

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

KR 49 99 09
AC 100 49 07
KR 49 99 29
KR 49 99 23
KR 49 99 15

PUNTO: 91

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:
DIRECCION

LC-16-2-1356
005304 55 01/31/32/33/34

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		21,50
Fondo		43,33
Área		931,57
Voladizo		0,80
BLOQUE BASICO		
Antejardin 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		7.279,74
Altura Total (pisos)		14

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		7.279,74
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)		674,91
Circulacion (% de cada piso)		
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		9,27%
Área Básica Parquedores Pisos superiores		0,00
Total Parquedores Pisos Superiores (Área Básica)		
Área construida menos Parquedores pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones	0	6.604,83
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	471,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	5.878,19
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	0,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	6.349,19

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		721,16
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		465,52
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		255,64
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		255,64

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		0,00
Apartamentos planteados		97,00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	60,60
Total de Unidades de vivienda ajustada		97,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		98,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		19,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		2,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		10,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		129
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		129
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		
Área máxima de sótano		931,57
Cantidad de Sótanos		3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		129,00
Total área ocupada en sótanos		2.794,71

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		7.279,74
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.863,14
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		931,57
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		5.878,19
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		471,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		100

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO	\$	5.130.000,00
VALOR M ² COMERCIO	\$	7.690.000,00
VALOR M ² OFICINAS	\$	-
VALOR DE PARQUEADERO	\$	26.000.000,00
TOTAL VENTAS	\$	36.377.104.700,00

Índice de Construcción	7,09	0
k _i = Factor de obligación	0,655	0,655

X
w

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.416.299,55
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 1.416.299,55
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 14.288.439.037,48

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 428.053.171,12
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 1.195.913,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 82.902.303,03
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 363.771.047,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 1.426.843.903,75
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,98%	\$ 588.500.480,95
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 909.427.617,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 713.421.951,87
COSTOS FINANCIEROS	2,14%	\$ 777.344.558,76
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 1.091.313.141,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 6.362.774.088,58
TOTAL COSTOS		\$ 20.631.213.126,06
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		56,71%
UTILIDAD	16,00%	\$ 5.820.336.752,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	27,29%	\$ 9.925.554.821,94
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		610,18
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 2.500.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 1.589.921.590,71
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	186,31
VALOR CARGAS VIP		\$ 582.231.250,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)		
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 97.628.536,00
VALOR LOTE		\$ 7.655.773.445,23

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	8.218.000,00
PLUSVALIA	\$	3.453.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

FECHA
02/05/2017

Handwritten signatures and initials:
 yfo
 GRP
 H/R
 A

Handwritten mark:
 720