



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE  
CATASTRO DISTRITAL – UAECD**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA INTEGRACIÓN PREDIAL  
PREDIOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA  
N°. 050C-00704260, 050C-00664970 Y 050C-00661724.**

**BOGOTÁ, D.C., SEPTIEMBRE 2020**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA INTEGRACIÓN PREDIAL CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N°. 050C-00704260, 050C-00664970 Y 050C-00661724.

### INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997, se refiere a los beneficios generados a un predio o inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que, del mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

<sup>1</sup> Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

<sup>2</sup> Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde consideró que: *“El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
 Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Con el presente estudio técnico, se está realizando el cálculo del efecto plusvalía para la integración predial bajo el escenario del Decreto Distrital N°562 de 2014, conformada por los predios con folio de matrícula inmobiliaria N°. 050C-00704260, 050C-00664970 y 050C-00661724.

Ahora bien, por motivos de la expedición del Decreto Nacional N° 417 del 17 de marzo de 2020 por el cual se declara el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional, la Alcaldía de Bogotá D.C. expidió el Decreto Distrital N° 092 del 24 de marzo de 2020, por el cual se imparten las órdenes e instrucciones necesarias para la debida ejecución de la medida de aislamiento obligatoria ordenada mediante Decreto Nacional N° 457 del 22 de marzo de 2020 y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD expidió la Resolución N° 0252 del 25 de marzo de 2020 por la cual se suspenden los términos correspondientes a los trámites administrativos y disciplinarios en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por motivos de salubridad pública, desde el 24 de marzo hasta el 12 de abril de 2020 inclusive, la cual, fue prorrogada por la Resolución N° 0308 del 13 de abril de 2020, luego por la Resolución N°0321 del 27 de abril de 2020, luego por la Resolución N° 0427 del 11 de mayo de 2020, luego por la Resolución N° 0444 del 26 de mayo de 2020 y, finalmente por la Resolución N° 0449 del 01 de junio de 2020, la cual termina con la suspensión de términos legales el día 15 de junio de 2020 a las 24 horas. Como el trámite del Cálculo del Efecto Plusvalía asigna unos tiempos para adelantarlos, estos, se han suspendido hasta la culminación de la emergencia decretada por el Distrito; por lo tanto, los términos legales para el presente Cálculo del Efecto Plusvalía, se suspendieron desde el 24 de marzo hasta el 15 de junio de 2020.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los ejercicios residuales serán las que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital N°562 de fecha 12 de diciembre de 2014).

El trámite involucra los predios que se relacionan en la tabla que se muestra a continuación, ubicados en la manzana 26 del sector catastral 007209-Alfonso López, en la Localidad N° 13 – Teusaquillo; los predios se encuentran en el ámbito del Decreto Distrital N°562 de 12 de diciembre de 2014 y para los cuales fue tramitada licencia de construcción mediante integración predial:

<b>INTEGRACIÓN PREDIAL DECRETO DISTRITAL N°562 DE 2014</b>		
<b>CHIP</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
AAA0085FKNN	050C00664970	CL 50 24 52
AAA0085FKMS	050C00704260	CL 50 24 36
AAA0085FKOE	050C00661724	KR 25 50 18

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
 Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto Nacional N° 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital N° 020 del 19 de enero del 2011

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N°621 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2006 UPZ N° 100 - GALERÍAS	DECRETO DISTRITAL N°562 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2014 INTEGRACIÓN PREDIAL.
<b>Tratamiento</b>	Consolidación Modalidad con densificación moderada.	Renovación urbana
<b>Área de actividad</b>	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
<b>Uso Principal</b>	Vivienda	Vivienda
<b>Sector normativo</b>	5	5
<b>Subsector de edificabilidad</b>	A	No aplica
<b>Tipología</b>	Continua	Aislada
<b>Altura máxima permitida</b>	4 pisos	Resultante
<b>Índice de ocupación</b>	0,75 predios sin exigencia de antejardín	Resultante
<b>Índice de construcción</b>	3,00 predios sin exigencia de antejardín	Resultante
<b>Sótanos resultantes</b>	1	Resultante
<b>Demanda de estacionamientos</b>	Zona B	Zona B
<b>Estrato</b>	3	3
<b>Antejardín</b>	No se exige (predominante en la manzana)	No se exige (predominante en la manzana)

