

74

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

**DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS CON
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS No.: 050N20231019, 050N00119307 Y 050N
00766841**

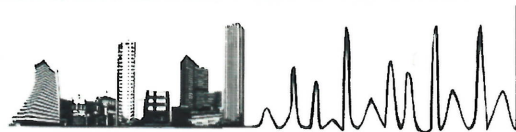
**DECRETO 562 DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014
LICENCIA DECOSNTRUCCIÓN LC 16-1-0189**



BOGOTA D.C., 2019



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**





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

DECRETO 562 DE 2014

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
DISTRITAL
UAECD**

***DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS CON
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050N20231019, 050N00119307 Y 050N 00766841.***

**DECRETO 562 DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 16-1-0189**

BOGOTÁ D.C., MARZO DE 2019



DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS INTEGRADOS IDENTIFICADOS CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 050N20231019, 050N00119307 Y 050N 00766841.

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

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)*



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 POT, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

Con el presente estudio técnico se atendió la solicitud de determinación del efecto plusvalía radicada ante la Unidad Administrativa Especial Distrital de Catastro – UAECD- con el N° 2018ER20690 del 30 de julio , para los predios del sector catastral 008412 Santa Bibiana, manzana 31, que se relacionan a continuación, el cual fue presentado por FÉLIX DARÍO GUEVARA CADENA, quien obra como representante legal de DISTRIBUIDORA MAYORISTA DE AUTÓMOVILES MADIAUTOS S.A.S, dichos predios están incluidos en el ámbito del Decreto Distrital 562 de 12 de diciembre de 2014.

DECRETO 562 DE 2014 LICENCIA		
LC 16-1-0189		
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0102WLOE	050N20231019	CL 102 18A 52
AAA0102WKDE	050N00119307	AK 19 102 32
AAA0102WKEP	050N00766841	AK 19 102 54

La fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana corresponde al 12 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014.

NORMATIVA PARA EL RECÁLCULO 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 de 5 de julio de 2017



Ítems	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
		UPZ 16 Santa Bárbara, Decreto 443 de 3 de octubre de 2011.
Área de actividad	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
Uso	Oficinas/Comercio	Oficinas/Comercio
Tratamiento	Consolidación	Renovación urbana
Sector normativo	2	2
Subsector de edificabilidad	A	No aplica
Tipología	Aislada	Según licencia
Altura máxima permitida	7 pisos (Nota 1 Lo predios con frente o costado sobre las Avenidas Pepe Sierra (AC 116), Santa Bárbara (AK 19) y Laureano Gómez (AK 19) aplica índice de construcción 3.50 y altura máxima de 7 pisos.	22 pisos habitables
Índice de ocupación	0,7	0,75 (Según licencia)
Índice de construcción	3,5	8.95 (Según licencia)
Sótanos	Se permiten	6
Demanda de estacionamientos	Zona A	Zona A
Estrato	6	6
Antejardín	5,00 metros por la AK 19 y 3,50 metros por la CL 102	5,00 metros por la AK 19 y por la CL 102
Aislamiento lateral	4,00 metros	Según licencia
Aislamiento posterior	6,00 metros	Según licencia
Inclusión de la carga para vivienda de interés prioritario	No aplica	Decreto Distrital 138 de 14 de abril de 2015
Inclusión de la carga de servicios públicos domiciliarios	No aplica	No aplica

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 del 23 de septiembre 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 factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad establecidos en el Decreto Distrital 190 de 22 de junio de 2004 y el Decreto Distrital 443 de 3 de octubre 2011, se parte de un área de lote de 2.705,00 m², realizando el análisis por las variables de volumetría, índices de ocupación y construcción; se obtiene un área construida total de 10.519,44 m², se plantea un proyecto de 7 pisos en uso de oficinas y comercio, que requiere un total de 115 estacionamientos privados y 86 estacionamientos de visitantes para el uso de oficinas y 6 unidades privadas y 50 de visitantes para el uso de comercio, para un total de 2 sótanos con un área de 4.497,50 m².

