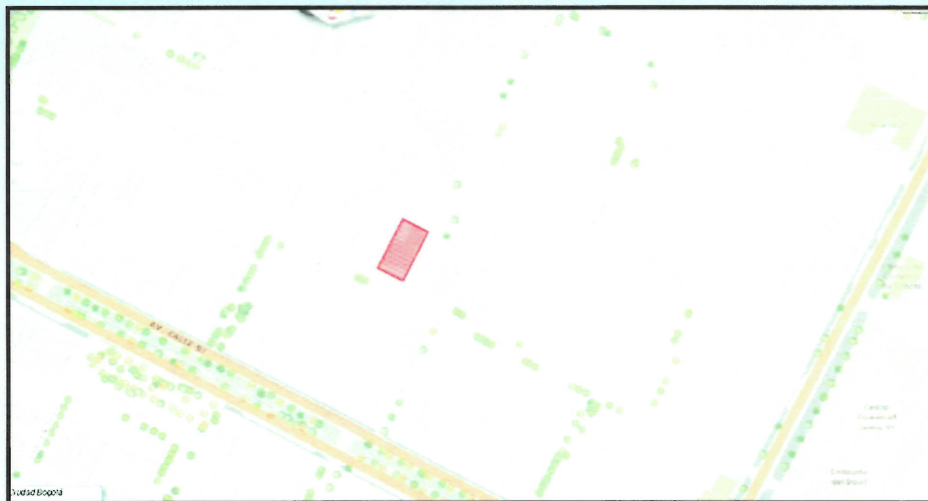


UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACION DEL PLAN IMPLANTACIÓN DE LA CLÍNICA DE LA CASTELLANA.

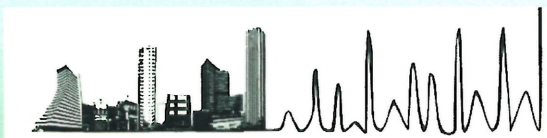
RESOLUCIÓN 1345 DE 11 DE AGOSTO DE 2017



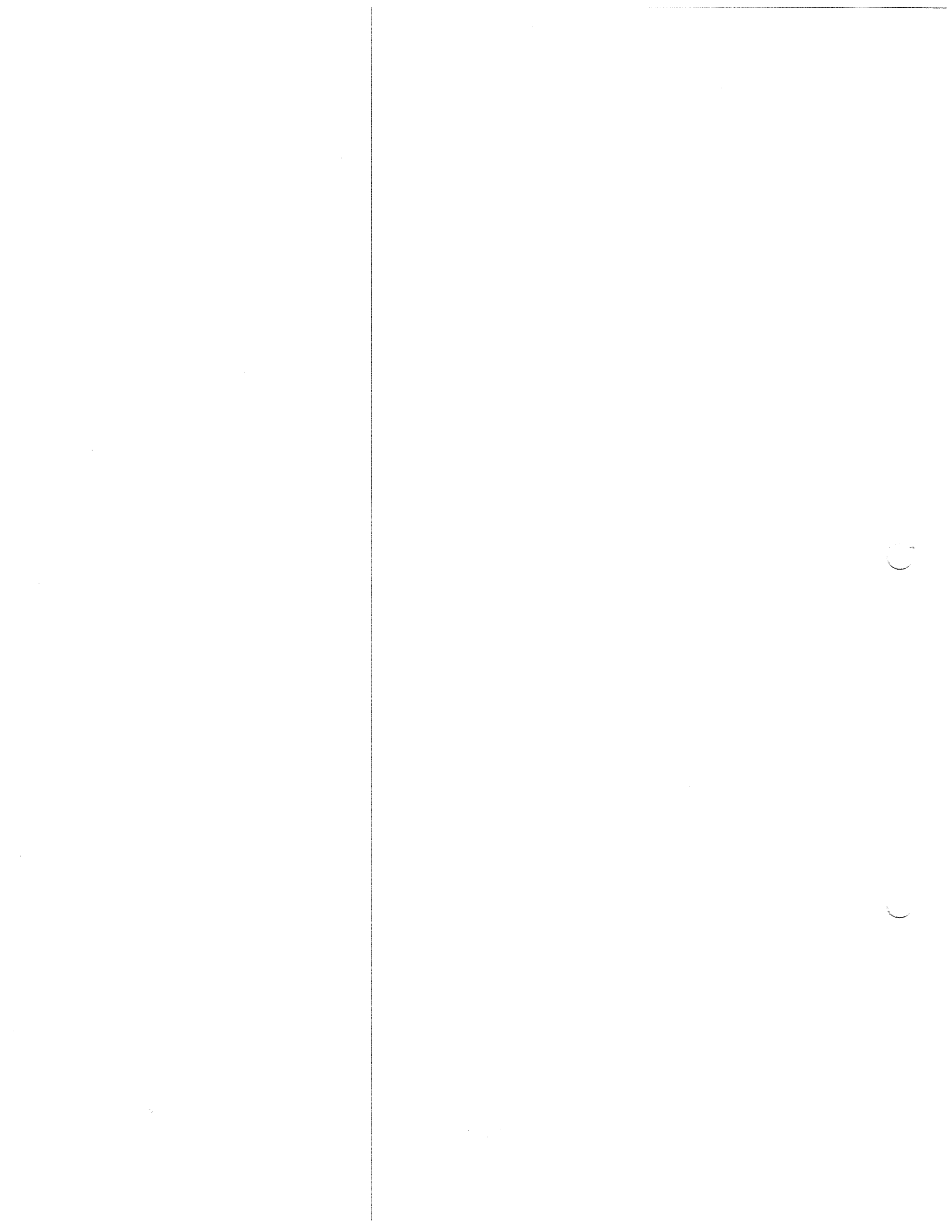
BOGOTÁ D.C., 2018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
M. U. S. P. S.
19352 - 27 de Abril de 1988 - Universidad de
Cristóbal Colón