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
 Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



<b>Aislamiento lateral</b>	No aplica	1/5 de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte mas alta de la edificación Mínimo 4m
<b>Aislamiento posterior</b>	Integración forma predio esquinero patío de 4 m	
<b>Inclusión de la carga para vivienda de interés prioritario</b>	No aplica	Decreto Distrital N°138 de 14 de abril de 2015
<b>Inclusión de la carga de servicios públicos domiciliarios</b>	No aplica	Artículo 22 del Decreto Distrital N°562 de 12 de diciembre de 2014 y artículo 8 del Decreto Distrital N°575 de 22 de diciembre de 2015

### METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, el cual se encuentra definido y reglamentado, en la Resolución N° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-.

### MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad establecidos en el Decreto Distrital N°190 del 22 de junio de 2004 y el Decreto Distrital N°621 del 29 de diciembre de 2006, se planteó la modelación del proyecto, teniendo en cuenta las condiciones normativas del sector en donde se ubican los predios.

Considerando el área y la configuración resultante de la integración de los predios objeto de cálculo, se plantea un proyecto de 4 pisos con uso residencial y 1 sótano para estacionamiento vehicular, se parte de un área de lote de 583,70 m<sup>2</sup>, se aplica las condiciones de índices de edificabilidad y volumetría y se obtiene un área total construida de 1.856,24 m<sup>2</sup> y un área vendible de 1532,95 m<sup>2</sup>, resultado de aplicar los índices correspondientes y descontar circulaciones, puntos fijos y equipamiento comunal; se proyectan 19 unidades de vivienda con 19 estacionamientos privados y 4 para visitantes, en un sótanos de 517,50 m<sup>2</sup> de área construida.

Los datos de venta para vivienda se tomaron de la información suministrada por CAMACOL, como parte de los convenios vigentes de la Unidad; para proyectos nuevos reportados para el año 2014, fecha en la cual se realiza el ejercicio y que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto Distrital N°562 del 12 de diciembre de 2014 y que se ubican en la zona objeto de estudio. Ver anexo “INVESTIGACIÓN ECONÓMICA”.

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
 Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





DECRETO DISTRITAL N°562 DE 2014  
INTEGRACIÓN PREDIAL ALFONSO LÓPEZ

Los costos de construcción se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD, de acuerdo al prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada; estas tipologías son construidas por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m<sup>2</sup> de terreno correspondiente de \$1.762.000, como valor m<sup>2</sup> de suelo antes de la acción urbanística.

La depuración completa de estos ejercicios se encuentra contenida en el Anexo: “Ejercicios de Desarrollo Potencial”.

### **MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

Para realizar el ejercicio residual posterior a la acción urbanística, se aplicó la normatividad establecida en el Decreto Distrital N°562 de 2014.

El área del lote resultante de la integración es de 583,70 m<sup>2</sup>, se plantea un proyecto de 17 pisos con uso residencial y tres sótanos para estacionamiento vehicular, el proyecto se distribuye en tres bloques el primero de 3 pisos y los dos siguientes de 7 pisos, cumpliendo las normas volumétricas correspondientes, no se exige antejardín por ser lo predominante en la manzana, los aislamientos contra predios vecinos son de 4 m y la altura establecida entre pisos corresponde a 2,85 m.

Como área total construida en pisos se obtiene de 5.808,15 m<sup>2</sup>, se plantean 3 sótanos con un área de 1.597,50 m<sup>2</sup>; para determinar el área vendible se descuentan las circulaciones (5%), puntos fijos (10%) y equipamiento comunal construido, obteniendo un área vendible de 4.850,77 m<sup>2</sup> para vivienda.