El área vendible se obtiene de descontar del área total construida las áreas de puntos fijos, 1.051,94 m² y circulaciones adicionales de 946,75 m² y equipamiento comunal construido de 105,00 m², obteniendo como resultado un área vendible de 8.415,8 m².

Los datos de venta para oficinas y comercio 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 562 del 12 de diciembre de 2014 y que se ubican en la zona objeto de estudio, seleccionando los proyectos comparables con el planteamiento del ejercicio.

Los costos de construcción se tomaron de los presupuestos de obra realizados por la UAECD, de acuerdo con el prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada, estos presupuestos son construidos por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica, adoptando un valor de \$1.307.003,13 m².

Página 4 de 9



Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene, un valor por metro cuadrado de terreno de \$15.682.000,00 m².

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

MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Para realizar el ejercicio residual posterior a la acción urbanística, se aplicó la normatividad establecida en el Decreto Distrital 562 de 2014, considerando toda la información de la Licencia de Construcción LC 16-1-0189 radicada el 12 de noviembre de 2015 y el cuadro de áreas que hacen parte de dicha licencia.

El área del lote objeto del proyecto es 2.705,00 m², a partir de la cual se plantea un proyecto de 22 pisos con uso de comercio y oficinas; los planos dan cuenta de un área total construida de 23.097,10 m², con un área en sótanos de 16.230,00 m². Como área vendible se obtiene 19.305,24 m², es resultado de descontar el área total construida las áreas de circulaciones, los puntos fijos y el equipamiento comunal construido.

Se plantean 7 estacionamientos privados y 66 para visitantes en el uso de comercio y 316 unidades privadas y 214 de visitantes para el uso de oficinas. Toda la información aquí mencionada fue tomada de la respectiva licencia.

El costo de construcción se tomó de un presupuesto de obra realizado por la UAECD, de acuerdo al prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada, estos presupuestos son construidos por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica.

Respecto a las ventas para proyectos nuevos, se tomó como fuente la información suministrada por CAMACOL, como parte de los convenios que tiene vigentes la Unidad, correspondientes al año 2014, fecha en la cual se realiza el ejercicio y que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto 562 del 12 de diciembre de 2014, seleccionando los proyectos comparables con el planteamiento del ejercicio y que se relacionan a continuación:



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA METODO(TÉCNICA) RESIDUAL INVESTIGACION DE MERCADO						
N°	DIRECCIÓN	NOMBRE DEL PROYECTO	ÁREA M2	VALOR OFERTA (\$)	VALOR INTEGRAL (\$/M2)	NOMBRE FUENTE
1	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	97	\$ 781.379.000,00	\$ 8.055.454	CAMACOL/2014 TEL. 5205830
2	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	502	\$ 4.141.825.000,00	\$ 8.250.647	CAMACOL/2014 TEL. 5205830
3	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	128	\$ 1.088.922.000,00	\$ 8.507.203	CAMACOL/2014 TEL. 5205830
4	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	125	\$ 1.150.108.000,00	\$ 9.200.864	CAMACOL/2014 TEL. 5205830
5	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	110	\$ 923.000.000,00	\$ 8.390.909	CAMACOL/2014
6	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	57	\$ 485.000.000,00	\$ 8.508.772	CAMACOL/2014
7	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	453	\$ 3.870.000.000,00	\$ 8.543.046	CAMACOL/2014
8	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	62	\$ 539.400.000,00	\$ 8.700.000	CAMACOL/2014
9	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	73	\$ 639.102.000,00	\$ 8.754.822	CAMACOL/2014
10	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	140	\$ 1.260.000.000,00	\$ 9.000.000	CAMACOL/2014
11	KR 16 93 78	TORRE SEKI	33	\$ 290.000.000,00	\$ 8.787.879	CAMACOL/2014 TEL. 6161909
12	KR 16 93 78	TORRE SEKI	72	\$ 635.000.000,00	\$ 8.819.444	CAMACOL/2014 TEL. 6161909
13	KR 16 93 78	TORRE SEKI	84	\$ 752.000.000,00	\$ 8.952.381	CAMACOL/2014 TEL. 6161909
14	KR 16 93 78	TORRE SEKI	111	\$ 922.000.000,00	\$ 8.306.306	CAMACOL/2014 TEL. 6161909
15	KR 16 93 78	TORRE SEKI	55	\$ 500.000.000,00	\$ 9.090.909	CAMACOL/2014 TEL. 6161909
16	KR 16 93 78	TORRE SEKI	81	\$ 750.000.000,00	\$ 9.259.259	CAMACOL/2014 TEL. 6161909
17	CL 94 A # 13 - 54	IMAGEN 94	300	\$ 2.790.000.000,00	\$ 9.300.000	CAMACOL/2014 TEL. 6379654
18	CL 94 A # 13 - 54	IMAGEN 94	380	\$ 3.542.000.000,00	\$ 9.321.053	CAMACOL/2014 TEL. 6379654
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO						
Promedio					8.763.830	
N° Datos (N)					18	
Desviación Estándar					386.063,71	
Coefficiente de Variación					4,41%	
Raíz N					4,24	
Límite superior					9.149.894	
Límite Inferior					8.377.766	
VALOR ADOPTADO					8.763.000	



PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los siguientes predios;

DECRETO 562 DE 2014 LICENCIA		
LC 16-1-0189		
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0102WLOE	050N20231019	CL 102 18A 52
AAA0102WKDE	050N00119307	AK 19 102 32
AAA0102WKEP	050N00766841	AK 19 102 54

Se obtuvo como resultado:

EFECTO PLUSVALÍA		
DECRETO 190 DE 2004	DECRETO 562 DE 2014	EFECTO PLUSVALÍA (\$/m ²)
VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/M ²) A 2014	VALOR DE TERRENO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/M ²) A 2014	
\$15.682.000,00	\$16.514.000,00	\$832.000,00

Elaboró:

MAGDA LUCIA RODRÍGUEZ MUSTAFÁ
Profesional Universitario

Revisó.

BELLANITH PAULINA VARGAS GARZON
Control de Calidad

Vo. Bo

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
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

DECRETO 562 DE 2014

ANEXOS

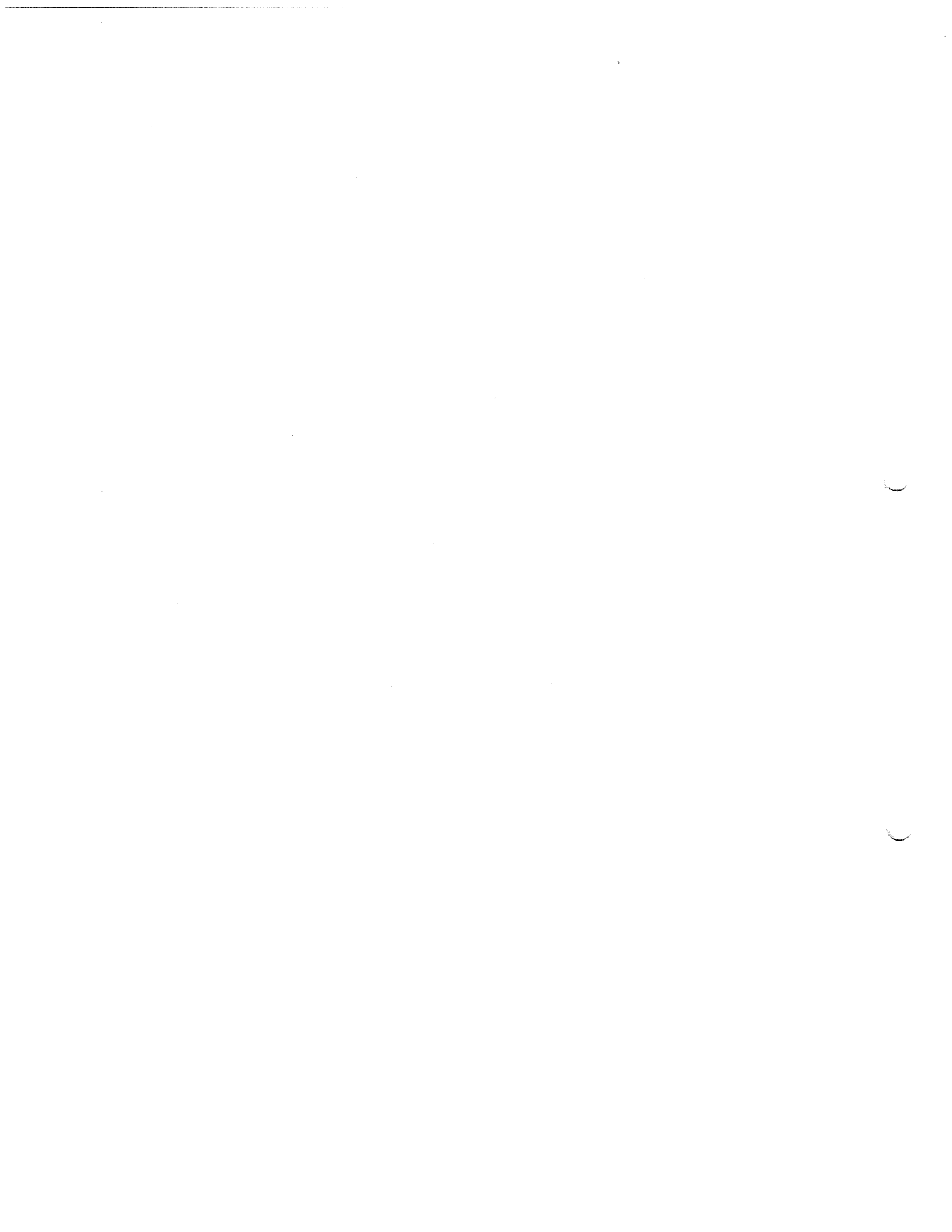
Copia de la licencia de construcción LC 16-1-0189
Ejercicios de Desarrollo Potencial

