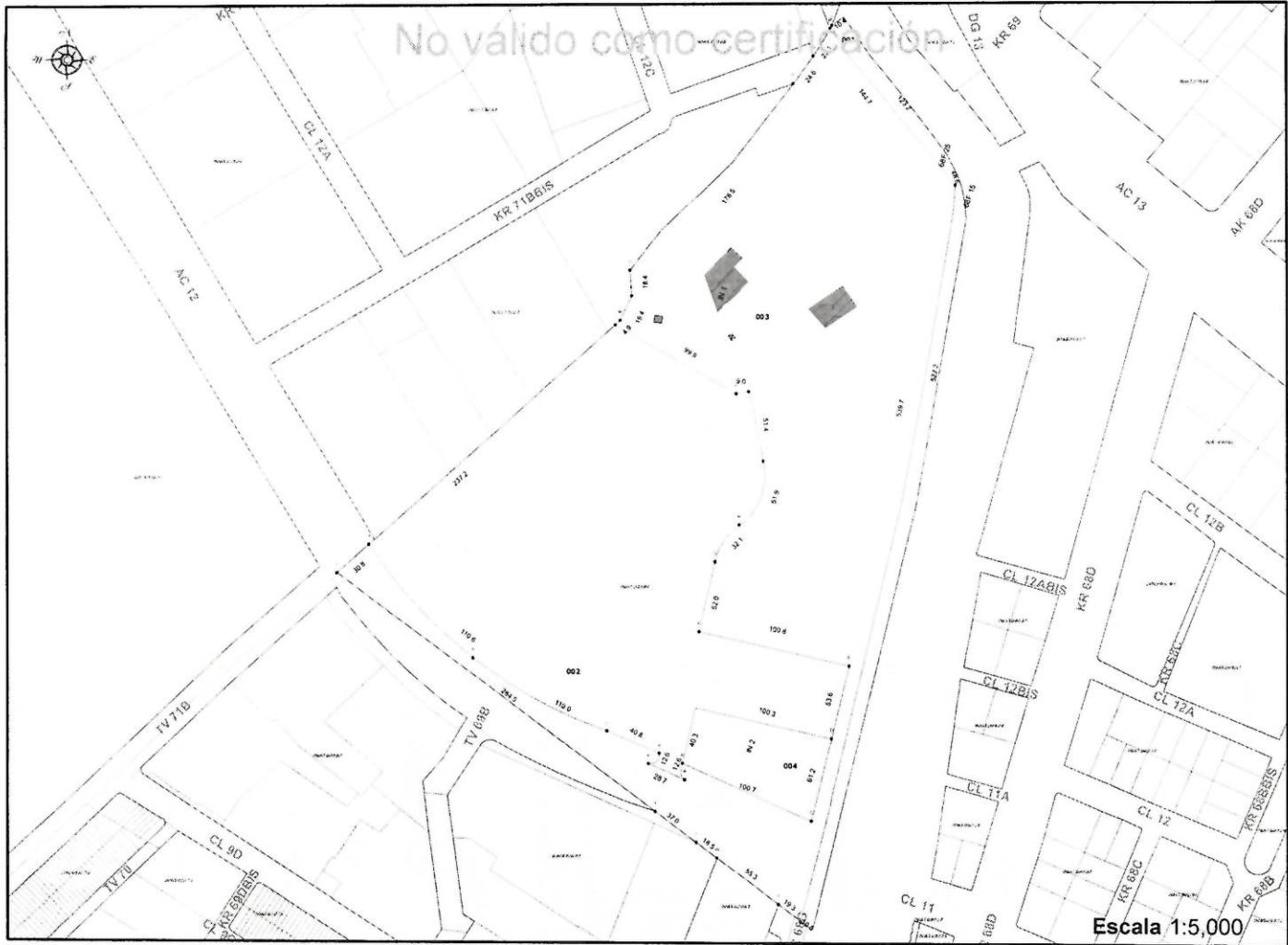


PLANO DE LOTE

	Fecha	05/09/2016	Vereda/Manzana	006502084
	Localidad	08		
	Barrio	MARSELLA		



DATOS DE LOTE	
Código de sector	006502084003
Área de Terreno	73261.7
Área construida	1994.4



