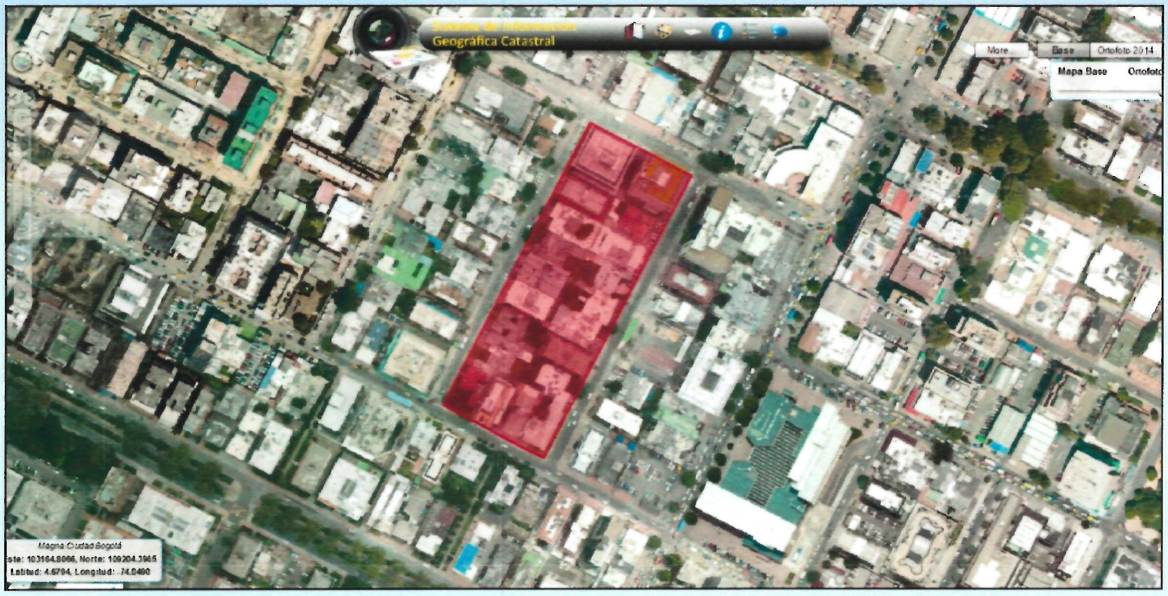
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 22 DE FEBRERO DE 2016

(QUINTA ENTREGA)



BOGOTA D.C., 2017

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 12 DE DICEMBRE DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 22 DE FEBRERO DE 2016

(QUINTA ENTREGA)

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE DE 2017

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 22 DE FEBRERO DE 2016

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 que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional[1] y del Consejo de Estado[2], 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.

---

[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 considero 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)**

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

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 POT, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía para la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado sobre los predios reportados como licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014, a los cuales les aplica la transición del artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, y que corresponden a licencias que involucran más de un predio, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

El cálculo del efecto plusvalía, liquidado mediante Resoluciones n.° 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, se efectuó, atendido la solicitud realizada por la Secretaria Distrital de Planeación obedeciendo los lineamientos establecidos en el Decreto 020 de 2011, considerando lo estipulado en el Decreto 562 de 2014 en su artículo 40° "*Hechos generadores de participación en plusvalía. La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, capítulo IX y sus normas reglamentarias establecidas para el Distrito Capital, excepto los sectores normativos Nos. 5, 6, 7 y 8 de la UPZ 93 - las Nieves. El cálculo del efecto plusvalía que realice la UAECD deberá tener en cuenta las disposiciones del presente Decreto, en particular las relacionadas con volumetría y obligaciones urbanísticas.*

Los predios que, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto, contaban con una liquidación de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad, sólo deberán tener en cuenta la plusvalía calculada por la UAECD, resultado del estudio y cálculo objeto del presente Decreto, excepto si a la entrada en vigencia de la presente disposición se encuentran en trámite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. De existir una liquidación anterior por cambio de uso, ésta e mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79, parágrafo 2."

La Secretaria Distrital de Planeación es la entidad encargada de establecer la norma urbanística y los hechos generadores de participación en plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) se encarga de realizar el cálculo del efecto plusvalía aplicando lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 020 de 2011.

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

Con base en la expedición del Decreto 562 de 2014 y su posterior derogatoria con el Decreto 079 de 2016, se realizó el cálculo inicial del efecto plusvalía teniendo en cuenta la capacidad predial, realizándose una primera liquidación del mismo con las Resoluciones Nos. 1694 a 1698 de 2015; seguidamente dando aplicación al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016 se efectuó el cálculo para aquellos predios reportados con tramite de licencia por la SDP, generándose la liquidación contenida en la Resolución No. 1154 de 2016.

Dentro de la Resolución 1154 de 2016 se incluyeron nuevas zonas homogéneas correspondientes a predios que no fueron incluidos en el cálculo realizado para la determinación del efecto plusvalía mediante Resoluciones No. 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, en razón que la Secretaria Distrital de Planeación no había remitido la información normativa urbanística aplicable para estas zonas antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014. Adicionalmente la información fue entregada el 10 y 16 de mayo de 2016 de los predios reportados como licenciados por las diferentes curadurías, exceptuando la curaduría No. 4.

El presente cálculo se realiza, dando aplicación a lo establecido en el Decreto Distrital 079 de 2016, articulo 3 y según la información reportada por los curadores urbanos a la SDP y a su vez entregada por esta Secretaria a la UAECD, se evidencio con el ejercicio realizado que existen licencias que involucran más de un predio, siendo necesario realizar nuevamente el análisis de estos casos ya que se constituyeron en un proyecto con licencias para su desarrollo bajo la norma del Decreto Distrital 562 de 2014.

Es importante mencionar, que 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 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

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas que deben tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística, están contenidas en los decretos reglamentarios para cada una de las UPZ que hacen parte del polígono del Decreto Distrital 562 de 2014, relacionadas a continuación:

No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ
10	LA URIBE	37	SANTA ISABEL	92	LA MACARENA
11	SAN CRISTOBAL NORTE	38	RESTREPO	93	LAS NIEVES
12	TOBERIN	39	QUIROGA	94	LA CANDELARIA
14	USAQUÉN	40	CIUDAD MONTES	95	LAS CRUCES
16	SANTA BÁRBARA	41	MUZU	96	LOURDES
17	SAN JOSE DE BAVARIA	42	VENECIA	97	CHICO LAGO
18	BRITALIA	43	SAN RAFAEL	98	ALCAZARES
19	EL PRADO	44	AMERICAS	99	CHAPINERO
20	LA ALHAMBRA	45	CARVAJAL	100	GALERIAS
21	LOS ANDES	46	CASTILLA	101	TEUSAQUILLO
22	DOCE DE OCTUBRE	47	KENNEDY CENTRAL	102	LA SABANA
24	NIZA	48	TIMIZA	103	PARQUE SALITRE
25	LA FLORESTA	49	APOGEO	104	PARQUE SIMON BOLÍVAR-CAN
26	LAS FERIAS	62	TUNJUELITO	106	LA ESMERALDA
27	SUBA	65	ARBORIZADORA	107	QUINTA PAREDES
30	BOYACÁ REAL	69	PERDOMO	108	ZONA INDUSTRIAL
31	SANTA CECILIA	73	GARCES NAVAS	109	CIUDAD SALITRE ORIENTAL
33	SOSIEGO	80	CORABASTOS	111	PUENTE ARANDA
34	20 DE JULIO	88	EL REFUGIO	113	BAVARIA
35	CIUDAD JARDIN	90	PARDO RUBIO	114	MODELIA
36	SAN JOSÉ	91	SAGRADO CORAZÓN		

La normatividad detallada referente a Área de Actividad, Tratamiento Urbanístico, Altura máxima, tipología de construcción, antejardín, aislamiento lateral, aislamiento posterior y uso principal permitido en cada una de las UPZ se tomó de los archivos suministrados por la SDP.

CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en el Decreto Distrital 562 del 12 de diciembre de 2014, Artículos 3, 4, 5, 6 y 7; *"por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones"* adoptando las fichas

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

normativas para el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana.

El presente cálculo, se realiza con base en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas en cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, buscando realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

Para el análisis y cálculo del efecto plusvalía se toma lo establecido al artículo 3 del Decreto Distrital 562 de 2014, "Uso principal: *los usos del suelo permitidos en los sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación son los establecidos en las fichas reglamentarias de la UPZ o de los instrumentos de planificación que en sus fichas reglamentarias determinaron usos para sectores con ese tratamiento.*

La altura de las edificaciones y los índices máximos que se pueden alcanzar en los predios, están limitados por la aplicación de las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado.

Antejardines y retrocesos: Se exigen según la dimensión predominante de antejardín o retroceso contra espacio público, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de una manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística. En caso de no poderse determinar predominancia, se exige de acuerdo con lo señalado en el plano urbanístico correspondiente, o el que haga sus veces, complementado por el acto administrativo que lo adoptó. Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico, o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.

Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos, así:

El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.

El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.

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

Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.

Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

Sobre un lindero común con varios predios vecinos o edificaciones con diferentes alturas, el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero. Si las alturas de las edificaciones en los demás predios colindantes con el lindero son superiores, o la edificación vecina tiene alturas superiores a la que tiene la misma en el encuentro de la fachada con lindero, la edificación se puede empatar volumétricamente. Esta disposición aplica sin desconocer los demás numerales.

