



Un ejercicio realizado con el formato mencionado es el siguiente:

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) CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: COB-4300003		<table border="1"> <tr><td>Factor Lote (m2/m2)</td><td>2,00</td></tr> <tr><td>Factor Uti (m2/m2)</td><td>2,00</td></tr> <tr><td>Factor Uso (m2)</td><td>2,00</td></tr> </table>		Factor Lote (m2/m2)	2,00	Factor Uti (m2/m2)	2,00	Factor Uso (m2)	2,00																						
Factor Lote (m2/m2)	2,00																														
Factor Uti (m2/m2)	2,00																														
Factor Uso (m2)	2,00																														
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD																															
Frntal	21,00	<table border="1"> <tr><td>ESTRATO</td><td>1</td></tr> <tr><td>AREA DE PRODUCTIVIDAD (m2/m2)</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>PRODUCTIVIDAD (m2/m2)</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>FRONTAL PISO, M2/m2, 0,00</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>FRONTAL PISO, M2/m2, 0,00</td><td>0,00</td></tr> </table>		ESTRATO	1	AREA DE PRODUCTIVIDAD (m2/m2)	0,3	PRODUCTIVIDAD (m2/m2)	0,3	FRONTAL PISO, M2/m2, 0,00	0,00	FRONTAL PISO, M2/m2, 0,00	0,00																		
ESTRATO	1																														
AREA DE PRODUCTIVIDAD (m2/m2)	0,3																														
PRODUCTIVIDAD (m2/m2)	0,3																														
FRONTAL PISO, M2/m2, 0,00	0,00																														
FRONTAL PISO, M2/m2, 0,00	0,00																														
Pared	42,00	<table border="1"> <tr><td>NORMA</td><td>RESIDENCIAL ZONAS DE UNIDADES COMERCIO Y SERVICIOS</td></tr> <tr><td>GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIVIENDA</td><td>2</td></tr> <tr><td>GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES VIVIENDA</td><td>2A</td></tr> <tr><td>GRUPO DE DEMANDA GARAJES COMERCIO</td><td>0</td></tr> <tr><td>GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES COMERCIO</td><td>0</td></tr> <tr><td>GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO</td><td>0,125</td></tr> <tr><td>Factor de Capacidad</td><td>0</td></tr> </table>		NORMA	RESIDENCIAL ZONAS DE UNIDADES COMERCIO Y SERVICIOS	GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIVIENDA	2	GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES VIVIENDA	2A	GRUPO DE DEMANDA GARAJES COMERCIO	0	GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES COMERCIO	0	GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO	0,125	Factor de Capacidad	0														
NORMA	RESIDENCIAL ZONAS DE UNIDADES COMERCIO Y SERVICIOS																														
GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIVIENDA	2																														
GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES VIVIENDA	2A																														
GRUPO DE DEMANDA GARAJES COMERCIO	0																														
GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES COMERCIO	0																														
GRUPO DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO	0,125																														
Factor de Capacidad	0																														
Area	84,00	<table border="1"> <tr><td>Factor de Construcción</td><td>1,41</td></tr> <tr><td>Factor de Aislamiento</td><td>0,430</td></tr> </table>		Factor de Construcción	1,41	Factor de Aislamiento	0,430																								
Factor de Construcción	1,41																														
Factor de Aislamiento	0,430																														
Volumen	0,00	<table border="1"> <tr><td>10 m2 por cada 80 m2 de construcción</td><td></td></tr> </table>		10 m2 por cada 80 m2 de construcción																											
10 m2 por cada 80 m2 de construcción																															
BLOQUE BASICO																															
Altura m - m2	5																														
Altura m2 por m2	4,00																														
Altura m2 por m2	0,00																														
Frntal Pisos	21,00																														
Frntal Pisos	42,00																														
Frntal Pisos	30,00																														
Area Construida Pisos	2.164,30																														
PRIMER SEGMENTO																															
Altura m2 por m2	4,00																														
Altura m2 por m2	4,00																														
Frntal Pisos	13,00																														
Frntal Pisos	26,00																														
Frntal Pisos	7,00																														
Area Construida Primer Segmento	2.517,95																														
SEGUNDO SEGMENTO																															
Altura m2 por m2	4,00																														
Altura m2 por m2	4,00																														
Frntal Pisos	0,00																														
Frntal Pisos	0,00																														
Frntal Pisos	0,00																														
Area Construida Segundo Segmento	0,00																														
TERCER SEGMENTO																															
Altura m2 por m2	4,00																														
Altura m2 por m2	4,00																														
Frntal Pisos	0,00																														