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

MODIFICACIÓN PLAN DE IMPLANTACIÓN
CLÍNICA LA CASTELLA

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL – UAECD**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACION DEL PLAN
IMPLANTACIÓN DE LA CLÍNICA DE LA CASTELLANA.**

RESOLUCIÓN 1345 DE 11 DE AGOSTO DE 2017

Bogotá, D.C., 2018

Página 1 de 13

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

03-02-FR-33
V 1,1

BOGOTÁ^{WR}
MEJOR
PARA TODOS 

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACION DEL PLAN IMPLANTACIÓN DE LA CLÍNICA DE LA CASTELLANA

INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de julio 18 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado regulando 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 Constitucional¹ y del Consejo de Estado², 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

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

² 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)*

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.

Con el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación-SDP-, mediante oficio 2-2018-29583 del 15 de mayo de 2018 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, mediante radicado 2018ER14417 del 29 de mayo de 2018 (Radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral-SIIC- con el No. 2018-827803 del 20 de junio de 2018)

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán la que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto 1345 de 11 de agosto de 2017) "Por medio del se modifica el Plan de Implantación de la Clínica de la Castellana", expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

Localización	Límites
Norte	Los predios 08 y 21 de la manzana 11, sector La Castellana
Sur	Calle 91
Oriente	Carrera 49 D
Occidente	Avenida Carrera Alfredo Bateman (AK 50)

El plan de implantación involucra los predios que se relacionan en la tabla que se muestra a continuación, ubicados en el sector catastral 005304-La Castellana, en la Localidad de Barrios Unidos:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA
KR 49D 91 07	AAA0057HTUZ	050C1049991
AK 50 91 04	AAA0057HTWF	050C460092
AK 50 91 08	AAA0057HTXR	050C284522
AK 50 91 16	AAA0057HTYX	050C461223
AK 50 91 22	AAA0057HTZM	050C307107
AK 50 91 26	AAA0057HUAW	050C91197
AK 50 91 30	AAA0057HUBS	050C75109
KR 49D 91 39	AAA0057HWLF	050C472026

Página 3 de 13



KR 49D 91 35	AAA0057HWMR	050C123792
KR 49D 91 29	AAA0057HWNX	050C468790
KR 49D 91 25	AAA0057HWOM	050C643256
KR 49D 91 15	AAA0057HWPA	050C114122

El plan de implantación, se localiza dentro de una zona consolidada de la ciudad, predomina a su alrededor el uso oficinas, vivienda y comercio en edificaciones con mas de 2 y 3 pisos de altura.