Página 9 de 9

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
UPZ (NORMA ANTES)

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

16-1-0189
008412/31/04/05/13

UPZ

16

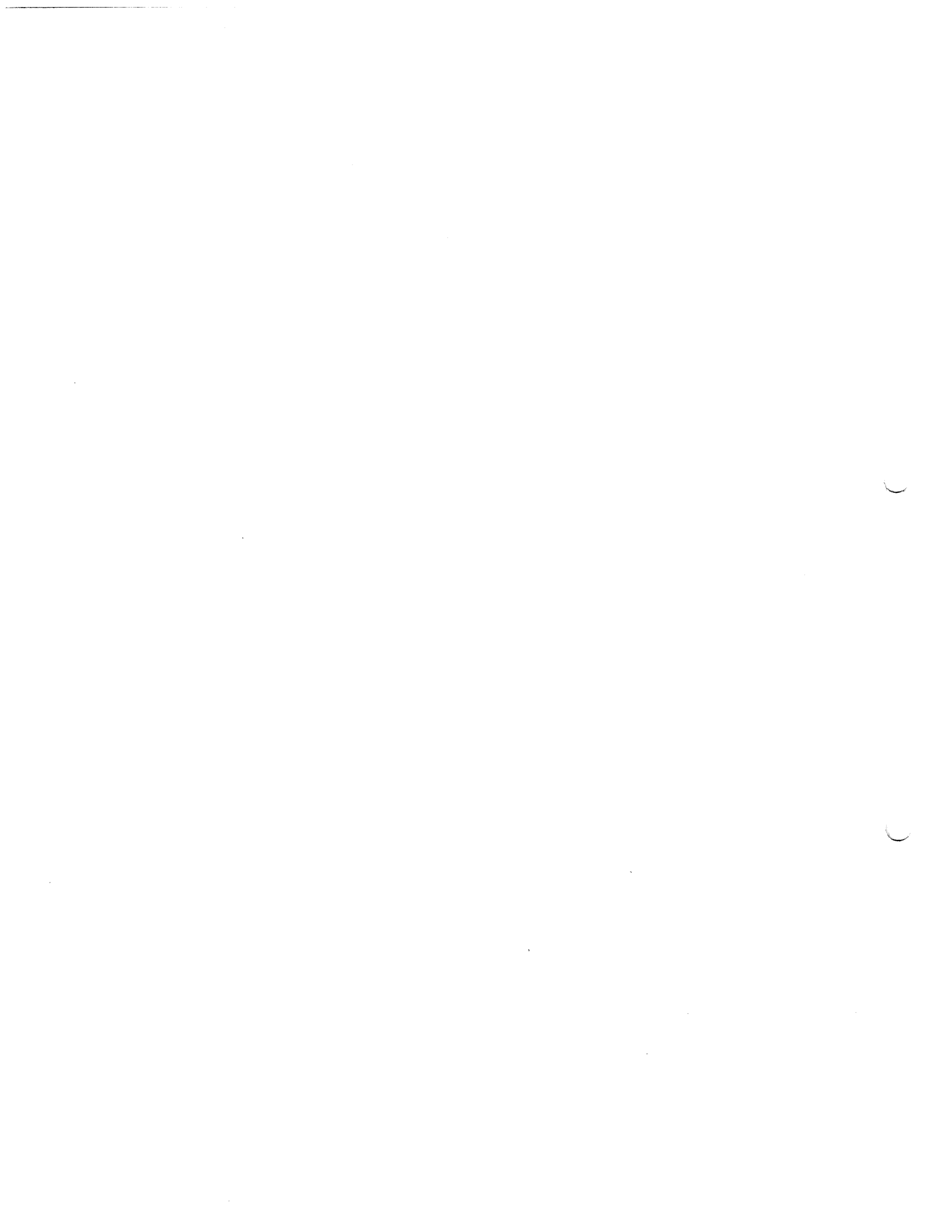
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

