

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

PUNTO: 87

CL 74 20C 04  
CL 74A 20C 11

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:  
DIRECCION

LC-16-2-1294  
007304 17 01/18

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		17,20
Fondo		33,89
Área		582,98
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		2.468,13
Altura Total (pisos)		7

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		2.468,13
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)		608,42
Circulación (% de cada piso)	24,1%	
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		24,65%
Área Básica Parquederos Pisos superiores		
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)		
Área construida menos Parquederos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		1.859,71
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	51,07
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	1.735,45
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	5,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	1.786,52

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
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		226,63
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		153,44
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		73,19
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		73,19

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	0,00
Total de Unidades de vivienda ajustada		0,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		0,00			
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,00			
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0,00			
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0,00			
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		15,00			
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		6,00			
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		21			
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		21			
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano					
Área máxima de sótano					
Cantidad de Sótanos		0,00			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00			
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		21,00			
Total área ocupada en sótanos		0,00			

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.468,13
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		51,07
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		1.735,45
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		15

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		\$ 0
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		\$ 6.000.000,00
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		\$ 4.000.000,00
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 7.698.220.000,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.018.456,79
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 2.508.747.486,53

Indice de Construccion	3,19	0,092
k <sub>i</sub> = Factor de obligacion	0,092	0

440

OK

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	75.262.424,60
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$	29.938.928,92
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	76.982.200,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	250.874.748,65
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,89%	\$	17.281.863,27
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	192.455.500,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$	125.437.374,33
COSTOS FINANCIEROS	1,78%	\$	136.676.563,07
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	230.946.600,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	1.137.052.116,43
<b>TOTAL COSTOS</b>		\$	<b>3.645.799.602,95</b>
<b>RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS</b>			<b>47,36%</b>
UTILIDAD	16,00%	\$	1.231.715.200,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	36,64%	\$	2.820.705.197,05
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			53,63
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	1.300.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$	75.391.768,78
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%		116,60
VALOR CARGAS VIP		\$	60.629.920,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)			
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$	4.462.362,11
VALOR LOTE		\$	2.680.221.146,15

<b>VALOR COMERCIAL M² TERRENO</b>	<b>\$</b>	<b>4.597.000,00</b>
<b>PLUSVALIA</b>	<b>\$</b>	<b>898.000,00</b>

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

*Adriana Romero* *K*  
*HR*

FECHA  
28/04/2017

*3/5/17*