Sin importar la altura de las edificaciones vecinas, en los tramos en que el lindero posterior del predio objeto de licencia sea a la vez lindero posterior de predios colindantes, no se permite empate y el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano. Para el cumplimiento de esta condición, se considera que los predios esquineros no tienen linderos posteriores.

Con respecto a los linderos de otros predios que estén separados por espacio público, se debe cumplir lo siguiente: Todas las distancias que hay entre cada punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2,5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público. Esta disposición no aplica cuando la distancia entre el lindero del predio con respecto a los otros predios que están separados por espacio público es igualo superior a 40 metros.

Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre los predios objeto de la integración.

Parágrafo. Para determinar la parte más alta de una edificación no se contabilizará el volumen que contiene la caja de ascensores y escaleras."

La aplicación del Decreto Distrital 138 de 2015 y el artículo 22 del Decreto Distrital 562 de 2014, se realiza con base en la solicitud de la SDP contenido en los oficios No. 2-2015-56191 SDP, radicado a la UAECD con el No. 2015ER30924 y el No. 2-2015-52545 SDP radicado a la UAECD con el No. 2015ER29197.

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

2.3. INCLUSIÓN DE LA CARGA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DECRETO DISTRITAL 138 DE 2015

Teniendo en cuenta lo solicitado por la SDP con el oficio 2-2015-52545 de 2015 se incluye la carga VIP y lo establecido con el Decreto 138 de 2015, *"Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D. C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones. "*

CAPÍTULO PRIMERO

PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación.- Se aplicarán los porcentajes mínimos obligatorios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario de que trata el artículo 66 del Acuerdo No. 489 de 2012 - Plan de Desarrollo Económico, Social y Ambiental y de Obras Públicas Bogotá Humana, a los predios que cumplan con las condiciones que a continuación se indican:

1. Predios localizados en suelo urbano o de expansión urbana, con tratamiento de desarrollo, que radiquen con el lleno de los requisitos legales la solicitud de licencia de urbanización o plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

2. Predios con tratamiento de renovación urbana, en cualquiera de sus modalidades, que radiquen con el lleno de los requisitos legales el trámite de licencia de construcción de obra nueva o plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Parágrafo. *Se exceptúa de la exigencia de destinación de suelo a vivienda de interés prioritario (VIP) los predios para los cuales se soliciten licencias urbanísticas para usos exclusivamente dotacionales o industriales.*

Artículo 2.- Porcentajes mínimos exigidos. De conformidad con el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012, los porcentajes mínimos de suelo obligatorios que se destinarán a VIP son los siguientes:

TRATAMIENTO	*% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico durante el primer año de la vigencia de este decreto*	*% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico a partir del inicio del segundo año de vigencia de este decreto*
Desarrollo en suelo urbano y de expansión	*20%*	*30%*
Renovación urbana	*20%*	*30%*

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Parágrafo. El porcentaje obligatorio del 30% para el tratamiento de renovación urbana de que trata el cuadro anterior, sólo aplica para planes parciales y proyectos con área útil superior a 4 hectáreas. Para los planes parciales y proyectos con un área útil igual o inferior a 4 hectáreas el porcentaje obligatorio será del 20%.

Artículo 3.- Opciones para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario. Para el cumplimiento de la obligación reglamentada en este decreto se podrá optar por alguna de las siguientes opciones:

1. *En el mismo plan parcial o proyecto urbanístico.*

2. *Mediante la construcción del respectivo porcentaje de suelo en otro proyecto. Será posible trasladar el porcentaje obligatorio a los proyectos aprobados y priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat.*

3. *Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que incluyan vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las alternativas que se regulan más adelante en este Decreto.*

Parágrafo. Los predios fiscales destinados a VIP podrán ser utilizados para el cumplimiento de las alternativas 2 y 3 del presente artículo.

Artículo 4.- Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto. Si se tratase de dejar el porcentaje de suelo exigido en el presente Decreto, dentro del mismo proyecto, se deberá optar por:

1. Destinación del porcentaje de área útil de suelo a vivienda de interés prioritario en el área útil alinderada. Se entenderá cumplida la obligación con la edificación de la VIP, durante el término de vigencia de la licencia urbanística, de un 10% del área de construcción total del proyecto sobre el área útil alinderada de acuerdo con el artículo 2 del presente Decreto.

2. Destinación del porcentaje de suelo a vivienda de interés prioritario, integrado en todo el ámbito del proyecto. Se entenderá cumplida la obligación con la destinación de un porcentaje del área de construcción total del proyecto para la construcción de VIP, de la siguiente manera:

a. Para tratamiento de desarrollo, 20% del área construida total del proyecto.

b. Para tratamiento de renovación urbana 10% del área construida total del proyecto.

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Artículo 9.- Fórmula para establecer el traslado. Para calcular las áreas de suelo exigidas en el presente decreto, se aplicará la forma de cálculo establecida en el literal b del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:

$$Al = A2 \times (V1 \; I \; V2)$$

Donde:

Al = Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto.

A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo a donde se traslada la obligación.

En los casos de traslado de la obligación al ámbito del Centro Ampliado de la ciudad, se establece un factor multiplicador de 0.7 aplicable al área útil de VIP a ser trasladada.

Artículo 10.- Compensación en proyectos gestionados por las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Prioritario. En el caso de que se opte por la compensación en proyectos de VIP que adelanten las entidades públicas, el valor de compra de los derechos fiduciarios se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VaP = A2 * V1 * ki$$

Dónde:

VaP = Valor a pagar

V1 = Valor referencia del m2 de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original

ki= *Factor de pago de acuerdo con la siguiente tabla:*

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

IC- Índice de Construcción	Ki
0< IC < 4.5	*0.40*
4.5 < IC < 7	*0.75*
Mayor a 7	*1.25*

*Para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo, en cualquier caso, el factor de pago (*ki*) tendrá un valor de 1.*

En desarrollo de los contratos de fiducias mercantiles, las fiduciarias certificarán la compra de los derechos constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos. Estos contratos podrán celebrarse para uno o más proyectos que contengan VIP.

La compra de derechos fiduciarios estará vinculada a un portafolio de proyectos de VIP, que podrá ser de iniciativa pública o mixta o tratarse de proyectos asociativos, gestionados entre la Secretaría Distrital del Hábitat, Metrovivienda, ERU o la Caja de La Vivienda Popular y uno o varios particulares. La compra podrá realizarse empleando alguna de las alternativas definidas en el artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013, o la norma que lo modifique.

Parágrafo 1. No se entenderá cumplida la obligación de que trata este decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIP.

Parágrafo 2. Los proyectos asociativos a los que hace referencia la presente disposición se refieren a los iniciados con anterioridad y con posterioridad a la expedición de este decreto. En éstos se podrá incluir exclusivamente VIP o combinarla con otros productos inmobiliarios.

Artículo 11.- Estímulos para aumentar los porcentajes mínimos obligatorios para VIP. Adicionase el siguiente literal al artículo 7° del Decreto Distrital 323 de 2004 en el que se definen los "eventos en los cuales procede el pago compensatorio de estacionamientos":

i. Proyectos que incluyan más del 50% del área útil destinada a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario - VIP en sitio.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1538 de 2005 y en el cuadro anexo No. 4, Exigencia general de estacionamientos por uso, del Decreto Distrital 190 de 2004."

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

2.4. INCLUSIÓN DE LA CARGA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS ARTÍCULO 22 DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014.

Así mismo en el cálculo del efecto plusvalía se incluyeron las cargas de servicios públicos contenidas en el Artículo. 22 del Decreto 562 de 2014 que establece: "*Obligaciones para servicios públicos domiciliarios. Adicionado por el art. 8, Decreto Distrital 575 de 2015. Las obligaciones urbanísticas relacionadas con los servicios públicos domiciliarios se calculan de la siguiente manera:*

*OSP= A*B1*0.064*
Donde:
OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios
A=Área en m2 a ceder según formulas del presente decreto
B1= valor de referencia por m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, del predio donde se ubica el proyecto
Cuando se trate de proyectos de iniciativa pública, no aplicará el pago de obligaciones para servicios públicos domiciliarios.
Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación.
Las alternativas y procedimiento para el cumplimiento y destinación de recursos de las obligaciones urbanísticas para servicios públicos serán reglamentados posteriormente por las entidades prestadoras de servicios públicos. Este artículo aplica cuando se reglamente lo aquí señalado."

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

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

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para la aplicación de la norma con el Decreto Distrital 190 de 2004 y los Decretos reglamentarios para las UPZ que hacen parte del polígono del Decreto Distrital 562 de 2014, se automatizo un formato tomando como base el aprobado por la SIE para este tipo de cálculos, el cual está ligado a una base de datos donde se incorporó la información normativa relacionada con índices de construcción, áreas de terreno, alturas permitidas, antejardines y aislamientos. Adicionalmente se relacionó la información de producto inmobiliario, costos y ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

Para el funcionamiento del formato, se determina como llave el BARMANPRED, que corresponde al código barrio, código manzana y código predio, la cual liga el formato a la base de datos mencionada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información normativa y económica de la cual se obtiene las áreas construidas. Se incluye el cálculo de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos obteniéndose el valor residual del terreno.