SECTOR

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD					
Frente				52,00	
Fondo				52,02	
Área				2.705,00	
Voladizo				1,50	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	A		
Antejardín AK 19				5,00	
Antejardín CL 102				3,50	
Aislamiento posterior				6,00	
Aislamiento lateral				4,00	
Frente útil primer piso				52,00	
Frente útil pisos superiores				44,00	
Fondo útil 1º piso				41,02	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA AISLADA
Fondo útil 2º pisos superiores				42,52	36,41
Índice de Ocupación (IO)			0,70		
Área máxima ocupable por IO				1.893,50	
Índice de Construcción (IC)			3,50		
Área máxima construible por IC				9.467,50	
Altura máxima permitida (pisos)			7,00		
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA				0,84	NO VIABLE
Área máx por IC		9.467,50			
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA	
Área construible voladizo AK			79,50	77,25	
Área construible voladizo CL			33,60	31,08	
Área construible 1er piso	1.893,50		2.269,00	1.893,50	
Área construible piso tipo			1.441,90	1.831,29	
Área construible pisos superiores			8.651,40	10.987,74	
Área total construída (ATC)		10519,44	10920,40	12881,24	
Puntos fijos		10%	1051,94	1.092,04	1.288,12
Área construída menos puntos fijos:			9467,50	9828,36	11593,12
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD				11593,116	9467,50
Circulacion adicional (5% - 10%)	10%	946,75			
ECP DESCONTABLE		105,00		7,00	5,5556
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		8415,8		8415,80	870,19
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		8415,8			
TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	RANGO VIVIENDA	
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			POR INDICE DE CONST.	1	49,8
Área Tipo apartamento				2	49,8
Área Tipo apartamento (ajustada)				3	59,6
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR				4	82,4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL				5	126,5
ESTRATO		6	VIS - NO VIS	6	212,7
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			POR INDICE DE CONST.		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda			0,00		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			0,00		
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO			701,32	1893,50	1514,8
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			596,12		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			105,20		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			105,00	105,00	
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0			
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		17,5			
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS					
SECTOR DEMANDA					
Parqueaderos privados demanda para Vivienda					
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda					
Parqueaderos privados demanda para Comercio			1/250	6,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio			1/30	50,00	
Parqueaderos privados demanda para Oficinas			1/30	115,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas			1/40	86,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS				257	
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótano				257	
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5		4.497,50	
Área máxima de sótano				2.705,00	
Cantidad de Sótanos				2,00	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO				0,00	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES				0,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES				0,00	
Total área ocupada en sótanos				4.497,50	
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO					
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA				10.519,44	
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA				4.497,50	
ÁREA SOTANOS ADICIONALES				0,00	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA					
ÁREA VENDIBLE COMERCIO				1.514,80	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				6.500,00	
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES				121	
ANÁLISIS DE VENTAS					
VALOR M² APARTAMENTO					
VALOR M² COMERCIO				15.150.000,00	
VALOR M² OFICINAS				8.763.000,00	
VALOR DE PARQUEADERO				30.000.000,00	
TOTAL VENTAS				\$ 87.052.683,00	
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS					
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION				1.307.003,13	
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL				1.307.003,13	
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR				\$ 2.614.006,26	
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS					
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		3,00%	\$	598.615.709,51	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$	1.195.913,60	
LICENCIA - CURADURIA			\$	125.984.183,18	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		1,00%	\$	870.526.830,00	
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)		10,00%	\$	1.902.719.331,68	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		3,51%	\$	689.355.381,14	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%	\$	2.176.317.075,00	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		5,00%	\$	981.359.665,84	
COSTOS FINANCIEROS			\$	1.069.289.492	
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		1,23%	\$	2.511.580.490	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		3,00%	\$	11.077.144.161,86	
TOTAL COSTOS			\$	30.704.337.478,70	
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS				35,27%	
UTILIDAD					
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS		16,00%	\$	13.928.429.280	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		48,73%	\$	42.419.916.241,30	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO					
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 3 de febrero de Cada Año)					
VALOR CARGAS URBANISTICAS			\$		
VALOR LOTE		48,73%	\$	42.419.916.241,30	
VALOR COMERCIAL M² TERRENO			\$	15.682.000,00	