Se plantean dentro del proyecto: 59 estacionamientos privados y 12 estacionamientos para visitantes.

Los costos de construcción se tomaron de los presupuestos de tipologías constructivas realizadas por la UAECD, de acuerdo con el prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada; estos presupuestos de tipologías son construidos por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica.

Los datos de venta para vivienda se tomaron de la información suministrada por CAMACOL, como parte de los convenios vigentes de la Unidad; para proyectos nuevos reportados para el año 2014, fecha en la cual se realiza el ejercicio y que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto Distrital N°562 del 12 de diciembre de 2014 y que se ubican en la zona objeto de estudio. Ver anexo “INVESTIGACIÓN ECONÓMICA”.

#### **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Adicionalmente, se incluyó la carga por mayor edificabilidad contemplada en el Decreto Distrital N°562 de 2014.

Así mismo, se incluye la carga de vivienda VIP y la carga de servicios públicos domiciliarios, en razón, a que el ejercicio se realiza con los máximos potenciales normativos, de conformidad con los lineamientos establecidos para este tipo de ejercicio.

Una vez desarrollado el ejercicio residual, se obtiene un valor por metro cuadrado de terreno de \$2.596.000,00.

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: “Ejercicios de Desarrollo Potencial”.

### DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores del terreno resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que para los predios objeto de integración, **SI EXISTE** efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del Decreto Distrital N°562 de fecha 12 de diciembre de 2014.

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 24 de febrero de 2020 y fue aprobado por parte de la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante correo electrónico del 04 de marzo de 2020 y por parte de la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante correo electrónico del 04 de septiembre de 2020.

### EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado, para los siguientes predios objeto de integración e identificados así:

INTEGRACIÓN PREDIAL DECRETO DISTRITAL N°562 DE 2014		
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0085FKNN	050C00664970	CL 50 24 52
AAA0085FKMS	050C00704260	CL 50 24 36
AAA0085FKOE	050C00661724	KR 25 50 18

Se obtuvo como resultado:

#### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
 Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



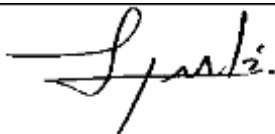
<b>EFEECTO PLUSVALÍA</b>		
<b>DECRETO DISTRITAL N°621 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2006 UPZ N° 100 - GALERÍAS</b>	<b>DECRETO DISTRITAL N°562 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2014 INTEGRACIÓN PREDIAL</b>	<b>EFEECTO PLUSVALÍA</b>
<b>VALOR DE TERRENO DICIEMBRE DE 2014</b>	<b>VALOR DE TERRENO DICIEMBRE DE 2014</b>	<b>(\$/m<sup>2</sup>)</b>
<b>(\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>(\$/m<sup>2</sup>)</b>	
\$ 1.762.000,00	\$ 2.596.000,00	\$ 834.000,00

Elaboró:



ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN  
 Profesional Especializado

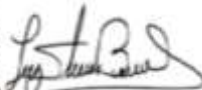
Revisó:



CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ  
 Profesional Control Calidad

Vo. Bo

Firmado digitalmente  
 por LUZ STELLA  
 BARÓN CALDERÓN.



LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN  
 Subgerente de Información Económica



LUISA CRISTINA BURBANO GUZMÁN  
 Gerente de Información Catastral

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
 Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)







DECRETO DISTRITAL N°562 DE 2014  
INTEGRACIÓN PREDIAL ALFONSO LÓPEZ

## ANEXOS

1. Mercado inmobiliario.
2. Ejercicios desarrollo potencial.

### Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ANEXO 1**  
**INVESTIGACIÓN DE MERCADO OFICINAS-ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA Y ESCENARIO**  
**DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