LINDEROS DE TERRENO (No se mostrarán todos los nodos del Lote)			
De	A	Dist. m.	Lindero (Placa Domiciliaria)
A	B	12.6	AC 13 68F 25
B	C	100.7	AC 13 68F 25
C	D	61.2	AC 13 68F 25
D	E	53.6	AC 13 68F 25
E	F	109.8	AC 13 68F 25
F	G	52	AC 13 68F 25
G	H	32.1	AC 13 68F 25
H	I	51.9	AC 13 68F 25
I	J	51.4	AC 13 68F 25
J	K	9	AC 13 68F 25
K	L	99.9	AC 13 68F 25
L	M	4.9	KR 71BBIS 12A 60
M	N	19.4	KR 71BBIS 12A 60
N	O	18.4	KR 71BBIS 12A 60
O	P	178.5	KR 71BBIS 12A 60
P	Q	24.6	KR 71BBIS
Q	R	22.6	KR 71BBIS 12C 99
R	S	2.5	AK 72 12B 30
S	T	144.7	AC 13 68F 15

CONVENCIONES	
Manzanas	Construcciones
Manzanas	Construcción
Loteo	Mejora
NPH	
PH	

Sistema de Coordenadas: MAGNA Ciudad Bogotá
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: MAGNA
 Falso este: 92.334 Falso norte: 109.320 9650
 Longitud: -74.1466 Latitud: 4.6805



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
FACIENDA
Catastro Distrital

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

RESOLUCION 811 DE 08 DE JUNIO DE 2016 POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013 POR LA CUAL SE ADOPTO EL PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO DE LA CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ UBICADA EN LA AVENIDA CALLE 13 No. 68F-25 DE BOGOTÁ.

MÉTODO RESIDUAL (Resolución 620 de 2008 - IGAC)

TRATAMIENTO DE CONSERVACION

NORMA APLICABLE: ACUERDO 6 DE 1990 (DECRETO 736 DE 1993, 1210 DE 1997)		FECHA: ABRIL 2013	
CONSERVACION URBANISTICA		C-RG-II	
AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA		SECTOR	MARSELLA
RESIDENCIAL GENERAL		DIRECCION	AC 13 68F 25 IN 1
INMUEBLE INSTITUCIONAL			
ÁREA BRUTA DE LOTE (m²)			73.260,32
RESERVA VIAL (AVENIDA ALSACIA)			6.131,88
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL RIO FUCHA			5.083,69
ÁREA NETA URBANIZABLE m²			62.044,75
CONTROL AMBIENTAL	2,58%		1.601,08
ÁREA BASE PARA EL CALCULO DE CESIONES			62.044,75
MALLA VIAL LOCAL VEHICULAR Y PEATONAL	12%		7.445,37
CESIONES TIPO A PARQUES	12%		7.445,37
CESIONES TIPO A EQUIPAMIENTOS	8%		4.963,58
CONTROL AMBIENTAL VALIDO COMO CESIÓN TIPO A	5,00%		3.102,24
CESIONES TIPO A (PARQUES Y EQUIPAMIENTOS) CON 5% CONTROL AMBIENTAL			15.511,19
TOTAL AREA CESION AL DISTRITO	0%		22.956,56
ÁREA ÚTIL m²			30.041,74
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
ANTEJARDIN	5,00		3.078,20
AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS (POSTERIOR Y LATERAL)	5		5.640,00
ÁREA LIBRE ENTRE EDIFICACIONES Y VACIOS INTERNOS	7		
ÁREA OCUPADA EN PRIMER PISO POR LAS EDIFICACIONES (PROPUESTO)			13.435,00
ÁREA VOLADIZO			
ÁREA PISOS SUPERIORES			13.435,00
ALTURA RESULTANTE			6,00
ÁREA BAJO CUBIERTA			8.732,75
AREA CONSTRUIDA			89.342,75
PUNTOS FIJOS	10%		8.934,28
AREA A COMPARAR			89.342,75
CIRCULACION ADICIONAL	37%		26.520,02
ÁREA VENDIBLE			53.005,04
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
PARA USO INSTITUCIONAL: 10m2 Por C/120 de ANC	0,0833		4.417,09
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (MINIMO 15%)	20,00%		883,42
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES Y RECREATIVAS (40% MINIMO)	55,00%		2.429,40
ECP - Parquederos Adicionales - MIN 10% MAX 25%	25,00%		1.104,27
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS (Zona de demanda b)			
SECTOR DE DEMANDA:			
PARQUEADEROS PRIVADOS 1 x cada 120 M2 Area total construida en el uso			
Total parqueaderos privados	0,01		1 X 2 U / VIVIENDA
	441,71		442,00
PARQUEADEROS VISITANTES 1 x cada 250 M2 Area total construida en el uso			
Total parqueaderos visitantes	0,0040		1 X 7 U / VIVIENDA
	212,02		212,00
Parqueaderos ECP - Parquederos Adicionales ac/17,5			
TOTAL PARQUEADEROS	63,10		63,00
Area Total de parqueaderos			717,00
Cantidad de sótanos	17,5		12.547,50
Total área de sótanos			0,4654
Total área ocupada en sótano			26.963,54
			12.547,50
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² DE CONSULTORIOS		\$ 4.954.472,86	
TOTAL VENTAS CONSULTORIOS		\$ 262.612.032.295,37	
VALOR GARAJE UNIDAD			
TOTAL VENTAS GARAJES		\$ 0,00	
TOTAL VENTAS		\$ 262.612.032.295,37	
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO INSTITUCIONAL			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	\$ 1.348.214,29		\$ 138.560.926.494,05

MAL

[Handwritten signature]

COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO			
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 138.560.926.494,05

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (DOTACIONAL)

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		3,00%	\$ 4.156.827.794,82
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ 1.086.688,00
LICENCIA - CURADURIA			\$ 338.378.305,47
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		1,00%	\$ 2.626.120.322,95
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)		10,00%	\$ 13.856.092.649,40
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		2,71%	\$ 3.757.407.471,50
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%	\$ 3.464.023.162,35
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		5,00%	\$ 6.928.046.324,70
COSTOS FINANCIEROS		1,92%	\$ 5.032.532.850,26
VENTAS Y PUBLICIDAD		3,00%	\$ 7.878.360,96
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 48.038.876.538,33
COSTO URBANISMO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	\$	81.943,16	\$ 5.084.143.186,52
TOTAL COSTOS			\$ 191.683.946.218,90
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			73,0%
UTILIDAD (SOBRE LAS VENTAS)		24,00%	\$ 63.026.887.750,89
VALOR LOTE		3,01%	\$ 7.901.198.325,58
VALOR UNITARIO PARA M ² DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA INSTITUCIONAL			\$ 107.850,99
VALOR M ² DE TERRENO AREA BRUTA ADOPTADO			\$ 108.000,00

FECHA: AGOSTO DE 2016
ELABORO: ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN



COSTOS DE URBANISMO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA

ITEM	VALOR m²	VALOR m² CON Pendiente 4% al 8%	VALOR m² CON Pendiente > AL 8%	Porcentaje de vias sobre ANU
COSTO TOTAL UNIFAMILIAR	\$ 72.296,78	\$ 75.911,49	\$ 78.802,73	12%
COSTO TOTAL MULTIFAMILIAR	\$ 79.547,02	\$ 83.523,46	\$ 86.706,17	14%
COSTO TOTAL COMERCIO INDUSTRIAL	\$ 83.157,82	\$ 87.315,13	\$ 90.640,97	16%
COSTO ADICUACIONES PARQUES	\$ 97.163,01	\$ 102.020,14	\$ 105.906,75	
COSTO ADICUACIONES CONTROL AMBIENTAL	\$ 16.988,48	\$ 17.837,67	\$ 18.516,34	
COSTO ADICUACION EQUIPAMIENTOS	\$ 16.988,48	\$ 17.837,67	\$ 18.516,34	