El equipamiento urbano proximo al sector se considera en buen estado; las vías en su gran mayoría se encuentran pavimentadas en buen estado de conservacion. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Acuerdo 682 del 5 de julio de 2017



Ítems	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
		Decreto 190 de 2004 Decreto 188 de 2005 <i>"Por el cual se reglamenta la UPZ 21 Los Andes"</i> Resolución 0797 de 19 de septiembre de 2008 <i>"Por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Clínica la Castellana"</i>
Área de actividad	Comercio y Servicios Zona de Servicios Empresariales	Comercio y Servicios Zona de Servicios Empresariales
Uso	Dotacional – Equipamiento Colectivo	Dotacional – Equipamiento Colectivo
Tratamiento	Renovación modalidad de reactivación	Renovación modalidad de reactivación
Sector normativo	12	12
Tipología	Continua	Continua
Altura máxima permitida	5 pisos	Resultante
Índice de ocupación máximo	0,47 sobre el área útil del predio	0,60 sobre el área útil del predio
Índice de construcción	2.34 sobre el área útil del predio	3.5 sobre el área útil del predio (se podrá alcanzar cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 4 del decreto Distrital 553 de 2012)
Demanda de estacionamientos	Zona B	Zona B
Estrato	No aplica	No aplica
Antejardín	5,00 mts sobre la KR 49D y la Avenida Bateman	3,50 mts sobre la KR 49D y 5,00 mts sobre la Avenida Bateman
Aislamiento	5,00 mts contra lindero de los predios vecinos	5,00 mts contra lindero de los predios vecinos

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como:

“Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado”.

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad, se parte de un área de lote de 3.873,12³ m², realizando el análisis por las variables de volumetría (tomadas del plano No. 0 de 0 que hace parte de la Resolución 0797 de 2008), índices de ocupación y construcción. Se adopta un área de ocupación resultante de 1.820,37 m² y un área construida resultante de 9.654,63 m², se plantea un proyecto de 5 pisos en uso de consultorios, la exigencia de cupos de estacionamientos se muestra a continuación:

• Número estacionamientos visitantes:	75 cupos.
• Número estacionamientos privados:	11 cupos.
• Número estacionamientos personas movilidad reducida:	2 cupos
• Número estacionamientos taxis:	4 cupos.
• Número estacionamientos cargue y descargue:	4 cupos.
• Número estacionamientos motocicletas:	5 cupos
• Número estacionamientos bicicletas:	46 cupos
• Número estacionamientos ambulancias:	4 cupos

Fuente: Resolución 0797 de 2008

³ Resolución 0797 de 2008.



De acuerdo al plano 00, que hace parte de la Resolución 0797 de 2008, se plantean las unidades de parqueo de ambulancias y el área de cargue y descargue en primer piso, los demás cupos de estacionamientos se plantean en sótano.

El área vendible se obtiene de descontar del área total construida las áreas de puntos fijos 10% y circulaciones adicionales correspondientes al 20%, porcentaje aprobado para este tipo de productos inmobiliarios, 2.703.30 m² y el equipamiento comunal construido de 85,82 m², obteniendo un área vendible para consultorios 6.865,52 m².

Para determinar el valor de venta de consultorios en la zona objeto de estudio y por los escasos de ofertas de productos inmobiliarios similares a los que se están planteando, se tomó como referencia una oferta de un edificio de consultorios, en el sector, al año 2015, el cual se obtiene un valor de venta de \$7.700.000,00 m² y se actualiza por IVUR al año 2017, adoptando un valor de venta para consultorios en la zona de \$8.600.000,00 m².

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL							
No	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	ÁREA privada	INTEGRAL	FUENTE	OBSERVACIONES
1	CONSULTORIOS LA CASTELLANA	\$ 238.556.100	\$ 238.556.100	31,66	\$ 7.535.000	http://www.dajqm.com/es/proyectos/iquon	VALORES 2015
2	CONSULTORIOS LA CASTELLANA	\$ 228.455.040	\$ 228.455.040	29,84	\$ 7.656.000	http://www.dajqm.com/es/proyectos/iquon	VALORES 2015
3	CONSULTORIOS LA CASTELLANA	\$ 332.423.520	\$ 332.423.520	43,42	\$ 7.656.000	http://www.dajqm.com/es/proyectos/iquon	VALORES 2015
4	CONSULTORIOS LA CASTELLANA	\$ 178.692.800	\$ 178.692.800	22,88	\$ 7.810.000	http://www.dajqm.com/es/proyectos/iquon	VALORES 2015
				ÁREA	INTEGRAL		
				Nro de Datos =	4		
				Promedio =	31,95	7.664.250,00	
				Desv. Estándar =	8,53	112.627,7	
				Coefficiente de Variación =	26,70%	1,41%	
				Límite Superior	40,48	7.716.921,72	
				Límite Inferior	23,42	7.551.578,28	
				VALOR ADOPTADO 2015	80,00	7.700.000,00	
				VALOR ADOPTADO 2016 (3%)		7.931.000,00	
				VALOR ADOPTADO 2017 (8,8%)		8.606.000,00	

El valor del m² de venta incluye el valor del garaje.