N°	DIRECCIÓN	NOMBRE DEL PROYECTO	ÁREA M2	VALOR OFERTA (\$)	VALOR INTEGRAL (\$/M2)	NOMBRE FUENTE
1	CL 70 15 07	ED. CALLE 70	84	\$ 310.800.000,00	\$ 3.700.000,00	CAMACOL/2014 TEL. 3477059
2	KR 13 # 66 -09	TEKTO LAS FLORES	59	\$ 230.749.000,00	\$ 3.911.000,00	CAMACOL/2014 TEL. 4871666
3	KR 26 45C 81	BALCONES DE GALERIAS	36	\$ 144.000.000,00	\$ 4.000.000,00	CAMACOL/2014
4	KR 14 48 07	ALTHEA 48	49	\$ 196.000.000,00	\$ 4.000.000,00	CAMACOL/2014 TEL. 6140471
5	KR 27 50 42/48	HABITAR 50	68	\$ 280.000.000,00	\$ 4.117.647,06	CAMACOL/2014 TEL. 2694481
6	KR 13 # 66 -09	TEKTO LAS FLORES	48	\$ 205.000.000,00	\$ 4.270.833,33	CAMACOL/2014 TEL. 4871666

**TRATAMIENTO ESTADÍSTICO**

PROMEDIO	\$3.999.913
N° DATOS (N)	6
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$192.412
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,81%
LÍMITE SUPERIOR	\$3.807.501
LÍMITE INFERIOR	\$4.192.326
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$3.810.000</b>

QR

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

UPZ (NORMA ANTES)

INTEGRACIÓN PREDIAL		DIRECCION	CL 50 24 36 CL 50 24 52 KR 25 50 18	
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	007209 028 0005 006 007	SECTOR NORMATIVO	5	
UPZ	100-GALERÍAS	SUBSECTOR DE USO	I	
SECTOR	007209-ALFONSO LÓPEZ	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A	
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>				
Frete			19,80	
Fondo			29,48	
Área			583,70	
Voladizo KR 25			0,60	
Voladizo CL 50			0,60	
Tipología de la Construcción		CONTINUA		
Anejo			0,00	
Aislamiento posterior (CONDICIONES TIPOLOGIA CONTINUA ESQUINERO PATIO)			4,00	
Aislamiento lateral			0,00	
Frete útil primer piso			19,80	
Frete útil pisos superiores			20,40	
Fondo útil 1º piso			29,48	
Fondo útil 2º pisos superiores			30,08	
Fondo Resultante Índice de Ocupación			22,11	
Índice de Ocupación (IO)			0,75	
Área máxima ocupable por IO			437,78	
Índice de Construcción (IC)			3,00	
Área máxima construable por IC			1.751,10	
Altura máxima permitida (pisos)			4,00	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE POR VOLUMETRÍA			0,97	
ÁREA MÁXIMA A COSTEAR POR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			1.845,67	
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>				
Área construable voladizo		POR ÍNDICE DE CONST.	POR ASLAMIENOTOS	POR IO y ALTURA
Área de patio			29,57	25,15
Área construable 1er piso		437,78	567,70	437,79
Área construable pisos superiores			597,63	462,92
Área total construida (ATC)		1945,67	1.752,88	1.388,76
Puntos fijos	10%	194,57	2.368,58	1.826,54
Área construida menos puntos fijos:		1751,10	2124,53	1643,88
Índice de Construcción (IC) RESULTANTE				2,82
<b>ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD</b>				
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	82,19	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		28,74	4,00	
<b>ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR</b>		<b>1532,95</b>		
<b>ÁREA VENDIBLE : DATO MANUAL</b>		<b>1532,95</b>		
<b>TIPO DE PROYECTO</b>		<b>RESIDENCIAL</b>		
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>				
Área Tipo apartamento		80,68		
Área Tipo apartamento (ajustada)		80,68		
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		19,00		
<b>Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL</b>		<b>19,00</b>		
<b>ESTRATO</b>		<b>NO APLICA</b>		
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>				
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		191,62		
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		162,88		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		28,74		
<b>Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION</b>		<b>28,74</b>		
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		0,00		
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00		
<b>Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION</b>		<b>0,00</b>		
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores	0	0,00		
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	0	0,00		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>			<b>SECTOR DEMANDA A</b>	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1,000	19,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,2	4,00	
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0,004	0,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0,033	0,00	
Parqueaderos privados demanda para Oficinas (1/30 M2 50% ÁREA GENERADORA)		0,033	0,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas (1/40 M2 50% ÁREA GENERADORA)		0,025	0,00	
<b>TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS</b>		<b>23</b>	<b>23</b>	
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótano		23		
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	517,50		
Área máxima de sótano		583,70		
Cantidad de Sótanos		1,0		
<b>ÁREA PARQUEADEROS EN SÓTANO EN SÓTANO</b>		<b>517,50</b>		
PARQUEADEROS EN PISOS SUPERIORES		0,00		
ÁREA PARQUEADEROS EN PRIMER PISOS		0,00		
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00		
TOTAL PARQUEADEROS		23,00		
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>				
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.826,54	
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			517,50	
ÁREA PARQUEADEROS EN PISOS			0,00	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			1.532,95	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00	
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			23	
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>				
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		\$	3.810.000,00	
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		\$	-	
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		\$	-	
VALOR DE PARQUEADERO		\$	17.000.000,00	
<b>VALOR TOTAL VENTAS</b>		<b>\$</b>	<b>6.231.539.500</b>	
<b>ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS</b>				
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$	1.315.000,00	
COSTOS DIRECTO M2 PLACA PARQUEADERO		\$	-	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>		<b>\$</b>	<b>1.315.000,00</b>	
<b>ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS</b>				
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$	92.472.288,34	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FLUO		\$	448.467,60	
LICENCIA - CURADURIA		\$	10.762.539,46	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	62.315.395,00	
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	308.240.961,14	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4,00%	\$	124.435.627,23	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	155.788.481,50	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	138.708.432,51	
COSTOS FINANCIEROS	2,69%	\$	167.929.675,63	
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	186.946.185,00	
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$</b>	<b>1.248.048.059</b>	
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$</b>	<b>4.330.457.871</b>	
<b>RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS</b>				
UTILIDAD	14%	\$	872.415.590	
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	16,51%	\$	1.028.666.299,23	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)				
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO				
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)				
<b>VALOR CARGAS URBANISTICAS</b>				
<b>VALOR LOTE</b>	<b>16,51%</b>	<b>\$</b>	<b>1.028.666.299,23</b>	
<b>VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$</b>	<b>1.762.000,00</b>	