ITEM	AREA (m²)	COSTO m²	SUBTOTAL	PAQUET DE BOISILLO
1. CISION PARA PARQUES PUBLICOS EXIGIDOS	7.445,37	\$ 58.518,91	\$ 435.694.933,26	58.518,91
2. CISIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS EXIGIDOS	4.963,58	\$ 16.988,48	\$ 84.323.668,98	
3. CISION PARA SISTEMA VIAL INTERMEDIO O LOCAL EXIGIDA	7.445,37	\$ 423.358,18	\$ 3.152.058.313,12	
4. ZAMPA - CONTROL AMBIENTAL	1.601,08	\$ 14.844,14	\$ 23.766.698,55	ZONAS VERDES
5. EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECRIATIVAS PRIVADAS	2.429,40	\$ 36.717,75	\$ 89.202.009,23	\$ 36.717,75
6. ESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANISTICO SOBRE AREA UTIL	30.041,74	\$ 43.243,09	\$ 1.299.097.563,38	
COSTO TOTAL			\$ 5.084.143.187	
COSTO TOTAL POR m² DE AREA NETA URBANIZABLE			\$ 81.943,16	
COSTO TOTAL POR m² DE AREA BRUTA			\$ 69.398,32	

AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO

Pendiente entre el 4% y el 8%	5%	\$ 86.040
Pendiente Mayor al 8%	9%	\$ 89.318

ITEM	VALOR m²	VALOR m² CON Pendiente 4% al 8%	VALOR m² CON Pendiente > AL 8%
COSTO VIAS LOCALES UNIFAMILIAR	\$ 433.494,47	\$ 455.169,20	\$ 472.508,98
COSTO VIAS LOCALES MULTIFAMILIAR	\$ 423.358,18	\$ 444.526,09	\$ 461.460,42
COSTO VIAS LOCALES COMERCIO INDUSTRIAL	\$ 393.002,77	\$ 412.652,91	\$ 428.373,02
COSTO PROMEDIO DE VIAS LOCALES	444.243,55		

TIPO DE URBANISMO	Directos	Total terreno plano	Total terreno 4% al 8%	Total terreno > al 8%
URBANISMO PRIMARIO VIP	\$ 33.587,42	\$ 34.000,00	\$ 36.000,00	\$ 37.000,00
URBANISMO PRIMARIO NO VIP	\$ 51.590,79	\$ 52.000,00	\$ 55.000,00	\$ 57.000,00
URBANISMO TOTAL VIP	\$ 65.909,21	\$ 66.000,00	\$ 69.000,00	\$ 72.000,00
URBANISMO TOTAL NO VIP	\$ 83.912,58	\$ 84.000,00	\$ 88.000,00	\$ 92.000,00

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO

DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/m²) 2014		ITEM	VR-UNIT (\$/m²) 2014	
			Jun	Jun			
PRELIMINARES	13,65%		\$ 11.456		X	\$ 11.456	
ACUEDUCTO	10,81%		\$ 9.067		X	\$ 9.067	
ALCANTARILLADO	5,91%		\$ 4.958		X	\$ 4.958	
PLUVIAL	4,74%		\$ 3.978		X	\$ 3.978	
INSTALACIONES ELECTRICAS	4,61%		\$ 3.866		X	\$ 3.866	
INSTALACIONES TELEFONICAS	10,66%		\$ 8.962		X	\$ 8.962	
INSTALACIONES GAS NATURAL	1,14%		\$ 956		X	\$ 956	
VIAS							
Urb. PRIMARIO - Afirmado y excavación a máquina	9,95%		\$ 8.348			\$ 0	
VIA V3 a V4 en Asfalto	10,61%		\$ 8.901			\$ 0	
CALZADA V3 a V8 en Asfalto	5,44%		\$ 4.563			\$ 0	
ANDENES	20,67%		\$ 17.344			\$ 0	
SADINELES	1,80%		\$ 1.514			\$ 0	
VR-UNIT (\$/m²)	100,00%		\$ 83.913			\$ 83.913	
						VALOR m² DE URBANISMO ADOPTADO	\$ 43.243

cmc

A

CALCULO DE AREA MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA SEGUN INFORME TECNICO NORMATIVO, ANTES DE LA ACCION URBANISTICA ORIGEN DE LA RESOLUCION 811 DE 08 DE JUNIO DE 2016	
HECTARES NETAS URBANIZABLES	6,204
DENSIDAD RANGO 2	150-180 VIVIENDAS POR HECTAREA NETA URBANIZABLE
CANTIDAD DE VIVIENDAS PERMITIDAS PARA EL PREDIO	1.116,806
DESIDAD MAXIMA PERMITIDA POR VIVIENDA (M2)	80
TOTAL AREA CONSTRUIDA (M2) PERMITIDA EN EL PREDIO BAJO EL ACUERDO 6	89.344,440

