

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) PUNTO 68

009111 31 05 /06
LC-16-2-1344

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		26,10
Fondo		27,39
Área		714,99
Voladizo		0,80
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		3.780,07
Altura Total (pisos)		10

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		3.780,07
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)	17%	641,26
Circulacion (% de cada piso)		
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		16,96%
Área Basica Parquaderos Pisos superiores		0,00
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)		0,00
Área construida menos:Parquaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		3.138,81
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	3.059,98
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.059,98

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		405,22
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		326,39
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		78,83
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		78,83

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		85,00
Apartamentos planteados		36,00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	85,00
Total de Unidades de vivienda ajustada		36,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		63,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		12,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		75
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		75
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	19,1	1.429,98
Área máxima de sótano		714,99
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		75,00
Total área ocupada en sótanos		1.429,98

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		3.780,07
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.429,98
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		3.059,98
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		63

Índice de Construcción	4,39	0,322
k _i = Factor de obligación	0,322	0

Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature.

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		\$ 5.130.000
VALOR M² COMERCIO		\$ 0
VALOR M² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 26.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 17.335.697.400,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.371.670,18
COSTOS DIRECTO M2 SEMISOTANO		\$ 1.371.670,18
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 7.146.470.213,87

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 214.394.106,42
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.956,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 26.557.200,00
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 173.356.974,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 714.647.021,39
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,14%	\$ 81.618.804,17
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 433.392.435,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 357.323.510,69
COSTOS FINANCIEROS	2,25%	\$ 389.339.697,25
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 520.070.922,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.911.298.627,71
TOTAL COSTOS		\$ 10.057.768.841,58
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		58,02%
UTILIDAD	16,00%	\$ 2.773.711.584,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	25,98%	\$ 4.504.216.974,42
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		230,23
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.550.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 381.178.882,16
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	143,00
VALOR CARGAS VIP		\$ 88.658.760,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)		
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
VALOR LOTE		\$ 4.034.379.332,26

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	5.643.000,00
PLUSVALIA	\$	1.917.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

FECHA
02 05 2017

Handwritten signatures and initials in blue, purple, and black ink.

Handwritten signature in blue ink.