*Ejemplo base de datos

No. PUNTO	CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO	FRENTE	AREA DE TERRENO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA AISLADA : A CONTINUA : C	DIMENSION ANTEJARDIN	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	IO	IC	ALTURA	TIPO DE PROYECTO VIV ó COM	GO_ESTRATO VIS - NO VIS	NORMA	SECTOR DE DEMANDA ESTACIONAMIENTO	SOTANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	VALOR M² APARTAMENTO	VALOR M² COMERCIO	VALOR M² OFICINAS	VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL	COSTO POR M2 CONSTRUCCION	COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL
1	0091230010102	68	14365	A	6	5	5	0,55	7	15	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL NETA	A	2	$ 4.500.000			$ 25.000.000	$ 1.040.000	$ 440.000
2	004501061032	7	187	C	3,5	3	0	0,7	1,4	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 2.736.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
3	004109027006	6	126	C	3,5	3	0	0,65	1,5	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 3.200.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
4	004109027001	6	120	C	3,5	3	0	0,65	1,5	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 3.200.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
5	004501031007	9	186	C	3,5	3	0	0,7	1,4	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 2.736.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
6	001206006021	8	202	C	2,5	3	0	0,7	1,5	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
7	001111013013	7	158	C	3,5	3	0	0,6	1,2	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
8	001206008029	7	182	C	0	3	0	0,75	1,5	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
9	001111013010	7	158	C	3,5	3	0	0,6	1,2	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
10	001205009010	7	148	C	3,5	3	0	0,7	1,5	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
11	001109021006	7	154	C	3	3	0	0,7	1,5	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
12	001111026008	6	161	C	3,5	3	0	0,6	1,2	2	VIV	3 NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	

Los datos de venta fueron obtenidos de la base suministrada por CAMACOL y complementada con otras fuentes indirectas como Metro Cuadrado, Finca Raíz y revistas especializadas del tema. Los costos se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD para cada uno de los productos inmobiliarios resultantes de la aplicación de la norma. (Ver anexos).

Adicionalmente, tomando como base la definición de plusvalía del Decreto Nacional 1788 de 2004 en su artículo 1° subíndice c) ***Efecto de plusvalía.*** *"Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997."*, el valor calculado mediante la técnica residual antes de la acción urbanística no debe ser inferior al valor de referencia del predio, por lo que si el residuo calculado es igual o menor que el valor de referencia se entiende que el proyecto no es viable ya que no expresaría en el valor del suelo un mayor o mejor uso, por lo tanto, en los puntos donde el proyecto se estime como no viable, se toma como precio del suelo el valor de referencia de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

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

Un ejemplo del formato aplicando lo expresado se incluye a continuación:

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

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)	CU5-36			
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	005304 27 12/13			
UPZ	21		SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	11			
ANALISIS DE EDIFICABILIDAD				
Frente			24,00	
Fondo			20,00	
Área			480,00	
Voladizo			0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C	
Antejardín			3,50	
Aislamiento posterior			5,00	
Aislamiento lateral			0,00	
Frente útil primer piso			24,00	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA
Frente útil pisos superiores			24,00	AISLADA
Fondo útil 1º piso			11,50	14,00
Fondo útil 2º pisos superiores			12,10	
Indice de Ocupación (IO)			0,70	
Área máxima ocupable por IO			336,00	
Índice de Construcción (IC)			3,00	
Área máxima construible por IC			1.440,00	
Altura máxima permitida (pisos)			5,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,58	VIABLE
Área máx por IC		1.440,00		
CALCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo			14,40	14,40
Area construible 1er piso		336,00	276,00	336,00
Area construible piso tipo			290,40	350,40
Area construible pisos superiores			1.161,61	1.401,60
Area total construida (ATC)		1600,00	1.437,61	1.737,60
Puntos fijos	10%	160,00	143,76	173,76
Area construida menos puntos fijos:		1440,00	1293,85	1563,84
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			1293,850152	1293,85
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	64,69	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		122,00	5,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		1107,2	1107,20	8,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		1107,2	RANGO VIVIENDA	
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2	49,8
Área Tipo apartamento		126,50	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)		138,39	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		8,75	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		8,00	6	212,7
ESTRATO	5	VIS - NO VIS	NO VIS	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		138,38		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		27,68		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		110,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		122,00	110,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		0,00		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACIÓN		0,00	0,00	
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores	30	0,00		
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	28	0,00		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1	8,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,2	2,00	
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0	0,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0	0,00	
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0	0,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0	0,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			10	
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			10	
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		34,0	340,00	
Área maxima de sotano			444,00	
Cantidad de Sótanos			1,00	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			3,00	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			13,00	
Total área ocupada en sótanos			444,00	
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO				
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.437,61	
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			444,00	
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			1107,2	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00	
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			11	
ANÁLISIS DE VENTAS				
VALOR M² APARTAMENTO			5.444.628,00	
VALOR M² COMERCIO			0,00	
VALOR M² OFICINAS			0,00	
VALOR DE PARQUEADERO			21.500.000,00	
TOTAL VENTAS			$ 6.263.703.196	
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS				
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION			1.511.933,93	
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			1.511.933,93	
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			$ 2.844.872.573	
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS				
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		3,00%	$ 85.346.177,18	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			$ 597.956,80	
LICENCIA - CURADURIA			$ 11.943.544,31	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		1,00%	$ 62.637.031,96	
HONORARIOS DE COSTRUCCIÓN (CD)		10,00%	$ 284.487.257,28	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		0,74%	$ 21.168.392,13	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%	$ 156.592.579,90	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		4,50%	$ 128.019.265,77	
COSTOS FINANCIEROS		2,47%	$ 154.988.658	
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	$ 187.911.096	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			$ 1.093.691.958,98	
TOTAL COSTOS			$ 3.938.564.531,75	
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			62,88%	
UTILIDAD		16,00%	$ 1.002.192.511	
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS		21,12%	$ 1.322.946.152,89	
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			-	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO			$ 2.000.000,00	
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 * ipc a 1 de febrero de Cada Año)			$ 105.667,00	
VALOR CARGAS URBANISTICAS			$ -	
VALOR LOTE			$ 1.322.946.152,89	
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		$ 2.756.000,00		

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto Distrital 562 de 2014, se diseñó un formato que permite obtener la volumetría como resultante de la aplicación de la norma contenida en este decreto, el cual se encuentra vinculado a una base de datos que incorpora la información normativa relacionada con áreas de terreno, antejardines y aislamientos. Se relacionó la información de producto inmobiliario, costos (Incluyendo cargas VIP y de servicios Públicos) y valores de ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

Para el funcionamiento del formato, se determina como llave el BARMANPRED, que corresponde al código barrio, código manzana y código predio, la cual liga el formato a la base de datos mencionada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información normativa y económica de la cual se obtiene las áreas construidas. Adicional a lo descrito, se incluye el cálculo de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos, obteniéndose el valor residual del terreno.

BAR_MAN_PRE	FRENTE	AREA	ESTRATO	ANTEJARDIN	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA_DE_AC	ZONA DE DEMANDA DE GJ	VR VENTA RESIDENCIAL	VR VENTA COMERCIAL	VR VENTA OFICINA	VR VENTA GJ	COSTO DE CONSTRUCCION	COSTO ADICIONAL SOTANO
009123001002	68,04	14.594	3	6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	A	$ 5.500.000			$ 25.000.000	$ 1.270.000	
004501061032	7,00	186	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 2.736.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004109027006	6,00	128	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 3.200.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004109027001	6,19	117	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 3.200.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004501081007	9,00	188	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 2.736.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001206006021	3	202	3	2.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.131.000	$ -	$ -	$ 17.000.000	$ 889.500	
001111013013	7	158	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.131.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001206008029	7	182	3	0	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.131.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111013010	7	158	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.131.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001205005010	7	146	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.131.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001109021006	7	164	3	3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	D	$ 2.131.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111026008	6	161	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.131.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111083006	3	156	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.131.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
005507061018	12,01	241	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	$ 3.478.725			$ 17.000.000	$ 889.500	
005507010014	5,50	137	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	$ 3.478.725			$ 17.000.000	$ 889.500	
005402005023	8,10	169	3	3.5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	A	$ 4.500.000			$ 17.000.000	$ 889.500	

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

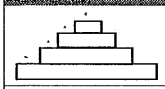
El cálculo del potencial de edificabilidad para el escenario después de la acción urbanística, se realizó con base en la información reportada en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas, de acuerdo a lo concertado con la Secretaria Distrital de Planeación y los lineamientos definidos por la Subgerencia de Información Económica , con base en lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, esto con el fin de realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