Los costos de construcción se tomaron de las tablas de valores constructivas realizadas por la UAECD, de acuerdo al prototipo del producto inmobiliario, estas tablas son construidas por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica. En este caso se adoptó un valor de costo indirecto de \$2.178.571,43 m², el cual corresponde al valor de Clínicas Hospitales, Centros Médicos Grandes.

Los costos directos de la placa de parqueo pesado (\$428.571,43 m²), el costo de la placa de parqueo liviano (\$202.678,57m²) y el costo directo correspondiente al sótano (\$831.250,00 m²), se tomaron de los presupuestos elaborados por la Unidad.

El costo de adecuación de áreas correspondientes a la plazoleta adoptando un valor de \$174.000,00 m² y calzada de servicio un valor de \$480.000,00 m², tomados de los presupuestos elaborados por la Unidad.

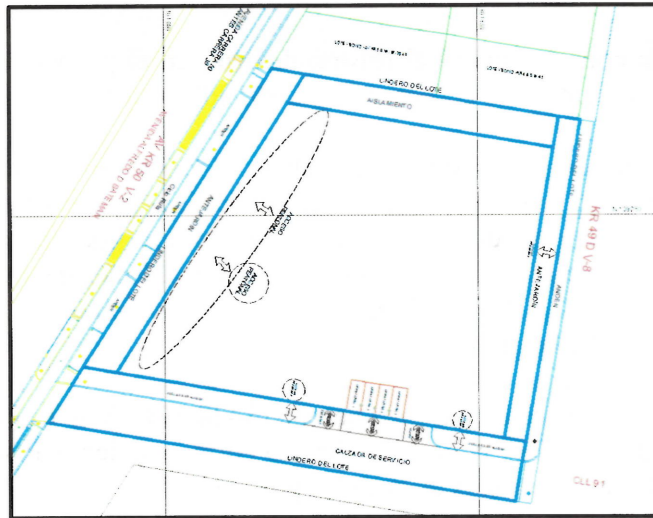
Los costos indirectos se calculan a partir de las tarifas y porcentajes reglamentados correspondientes a impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

La utilidad de acuerdo con los lineamientos de la SIE se establece para este tipo de producto inmobiliario del 25% para consultorios u oficinas.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m² de terreno de \$2.609.000,00.

MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad, se parte de un área de lote de 3.881,93⁴ m², realizando el análisis por las variables de volumetría (tomadas del plano No. 1 de 1 que hace parte de la Resolución 1345 de 2017) e índices de ocupación y construcción. Se adopta un área de ocupación resultante de 1.692,98 m² y un área construida resultante de 15.096,40 m², se plantea un proyecto de 9 pisos en uso de consultorios.



⁴ Resolución 1345 de 2017. Se aclara que el área de esta resolución difiere de la contemplada con la norma anterior.



La exigencia de cupos de estacionamientos se muestra a continuación, tomada de la resolución 1345 de 2017:

De acuerdo con el análisis efectuado en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio SDM-DSVCT-073-16 del 12 de enero de 2017, se deben proveer como mínimo los siguientes cupos de estacionamientos:

Cupos para vehículos de visitantes: 75, dentro de los cuales se incluyen dos (2) para personas en condición de discapacidad
Cupos para vehículos de privados: 11
Cupos para motos: 14
Cupos para ambulancias: 4
Cupos para carga y descarga: 3
Cupos para taxis: 4
Espacios para bicicletas: 46

Fuente: Resolución 1345 de 2017

El área vendible se obtiene de descontar del área total construida las áreas de puntos fijos 10% y circulaciones adicionales del 20%, porcentaje aprobado para este tipo de productos inmobiliarios, 4.226,99 m² y el equipamiento comunal construido de 134,19 m², obteniendo un área vendible para consultorios 10.735,22 m².

