

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

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

2-264
8312 05 13/14/15

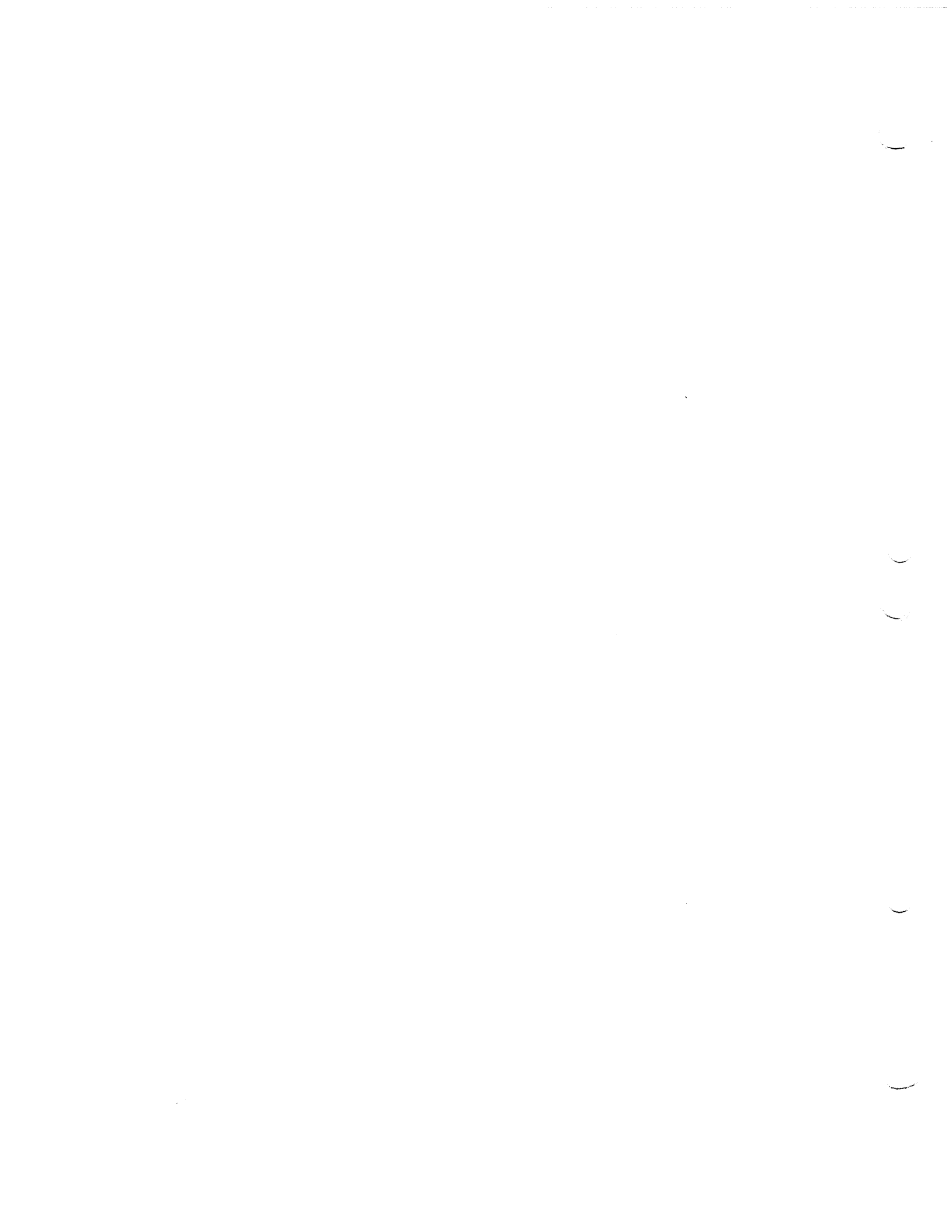
UPZ 97
SECTOR 3 SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			28,00
Fondo			39,24
Área			1.088,73
Voladizo			0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardin			3,50
Aislamiento posterior			5,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			28,00
Frente útil pisos superiores			28,00
Fondo útil 1º piso			30,74
Fondo útil 2º pisos superiores			31,34
Índice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO			769,11
Índice de Construcción (IC)		3,80	
Área máxima construible por IC			4.175,16
Altura máxima permitida (pisos)		6,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,78
Área más por IC		4.175,16	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			16,80
Área construible 1er piso		769,11	860,73
Área construible piso tipo			877,53
Área construible pisos superiores			4.387,64
Área total construible (ATC)		4.639,07	5.248,36
Puntos fijos	10%	463,91	524,84
Área construible menos puntos fijos:		4.175,16	4.723,53
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			4.228,79
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	208,76	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		196,00	5,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		3001,3	3001,30
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL		3001,3	RANGO VIVIENDA
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento		126,50	3
Área Tipo apartamento (ajustada)		0,00	4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		0,00	5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		0,00	6
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		250,11	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		50,02	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		200,09	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			200,00
Área Básica Parqueaderos Pisos Superiores			
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5		43,00
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		0,033333333	101,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0,025	75,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			177
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			134
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		2.345,00
Área máxima de sótano			1.056,73
Cantidad de sótanos			3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			47,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			224,00
Total área ocupada en sótanos			3.170,18
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			4.639,07
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			2.113,45
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			1.056,73
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			148
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			
VALOR M² COMERCIO			
VALOR M² OFICINAS			4.700.000,00
VALOR DE PARQUEADERO			30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$	18.546.110.000
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M² CONSTRUCCION			1.302.449,11
COSTOS DIRECTO M² SOTANO ADICIONAL			1.302.449,11
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$	10.171.153.266
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	395.134.597,97
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$	70.250.752,47
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	185.461.100,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	1.017.115.326,57
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,76%	\$	77.502.359,74
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	463.652.750,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$	508.557.663,28
COSTOS FINANCIEROS	2,99%	\$	554.324.430
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	556.383.300
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	3.739.378.193,54
TOTAL COSTOS		\$	13.910.531.459,21
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			75,01%
UTILIDAD	16,00%	\$	2.967.377.600
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	8,99%	\$	1.668.200.940,79
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	3.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.687,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	-
VALOR LOTE		\$	1.668.200.940,79
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	1.518.000,00

Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature.

Handwritten initials.



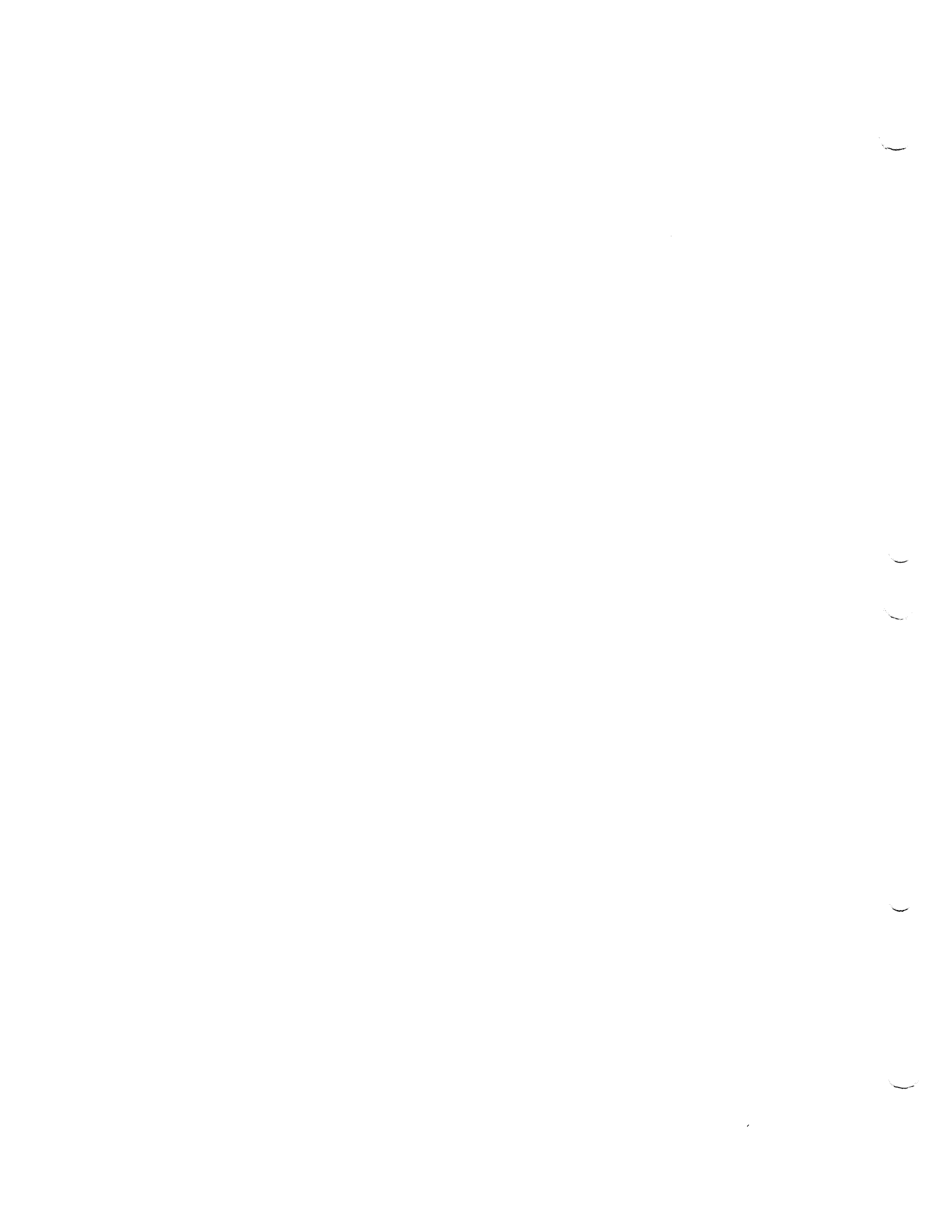
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES)
PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZH 2-264
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008312 05 13/14/15
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronto		26.00
Fondo		39.24
Área		1,038.71
Voladizo		0.00
BLOQUE BASICO		
Antejardín m -m2	3,50	0.00
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	0.00
Aislamiento lateral		0.00
Fronto útil Bloque basico		0.00
Fondo útil Bloque Basico		0.00
Área Construida Bloque Basico		0.00
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronto útil primer segmento		0.00
Fondo útil primer segmento		0.00
Pisos Resultantes primer segmento		0.00
Área Construida primer segmento		0.00
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronto útil segundo segmento		0.00
Fondo útil segundo segmento		0.00
Pisos Resultantes segundo segmento		0.00
Área Construida segundo segmento		0.00
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronto útil tercer segmento		0.00
Fondo útil tercer segmento		0.00
Pisos Resultantes tercer segmento		0.00
Área Construida tercer segmento		0.00
Área Construida Total		8.925,58
Altura Total (pisos)		15
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		8.925,58
Puntos fijos (% área ocupada ter piso * altura total)	17%	1.704,84
Circulación (% de cada piso)	0%	0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		20,11%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		2,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	0,00
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulación		7.130,74
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	1.130,74
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	1.130,74
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	1.130,74
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	1.130,74
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		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		852,40
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	170,48
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		681,02
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		852,70
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamiento (Producto inmobiliario mínimo)		126,50
Apartamientos planteados		0,00
Área Apartamientos planteados	m2	0,00