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

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF) 16-1-0189
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008412/31/04/05/13
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		
Fondo		
Área		2.705,00
Área Construida Total		23.097,10
Altura Total (pisos)		22
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		23.097,10
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)		
Circulación (% de cada piso)		
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida	14,42%	3.329,98
Área Básica Parquederos Pisos superiores		0,00
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)		0,00
Área construida menos: Parquederos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		19.767,12
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	1.997,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	17.308,24
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	19.305,24
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		0,00
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	0,00
Equipamiento comunal exigido en Comercio		
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		
Equipamiento comunal exigido para Oficinas Comercio		1.651,89
Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		1.190,01
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		461,88
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		461,88
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		0,00
Apartamentos planteados		0,00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	0,00
Total de Unidades de vivienda ajustada		0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		7,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		66,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		316,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		214,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		603
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		603
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	16.230,00
Área máxima de sótano		2.705,00
Cantidad de Sótanos		6,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		
Total área ocupada en sótanos		16.230,00
SECTOR DEMANDA		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		23.097,10
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		8.115,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		8.115,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		1.997,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		17.308,24
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		323
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		23.097,10
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		8.115,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		8.115,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		1.997,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		17.308,24
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		323
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO		
VALOR M ² COMERCIO		\$ 15.150.000
VALOR M ² OFICINAS		\$ 8.763.000
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 191.616.657.120,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.785.013,79
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 1.785.013,79
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 70.199.415.743,26
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 2.105.982.472,30
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$ 247.035.181,52
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 1.916.166.571,20
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 7.019.941.574,33
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,92%	\$ 2.048.019.593,82
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 4.790.416.428,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 3.509.970.787,16
COSTOS FINANCIEROS	2,00%	\$ 3.824.464.169,69
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 5.748.499.713,60
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 31.211.692.405,22
TOTAL COSTOS		\$ 101.411.108.148,48
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		52,92%
UTILIDAD	16,00%	\$ 30.658.665.139,20
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	31,08%	\$ 59.546.683.832,32
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		1.771,78
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 6.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + Ipt a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 10.817.868.148,93
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	541,00
VALOR CARGAS VIP		\$ 4.057.500.000,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
VALOR LOTE	23,31%	\$ 44.671.515.683,39
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$ 16.514.000,00
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$ 15.682.000,00
EFFECTO PLUSVALIA		\$ 832.000,00