OM

X

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL			
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA			
RESOLUCION 811 DE 08 DE JUNIO DE 2016 POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION 449 DEL 26 DE ABRIL DE 2013			
POR LA CUAL SE ADOPTO EL PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO DE LA CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ			
METODO RESIDUAL (Resol. 620 de 2008 - IGAC)			
TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
NORMA APLICABLE: DECRETO 377 DE 2004		DIRECCION	AC 13 68F 25 IN 1
PRM DE LA CLÍNICA NUESTRA SRA. DE LA PAZ			
AREAS DE URBANISMO			
1. AREA BRUTA DE LOTE			73.260,32
2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES-AFECCIONES			11.215,48
a RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL			6 131,88
b ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL			5 083,60
c OTRAS			-
3. AREA NETA URBANIZABLE m²			62.044,84
4. AREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES			57.341,52
5. AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD			64.586,64
6. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS			23.377,88
a CESION PARA PARQUES PÚBLICOS			9 748,06
Globos de parques	17,00%		7 206,26
ZMPA válida como parque (max 30% de cesión para parques)			2 541,80
b CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS			4 587,32
c VIAS LOCALES	8,00%		6 850,98
d CONTROL AMBIENTAL	12,00%		4 703,32
7. AREA ÚTIL			38.666,96
8. AREA ÚTIL CON CESION ADICIONAL			36.863,84
5% del area util disponible para localizar equipamiento comunal privado (este ECP no se contabiliza dentro del IO)			1.843,19

DECRETO 118 DE 2013 (Edificabilidad VIP)			
Area construida equivalente I.C 2.4 calculado sobre el AU	2,4		17.694,64
Area construida equivalente I.C 0,30 calculado sobre el ANU	0,3		18.613,45

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
AREA ÚTIL		VIS	NO VIS
PORCENTAJE DE AREA ÚTIL	100%	7.372,77	29.491,07
INDICE DE OCUPACION MÁXIMO - AREA OCUPADA		20%	80%
INDICE DE OCUPACION PROPUESTO POR PRODUCTO INMOBILIARIO	0,280	3616,85	14467,41
INDICE DE OCUPACION PROPUESTO - AREA OCUPADA		0,280	0,185
INDICE DE OCUPACION PROPUESTO TOTAL		3616,85	9568,39
INDICE DE CONSTRUCCION BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA	0,204	3616,85	9568,39
INDICE DE CONSTRUCCION BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA TOTAL	1,00	12917,33	51669,31
INDICE DE CONSTRUCCION MÁXIMO - EDIFICABILIDAD MÁXIMA R2	1,00		64586,64
EDIFICABILIDAD ADICIONAL PROPUESTA VIP	2,00	25834,66	103338,62
EDIFICABILIDAD ADICIONAL PROPUESTA NO VIP	1,512	19531,00	
INDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO - EDIFICABILIDAD ADICIONAL	2,000		103338,62
INDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO - EDIFICABILIDAD TOTAL	0,90	6613,67	51669,31
	1,90		122869,62

CESIONES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL			
CESION DE SUELO SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS	m2 de constr adicional	SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD
CESION DE SUELO MALLA VIAL ARTERIAL	0,25		
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 1-2-3	4,80	6 131,88	29 433,02
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 4	20,00		
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 5-6	16,00	1 803,12	28 849,96
CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD	14,00		
		7.935,00	58.282,98

CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
AREA TOTAL CONSTRUIDA m² (sin puntos fijos del 10%)	122.869,62	19.531,00	103.338,62
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA AREA POT - AREA AC 6-90			42.461,15
PUNTOS FIJOS (10%)			
CIRCULACIONES ADICIONALES (5%)	10%	2170,11	11482,07
AREA TOTAL CONSTRUIDA m² (incl P fijos y Circ Adic)	5%	976,55	5166,93
No DE PISOS RESULTANTE		21701,11	114820,69
AREA VENDIBLE		6,00	12,00
CANTIDAD DE UNIDADES		18554,45	97245,60
AREA POR UNIDAD (APTO)		337,00	1350,00
AREA AJUSTADA PROMEDIO POR UNIDAD		55,00	72,03
		55,06	72,03