El valor de venta de consultorios es el mismo descrito en el primer escenario normativo, adoptando un valor de venta para el sector de \$8.600.000,00 m².

Los costos de construcción se tomaron de las tablas de valores constructivas realizadas por la UAECD, de acuerdo al prototipo del producto inmobiliario, estas tablas son construidas por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica. En este caso se adoptó un valor de costo indirecto de \$2.178.571,43 m², el cual corresponde al valor de Clínicas Hospitales. Centros Médicos Grandes.

Los costos directos de la placa de parqueo pesado (\$428.571,43 m²), el costo de la placa de parqueo liviano (\$202.678,57 m²) y el costo directo correspondiente al sótano (\$831.250,00 m²), se tomaron de los presupuestos elaborados por la Unidad.

Los costos indirectos se calculan a partir de las tarifas y porcentajes reglamentados correspondientes a impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto,

honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

El costo de adecuación de áreas correspondientes a las áreas de mitigación adoptando un valor de \$174.000,00 m² y calzada de servicio un valor de \$480.000,00 m², tomados de los presupuestos elaborados por la Unidad.

La utilidad de acuerdo a los lineamientos de la SIE, se establece para este tipo de producto inmobiliario del 25 % para consultorios u oficinas.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m² de terreno de \$4.588.000,00.

DETERMINACIÓN DEL EFECTO

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **Si** existe efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia de la modificación del plan de implantación para la Clínica la Castellana.

Se tuvo en cuenta la información reglamentada en la Resoluciones 0797 de 2008 y 1345 de 2017, conjunto con los planos que hacen parte de cada uno de los actos administrativos.

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

Este cálculo fue socializado en comité interno los días 16 y 23 de agosto y 4 y 20 de septiembre de 2018 y fue aprobado en sesión interinstitucional con acta No. 34 del 24 de octubre de 2018 por parte de la Dirección de Economía Urbana y por parte de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

MODIFICACIÓN PLAN DE IMPLANTACIÓN
CLÍNICA LA CASTELLA

PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los siguientes predios,

DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA
KR 49D 91 07	AAA0057HTUZ	050C1049991
AK 50 91 04	AAA0057HTWF	050C460092
AK 50 91 08	AAA0057HTXR	050C284522
AK 50 91 16	AAA0057HTYX	050C461223
AK 50 91 22	AAA0057HTZM	050C307107
AK 50 91 26	AAA0057HUAW	050C91197
AK 50 91 30	AAA0057HUBS	050C75109
KR 49D 91 39	AAA0057HWLF	050C472026
KR 49D 91 35	AAA0057HWMR	050C123792
KR 49D 91 29	AAA0057HWNX	050C468790
KR 49D 91 25	AAA0057HWOM	050C643256
KR 49D 91 15	AAA0057HWPA	050C114122


Se obtuvo como resultado:

EFECTO PLUSVALÍA		
RESOLUCIÓN 0797 DE 2008 VALOR DE TERRENO (\$/ M ²) A 2008	RESOLUCIÓN 1345 DE 2017 VALOR DE TERRENO (\$/ M ²) A 2017	EFECTO PLUSVALÍA M ²
\$ 2.609.000,00	\$ 4.588.000,00	\$1.979.000,00

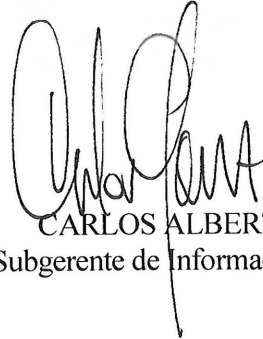
Elaboró:


MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ
Profesional Universitario

Revisó.


ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional Especializado

Vo. Bo


CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
Subgerente de Información Económica (E)

YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ
Gerente de Información Catastral



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

MODIFICACIÓN PLAN DE IMPLANTACIÓN
CLÍNICA LA CASTELLA

ANEXOS

1. Ejercicios desarrollo potencial.
2. Listado de predios
3. Mercado inmobiliario.



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL
RESOLUCIÓN 0797 DE 19 SEPTIEMBRE DE 2008
POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA CLÍNICA LA CASTELLANA