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: 008418001008

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		21,60
Fondo		42,00
Area		907,19
Voladizo		0,60
BLOQUE BASICO		
Antejardin m -m2	5	108,00
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	86,40
Aislamiento lateral		0,00
Frente util Bloque basico		21,60
Fondo util Bloque Basico		33,00
Area Construida Bloque Basico		2.164,30
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente util primer segmento		13,60
Fondo util primer segmento		29,00
Pisos Resultantes primer segmento		7,00
Area Construida primer segmento		2.817,90
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente util segundo segmento		0,00
Fondo util segundo segmento		25,00
Pisos Resultantes segundo segmento		0,00
Area Construida segundo segmento		0,00
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente util tercer segmento		0,00
Fondo util tercer segmento		21,00
Pisos Resultantes tercer segmento		0,00
Area Construida tercer segmento		0,00
Area Construida Total		4.982,20
Altura Total (pisos)		10
CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		4.982,20
Puntos fijos (% area ocupada ter piso * altura total)		712,79
Circulacion (% de cada piso)		244,96
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		19,22%
Area construida menos puntos fijos y Circulaciones		4.024,45
AREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	3.658,59
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.658,59
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		457,32
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	91,46
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		365,86
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		365,86
AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	712,79
Area Tipo Apartamento (Producto inmobiliario minimo)		82,40
Apartamentos planteados		44,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	83,15
Total de Unidades de vivienda ajustada		44,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		**SECTOR DEMANDA**
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	44,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,25	11,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		55
Área ocupada por los parqueaderos		1.237,50
Area maxima de sótano		907,19
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		25,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		80,00
Total área ocupada en sótanos		1.814,39
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA		4.982,20
AREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.814,39
AREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA		3.658,59
AREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		69
ANALISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		$ 5.444.828
VALOR M² COMERCIO		$ 0
VALOR M² OFICINAS		$ 0
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL		$ 21.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 21.358.659.752,34
ANÁLISIS DE COSTOS		
COSTO POR M2 CONSTRUCCION		$ 1.109.260,00
COSTOS M2 SOTANO ADICIONAL		$ -
COSTOS TOTALES INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 7.518.728.827,16
COSTOS FINANCIEROS	0,05%	$ 203.694.042,33
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 641.059.792,57
TOTAL COSTOS		$ 8.363.482.662,06
RELACION COSTOS/ VENTAS		39,14%
UTILIDAD	14,00%	$ 2.991.612.365,33
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	46,86%	$ 10.013.564.724,95
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		398,26
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 5.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 329 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		$ 2.033.375.363,20
VALOR LOTE		$ 7.980.189.361,75
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	8.797.000,00



Calculo

ESTRATO	4
AREA M2 PRODUCTO INMOBILIARIO	82,4
PRODUCTO INMOBILIARIO	RESIDENCIAL

NORMA
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS

GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV	2
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VIV	A
CODIGO GRUPO-ZONA VIV	2A
GRUPO DE DEMANDA GARAJES COM	0
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES COM	0
CODIGO GRUPO-ZONA COMERCIO	00
FACTOR DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO	
1 Parqueadero Cada 40 m2	0,0125
	0

Punto fijo minimo de 25 m2 por piso

Indice de Construccion	4,44
k_1 = Factor de obligación	0,439

10 m2 por cada 80 m2 de construccion

1 Parqueadero por Vivienda	
1 Parqueadero por Cada 4 Viviendas	

N° Sotanos Incluidos en la Tipologia: 2

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI** existe efecto plusvalía, para algunos predios, como resultado de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014 y que se encuentran reportados por la SDP con trámite de licencia bajo dicho escenario normativo.

Los avalúos del cálculo del efecto plusvalía, fueron socializados a la SDP y quedaron aprobados en la Sesión Interinstitucional por la Dirección de Economía Urbana y la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana. Según acta No. 33 del 31 de octubre de 2017.

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

EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

CODIGO_SECTOR	MATRICULA	DIRECCION_REAL	CHIP	COD_INTEGRACION	PLUSVALIA
004101300300000000	050C00092339	AK 27 6 08	AAA0034CAPA	27	$ 1.595.000,00
004101300300000000	050C01365924	AC 6 26 50	AAA0155XZUH	27	$ 1.595.000,00
004101300300000000	050C00322894	CL 3 24 43	AAA0034WJXR	18	$ 325.000,00
004101300300000000	050C01231893	CL 3 24 33	AAA0034WJYX	18	$ 325.000,00
004101300300000000	050C01989968	KR 46 95 35	AAA0257XNYX	15	$ 440.000,00
005404193900000000	050C01950383	KR 68C 77 43	AAA0258CBEA	213	$ 153.000,00
008315260700000000	050C01936427	AK 19 95 20	AAA0250FYOE	9	$ 4.250.000,00

Elaboró:

MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFA
Profesional Universitario

Revisó.

MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
Profesional Especializado

Vo. Bo.

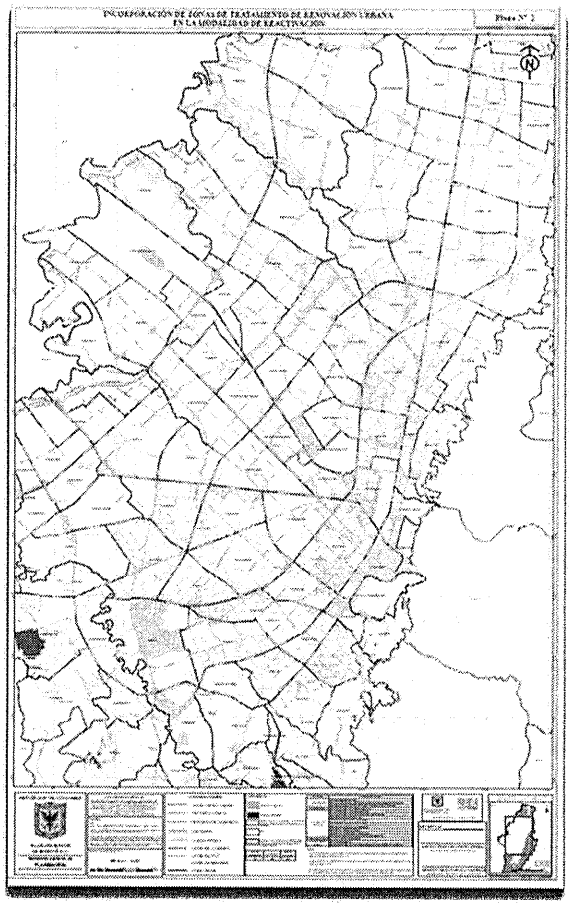
MARÍA ISABEL COGUA MORENO
Subgerente de Información Económica (E)

YENNY CAROLINA ROZO GOMEZ
Gerente De Información Catastral (E)

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

ANEXO 1
LOCALIZACIÓN
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016.



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

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) 27
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 04101 30 03/24

UPZ	102	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	B
SECTOR	11		

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		29,90	
Fondo		72,36	
Área		2.163,71	
Voladizo		0,00	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	**A ó C**	C	
Antejardín		0,00	
Aislamiento posterior		3,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente útil primer piso		29,90	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA
Frente útil pisos superiores		29,90	AISLADA
Fondo útil 1º piso		69,36	54,27
Fondo útil 2° pisos superiores		69,36	
Indice de Ocupación (IO)		0,75	
Área máxima ocupable por IO		1.622,78	
Índice de Construcción (IC)		4,50	
Área máxima construible por IC		9.736,70	
Altura máxima permitida (pisos)		3,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,95	NO VIABLE
Área máx por IC	9.736,70		
CALCULO DE EDIFICABILIDAD	**POR INDICE DE CONST.**	**POR AISLAMIENTOS**	**POR IO y ALTURA**
Área construible voladizo		0,00	0,00
Area construible 1er piso	1.622,78	2.065,01	1.622,78
Area construible piso tipo		2.065,01	1.622,78
Area construible pisos superiores		4.130,02	3.245,57
Area total construida (ATC)	**10818,55**	**6.195,03**	**4.868,35**
Puntos fijos 10%	1081,86	619,50	486,83
Area construida menos puntos fijos:	**9736,70**	**5575,53**	**4381,51**
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		**4381,51275**	**4381,51**
Circulacion adicional (5% - 10%) 5%	219,08	**PISOS RESULTANTES**	
ECP DESCONTABLE	151,00	3,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR	**2388,7**	2388,70	0,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL	**2388,7**	**RANGO VIVIENDA**	
TIPO DE PROYECTO VIV o COM	**COMERCIO - OFICINAS**	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	**POR INDICE DE CONST.**	2	49,8
Área Tipo apartamento	59,60	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)	0,00	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR	0,00	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL	**0,00**	6	212,7
ESTRATO 3	**VIS - NO VIS**	NO VIS	
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	0,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO	199,06		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	169,20		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	29,86		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto **ITERACION**	151,00	30,00	
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores	1017,78		
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica) 17,5	92,00		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0,004	2,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,033333333	13,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,016666667	33,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,0125	25,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		73
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		0
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5	0,00
Área máxima de sótano		2.163,71
Cantidad de Sótanos		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		19,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		92,00
Total área ocupada en sótanos		0,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		4.868,35
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		54

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		
VALOR M² COMERCIO		4.500.000,00
VALOR M² OFICINAS		3.000.000,00
VALOR DE PARQUEADERO		17.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 8.723.336.544

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		734.107,68
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		734.107,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 3.573.891.282

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 107.216.738,45
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		$ 50.576.133,48
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 87.233.365,44
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 357.389.128,17
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,35%	$ 12.483.968,63
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 218.083.413,59
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ 178.694.564,09
COSTOS FINANCIEROS	2,23%	$ 194.705.597
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 261.700.096
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 1.469.278.918,78
TOTAL COSTOS		$ 5.043.170.200,49
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		57,81%
UTILIDAD	16,00%	$ 1.395.733.847
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	26,19%	$ 2.284.432.496,26
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 2.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		$ -
VALOR LOTE		$ 2.284.432.496,26

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	**1.056.000,00**

12

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) 27
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 004101 30 03/24
DIRECCION

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		29,90
Fondo		72,36
Área		2.163,71
Voladizo		0,00
BLOQUE BASICO		
Antejardín m -m2	0	
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	
Aislamiento lateral		
Frente util Bloque basico		
Fondo util Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil primer segmento		
Fondo útil primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil segundo segmento		
Fondo útil segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil tercer segmento		
Fondo útil tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		24.045,32
Altura Total (pisos)		23

