

CALLE 53 No. 3-27 / CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOS P.H.

METODO RESIDUAL (Resol. 620 de 2008 - IGAC)

DECRETO 190 DE 2004 - DECRETO 327 DE 2004

AREAS DE URBANISMO			
<b>1. AREA BRUTA DE LOTE</b>			<b>14 053.62</b>
<b>2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES-AFECTACIONES</b>			<b>155.35</b>
a. RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL			155.35
b. ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL			-
c. OTRAS			-
<b>3. AREA NETA URBANIZABLE m²</b>			<b>13 898.27</b>
<b>4. AREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES</b>			<b>11 862.08</b>
<b>5. AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD</b>			<b>13 898.27</b>
<b>6. TOTAL CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS y ADICIONALES</b>	39.52%		<b>4 688.40</b>
a. CESION PUBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (15.4708111899431%)	A Compensar < 2000 m²	NO	1 835.16
TOTAL CESION PARA PARQUES PÚBLICOS OBLIGATORIOS	17.00%		1 835.16
Globos de parques			1 835.16
ZMPA válida como parque (max. 30% de cesión para parques)			0.00
CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS OBLIGATORIOS	8.00%		0.00
b. Cesion Adicional Parques y Equipamiento Para Acceder a Mayor Edificabilidad Art 44 Dec 327/2004	0.00%		0.00
c. Total Cesiones Adicional Vias y ZMPA Para Acceder a Mayor Edificabilidad Art 44 Dec 327/2004	6.35%		752.82
d. VIAS LOCALES	0.00%		64.23
e. CONTROL AMBIENTAL	17.17%		2 036.19
<b>7. AREA ÚTIL</b>			<b>9 209.87</b>
5% del área útil disponible para localizar equipamiento comunal privado (este ECP no se contabiliza dentro del I.O)			
			460.49

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
		VIP	NO VIP
PORCENTAJE DE AREA ÚTIL	100%	0%	100%
AREA ÚTIL	9 209.87	0.00	9 209.87
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - AREA OCUPADA	0.28		3 891.52
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO TOTAL - POR PRODUCTO INMOBILIARIO	0.280	0.00	0.28
AREA OCUPADA m2	3 891.52	0.00	3 891.52
ÍNDICE DE OCUPACION RESULTANTE - PROPUESTO POR PRODUCTO INMOBILIARIO	0.280		3 891.52
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA TOTAL	1.000		13 898.27
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO RESULTANTE - EDIFICABILIDAD BÁSICA POR PRODUCTO INMOBILIARIO	1.00	0.00	13 898.27
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO - EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.750		38 220.24
ÍNDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO - EDIFICABILIDAD MAXIMA PROPUESTA VIP	0.00	0.00	
ÍNDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO - EDIFICABILIDAD MAXIMA PROPUESTA NO VIP	1.260		17 511.82
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADIACIONAL PROPUESTO - EDIFICABILIDAD ADIACIONAL	0.26	0.00	3 613.55
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO TOTAL - EDIFICABILIDAD TOTAL PROPUESTA	1.260		17 511.82

CESIONES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL			
*Aplica paragrafo 1 del articulo 44 del decreto 327 de 2004	m2 de constr adicional por 1m2 de cesión	SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD ADICIONAL
CESIÓN DE SUELO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS	0.25	-	0.00
CESIÓN DE SUELO MALLA VIAL ARTERIAL	4.80	752.82	3 613.55
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 1-2-3 *	20.00	-	0.00
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 4 *	16.00	-	0.00
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 5-6 *	14.00	-	0.00
<b>CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD</b>		<b>752.82</b>	<b>3 613.55</b>

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
AREA TOTAL CONSTRUIDA m² (sin puntos fijos del 10% y circulaciones 5%):			<b>17 511.82</b>
PUNTOS FIJOS (10%)	15%		3 502.36
CIRCULACIONES ADICIONALES (5%)	10%		2 334.91
AREA TOTAL CONSTRUIDA m² (incl P.fijos y Circ. Adic.)			23 349.09
No. DE PISOS RESULTANTE			7.00
AREA VENDIBLE VIVIENDA			17 511.82
AREA VENDIBLE OTROS USOS (Comercio) - (% Ptos fijos y Circulaciones - Area m2)	0%		0.00
CANTIDAD DE UNIDADES (Vivienda)			175.00
AREA POR UNIDAD (APTO)			<b>100.00</b>
AREA AJUSTADA PROMEDIO POR UNIDAD			100.07
DENSIDAD DE VIVIENDAS POR ha /A.N.U	20		

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL PLANTEADO	100%	0.00	3891.52
EXIGENCIA TOTAL :	100%	0.00	3108.61
EXIGENCIA EN USO DE VIVIENDA		0.00	3108.61
EXIGENCIA EN OTROS USOS (Comercio)		0.00	0.00
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	30%	0.00	932.58
5% del área útil disponible para localizar ECP	100%		460.49
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS localizado en el 5% del área útil disponible para ECP (No pisos)	203%		932.58
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS a descontar del área vendible (sobrante del área ocupada por el ECP en el 5% del área útil)			-
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	25%	0.00	777.15
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	100%	0.00	777.15
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	45%	0.00	1 398.87

