

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

CL 17 SUR 11A 06
KR 11A 16A 05 SUR

PUNTO: 88

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:
DIRECCION

LC-16-2-1325
001204 54 01/09

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		17,10
Fondo		22,16
Área		378,93
Voladizo		0,60
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		1.407,92
Altura Total (pisos)		9

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		1.407,92
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)		
Circulación (% de cada piso)	11,28%	157,45
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		11,18%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		1.250,47
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		1.250,47
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	76,40
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	1.064,92
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	670,60
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	1.411,32

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		203,92
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		94,77
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		109,15
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		109,15

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		0,00
Apartamentos planteados		0,00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	70,99
Total de Unidades de vivienda ajustada		15,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		14,00			
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		1,00			
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		15			
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		15			
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano					
Área máxima de sótano		564,28			
Cantidad de Sótanos		1,00			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00			
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		15,00			
Total área ocupada en sótanos		564,28			

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.407,92
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		564,28
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.064,92
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		76,40
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		14

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO	\$	2.980.000,00
VALOR M ² COMERCIO	\$	4.500.000,00
VALOR M ² OFICINAS	\$	-
VALOR DE PARQUEADERO	\$	17.000.000,00
TOTAL VENTAS	\$	3.755.261.600,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	\$	839.285,71
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	\$	1.655.239.285,71

Indice de Construccion	3,30	0,197
k _i = Factor de obligacion	0,197	0

Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature.

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	49.657.178,57
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		\$	6.213.918,67
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	37.552.616,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	165.523.928,57
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,71%	\$	11.751.380,54
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	93.881.540,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	74.485.767,86
COSTOS FINANCIEROS	2,40%	\$	90.177.436,29
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	112.657.848,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	642.200.592,89
TOTAL COSTOS		\$	2.297.439.878,61
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			61,18%
UTILIDAD	12,00%	\$	450.631.392,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	26,82%	\$	1.007.190.329,39
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			74,65
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	1.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$	97.467.010,07
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%		75,79
VALOR CARGAS VIP		\$	36.377.280,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)			
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$	5.733.059,33
VALOR LOTE		\$	867.612.979,99

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	2.290.000,00
PLUSVALIA	\$	406.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

Handwritten signatures in blue and purple ink.

FECHA
28/04/2017

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.