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		24.045,32
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)	21,0%	5.069,58
Circulacion (% de cada piso)	0,0%	0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		21,08%
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores	2,00	4.127,27
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	181,00
Area construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		14.887,52
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	1.217,77
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	3.085,93
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	14.672,04
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	18.975,74

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	0,00
Equipamiento comunal exigido en Comercio		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		**1.011,82**

AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Area Tipo Apartamento (Producto inmobiliario minimo)		72,00
Apartamentos planteados		203,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	72,28
Total de Unidades de vivienda ajustada		203,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0,002	3,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,0143	18,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,0167	52,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,0125	39,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		169
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		0
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	4.138,02
Area máxima de sótano		2.069,01
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		12,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		181,00
Total área ocupada en sótanos		4.138,02

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA		24.045,32
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		4.138,02
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		14.672,04
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		1.217,77
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		3.085,93
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		55

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		$ 3.500.000
VALOR M² COMERCIO		$ 4.500.000
VALOR M² OFICINAS		$ 3.000.000
VALOR DE PARQUEADERO		$ 17.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 67.024.895.000,00

ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN		$ 1.240.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		$ 1.240.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 34.947.341.600,00

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 1.048.420.248,00
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		$ 199.923.294,42
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 670.248.950,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 3.494.734.160,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,06%	$ 1.070.337.210,80
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 1.675.622.375,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ 1.747.367.080,00
COSTOS FINANCIEROS	2,84%	$ 1.903.931.170,37
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 2.010.746.850,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 13.822.527.252,19
TOTAL COSTOS		$ 48.769.868.852,19
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		72,76%
UTILIDAD		$ 8.669.897.600,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	14,30%	$ 9.585.128.547,61
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		1.417,23
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 2.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		$ 2.984.214.547,69
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	432,74
VALOR CARGAS VIP		$ 865.484.000,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	138,48
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
VALOR LOTE		$ 5.735.430.000,12

VALOR COMERCIAL M² TERRENO 562	$	**2.651.000,00**
VALOR COMERCIAL M² TERRENO 190	$	**1.056.000,00**
PLUSVALIA	$	**1.595.000,00**

13

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

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)	18		
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	004106 19 24/25		
UPZ	37	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	2		

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		21,00	
Fondo		36,20	
Área		760,20	
Voladizo		0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	A ó C	C	
Antejardin		3,50	
Aislamiento posterior		3,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente útil primer piso		21,00	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA AISLADA
Frente útil pisos superiores		21,00	
Fondo útil 1º piso		29,70	27,15
Fondo útil 2° pisos superiores		30,30	
Indice de Ocupación (IO)		0,75	
Área máxima ocupable por IO		570,15	
Indice de Construcción (IC)		2,00	
Área máxima construible por IC		1.520,40	
Altura máxima permitida (pisos)		3,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,82	NO VIABLE
Área máx por IC	1.520,40		
CALCULO DE EDIFICABILIDAD	POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo		12,60	12,60
Area construible 1er piso	570,15	623,70	570,15
Area construible piso tipo		636,30	582,75
Area construible pisos superiores		1.272,60	1.165,50
Area total construida (ATC)	1689,33	1.896,30	1.735,65
Puntos fijos 10%	168,93	189,63	173,57
Area construida menos puntos fijos:	1520,40	1706,67	1562,09
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		1562,085	1520,40
Circulacion adicional (5% - 10%) 5%	76,02	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE	73,00	3,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR	1178,9	1178,90	19,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL	1178,9	RANGO VIVIENDA	
TIPO DE PROYECTO VIV o COM	RESIDENCIAL	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	POR INDICE DE CONST.	2	49,8
Área Tipo apartamento	59,60	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)	62,05	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR	19,78	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL	19,00	6	212,7
ESTRATO 3	VIS - NO VIS	NO VIS	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	POR INDICE DE CONST.		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda	100,13		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	85,11		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	15,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION	73,00	15,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO	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	0,00	
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores	192,50	192,5	
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica) 17,5	11,00		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,166666667	9,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,066666667	1,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		10
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		0
Area ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	0,00
Area máxima de sótano		728,70
Cantidad de Sótanos		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		0,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	1.689,33
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA	0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	801,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES	9

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M² APARTAMENTO	2.690.000,00
VALOR M² COMERCIO	0,00
VALOR M² OFICINAS	0,00
VALOR DE PARQUEADERO	17.000.000,00
TOTAL VENTAS	$ 2.307.690.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	513.693,21
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL	513.693,21
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	$ 867.799.070

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 26.033.972,10
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		$ 5.446.654,77
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 23.076.900,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 86.779.907,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,83%	$ 7.192.887,53
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 57.692.250,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	$ 39.050.958,15
COSTOS FINANCIEROS	2,05%	$ 47.277.693
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 69.230.700
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 362.080.901,29
TOTAL COSTOS		$ 1.229.879.971,29
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		53,29%
UTILIDAD	12,00%	$ 276.922.800
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	34,71%	$ 800.887.228,71
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 1.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		$ -
VALOR LOTE		$ 800.887.228,71

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	1.054.000,00

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) 18
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 004106 19 24/25
DIRECCION

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		21,00
Fondo		36,20
Área		760,20
Voladizo		
BLOQUE BASICO		
Antejardin m -m2	3,5	
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	
Aislamiento lateral		
Frente útil Bloque basico		
Fondo útil Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil primer segmento		
Fondo útil primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil segundo segmento		
Fondo útil segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil tercer segmento		
Fondo útil tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		3.494,70
Altura Total (pisos)		9

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		3.494,70
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)	10%	491,91
Circulacion (% de cada piso)	4%	0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		14,08%
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	0,00
Area construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		3.002,79
AREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	3.002,79
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.002,79

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		346,40
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	118,30
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	228,10
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		228,10

AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario minimo)		59,60
Apartamentos planteados		42,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	66,06
Total de Unidades de vivienda ajustada		42,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,1667	43,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,0667	8,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		51
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		51
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	1.520,40
Area máxima de sótano		760,20
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		
Total área ocupada en sótanos		1.520,40

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	3.494,70
AREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA	0,00
AREA SOTANOS ADICIONALES	1.520,40
AREA VENDIBLE VIVIENDA	2.774,69
AREA VENDIBLE COMERCIO	0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS	0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES	43

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M² APARTAMENTO	$ 2.690.000
VALOR M² COMERCIO	$ 0
VALOR M² OFICINAS	$ 0
VALOR DE PARQUEADERO	$ 17.000.000,00
TOTAL VENTAS	$ 8.194.916.100,00

ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	$ 860.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL	$ 860.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	$ 4.312.986.000,00

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 129.389.580,00
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		$ 12.919.014,37
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 81.949.161,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 431.298.600,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,98%	$ 42.143.510,57
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 204.872.902,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	$ 194.084.370,00
COSTOS FINANCIEROS	2,87%	$ 234.971.477,28
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 245.847.483,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 1.577.775.077,12
TOTAL COSTOS		$ 5.890.761.077,12
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		71,88%
UTILIDAD	12,00%	$ 983.389.932,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	16,12%	$ 1.320.765.090,88
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		149,76
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 1.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		$ 195.535.906,52
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	152,04
VALOR CARGAS VIP		$ 72.979.200,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	48,65
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		$ 3.736.535,04
VALOR LOTE		$ 1.048.513.449,32

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	1.379.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO 190	$	1.054.000,00
PLUSVALIA	$	325.000,00

15

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

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)	15		
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	04 35 17 000 00000		
UPZ	21	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	11		

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		22,00	
Fondo		24,74	
Área		544,28	
Voladizo		0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	A ó C	C	
Antejardín		3,00	
Aislamiento posterior		5,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente útil primer piso		22,00	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA
Frente útil pisos superiores		22,00	AISLADA
Fondo útil 1º piso		16,74	17,32
Fondo útil 2° pisos superiores		17,34	
Indice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO		381,00	
Indice de Construcción (IC)		3,00	
Área máxima construible por IC		1.632,84	
Altura máxima permitida (pisos)		5,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,68	VIABLE
Área máx por IC	1.632,84		

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo			13,20	13,20
Area construible 1er piso		381,00	368,28	381,00
Area construible piso tipo			381,48	394,20
Area construible pisos superiores			1.525,92	1.576,78
Area total construida (ATC)		1814,27	1.894,20	1.957,78
Puntos fijos	10%	181,43	189,42	195,78
Area construida menos puntos fijos:		1632,84	1704,78	1762,00
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			1704,78	1632,84
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	81,64	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		15,00	4,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		1167,9	1168,00	0,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		1168,9	RANGO VIVIENDA	
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2	49,8
Área Tipo apartamento		126,50	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)		0,00	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		0,00	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		0,00	6	212,7
ESTRATO	5	VIS - NO VIS	NO VIS	

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	0,00
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		97,42	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		82,80	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		14,61	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		15,00	15,00
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores		[illegible]	
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	21,00	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0,004	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,025	3,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,025	12,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,02	9,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		24
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		3
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5	52,50
Área máxima de sótano		511,28
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		24,00
Total área ocupada en sótanos		511,28

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.814,27
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		511,28
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		[illegible]
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		[illegible]
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		[illegible]
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		12

