

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES)

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF) INTEGRACION PREDIAL 562 DE 2014
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 007209 026 0005 006 007
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente KR 25		19.80
Fondo CL 50		29.48
Área		583.70
Voladizo KR 25		0.60
Voladizo CL 50		0.60
BLOQUE BASICO		
Anteardín m -m2	0	0.00
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	0.00	0.00
Aislamiento lateral	0.00	0.00
Frente útil Bloque basico		19.80
Fondo útil Bloque Basico		29.48
Pisos Resultantes Bloque basico		3.00
Área Construida Bloque Basico		1.751.10
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Frente útil primer segmento		16.40
Fondo útil primer segmento		26.08
Pisos Resultantes primer segmento	15.80	7.00
Área Construida primer segmento		2.903.95
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Frente útil segundo segmento		8.40
Fondo útil segundo segmento		16.48
Pisos Resultantes segundo segmento		7.00
Área Construida segundo segmento		1.063.09
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Frente útil tercer segmento		
Fondo útil tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		5.808.15
Altura Total (pisos)		17
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		5.808.15
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)	10%	580.82
Circulación (% de cada piso) vivienda	5%	255.30
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		14.40%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores	-	0.00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22.5	0.00
Área construida menos Puntos fijos y Equipamiento comunal construido		5.106.07
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	4.850.77
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	4.850.77
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		606.35
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	80%	485.08
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	20	121.27
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	80%	0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	20%	0.00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	80%	0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	20%	0.00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		121.27
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0.00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		80.68
Apartamentos planteados		80.12
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	52.64
Total de Unidades de vivienda ajustada		59.60
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	59.00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0.2	12.00
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		71
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		71
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22.5	1.597.50
Área máxima de sótano		583.70
Cantidad de Sótanos		3
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0.00
Total área ocupada en sótanos		1.597.50
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		5.808.15
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.597.50
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		4.850.77
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		59
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		\$ 3.810.000
VALOR M² COMERCIO		\$ 0
VALOR M² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO	\$	17.000.000
TOTAL VENTAS	\$	19.484.141.650,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M² CONSTRUCCIÓN	\$	1.459.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	\$	10.804.847.623,84
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 324.145.428,72
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO	\$	486.467,60
LICENCIA - CURADURIA	\$	25.425.840,07
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 194.844.146,50
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 1.080.484.762,38
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,66%	\$ 71.496.183,96
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 487.110.366,25
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 486.218.143,07
COSTOS FINANCIEROS	3,00%	\$ 588.648.098,52
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 584.532.439,50
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$	3.843.353.876,60
TOTAL COSTOS	\$	14.648.201.500,43
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		
UTILIDAD	14,00%	\$ 2.727.818.051,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	10,80%	\$ 2.108.395.098,57
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		382,32
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	\$	1.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)	\$	105.867,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA	\$	422.722.477,27
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	\$ 116,74
VALOR CARGAS VIP	\$	145.925.000,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	0,00%	382,32
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	\$	24.468.704,00
VALOR LOTE	7,78%	\$ 1.515.278.917,29
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	2.596.000,00

FECHA: FEBRERO 2020

ELABORÓ: ADRIANA ROMERO
PROFESIONAL ESPECIALIZADO -SIE

REVISÓ: CARLOS MARIO LATORRE
PROFESIONAL CONTROL CALIDAD-SIE