

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

PUNTO: 2

CL 114A 15 63

008418 56 11

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

LC-14-2-1519

DIRECCION

| ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD             |  |          |
|--|--|----------|
| Frente                                 |  | 32,50    |
| Fondo                                  |  | 34,51    |
| Área                                   |  | 1.121,50 |
| Voladizo                               |  | 0,80     |
| 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                  |  | 5.958,41 |
| Altura Total (pisos)                   |  | 10       |

| CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD   |    |          |
|---|----|----------|
| Área total construida (ATC)   |    | 5.958,41 |
| Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)                             |    | 595,84   |
| Circulacion (% de cada piso)  |    | 0,00     |
| Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida                              |    | 10,00%   |
| Área Básica Parquaderos Pisos superiores  |    | 0,00     |
| Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)                                  |    | 0,00     |
| Área construida menos: Parquaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones |    | 4.912,17 |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIO  | m2 | 0,00     |
| ÁREA VENDIBLE OFICINAS  | m2 | 0,00     |
| ÁREA VENDIBLE VIVIENDA  | m2 | 4.614,16 |
| ÁREA TOTAL VENDIBLE   | m2 | 4.614,16 |

| EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)                         |     |        |
|--|-----|--------|
| Equipamiento comunal exigido en Vivienda                   |     | 598,55 |
| 20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas | 20% | 300,54 |
| Equipamiento comunal exigido - Cubierto                    | 0,2 | 298,01 |
| 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              |     | 298,01 |

| ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)  |    |        |
|--|----|--------|
| Planta Bloque Basico                                 |    |        |
| Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo) | m2 | 0,00   |
| Apartamentos planteados                              |    |        |
| Área Ajustada Apartamentos planteados                | m2 | 34,00  |
| Total de Unidades de vivienda ajustada               |    | 135,71 |
|  |    | 34,00  |

| EXIGENCIA DE PARQUEADEROS                     |      |          | SECTOR DEMANDA |
|---|------|----------|----------------|
| Parqueaderos privados demanda para Vivienda   |      | 70,00    |                |
| Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda |      | 8,00     |                |
| 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               |      | 78       |                |
| Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos |      | 78       |                |
| Área ocupada por los parqueaderos en Sótano   | 28,0 | 2.186,39 |                |
| Área máxima de sótano                         |      | 1.093,20 |                |
| Cantidad de Sótanos                           |      | 2,00     |                |
| PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO            |      | 0,00     |                |
| PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES  |      | 0,00     |                |
| TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES |      | 78,00    |                |
| Total área ocupada en sótanos                 |      | 2.186,39 |                |

| VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO |  |          |
|---------------------------------------|--|----------|
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA                 |  | 5.958,41 |
| ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA |  | 2.186,39 |
| ÁREA SOTANOS ADICIONALES              |  | 0,00     |
| ÁREA VENDIBLE VIVIENDA                |  | 4.614,16 |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIO                |  | 0,00     |
| ÁREA VENDIBLE OFICINAS                |  | 0,00     |
| PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES       |  | 70       |

|                                       |       |       |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Índice de Construcción                | 4,38  | 0,322 |
| k <sub>1</sub> = Factor de obligación | 0,322 | 0     |

*[Handwritten signature]*

| ANÁLISIS DE VENTAS   |  |                             |
|----------------------|--|-----------------------------|
| VALOR M² APARTAMENTO |  | \$ 6.420.000                |
| VALOR M² COMERCIO    |  | \$ 0                        |
| VALOR M² OFICINAS    |  | \$ 0                        |
| VALOR DE PARQUEADERO |  | \$ 30.000.000,00            |
| <b>TOTAL VENTAS</b>  |  | <b>\$ 31.722.907.200,00</b> |

| ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS                                |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION                          |  | \$ 1.528.328,39             |
| COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL                         |  | \$ 1.528.328,39             |
| <b>TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR</b> |  | <b>\$ 12.447.929.094,14</b> |

| ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS   |        |                             |
|---|--------|-----------------------------|
| IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)                                       | 3,00%  | \$ 373.437.872,82           |
| LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO   |        | \$ 747.446,00               |
| LICENCIA - CURADURIA  |        | \$ 45.148.099,17            |
| GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)                                  | 1,00%  | \$ 317.229.072,00           |
| HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)  | 10,00% | \$ 1.244.792.909,41         |
| HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)                                   | 0,73%  | \$ 90.942.462,46            |
| HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)                               | 2,50%  | \$ 793.072.680,00           |
| HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)           | 5,00%  | \$ 622.396.454,71           |
| COSTOS FINANCIEROS  | 2,14%  | \$ 678.163.177,05           |
| VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD  | 3,00%  | \$ 951.687.216,00           |
| <b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>  |        | <b>\$ 5.117.617.389,62</b>  |
| <b>TOTAL COSTOS</b>   |        | <b>\$ 17.565.546.483,76</b> |
| <b>RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS</b>                                   |        | <b>55,37%</b>               |
| UTILIDAD  | 16,00% | \$ 5.075.665.152,00         |
| VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS  | 28,63% | \$ 9.081.695.564,24         |
| AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)                   |        | 26/12/1900                  |
| VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO                         |        | \$ 3.000.000,00             |
| VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año) |        | \$ 105.667,00               |
| VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA                            |        | \$ 1.121.518.467,04         |
| AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)                                | 20,00% | 224,30                      |
| VALOR CARGAS VIP  |        | \$ 269.160.000,00           |
| AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)   | 6,40%  | 71,78                       |
| VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS                             |        |                             |
| VALOR LOTE  |        | \$ 7.691.017.097,20         |

|                                   |           |                     |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|
| <b>VALOR COMERCIAL M² TERRENO</b> | <b>\$</b> | <b>6.858.000,00</b> |
| <b>PLUSVALIA</b>                  | <b>\$</b> | <b>983.000,00</b>   |

OBSERVACIONES

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

*Adriana Romero*  
*[Signature]*

FECHA

mar-17

*[Handwritten marks]*