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		
VALOR M² COMERCIO		7.950.000,00
VALOR M² OFICINAS		5.500.000,00
VALOR DE PARQUEADERO		26.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 7.223.194.500

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		734.107,68
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		734.107,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 1.707.201.665

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 51.216.049,95
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		$ 28.513.684,82
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 72.231.945,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 170.720.166,49
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,73%	$ 12.481.807,25
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 180.579.862,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ 85.360.083,24
COSTOS FINANCIEROS	1,29%	$ 93.008.347
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 216.695.835
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 912.003.694,55
TOTAL COSTOS		$ 2.619.205.359,43
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		36,26%
UTILIDAD	16,00%	$ 1.155.711.120
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	47,74%	$ 3.448.278.020,57
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 2.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		$ -
VALOR LOTE		$ 3.448.278.020,57

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	6.335.000,00

16

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) 15
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 005304 35 17 000 00000
DIRECCION

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		22,00
Fondo		24,74
Área		544,28
Voladizo		
BLOQUE BASICO		
Antejardin m -m2	3	
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	
Aislamiento lateral		
Frente útil Bloque basico		
Fondo util Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil primer segmento		
Fondo util primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil segundo segmento		
Fondo util segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil tercer segmento		
Fondo util tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Area Construida tercer segmento		
Área Construida Total		2.022,41
Altura Total (pisos)		7

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		2.022,41
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)	12%	242,61
Circulacion (% de cada piso)	0%	0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		12,00%
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores		[illegible]
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Basica)	22,5	17,00
Area construida menos:Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		
AREA VENDIBLE COMERCIO	m2	[illegible]
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	[illegible]
AREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	0,00
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	1.779,60

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	0,00
Equipamiento comunal exigido en Comercio		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		163,80
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	81,65
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		82,15
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		82,15

AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Area Tipo Apartamento (Producto inmobiliario minimo)		126,50
Apartamentos planteados		0,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	0,00
Total de Unidades de vivienda ajustada		0,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0,004	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,025	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,025	27,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,02	16,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		43
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		43
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	1.079,62
Area máxima de sótano		544,28
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		17,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		1.079,62

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA		2.022,41
AREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.088,56
AREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
AREA VENDIBLE COMERCIO		31,85
AREA VENDIBLE OFICINAS		1.665,16
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		27

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		
VALOR M² COMERCIO		$ 7.950.000
VALOR M² OFICINAS		$ 5.500.000
VALOR DE PARQUEADERO		$ 26.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 10.113.587.500,00

ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		$ 1.016.456,79
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		$ 1.016.456,79
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 3.162.166.566,65

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 94.864.997,00
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		$ 36.041.226,55
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 101.135.875,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 316.216.656,67
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,55%	$ 17.282.409,68
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 252.839.687,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ 158.108.328,33
COSTOS FINANCIEROS	1,70%	$ 172.274.834,55
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 303.407.625,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 1.453.367.553,88
TOTAL COSTOS		$ 4.615.534.120,53
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		45,64%
UTILIDAD	16,00%	$ 1.618.174.000,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	38,36%	$ 3.879.879.379,47
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		50,07
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 2.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + Ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		$ 105.438.664,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	108,86
VALOR CARGAS VIP		$ 87.084.800,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
VALOR LOTE		$ 3.687.355.915,47

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	6.775.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO 190	$	6.335.000,00
PLUSVALIA	$	440.000,00

17

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

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)	213		
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	04 19 39 000 00000		
UPZ	100	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	ÚNICO
SECTOR	2		

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		27,00	
Fondo		37,76	
Área		1.019,62	
Voladizo		0,00	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	A ó C	C	
Antejardin		0,00	
Aislamiento posterior		0,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente útil primer piso		27,00	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA AISLADA
Frente útil pisos superiores		27,00	
Fondo útil 1º piso		37,76	26,43
Fondo útil 2° pisos superiores		37,76	
Indice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO		713,73	
Índice de Construcción (IC)		2,00	
Área máxima construible por IC		2.039,24	
Altura máxima permitida (pisos)		3,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		1,00	NO VIABLE
Área máx por IC	2.039,24		

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo			0,00	0,00
Area construible 1er piso		713,73	1.019,62	713,73
Area construible piso tipo			1.019,62	713,73
Area construible pisos superiores			2.039,24	1.427,47
Area total construida (ATC)		2265,82	3.058,86	2.141,20
Puntos fijos	10%	226,58	305,89	214,12
Area construida menos puntos fijos:		2039,24	2752,97	1927,08
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			1927,0818	1927,08
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	96,35	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		19,00	3,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		1724,2	1724,30	28,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		1724,3	RANGO VIVIENDA	
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2	49,8
Área Tipo apartamento		59,60	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)		61,58	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		28,93	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		28,00	6	212,7
ESTRATO	3	VIS - NO VIS	NO VIS	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		126,88		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		107,84		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		19,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		19,00	19,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		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	0,00	
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores		87,50	87,5	
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	5,00		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,166666667	4,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,066666667	1,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		5
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		0
Area ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5	0,00
Area máxima de sótano		1.019,62
Cantidad de Sótanos		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		5,00
Total área ocupada en sotanos		0,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA		2.141,20
AREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		0,00
AREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA		1.913,90
AREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		4

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		3.100.000,00
VALOR M² COMERCIO		0,00
VALOR M² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		17.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 3.214.500.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		513.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		513.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 1.098.436.626

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$	32.953.098,78
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$	298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		$	6.657.110,66
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$	32.145.000,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$	109.843.662,60
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,65%	$	7.183.498,84
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$	80.362.500,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	$	49.429.648,17
COSTOS FINANCIEROS	1,86%	$	59.842.827
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$	96.435.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$	475.151.324,83
TOTAL COSTOS		$	1.573.587.950,83
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			48,95%
UTILIDAD	12,00%	$	385.740.000
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	39,05%	$	1.255.172.049,17
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$	1.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$	105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		$	-
VALOR LOTE		$	1.255.172.049,17

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	1.231.000,00

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) 213
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 005404 19 39 000 00000
DIRECCION

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		
Fondo		
Área		1.019,62
Voladizo		0,00
BLOQUE BASICO		
Antejardin m -m2	0	
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	
Aislamiento lateral		
Frente útil Bloque basico		
Fondo util Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil primer segmento		
Fondo util primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil segundo segmento		
Fondo util segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Area Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil tercer segmento		
Fondo util tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		8.913,63
Altura Total (pisos)		16

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		8.913,63
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)	17%	2.316,69
Circulacion (% de cada piso)	0%	0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		25,99%
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	0,00
Area construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		6.596,94
AREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	6.596,94
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	6.596,94

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		666,96
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	133,39
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	533,57
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		533,57

AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario minimo)		60,63
Apartamentos planteados		88,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	60,63
Total de Unidades de vivienda ajustada		88,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,1667	23,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,0667	5,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		0
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		0
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	0,00
Area máxima de sótano		1.019,62
Cantidad de Sótanos		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sotanos		0,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	8.913,63
AREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA	0,00
AREA SOTANOS ADICIONALES	0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA	5.335,68
AREA VENDIBLE COMERCIO	0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS	0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES	23

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M² APARTAMENTO	$ 3.100.000
VALOR M² COMERCIO	$ 0
VALOR M² OFICINAS	$ 0
VALOR DE PARQUEADERO	$ 17.000.000,00
TOTAL VENTAS	$ 16.931.608.000,00

ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	$ 1.040.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL	$ 1.040.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	$ 9.270.175.200,00

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 278.105.256,00
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 298.978,40
LICENCIA - CURADURIA		$ 19.158.017,68
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 169.316.080,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 927.017.520,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,55%	$ 50.966.239,54
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 423.290.200,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	$ 417.157.884,00
COSTOS FINANCIEROS	2,98%	$ 505.039.144,90
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 507.948.240,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 3.298.297.560,51
TOTAL COSTOS		$ 12.568.472.760,51
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		74,23%
UTILIDAD	12,00%	$ 2.031.792.960,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	13,77%	$ 2.331.342.279,49
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		563,85
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 1.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		$ 736.200.155,16
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	203,92
VALOR CARGAS VIP		$ 183.531.600,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	65,26
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
VALOR LOTE		$ 1.411.610.524,33

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	1.384.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO 190	$	1.231.000,00
PLUSVALÍA	$	153.000,00

19

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

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)	9		
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	15 26 07 000 00000		
UPZ	97	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	D
SECTOR	2		

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		33,00	
Fondo		39,60	
Área		1.306,75	
Voladizo		0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	A ó C	C	
Antejardín		5,00	
Aislamiento posterior		6,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente útil primer piso		33,00	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA
Frente útil pisos superiores		33,00	AISLADA
Fondo útil 1º piso		28,60	27,72
Fondo útil 2° pisos superiores		29,20	
Indice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO		914,73	
Indice de Construcción (IC)		4,00	
Área máxima construible por IC		5.227,00	
Altura máxima permitida (pisos)		7,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,85	NO VIABLE
Área máx por IC	5.227,00		