ELABORÓ: ADRIANA ROMERO  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO - SIE  
REVISÓ: CARLOS MARIO LATORRE  
PROFESIONAL CONTROL CALIDAD

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

UPZ (NORMA ANTES)

INTEGRACIÓN PREDIAL		DIRECCION	CL 50 24 36 CL 50 24 52 KR 25 50 18
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	007209 028 0005 006 007	SECTOR NORMATIVO	5
UPZ	100-GALERÍAS	SUBSECTOR DE USO	I
SECTOR	007209-ALFONSO LÓPEZ	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>			
Frete			19,80
Fondo			29,48
Área			583,70
Voladizo KR 25			0,60
Voladizo CL 50			0,60
Tipología de la Construcción		CONTINUA	
Anejo			0,00
Aislamiento posterior (CONDICIONES TIPOLOGIA CONTINUA ESQUINERO PATIO)			4,00
Aislamiento lateral			0,00
Frete útil primer piso			19,80
Frete útil pisos superiores			20,40
Fondo útil 1º piso			29,48
Fondo útil 2º pisos superiores			30,08
Fondo Resultante Índice de Ocupación			22,11
Índice de Ocupación (IO)			0,75
Área máxima ocupable por IO			437,78
Índice de Construcción (IC)			3,00
Área máxima construible por IC			1.751,10
Altura máxima permitida (pisos)			4,00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE POR VOLUMETRÍA			0,97
ÁREA MÁXIMA A COSTEAR POR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			1.845,67
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>POR ÍNDICE DE CONST.</b>	<b>POR ASLAMIENOTOS</b>	<b>POR IO y ALTURA</b>
Área construible voladizo		29,57	25,15
Área de patio		16,00	
Área construible 1er piso	437,78	567,70	437,79
Área construible piso tipo		597,63	462,92
Área construible pisos superiores		1.752,88	1.388,76
Área total construida (ATC)	1945,67	2.368,58	1.826,54
Puntos fijos	10%	194,57	182,65
Área construida menos puntos fijos:	1751,10	2124,53	1643,88
Índice de Construcción (IC) RESULTANTE			2,82
<b>ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD</b>			<b>1.643,88</b>
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	62,19	<b>PISOS RESULTANTES</b>
ECP DESCONTABLE		28,74	<b>4,00</b>
<b>ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR</b>		<b>1532,95</b>	
<b>ÁREA VENDIBLE : DATO MANUAL</b>		<b>1532,95</b>	
<b>TIPO DE PROYECTO</b>		<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>			
Área Tipo apartamento		80,68	
Área Tipo apartamento (ajustada)		80,68	
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		19,00	
<b>Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL</b>		<b>19,00</b>	
<b>ESTRATO</b>		<b>NO APLICA</b>	
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>			
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		191,62	
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		162,88	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		28,74	
<b>Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION</b>		<b>28,74</b>	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		0,00	
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00	
<b>Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION</b>		<b>0,00</b>	
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores	0	0,00	
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	0	0,00	
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>			<b>SECTOR DEMANDA A</b>
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1,000	19,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,2	4,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0,004	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0,033	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas (1/30 M2 50% ÁREA GENERADORA)		0,033	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas (1/40 M2 50% ÁREA GENERADORA)		0,025	0,00
<b>TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS</b>		<b>23</b>	<b>23</b>
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótano		23	
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	517,50	
Área máxima de sótano		583,70	
Cantidad de Sótanos		1,0	
<b>ÁREA PARQUEADEROS EN SÓTANO EN SÓTANO</b>		<b>517,50</b>	
PARQUEADEROS EN PISOS SUPERIORES		0,00	
ÁREA PARQUEADEROS EN PRIMER PISOS		0,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00	
TOTAL PARQUEADEROS		23,00	
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.826,54
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			517,50
ÁREA PARQUEADEROS EN PISOS			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			1.532,95
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			23
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>			
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		\$	3.810.000,00
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		\$	-
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		\$	-
VALOR DE PARQUEADERO		\$	17.000.000,00
<b>VALOR TOTAL VENTAS</b>		<b>\$</b>	<b>6.231.539.500</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS</b>			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN		\$	1.315.000,00
COSTOS DIRECTO M2 PLACA PARQUEADERO		\$	-
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>		<b>\$</b>	<b>1.315.000,00</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS</b>			
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$	92.472.288,34
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FLUO		\$	448.467,60
LICENCIA - CURADURIA		\$	10.762.539,46
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	62.315.395,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$	308.240.961,14
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4,00%	\$	124.435.627,23
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	155.788.481,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	138.708.432,51
COSTOS FINANCIEROS	2,60%	\$	167.929.675,63
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	186.946.185,00
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$</b>	<b>1.248.048.059</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$</b>	<b>4.330.457.871</b>
<b>RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS</b>			<b>69,49%</b>
UTILIDAD	14%	\$	872.415.590
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	16,51%	\$	1.028.666.299,23
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO			
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)			
<b>VALOR CARGAS URBANISTICAS</b>			
<b>VALOR LOTE</b>	<b>16,51%</b>	<b>\$</b>	<b>1.028.666.299,23</b>
<b>VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$</b>	<b>1.762.000,00</b>

ELABORÓ: ADRIANA ROMERO  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO - SIE  
REVISÓ: CARLOS MARIO LATORRE  
PROFESIONAL CONTROL CALIDAD