

**POTENCIAL DE DESARROLLO Z.H.G 5
FUNZA- CUNDINAMARCA**

DESCRIPCION	OBSERVACIONES	AREAS
AREA BRUTA DE LOTE (m²)		28.278,18
AREA NETA URBANIZABLE (m²)		28.278,18
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES POT		28.278,18
CESIONES URBANISTICAS	30%	8.483,45
AREA UTIL		19.794,73
SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS		
EDIFICABILIDAD ADICIONAL POR CARGAS EXISTENTES EN EL PREDIO		
CESION CARGA GENERAL (1 m ² de suelo por cada 8 M ² de Construcción adicional)	1,00	8,00
EDIFICABILIDAD ADICIONAL POR TRASLADO DE LAS CARGAS		
CESION ADICIONAL PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD		784,19
AREA TOTAL UTIL		19.010,54
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD VIVIENDA		
INDICES DE DESARROLLO		
ALTURA PROPUESTA	4,0	
INDICE DE OCUPACION	0,40	7.604,22
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO	1,27	24.143,39
INDICE DE CONSTRUCCION (AREA TOTAL CONSTRUIDA)	1,60	30.416,87
TOTAL AREA CONSTRUIDA (SIN EQUIPAMIENTO COMUNAL)		30.416,87
PUNTOS FIJOS Y CIRCULACION	15%	4.562,53
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	20M2/80M2 VIVIENDA	7.604,22
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		7.604,22
AREA VENDIBLE		25.854,34
ECP - Construido	30%	2.281,26
ECP - Zonas verdes y recreativas	70%	5.322,95
CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
AREA TIPO	76,19	
TOTAL DE UNIDADES	339	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados 1 X c/d 1 unidad de vivienda	339	5.938,42
Parqueaderos visitantes 1 X c/d 4 unidades de vivienda	85	1.484,60
TOTAL PARQUEADEROS	424	7.423,02

ANALISIS DE VENTAS VIVIENDA		
DESCRIPCION	OBSERVACIONES	VALOR
VALOR M ² DE APARTAMENTO	PROMEDIO OFERTAS	\$ 2.400.000,00
VALOR PARQUEADEROS	\$ 12.000.000,00	\$ 4.072.057.920,00
TOTAL VENTAS VIVIENDA		\$ 62.050.405.824,00
TOTAL VENTAS		\$ 66.122.463.744,00
ANALISIS DE COSTOS		
COSTO TOTAL M ² VIVIENDA (CONSTRUDATA 2015)	\$ 850.000,00	\$ 25.854.335.760,00
ECP		\$ 2.104.110.444,60
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 27.958.446.204,60
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 10.777.961.590,27
GENERALES		\$ 528.979.709,95
HONORARIOS		\$ 2.975.510.868,48
COSTOS FINANCIEROS		\$ 2.644.898.549,76
VENTAS Y PUBLICIDAD		\$ 2.644.898.549,76
GERENCIA DE OBRA		\$ 991.836.956,16
NOTARIALES		\$ 991.836.956,16
TOTAL COSTOS		\$ 38.736.407.794,87
UTILIDAD (SOBRE LAS VENTAS)	16%	\$ 10.579.594.199,04

CONCLUSION DESARROLLO DE POTENCIAL		
VALOR TOTAL DEL LOTE		\$ 16.806.461.750,09
VALOR M ² DE AREA BRUTA		\$ 594.326,15
VALOR M ² DE AREA NETA URBANIZABLE		\$ 594.326,15
VALOR M ² DE AREA UTIL		\$ 884.060,15