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo			19,80	19,80
Area construible 1er piso		914,73	1.105,73	914,73
Area construible piso tipo			1.125,53	934,53
Area construible pisos superiores			6.753,18	5.607,15
Area total construida (ATC)		5807,78	7.858,91	6.521,88
Puntos fijos	10%	580,78	785,89	652,19
Area construida menos puntos fijos:		5227,00	7073,02	5869,69
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			5869,6875	5227,00
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	261,35	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		50,00	6,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		4000,9	4001,00	0,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		4001,0	RANGO VIVIENDA	
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2	49,8
Área Tipo apartamento		212,70	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)		0,00	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		0,00	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		0,00	6	212,7
ESTRATO	6	VIS - NO VIS	NO VIS	
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	0,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		333,42		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		283,40		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		50,01		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		50,00	50,00	
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores		[illegible]		
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	52,00		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	FALSO	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,0333	4,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,033333333	66,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,025	50,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		120
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		68
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	1.530,00
Area máxima de sótano		1.257,25
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		120,00
Total área ocupada en sótanos		2.514,50

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		5.807,78
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		2.514,50
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		4.001,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		66

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		
VALOR M² COMERCIO		
VALOR M² OFICINAS		7.050.000,00
VALOR DE PARQUEADERO		30.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 30.187.050.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		932.662,86
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		932.662,86
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 7.761.879.370

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 232.856.381,10
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		$ 73.270.257,55
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 301.870.500,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 776.187.937,02
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,72%	$ 55.500.513,94
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 754.676.250,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ 388.093.968,51
COSTOS FINANCIEROS	1,40%	$ 422.867.188
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 905.611.500
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 3.912.130.409,80
TOTAL COSTOS		$ 11.674.009.779,96
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		38,67%
UTILIDAD	16,00%	$ 4.829.928.000
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	45,33%	$ 13.683.112.220,04
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 4.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		$ -
VALOR LOTE		$ 13.683.112.220,04

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	10.471.000,00

20

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) 9
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008315 26 07 000 00000
DIRECCION

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		33,00
Fondo		39,60
Área		1.306,75
Voladizo		
BLOQUE BASICO		
Antejardin m -m2	5	
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	
Aislamiento lateral		
Frente útil Bloque basico		
Fondo útil Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil primer segmento		
Fondo útil primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Area Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil segundo segmento		
Fondo útil segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil tercer segmento		
Fondo útil tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		19.894,41
Altura Total (pisos)		26

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		19.894,41
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)	15	3.037,33
Circulacion (% de cada piso)	0	0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		15,27%
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores	[illegible]	[illegible]
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	89,00
Area construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		14.837,58
AREA VENDIBLE COMERCIO	m2	[illegible]
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	[illegible]
AREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	[illegible]
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	11.126,19

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	0,00
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		1.422,90
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	284,58
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		684,67
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		684,67

AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Area Tipo Apartamento (Producto inmobiliario minimo)		212,70
Apartamentos planteados		0,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	0,00
Total de Unidades de vivienda ajustada		0,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	FALSO	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,0125	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,03333	125,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,025	159,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		284
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	2.470,62
Area máxima de sótano		1.306,75
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		
Total área ocupada en sótanos		2.470,62

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA		19.894,41
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		2.613,50
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		11.126,19
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		125

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		
VALOR M² COMERCIO		
VALOR M² OFICINAS		$ 7.050.000
VALOR DE PARQUEADERO		$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 82.189.605.121,69

ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		$ 1.370.759,38
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		$ 1.370.759,38
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 30.852.928.644,16

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	$ 925.587.859,32
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		$ 171.002.182,18
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 821.896.051,22
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 3.085.292.864,42
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,19%	$ 984.824.410,11
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 2.054.740.128,04
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ 1.542.646.432,21
COSTOS FINANCIEROS	2,05%	$ 1.680.867.552,53
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 2.465.688.153,65
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 13.733.741.547,28
TOTAL COSTOS		$ 44.586.670.191,44
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		54,25%
UTILIDAD	16,00%	$ 13.150.336.819,47
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	29,75%	$ 24.452.598.110,78
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		855,92
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 4.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		$ 3.514.127.630,72
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	261,35
VALOR CARGAS VIP		$ 1.306.750.000,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
PAGO COMPESATORIO PARQUEADEROS		$ 394.958.313,36
VALOR LOTE		$ 19.236.762.166,69

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	14.721.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO 190	$	10.471.000,00
PLUSVALIA	$	4.250.000,00

21

LISTADO DE PREDIOS GENERADORES CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016

(QUINTA ENTREGA)

No.	CODIGO_SECTOR	MATRICULA	DIRECCION_ REAL	CHIP	COD_INTEGRACION	PLUSVALIA	NOMBRE_PROPIETARIO	NUMERO_ IDENTIFICACION
1	004101300300000000	050C00092339	AK 27 6 08	AAA0034CAPA	27	$ 1.595.000,00	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE PROYECTO AVANTI	8050129210
2	004101300300000000	050C01365924	AC 6 26 50	AAA0155XZUH	27	$ 1.595.000,00	INVERSIONES FAJARDO RICAURTE S.A.S.	9009327635
3	004101300300000000	050C00322894	CL 3 24 43	AAA0034WJXR	18	$ 325.000,00	CENTRO COMERCIAL DUBAI LTDA/ CONSTRU CEM HOME LTDA/ ADMINISTRADORA MANDRES S.A.S	9003444462
4	004101300300000000	050C01231893	CL 3 24 33	AAA0034WJYX	18	$ 325.000,00	CENTRO COMERCIAL DUBAI LIMITADA / CONSTRU CEM HOME LIMITADA /ADMINISTRADORA MANDRES S.A.S	9003444462
5	004101300300000000	050C01989968	KR 46 95 35	AAA0257XNYX	15	$ 440.000,00	DOSPLUS CONSTRUCCIONES S.A.S.	9008227001
6	005404193900000000	050C01950383	KR 68C 77 43	AAA0258CBEA	213	$ 153.000,00	ALIANZA FIDUCIARIA EN SU CALIDAD DE VOCERA PATRIMONIO AUTONO	8300538122
7	008315260700000000	050C01936427	AK 19 95 20	AAA0250FYOE	9	$ 4.250.000,00	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.	805012921

LISTADO DE PREDIOS NO GENERADORES CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016

(QUINTA ENTREGA)

No.	CODIGO SECTOR	ZONA_ POSTAL	MATRICULA	DIRECCION_REAL	CHIP	NOMBRE_PROPIETARIO	NUMERO_IDENTIFICACION	PLUSVALIA
1	001111071300000000	110411	050S00277178	CL 11 SUR 5A 05	AAA0001AXKL	CARIA GROUP CO	8305015761	NO GENERA
2	001210087100192058	110411	050S40664456	KR 7 6 73 SUR GS 58	AAA0248EYEA	DIVA DEL PILAR COBOS FLORIAN	52448618	NO GENERA
3	001210087100192062	110411	050S40664460	KR 7 6 73 SUR GS 62	AAA0248EYKL	FRANKI RAFAEL JIMENEZ REYES	1032372239	NO GENERA
4	003102170900000000	110311	050C01132274	CL 23 5 64	AAA0029WZHY	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300538122	NO GENERA
5	003102171000000000	110311	050C01034356	CL 23 5 74	AAA0029WZJH	ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO CALLE	8300538122	NO GENERA
6	003203112200202003	111711	050C01896238	KR 6 6A 47 TO 2 AP 203	AAA0245WPPP	RAFAEL RAMON FRAGA MOREIRAS	638344	NO GENERA
7	005104060100000000	111221	050C01496874	CL 63C 35 08	AAA0054NELW	TERESA BAYONA DE JIMENEZ	23255310	NO GENERA
8	005104060600000000	111221	050C01251052	CL 63C 35A 06	AAA0054NERU	HELM FIDUCIARIA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300539636	NO GENERA
9	005104061200000000	111221	050C00276419	KR 35 63C 59	AAA0054NEYX	HELM FIDUCIARIA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300539636	NO GENERA
10	005104061300000000	111221	050C01005493	KR 35 63C 51	AAA0054NEZM	HELM FIDUCIARIA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300539636	NO GENERA
11	005104061400000000	111221	050C00242010	KR 35 63C 41	AAA0054NFAW	HELM FIDUCIARIA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300539636	NO GENERA
12	005104061500000000	111221	050C00499969	KR 35 63C 31	AAA0054NFBS	HELM FIDUCIARIA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300539636	NO GENERA
13	005104061600000000	111221	050C00163500	KR 35 63C 27	AAA0054NFCN	HELM FIDUCIARIA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300539636	NO GENERA
14	005104061700000000	111221	050C00157577	KR 35 63C 23	AAA0054NFDE	HELMFIDUCIARIA S.A. PROYECTO PARQUE EL LAGO	8300539636	NO GENERA
15	005104061800000000	111221	050C00435668	KR 35 63C 17	AAA0054NFEP	HELM FIDUCIARIA S.A.-VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO	8300539636	NO GENERA
16	005304040500000000	111211	050C01302129	CL 95 BIS 50 42	AAA0057HNLW	IGLESIA AMISTAD CRISTIANA	8300996536	NO GENERA
17	005304040600000000	111211	050C00018044	CL 95 BIS 50 52	AAA0057HNMS	IGLESIA AMISTAD CRISTIANA	8300996536	NO GENERA
18	005304040700000000	111211	050C00236013	CL 95 BIS 50 62	AAA0057HNNN	IGLESIA AMISTAD CRISTIANA	8300996536	NO GENERA
19	005304040800000000	111211	050C00407356	CL 95 BIS 50 70	AAA0057HNOE	IGLESIA ELLUGAR DE SU PRESENCIA	830099653	NO GENERA
20	005304040900000000	111211	050C00116881	CL 95 BIS 50 80	AAA0057HNPP	IGLESIA AMISTAD CRISTIANA	8300996536	NO GENERA
21	005304041000000000	111211	050C00676854	CL 95 BIS 50 88	AAA0057HNRU	IGLESIA EL LUGAR DE SU PRESENCIA	830099653	NO GENERA
22	005308481200000000	111211	050C00398364	TV 55 95 65	AAA0058CHTO	IGLESIA EL LUGAR DE SU PRESENCIA	8300996536	NO GENERA
23	005308481300000000	111211	050C01250993	TV 55 95 53	AAA0058CHUZ	IGLESIA EL LUGAR DE SU PRESENCIA	8300996536	NO GENERA
24	005308481400000000	111211	050C00032401	TV 55 95 41	AAA0058CHWF	IGLESIA EL LUGAR DE SU PRESENCIA	8300996536	NO GENERA
25	005308481600000000	111211	050C00790529	TV 55 95 17	AAA0058CHYX	IGLESIA EL LUGAR DE SU PRESENCIA	8300996536	NO GENERA
26	005308481700000000	111211	050C00234284	TV 55 95 05	AAA0058CHZM	IGLESIA EL LUGAR DE SU PRESENCIA	8300996536	NO GENERA
27	005308482900000000	111211	050C00280476	TV 55 95 03	AAA0231UFHK	IGLESIA EL LUGAR DE SU PRESENCIA	8300996536	NO GENERA
28	006302022800000000	110931	050C00031924	AC 24 73F 17	AAA0074ZUMS	YAESDA S.A.	9001807866	NO GENERA
29	006302022900000000	110931	050C00022662	AC 24 73F 07	AAA0074ZUNN	YAESDA S.A.	9001807866	NO GENERA

