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

PUNTO: 85

CL 25A 31A 20
CL 25A 31A 30

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 006202 008 02 /03
DIRECCION LC 16-2-1031

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		20,10
Fondo		26,24
Área		**527,45**
Voladizo		0,80
BLOQUE BASICO		
Antejardín m -m2		
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)		
Aislamiento lateral		
Frente útil Bloque basico		
Fondo util Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior		
Aislamiento lateral		
Frente útil primer segmento		
Fondo util primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior		
Aislamiento lateral		
Frente útil segundo segmento		
Fondo util segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior		
Aislamiento lateral		
Frente útil tercer segmento		
Fondo util tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		**2.832,58**
Altura Total (pisos)		10

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		2.832,58
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)		474,88
Circulacion (% de cada piso)	16,76%	
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		16,76%
Área Basica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		
Area construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		2.357,70
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	2.293,70
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	2.293,70

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		279,59
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		215,59
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		64,00
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		**64,00**

AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		
Apartamentos planteados		26,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	88,22
Total de Unidades de vivienda ajustada		26,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		26,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		5,00
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		31
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		31
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		457,00
Area máxima de sótano		457,00
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		31,00
Total área ocupada en sótanos		914,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.832,58
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		914,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		2.293,70
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		26

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		$ 4.130.000
VALOR M² COMERCIO		$ 0
VALOR M² OFICINAS		$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		$ 21.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 10.018.981.000,00

Indice de Construccion	4,47	0,439
k_t = Factor de obligación	0,439	0

ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		$	1.241.425,27
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$	4.651.099.080,05

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$	139.532.972,40
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$	448.467,60
LICENCIA - CURADURIA		$	15.607.660,98
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$	100.189.810,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$	465.109.908,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,37%	$	17.382.576,36
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$	250.474.525,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	$	209.299.458,60
COSTOS FINANCIEROS	2,53%	$	253.391.877,88
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$	300.569.430,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$	1.752.006.686,82
TOTAL COSTOS		$	6.403.105.766,87
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			63,91%
UTILIDAD	14,00%	$	1.402.657.340,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	22,09%	$	2.213.217.893,13
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			231,55
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		$	348.638.021,97
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%		105,49
VALOR CARGAS VIP		$	59.074.400,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)			
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS			
VALOR LOTE		$	1.805.505.471,16

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	**$**	**3.423.000,00**
PLUSVALIA	**$**	**1.755.000,00**

OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

FECHA
28 05 2017