LOCALIDAD	12 - BARRIOS UNIDOS
SECTOR CATASTRAL	005304 - LA CASTELLANA

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
ÁREA ÚTIL			3.873,12
ÁREA DE ANTEJARDIN	5,00		449,27
ÁREA DE ANTEJARDIN KR 49D			
ÁREA DE AISLAMIENTO CONTRA VECINOS	5,00		196,66
ÁREA DE CALZADA DE SERVICIO			750,53
ÁREA PLAZOLETA PRIVADA USO EXCLUSIVO			184,67
ÁREA OCUPADA RESULTANTE VOLUMETRÍA			2.291,99
ÁREA CONSTRUIDA POR VOLUMETRÍA			11.459,95
INDICE DE OCUPACION / ÁREA DE OCUPACIÓN	0,47		1.820,37
INDICE DE OCUPACION / RESULTANTE	0,47		1.820,37
INDICE DE CONSTRUCCION MÁXIMO POR NORMA	2,34		9.063,10
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	2,24		8.689,17
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		965,46
Circulaciones Adicionales (% del área total Construida)	20%		1.737,83
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (Incluidos puntos fijos)			9.654,63
Altura Resultante (Pisos en el Uso)			5,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²) - Descontando Equipamiento Comunal Privado Construido			6.865,52
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS (m²)			-
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)			6.865,52

EQUIPAMIENTO COMUNAL DEL PROYECTO			
Equipamiento comunal Exigido (10 m2 / 120 m2 de área neta de Construcción en el Uso o Área Vendible)			572,13
Equipamiento destinado a Equipamiento Comunal Construido (15%)	0,15		85,82
Equipamiento destinado a Zonas Verdes Recreativas (85%)	0,85		486,31
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	0,50		243,15
Estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes selados anteriormente	-		-
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto			85,82

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS - PRM			
	No. UD	DIMENSIÓN	ÁREA
Parqueaderos PRIVADOS	11	22,5	247,50
Parqueaderos VISITANTES	75	22,5	1.687,50
Parqueaderos PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA	2	22,5	45,00
Parqueaderos TAXIS	4	22,5	90,00
Parqueaderos CARGUE Y DESCARGUE	4	30,0	120,00
Parqueaderos MOTOCICLETAS	5	12,5	62,50
Parqueaderos BICICLETAS	46	10,0	460,00
Parqueaderos AMBULANCIAS	4	17,5	70,00
ÁREA DE PARQUEO EN PRIMER PISO			190,00
ÁREA DE PARQUEO SÓTANO			2.592,50
ÁREA DE PARQUEO			2.782,50

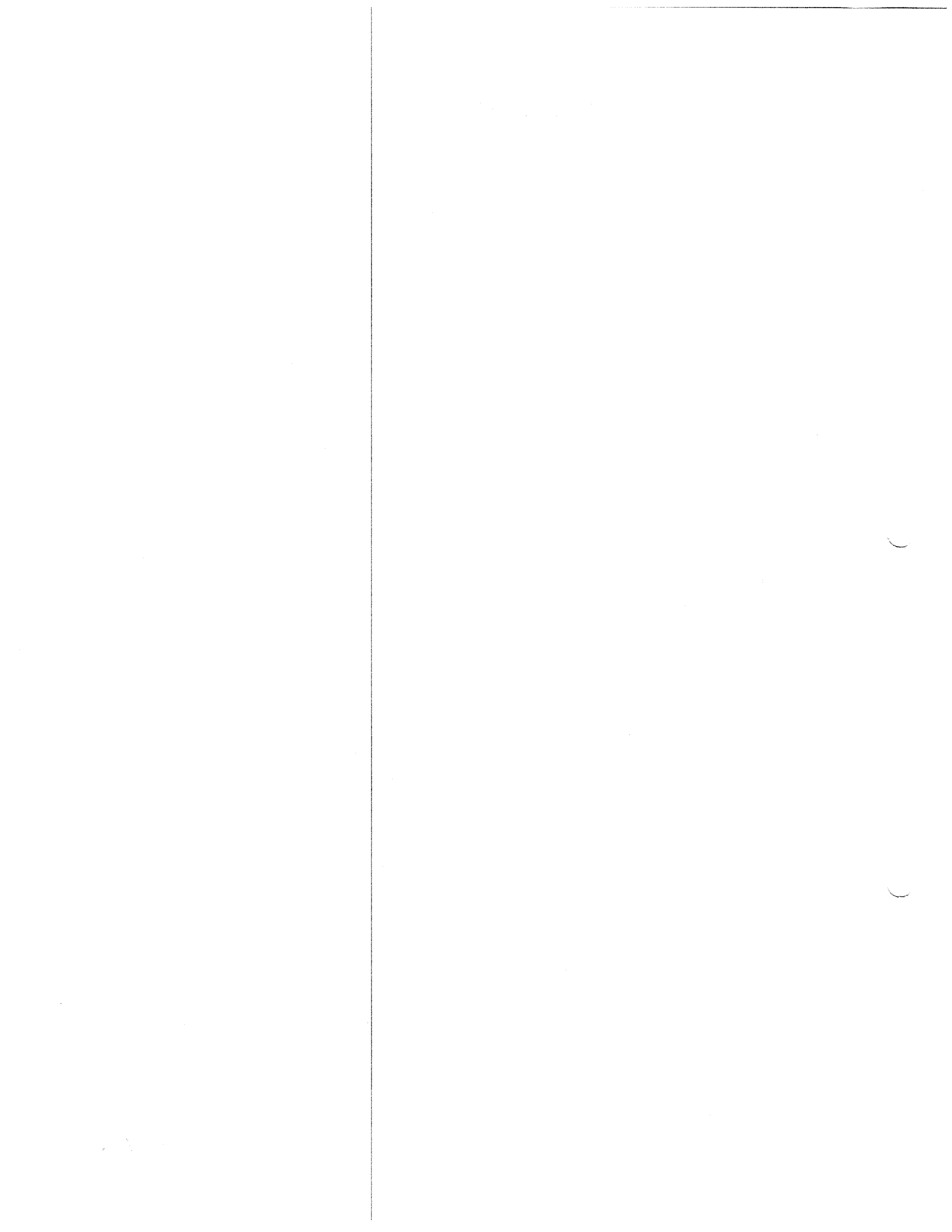
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CONSULTORIOS			9.654,63
ÁREA PARQUEOS EN PRIMER PISO			190,00
ÁREA DE PARQUEO SÓTANO			2.592,50