LISTADO DE PREDIOS NO GENERADORES CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016

(QUINTA ENTREGA)

No.	CODIGO SECTOR	ZONA_ POSTAL	MATRICULA	DIRECCION_REAL	CHIP	NOMBRE_PROPIETARIO	NUMERO_IDENTIFICACION	PLUSVALIA
30	007203164100000000	111311	050C01938050	CL 59 14A 82	AAA0256SXWF	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	8300558977	NO GENERA
31	008301110800000000	110221	050C00113671	KR 9 BIS 96 76	AAA0092JNXS	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A	8300537006	NO GENERA
32	008301110900000000	110221	050C00345094	KR 9 BIS 97 06	AAA0092JNYN	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A	8300537006	NO GENERA
33	008301111000000000	110221	050C00142554	KR 9 BIS 97 20	AAA0092JNZE	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A	8300537006	NO GENERA
34	008309210400101001	110221	050C00520971	CL 88 7A 41 AP 101	AAA0096XUJH	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	830055897	NO GENERA
35	008309210400101002	110221	050C00520970	CL 88 7A 41 AP 102	AAA0096XUKL	MARIO ALBERTO SALDARRIAGA BLANCO	79144131	NO GENERA
36	008309210400102001	110221	050C00520969	CL 88 7A 41 AP 201	AAA0096XULW	KAZUHIDE ITO	215884	NO GENERA
37	008309210400103001	110221	050C00520968	CL 88 7A 41 AP 301	AAA0096XUMS	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	8300558977	NO GENERA
38	008309210400104001	110221	050C00520967	CL 88 7A 41 AP 401	AAA0096XUNN	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERAFIDEICOMISO EDIFICIO 88 X 8 - FIDUBOGOTA S.A.	8001423837	NO GENERA
39	008309210400105001	110221	050C00520966	CL 88 7A 41 AP 501	AAA0096XUOE	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	8300558977	NO GENERA
40	008309210500101001	110221	050C00124443	CL 88 7A 25 AP 103	AAA0096XUPP	CAMILO. SABOGAL OTALORA	17105284	NO GENERA
41	008309210500101002	110221	050C00124458	CL 88 7A 25 AP 101	AAA0096XURU	LUCIA DE JESUS MARTINEZ DE LIZARAZO	20299984	NO GENERA
42	008309210500101003	110221	050C00451408	CL 88 7A 25 AP 102	AAA0096XUSK	BEATRIZ VALENCIA VEGA	20315930	NO GENERA
43	008309210500102001	110221	050C00158902	CL 88 7A 25 AP 201	AAA0096XUTO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8	8300557977	NO GENERA
44	008309210500102002	110221	050C00442349	CL 88 7A 25 AP 202	AAA0096XUUZ	BANCO DE OCCIDENTE S.A	8903002794	NO GENERA
45	008309210500103001	110221	050C00645851	CL 88 7A 25 AP 301	AAA0096XUWF	JORGE ORLANDO MELO GONZALEZ	17064292	NO GENERA
46	008309210500103002	110221	050C00001225	CL 88 7A 25 AP 302	AAA0096XUXR	ANDREA MUTIS ARISTIZABAL	52255705	NO GENERA
47	008309210600101001	110221	050C00351647	KR 7A 87 81 AP 101	AAA0096XUYX	FIDUBOGOTA S.A	8300558977	NO GENERA
48	008309210600101002	110221	050C00351648	KR 7A 87 81 AP 102	AAA0096XUZM	BANCO DAVIVIENDA S.A.	8600343137	NO GENERA
49	008309210600102001	110221	050C00351649	KR 7A 87 81 AP 201	AAA0096XWAF	LUIS GUSTAVO ALVAREZ RUEDA	17132617	NO GENERA
50	008309210600102002	110221	050C00351650	KR 7A 87 81 AP 202	AAA0096XWBR	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	830055897	NO GENERA
51	008309210600102003	110221	050C00351651	KR 7A 87 81 AP 203	AAA0096XWCX	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	8300558977	NO GENERA
52	008309210600103001	110221	050C00351652	KR 7A 87 81 AP 301	AAA0096XWDM	PATRICIA LEAL DE MENDOZA	41465048	NO GENERA
53	008309210600103002	110221	050C00351653	KR 7A 87 81 AP 302	AAA0096XWEA	SONIA RUBY PLAZAS DE PERDOMO	41324283	NO GENERA
54	008309210600103003	110221	050C00351654	KR 7A 87 81 AP 303	AAA0096XWFT	GRACIELA GOMEZ VEGA	20188211	NO GENERA
55	008309210600104001	110221	050C00351655	KR 7A 87 81 AP 401	AAA0096XWHY	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	830055897	NO GENERA
56	008309210600191001	110221	050C00351638	KR 7A 87 81 GJ S1 01	AAA0096XWJH	FIDUCIARIA BOGOTA S.A	8300558977	NO GENERA
57	008309210600191002	110221	050C00351639	KR 7A 87 81 GJ S1 02	AAA0096XWKL	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	830055897	NO GENERA
58	008309210600191003	110221	050C00351640	KR 7A 87 81 GJ S1 03	AAA0096XWLW	SONIA RUBY PLAZAS DE PERDOMO	41324283	NO GENERA
59	008309210600191004	110221	050C00351641	KR 7A 87 81 GJ S1 04	AAA0096XWMS	GRACIELA GOMEZ VEGA	20188211	NO GENERA

LISTADO DE PREDIOS NO GENERADORES CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016

(QUINTA ENTREGA)

No.	CODIGO SECTOR	ZONA_ POSTAL	MATRICULA	DIRECCION_REAL	CHIP	NOMBRE_PROPIETARIO	NUMERO_IDENTIFICACION	PLUSVALIA
60	008309210600191005	110221	050C00351642	KR 7A 87 81 GJ S1 05	AAA0096XWNN	PATRICIA LEAL DE MENDOZA	41465048	NO GENERA
61	008309210600191006	110221	050C00351643	KR 7A 87 81 GJ S1 06	AAA0096XWOE	BANCO DAVIVIENDA S.A.	8600343137	NO GENERA
62	008309210600191007	110221	050C00351644	KR 7A 87 81 GJ S1 07	AAA0096XWPP	LUIS GUSTAVO ALVAREZ RUEDA	17132617	NO GENERA
63	008309210600191008	110221	050C00351645	KR 7A 87 81 GJ S1 08	AAA0096XWRU	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	830055897	NO GENERA
64	008309210600191009	110221	050C00351646	KR 7A 87 81 GJ S1 09	AAA0096XWSK	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO 88X8-FIDUBOGOTA S.A.	8300558977	NO GENERA
65	008310110100103053	110221	050C01322048	KR 12 82 02 LC 353	AAA0097BRLW	TENNIS S.A	8909200433	NO GENERA
66	008310110100103064	110221	050C01322133	KR 12 82 02 DP 83	AAA0097BRYX	JAVIER NAVARRETE CARVAJAL	17049360	NO GENERA
67	008314112700103002	110221	050C01935676	KR 19 84 17 OF 302	AAA0248HBPP	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	8903002794	NO GENERA
68	008414291500000000	110111	050N00010915	AK 7 109 39	AAA0103FHCX	FELIPE AMAYA ESPINOSA	80505356	NO GENERA
69	008414291600101001	110111	050N00391799	AK 7 109 21 AP 101	AAA0103FHDM	ANEMONA S.A.S.	9005696189	NO GENERA
70	008414291600103001	110111	050N00482144	AK 7 109 23 AP 301	AAA0103FHEA	ANEMONA S.A.S.	9005696189	NO GENERA
71	008414291600103002	110111	050N00207629	AK 7 109 23 AP 302	AAA0103FHFT	ANEMONA S.A.S.	9005696189	NO GENERA