ESTACIONAMIENTOS DEMANDA				
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS		1 x cada		
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIP		1.0	0	175
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES NO VIP		5	0	35
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS OTROS USOS (Comercio)		250		0
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES OTROS USOS (Comercio)		60		0
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES (Visitantes ECP)			-	79.00
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES VENDIBLES				
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS			-	289.00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDA			-	5 057.5
<b>AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDA</b>				<b>5 057.50</b>
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		0.00		-
AREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		17.50	0.00	1 165.98
AREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO				7 972.22
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS		289.00	0.00	289.00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO		17.50	-	5 057.50
<b>AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO</b>				<b>5 057.50</b>
NUERO DE SOTANOS				0.55

ANÁLISIS DE VENTAS				
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA				\$ 7 941 000.00
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA			\$ 0.00	\$ 754 609 349.30
TOTAL VENTAS RESIDENCIAL			\$ 0.00	\$ 132 056 636 128.20
VALOR M <sup>2</sup> OTROS USOS (Comercio)			\$ 0.00	\$ 0.00
TOTAL VENTAS OTROS USOS (Comercio)			\$ 0.00	\$ 0.00
VALOR GLOBAL ESTACIONAMIENTO ADICIONAL PRIVADO			\$ 0.00	\$ 0.00
TOTAL VENTAS ESTACIONAMIENTOS			\$ 0.00	\$ 0.00
SUBTOTAL VENTAS			\$ 0.00	\$ 132 056 636 128.20
<b>TOTAL VENTAS</b>				<b>\$ 132 056 636 128.20</b>

ANÁLISIS DE COSTOS				
COSTOS DIRECTOS				
COSTO DIRECTO m <sup>2</sup> : (incluye hasta 2 sotanos y area en otros usos)				\$ 1 179 000.00
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION				\$ 45 749 659 055.90
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		\$ 266 000		\$ 310 151 850.40
COSTO M2 DE SÓTANO ADICIONAL		\$ 831 250		\$ 0.00
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 1-3		\$ 752 900		\$ 0.00
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 4-6		\$ 1 020 000		\$ 951 233 783.64
COSTO DEMOLICION PROMEDIO AREA TOTAL CONSTRUIDA (vlr m2 - Area m2 )		\$ 45 300	0.00	\$ 0.00
<b>COSTO DE URBANISMO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE</b>				
1. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS EXIGIDOS (Area m <sup>2</sup> - Vlr m <sup>2</sup> )	1 835.16	\$ 95 500.00		\$ 175 257 780.00
2. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS EXIGIDOS	0.00	\$ 43 067.56		\$ 0.00
3. CESION PARA SISTEMA VIAL INTERMEDIO O LOCAL EXIGIDO	64.23	\$ 423 358.18		\$ 27 192 296.08
4. ZMPA - CONTROL AMBIENTAL	0.00	\$ 43 067.56		\$ 0.00
5. EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS E.C.PRIVADO	777.15	\$ 43 067.56		\$ 33 470 032.92
6. ESTRUCTURA DE SERVICIOS (URBANISMO) SOBRE AREA UTIL	9 209.87	\$ 71 880.47		\$ 662 009 550.74
7. AREA DE MITIGACION REMOSION EN MASA	0.00	\$ 122 543.57		\$ 0.00
<b>TOTAL COSTOS DE URBANISMO SOBRE A.N.U (Vlr m<sup>2</sup> - Total)</b>	<b>64 607.30</b>			<b>\$ 897 929 659.74</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>				
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD) Acuerdo 352 de 2008	3.0%		\$ -	\$ 1 372 489 771.68
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ -	\$ 587 892.76
LICENCIA - CURADURIA			\$ -	\$ 82 719 279.89
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%		\$ -	\$ 1 320 566 361.28
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.0%		\$ -	\$ 4 574 965 905.59
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2.63%		\$ -	\$ 1 201 740 807.37
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%		\$ -	\$ 3 301 415 903.21
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4.50%		\$ -	\$ 2 058 734 657.52
COSTOS FINANCIEROS	2.19%			\$ 2 889 344 147.64
COSTOS DE VENTAS	3.00%			\$ 3 961 699 083.85
VALOR CARGA VIP A TRASLADAR (Area m2 * Vlr de ref.)	1 841.97			\$ 6 189 030 652.00
VALOR CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS A TRASLADAR (Area m2 * Vlr de ref.+Urb)	0.00			\$ 0.00
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>56.69%</b>	2 748 186.29		<b>\$ 74 862 268 812.46</b>
UTILIDAD RESIDENCIAL	10.00%			\$ 13 205 663 612.82
UTILIDAD COMERCIO	0.00%			\$ 0.00
<b>VALOR DEL LOTE</b>	<b>33.31%</b>			<b>\$ 43 988 703 702.92</b>

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA	100.00%			\$ 3 130 000.00
VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO SOBRE ÁREA NETA	100.00%			\$ 3 165 000.00
VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO SOBRE ÁREA UTIL	100.00%			\$ 4 776 000.00

VALOR COMERCIAL CONSTRUCCIONES		\$		-
VALOR COMERCIAL AREA DE TERRENO OBJETO DE AVALUO	(m2 - Vlr Total)		14 053.62	\$ 43 987 830 600.00
VALOR TOTAL LOTE SIN CONSTRUCCIONES		\$		43 987 830 600.00

VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		\$		3 130 000.00
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO (ADOPTADO)		\$		3 130 000.00

QUITAR PARTE DEL MET. DE MERCADO