Frntal Pisos	0,00																														
Frntal Pisos	0,00																														
Area Construida Tercer Segmento	4.332,25																														
Altura Total Pisos	10																														
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		<table border="1"> <tr><td>Factor de Construcción</td><td>1,41</td></tr> <tr><td>Factor de Aislamiento</td><td>0,430</td></tr> </table>		Factor de Construcción	1,41	Factor de Aislamiento	0,430																								
Factor de Construcción	1,41																														
Factor de Aislamiento	0,430																														
Area Total Construida (ATA)	4.902,20	<table border="1"> <tr><td>Factor de Construcción</td><td>1,41</td></tr> <tr><td>Factor de Aislamiento</td><td>0,430</td></tr> </table>		Factor de Construcción	1,41	Factor de Aislamiento	0,430																								
Factor de Construcción	1,41																														
Factor de Aislamiento	0,430																														
Paredes, techos, áreas ocultas, terraza, áreas verdes	112,70																														
Circulatorias (% de cada piso)	244,96																														
Paredes, Pisos y Circulatorias / Área Total Construida	13,27%																														
Área construida menos paredes, techos y circulatorias	4.024,48																														
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0,00																													
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	3.665,99																													
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	3.665,99																													
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.665,99																													
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		<table border="1"> <tr><td>10 m2 por cada 80 m2 de construcción</td><td>457,29</td></tr> <tr><td>20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos</td><td>91,45</td></tr> <tr><td>Equilibrado con el área total de construcción</td><td>548,74</td></tr> <tr><td>Equilibrado con el área total de construcción</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Equilibrado con el área total de construcción</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Equilibrado con el área total de construcción</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Equilibrado con el área total de construcción</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Total Equipamiento Comunal Privado - Clubes</td><td>548,74</td></tr> </table>		10 m2 por cada 80 m2 de construcción	457,29	20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos	91,45	Equilibrado con el área total de construcción	548,74	Equilibrado con el área total de construcción	0,00	20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos	0,00	Equilibrado con el área total de construcción	0,00	Equilibrado con el área total de construcción	0,00	20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos	0,00	Equilibrado con el área total de construcción	0,00	Total Equipamiento Comunal Privado - Clubes	548,74								
10 m2 por cada 80 m2 de construcción	457,29																														
20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos	91,45																														
Equilibrado con el área total de construcción	548,74																														
Equilibrado con el área total de construcción	0,00																														
20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos	0,00																														
Equilibrado con el área total de construcción	0,00																														
Equilibrado con el área total de construcción	0,00																														
20 % del área total de construcción a áreas libres, monumentos	0,00																														
Equilibrado con el área total de construcción	0,00																														
Total Equipamiento Comunal Privado - Clubes	548,74																														
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDAS)																															
Primer Pisos - Escalero	m2	212,70																													
Área Tipo Ascensor y Pisos, no cubiertos en la planta	m2	24,49																													
Ascensor y Pisos, cubiertos	m2	44,00																													
Área Ascensor y Pisos, no cubiertos	m2	53,35																													
Total de las áreas de vivienda a construir	m2	440,14																													