CMC

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
EXIGENCIA TOTAL :	100%	2380,10	19375,99
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	20%	476,02	3.875,20
5 % del área útil disponible para localizar ECP	5%	368,64	1.474,55
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS localizado en el 5% del área útil disponible para ECP (No pisos)	1,86	476,02	2.949,11
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS a descontar del área vendible (sobrante del área ocupada por el ECP en el 5% del área útil)			926,09
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	80%	1.904,08	15.500,79
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	50%	952,04	7.750,40
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	0%	0,00	0,00

ESTACIONAMIENTOS DEMANDA C			
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS NORMATIVO	l x cada		
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS VIP	8	42	
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES VIP	18	18	
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIP	2		675
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES NO VIP	10		135
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS			
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS VIP	8	42	
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES VIP	18	18	
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIP	2		675
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES NO VIP	10		135
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES			810,00
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		1.050,00	14.175,00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS			15.225,00
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS			
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	17,5	1.050,00	2.362,50
AREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		0,00	675,00
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS	17,5	-	11.812,50
AREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO			11.812,50
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO			
CANTIDAD DE SOTANOS		-	1,23

ANALISIS DE VENTAS			
VALOR M ² VIVIENDA		\$ 1.435.629,87	\$ 2.784.000,00
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA		\$ 79.042.500,00	\$ 200.542.043,11
TOTAL VENTAS VIVIENDAS		#####	\$ 270.731.758.195,20
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS			
VALOR UNIDAD ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS			
TOTAL VENTAS ESTACIONAMIENTOS		#####	\$ 270.731.758.195,20
SUBTOTAL VENTAS			\$ 297.369.080.695,20
TOTAL VENTAS			

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 766.964,29	\$ 1.228.571,43
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION		#####	\$ 156.715.690.952,38
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ 144.000	\$ 151.200.000,00	\$ 340.200.000,00
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 1-3	\$ 649.340	\$ 309.098.830,43	\$ 1.914.972.876,51
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 4-6	\$ 649.340		\$ 601.347.237,14
COSTO M2 DE SÓTANO ADICIONAL	\$ 363.000		\$ 0,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$	176.676.487.024,46

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	4.787.166.331,98
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	271.672,00
LICENCIA - CURADURIA		\$	99.361.634,27
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	2.973.690.806,95
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	17.667.648.702,45
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,18%	\$	3.859.450.573,76
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	7.434.227.017,38
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$	8.833.824.351,22
COSTOS FINANCIEROS	1,68%	\$	5.003.478.112,53
COSTOS DE VENTAS	3%	\$	8.921.072.420,86
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 59.580.191.623,40
COSTO DE URBANISMO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE	\$ 136,158	\$ 1.689.575.073,05	\$ 6.758.300.292,20
TOTAL COSTOS			\$ 244.704.554.013,10
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			82%
UTILIDAD VIS	8%	\$ 2.130.985.800,00	
UTILIDAD NO VIS	12%		\$ 32.487.810.983,42
VALOR DEL LOTE	6,07%		\$ 18.045.729.898,67
VALOR UNITARIO PARA M ² DE TERRENO SOBRE BRUTA PREDIO SEGREGADO			\$ 246.323,38
VALOR M ² DE TERRENO AREA BRUTA ADOPTADO			\$ 246.000,00

FECHA: AGOSTO DE 2016

ELABORO: ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN

URBANISMO Y CARGAS URBANISTICAS DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA

COSTO TOTAL UNIFAMILIAR	\$	72.296,78	\$	75.911,49	\$	78.802,73	12%
COSTO TOTAL MULTIFAMILIAR	\$	79.547,02	\$	83.523,46	\$	86.706,17	14%
COSTO TOTAL COMERCIO INDUSTRIA	\$	83.157,82	\$	87.315,13	\$	90.640,97	16%
COSTO ADECUACION PARQUES	\$	97.163,01	\$	102.020,14	\$	105.906,75	
COSTO ADECUACION CONTROL AMBIENTAL	\$	16.988,48	\$	17.837,67	\$	18.516,34	
COSTO ADECUACION EQUIPAMIENTOS	\$	16.988,48	\$	17.837,67	\$	18.516,34	

COSTOS DE URBANISMO		AREA (m ²)	COSTO m ²	SUBTOTAL	PAQUE DE BOLSILLO	
1. CESION PARA PARQUES PUBLICOS EXIGIDOS		9.009,38	\$	58.518,91	\$	58.518,91
2. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES, PUBLICOS EXIGIDOS		6.390,44	\$	16.988,48	\$	
3. CESION PARA SISTEMA VIAL INTERMEDIO O LOCAL EXIGIDO		13.012,86	\$	423.358,18	\$	
4. ZMPA - CONTROL AMBIENTAL		4.703,32	\$	14.844,14	\$	
5. EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS PRIVADO		17.404,87	\$	36.717,75	\$	
6. ESTRUCTURA DE SERVICIOS (URBANISMO) SOBRE AREA UTIL		36.863,84	\$	43.243	\$	
COSTO TOTAL				1.594.106.012,51		36.717,75
COSTO TOTAL POR m² DE AREA NETA URBANIZABLE				\$8.447.875,365		
COSTO TOTAL POR m² DE AREA BRUTA				\$ 136.157,58		

AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO	
Pendiente entre el 4% y el 8%	\$ 142.965
Pendiente Mayor al 8%	\$ 148.412

ITEM	VALOR m ²	VALOR m ² CON Pendiente 4% al 8%	VALOR m ² CON Pendiente AL 8%	VALOR m ² CON Pendiente > AL 8%
COSTO VIAS LOCALES UNIFAMILIAR	\$ 433.494,47	\$ 455.169,20	\$	\$ 472.508,98
COSTO VIAS LOCALES MULTIFAMILIAR	\$ 423.358,18	\$ 444.526,09	\$	\$ 461.460,42
COSTO VIAS LOCALES COMERCIO INDUSTRIA	\$ 393.002,77	\$ 412.652,91	\$	\$ 428.373,02
COSTO PROMEDIO DE VIAS LOCALES	444.243,55			

TIPO DE URBANISMO		Total terreno plano	Total terreno 4% al 8%	Total terreno > al 8%
URBANISMO PRIMARIO VIP	Directos	\$ 33.587,42	\$ 34.000,00	\$ 37.000,00
URBANISMO PRIMARIO NO VIP		\$ 51.590,79	\$ 52.000,00	\$ 55.000,00
URBANISMO TOTAL VIP		\$ 85.178,21	\$ 86.000,00	\$ 92.000,00
URBANISMO TOTAL NO VIP		\$ 83.912,38	\$ 84.000,00	\$ 88.000,00

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO

PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO		VR-UNIT (\$/m ²) Jun 2014	VR-UNIT (\$/m ²) 2014
PRELIMINARES	%		
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	13,65%	\$ 11.456	\$ 11.456
ACUEDUCTO			
ALCANTARILLADO	10,81%	\$ 9.067	\$ 9.067
INSTALACIONES ELECTRICAS	5,91%	\$ 4.958	\$ 4.958
INSTALACIONES TELEFONICAS	4,74%	\$ 3.978	\$ 3.978
INSTALACIONES GAS NATURAL	4,61%	\$ 3.866	\$ 3.866
VIAS	10,68%	\$ 8.962	\$ 8.962
Urb. PRIMARIO - Afirmando y excavación a máquina	1,14%	\$ 956	\$ 956
VIA V3 a V4 en Astillero	9,95%	\$ 8.348	\$ 8.348
CALZADA V3 a V8 en Astillero	10,61%	\$ 8.901	\$ 8.901
ANDENES	5,44%	\$ 4.563	\$ 4.563
SADINELES	20,67%	\$ 17.344	\$ 17.344
VR-UNIT (\$/m²)	100,00%	\$ 83.913	\$ 83.913
		VALOR m² DE URBANISMO ADOPTADO	\$ 43.243

cmc

#

