

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

CL 79 76 51  
 CL 79 76 43  
 CL 79 76 31

PUNTO: 92

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:  
 DIRECCION

LC-16-2-1505  
 005610 02 16/17/18

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		37,40
Fondo		38,54
Área		1.441,28
Voladizo		0,60
BLOQUE BASICO		
Antejardín m -m2		
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)		
Aislamiento lateral		
Frente útil Bloque basico		
Fondo útil Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior		
Aislamiento lateral		
Frente útil primer segmento		
Fondo útil primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior		
Aislamiento lateral		
Frente útil segundo segmento		
Fondo útil segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior		
Aislamiento lateral		
Frente útil tercer segmento		
Fondo útil tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		12.213,78
Altura Total (pisos)		18

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		12.213,78
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)		813,26
Circulacion (% de cada piso)		
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		6,66%
Área Basica Parqueaderos Pisos superiores		
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		
Área construida menos: Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		11.400,52
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	10.932,37

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		1.163,08
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		694,93
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		468,15
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		468,15

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico		0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)	m2	0,00
Apartamentos planteados		102,00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	86,04
Total de Unidades de vivienda ajustada		102,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		102,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		7,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		4,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		29,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		8,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		8,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		158
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		158
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	26,7	4.210,92
Área máxima de sótano		1.403,64
Cantidad de Sótanos		3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		158,00
Total área ocupada en sótanos		4.210,92

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		12.213,78
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		4.210,92
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		8.980,21
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		417,36
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		1.534,79
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		114

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO	\$	3.260.000,00
VALOR M² COMERCIO	\$	4.890.000,00
VALOR M² OFICINAS	\$	3.690.000,00
VALOR DE PARQUEADERO	\$	17.000.000,00
TOTAL VENTAS	\$	38.917.787.926,14

Índice de Construcción	7,91	0
k <sub>i</sub> = Factor de obligación	0,655	0,655

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS

COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$	1 008 928,67
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$	16 571.349.107,14

## ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	497.140.473,21
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		\$	33.784.206,36
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	389.177.879,26
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	1.657.134.910,71
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,82%	\$	468.060.831,25
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	972.944.698,15
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	745.710.709,82
COSTOS FINANCIEROS	2,32%	\$	902.807.089,36
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	1.167.533.637,78
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	6.834.593.424,31
TOTAL COSTOS		\$	23.405.942.531,46
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			60,14%
UTILIDAD	14,00%	\$	5.448.490.309,66
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	25,86%	\$	10.063.355.085,03
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			944,04
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	1.400.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$	1.421.407.465,61
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%		288,26
VALOR CARGAS VIP		\$	504.448.000,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)			
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$	84.585.840,64
VALOR LOTE		\$	8.052.913.778,77

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	5.587.000,00
PLUSVALIA	\$	1.572.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMEROFECHA  
28/04/2017

*Adriana Romero*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*