EXISTENCIA DE PARQUEAEROS		<table border="1"> <tr><td>SECTOR DEMANDA</td><td>1</td></tr> <tr><td>Parqueaderos, ordenados, con acceso para Vehículos</td><td>44,00</td></tr> <tr><td>Parqueaderos, desordenados, con acceso para Vehículos</td><td>11,00</td></tr> <tr><td>Parqueaderos, ordenados, con acceso para Comercio</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Parqueaderos, desordenados, con acceso para Comercio</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Parqueaderos, ordenados, con acceso para Oficinas</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Parqueaderos, desordenados, con acceso para Oficinas</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Total Parqueaderos Obligatorios</td><td>55,00</td></tr> <tr><td>Área ocupada por los parqueaderos</td><td>1.207,95</td></tr> <tr><td>Área libre de los parqueaderos</td><td>901,14</td></tr> <tr><td>Cantidades de Sotanos</td><td>2,00</td></tr> <tr><td>Parqueaderos adicionales en sótanos</td><td>25,00</td></tr> <tr><td>Total Parqueaderos Obligatorios y Adicionales</td><td>80,00</td></tr> <tr><td>Total Área Ocupada y Sotanos</td><td>1.314,30</td></tr> </table>		SECTOR DEMANDA	1	Parqueaderos, ordenados, con acceso para Vehículos	44,00	Parqueaderos, desordenados, con acceso para Vehículos	11,00	Parqueaderos, ordenados, con acceso para Comercio	0,00	Parqueaderos, desordenados, con acceso para Comercio	0,00	Parqueaderos, ordenados, con acceso para Oficinas	0,00	Parqueaderos, desordenados, con acceso para Oficinas	0,00	Total Parqueaderos Obligatorios	55,00	Área ocupada por los parqueaderos	1.207,95	Área libre de los parqueaderos	901,14	Cantidades de Sotanos	2,00	Parqueaderos adicionales en sótanos	25,00	Total Parqueaderos Obligatorios y Adicionales	80,00	Total Área Ocupada y Sotanos	1.314,30
SECTOR DEMANDA	1																														
Parqueaderos, ordenados, con acceso para Vehículos	44,00																														
Parqueaderos, desordenados, con acceso para Vehículos	11,00																														
Parqueaderos, ordenados, con acceso para Comercio	0,00																														
Parqueaderos, desordenados, con acceso para Comercio	0,00																														
Parqueaderos, ordenados, con acceso para Oficinas	0,00																														
Parqueaderos, desordenados, con acceso para Oficinas	0,00																														
Total Parqueaderos Obligatorios	55,00																														
Área ocupada por los parqueaderos	1.207,95																														
Área libre de los parqueaderos	901,14																														
Cantidades de Sotanos	2,00																														
Parqueaderos adicionales en sótanos	25,00																														
Total Parqueaderos Obligatorios y Adicionales	80,00																														
Total Área Ocupada y Sotanos	1.314,30																														
VARIABLES DEPOSITIVAS PARA EL CÁLCULO		<table border="1"> <tr><td>1 Parqueadero por Unidad</td><td></td></tr> <tr><td>1 Parqueadero por Casa y Viviendas</td><td></td></tr> <tr><td>10 Sotanos por cada 40 m2 de tipología</td><td>2</td></tr> </table>		1 Parqueadero por Unidad		1 Parqueadero por Casa y Viviendas		10 Sotanos por cada 40 m2 de tipología	2																						
1 Parqueadero por Unidad																															
1 Parqueadero por Casa y Viviendas																															
10 Sotanos por cada 40 m2 de tipología	2																														
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	4.902,20																														
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA	1.014,30																														
ÁREA SOTANOS ADICIONALES	0,00																														
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	3.665,99																														
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00																														
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	0,00																														
PARQUEAEROS PRIVADOS VENDIBLES	69																														
ANÁLISIS DE VENTAS																															
VALOR M ² AVARILLAMIENTO	\$ 5.444.620,00																														
VALOR M ² COMERCIO	\$ 0,00																														
VALOR M ² OFICINAS	\$ 0,00																														
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL	\$ 21.000.000,00																														
TOTAL VENTAS	\$ 21.368.669.724,34																														
ANÁLISIS DE COSTOS																															
COSTO POR M ² CONSTRUCCIÓN	\$ 1.106.280,00																														
COSTOS M ² SOTANO ADICIONAL	\$ -																														
COSTOS TOTALES INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	\$ 7.516.728.327,85																														
COSTOS FINANCIEROS	0,99%																														
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%																														
TOTAL COSTOS	\$ 8.363.892.682,05																														
RELACION COSTOS/VENTAS	38,14%																														
UTILIDAD	14,00%																														
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	46,86%																														
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)	386,26																														
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	\$ 6.000.000,00																														
VALOR DE REFERENCIA (Carga de 30% de 2014 a hasta 1 día febrero de cada Año)	\$ 2.316.000,00																														
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA	\$ 2.033.376.363,00																														
VALOR LOTE	\$ 7.990.899.361,75																														
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO	\$ 8.797.000,00																														

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS