

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA  
 DECRETO 562 DE 2014 (NORMA D.F.S.P.U.E.S)

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF) CL 93 5 25KR 5 27A 61 5 27A 61 5 27A 61

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:  
 DIRECCION

LC-16-2-0872  
 008303 10 11/12/13

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD

Frente		41,00
Fondo		54,46
Área		2.232,75
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		16.456,10
Altura Total (pisos)		19

CALCULO DE EDIFICABILIDAD

Área total construida (ATC)		16.456,10
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)		
Circulacion (% de cada piso)	12%	1.965,55
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		12%
Área Basica Parqueaderos Pisos superiores		
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		
Área construida menos: Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		14.490,55
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	9,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	9,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	13.642,50
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	13.646,50

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)

Equipamiento comunal exigido en Vivienda		1.754,82
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		910,77
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		844,05
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		844,05

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)

Planta Bloque Basico		
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)	m2	
Apartamentos planteados		
Área Ajustada Apartamentos planteados		
Total de Unidades de vivienda ajustada	m2	272,93
		50,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS

SECTOR DEMANDA

Parqueaderos privados demanda para Vivienda		174,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		16,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		190
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		190
Área ocupada por Sótano		
Área máxima de sótano		1.528,80
Cantidad de Sótanos y semisótano		4,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		190,00
Total área ocupada en sótanos		6.115,21

*Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.*

*Small handwritten mark.*

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		16.456,10
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		3.057,61
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		3.057,61
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		13.646,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		174

Indice de Construccion	6,49	0,553
k <sub>j</sub> = Factor de obligación	0,553	0

ANÁLISIS DE VENTAS

VALOR M² APARTAMENTO		\$ 8.570.000
VALOR M² COMERCIO		\$ 0
VALOR M² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30.000.000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>\$ 122.170.483.575,00</b>

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS

COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.754.207,68
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 1.754.207,68
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR</b>		<b>\$ 39.594.765.317,42</b>

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 1.187.842.959,52
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 747.446,00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 85.673.774,00
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 1.221.704.835,75
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 3.959.476.531,74
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,19%	\$ 1.263.149.525,15
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 3.054.262.089,38
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 1.979.738.265,87
COSTOS FINANCIEROS	1,77%	\$ 2.157.122.814,49
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 3.665.114.507,25
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 18.574.832.749,15</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 58.169.598.066,56</b>
<b>RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS</b>		<b>47,61%</b>
UTILIDAD	16,00%	\$ 19.547.277.372,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	36,39%	\$ 44.453.608.136,44
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		1.234,71
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.500.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 4.451.955.805,82
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	334,91
VALOR CARGAS VIP		\$ 1.172.193.750,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)		
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
VALOR LOTE		\$ 38.829.458.580,62

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	17.391.000,00
PLUSVALIA	\$	2.125.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

FECHA  
28 05 2017

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Blue signature: *yes*  
 - Purple signature: *Adriana Romero*  
 - Black signature: *[Illegible]*

*Handwritten mark:* *yes*