ANÁLISIS DE VENTAS DEL PROYECTO			
VALOR M2 CONSULTORIOS	\$ 8.600.000		59.043.472.000,00
TOTAL VENTAS			59.043.472.000,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	\$ 2.178.571,43		\$ 21.033.305.428,57
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO PESADO	\$ 428.571,43		\$ 51.428.571,43
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO LIVIANO (Zona dura en concreto e=10 cm incl. Base y sub base)	\$ 202.678,57		\$ 14.187.500,00
COSTO DE SÓTANO	\$ 831.250,00		\$ 2.155.015.625,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 23.253.937.125,00

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		\$ 697.618.113,75
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ 1.404.613,17
LICENCIA - CURADURIA			\$ 125.549.993,98
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%		\$ 590.434.720,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%		\$ 2.325.393.712,50
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,71%		\$ 863.149.735,48
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		\$ 1.476.086.800,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%		\$ 1.162.696.856,25
COSTOS FINANCIEROS	2,50%		\$ 1.476.159.928,70
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		\$ 1.771.304.160,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 10.489.798.633,82
COSTO ADECUACION ÁREAS DE PLAZOLETA	184,67	\$ 174.000,00	\$ 32.132.580,00
COSTO ADECUACION ÁREAS DE CALZADA DE SERVICIO	750,53	\$ 480.000,00	\$ 360.254.400,00
COSTO ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS (AREA-VALOR-TOTAL)	486,31	\$ 82.000,00	\$ 39.877.228,67
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO			\$ 34.175.999.967,48
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			57,88%
UTILIDAD		25,00%	\$ 14.760.868.000,00
TOTAL UTILIDAD			\$ 14.760.868.000,00
VALOR LOTE		17,12%	\$ 10.106.604.032,52

VALOR RESIDUAL M² TERRENO			\$ 2.609.421,87
VALOR RESIDUAL M² TERRENO ADOPTADO			\$ 2.609.000,00





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

RESOLUCIÓN 1345 DE 11 AGOSTO DE 2017

CUAL SE MODIFICA EL PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA CLINICA LA CASTELLANA

POR LA

LOCALIDAD	12 - BARRIOS UNIDOS
SECTOR CATASTRAL	005304 - LA CASTELLANA

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
ÁREA ÚTIL			3.881,93
ÁREA DE ANTEJARDIN SOBRE LA AK 50	5,00		282,15
ÁREA DE ANTEJARDIN SOBRE LA KR 49D	3,50		182,85
ÁREA DE AISLAMIENTO CONTRA VECINOS	5,00		209,82
ÁREA DE CIRCULACIÓN			172,29
ÁREA MITIGACIÓN PEATONAL 1 AK 50			347,01
CALZADA DE SERVICIOS			544,62
ÁREA OCUPADA VOLUMETRÍA			2.143,19
ÁREA CONSTRUIDA POR VOLUMETRÍA			
INDICE DE OCUPACION / AREA DE OCUPACIÓN	0,60		2.329,16
INDICE DE OCUPACION / RESULTANTE	0,44		1.692,98
INDICE DE CONSTRUCCION MÁXIMO POR NORMA	3,50		13.586,76
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	3,50		13.586,76
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%		1.509,64
Circulaciones Adicionales (% del área total Construida) -	20%		2.717,35
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (Incluidos puntos fijos y circulaciones)			15.096,40
Altura Resultante (Pisos en el Uso)			9,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²) - Descontando Equipamiento Comunal Privado Construido			10.735,22
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS (m²)			-
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)			10.735,22

EQUIPAMIENTO COMUNAL DEL PROYECTO			
Equipamiento comunal Exigido (10 m2 / 120 m2 de área neta de Construcción en el Uso o Área Vendible)			894,60
Equipamiento destinado a Equipamiento Comunal Construido (15%)	0,15		134,19
Equipamiento destinado a Zonas Verdes Recreativas (85%)	0,85		760,41
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	0,50		380,21
Estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes selados anteriormente	-		-
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto			134,19

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS - PRM			
Parqueaderos PRIVADOS	11	22,5	247,50
Parqueaderos VISITANTES	75	22,5	1.687,50
Parqueaderos TAXIS	4	22,5	90,00
Parqueaderos CARGUE Y DESCARGUE	3	30,0	90,00
Parqueaderos MOTOCICLETAS	14	12,5	175,00
Parqueaderos BICICLETAS	46	10,0	460,00
Parqueaderos AMBULANCIAS	4	17,5	70,00
ÁREA DE PARQUEO EN PRIMER PISO			70,00
ÁREA DE PARQUEO SÓTANO			2.750,00
ÁREA DE PARQUEO			2.820,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CONSULTORIOS			15.096,40
ÁREA PARQUEOS EN PRIMER PISO			70,00
ÁREA DE PARQUEO SÓTANO			2.750,00

ANÁLISIS DE VENTAS DEL PROYECTO			
VALOR M2 CONSULTORIO	\$ 8.600.000		92.322.892.000,00
TOTAL VENTAS			92.322.892.000,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	\$ 2.178.571,43		\$ 32.888.585.714,29
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO PESADO	\$ 428.571,43		\$ 38.571.428,57
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO LIVIANO (Zona dura en concreto e=10 cm incl. Base y sub base)	\$ 202.678,57		\$ 14.187.500,00
COSTO DE SÓTANO	\$ 831.250,00		\$ 2.285.937.500,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 36.227.282.142,86

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		\$ 1.056.818.464,29
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ 1.404.613,17
LICENCIA - CURADURIA			\$ 169.169.245,34
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%		\$ 923.228.920,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%		\$ 3.522.728.214,29
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,96%		\$ 1.041.022.381,41
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		\$ 2.308.072.300,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%		\$ 1.761.364.107,14
COSTOS FINANCIEROS	2,42%		\$ 2.236.227.870,43
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		\$ 2.769.686.760,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 15.789.722.876,05
COSTO ADECUACION ÁREAS DE PLAZOLETA	519,30	\$ 174.000,00	\$ 90.358.200,00
COSTO ADECUACION ÁREA DE CALZADA DE SERVICIO	544,62	\$ 480.000,00	\$ 261.417.600,00
COSTO ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS (ÁREA-VALOR-TOTAL)	760,41	\$ 82.000,00	\$ 62.353.736,17
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO			\$ 51.431.134.555,08
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			55,71%
UTILIDAD	25,00%		\$ 23.080.723.000,00
TOTAL UTILIDAD			\$ 23.080.723.000,00
VALOR LOTE	19,29%		\$ 17.811.034.444,92

VALOR RESIDUAL M² TERRENO	\$ 4.588.190,53
VALOR RESIDUAL M² TERRENO ADOPTADO	\$ 4.588.000,00
EFFECTO PLUSVALÍA	\$ 1.979.000,00