Total de Unidades de vivienda agostada		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	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,0125	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,0333	91,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,025	50,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		141
Total de Parqueaderos Obligatorios en sótanos		141
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		1.962,00
Área máxima de sótano		981,03
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		1.962,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		8.925,58
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.962,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		6.667,74
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		01
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMIENTO		\$ 0
VALOR M ² COMERCIO		\$ 0
VALOR M ² OFICINAS		\$ 4.723.266
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 33.780.378.000,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M ² CONSTRUIDO		\$ 13.707.890,38
COSTOS DIRECTO M ² SOTANO ADICIONAL		\$ 1.310.759,38
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 14.824.334.601,63
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 447.730.038,05
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FUO		\$ 1.195.913,00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 87.065.412,14
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 337.803.780,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 1.492.433.460,16
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,88%	\$ 576.045.262,03
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 844.859.450,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 740.216.730,08
COSTOS FINANCIEROS	2,41%	\$ 813.077.749,10
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 1.013.501.340,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 6.362.479.135,15
TOTAL COSTOS		\$ 21.286.813.736,78
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		63,00%
UTILIDAD	16,00%	\$ 5.405.820.480,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	21,00%	\$ 7.093.743.783,22
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		607,00
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 378 de 2013 - Ipc s.1. de Febrero de Cada Año)		\$ 165.007,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 2.006.510.508,04
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	219,75
VALOR CARGAS VIP		\$ 703.185.406,01
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (I)	6,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 4.382.047.868,27
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$ 3.988.000,00
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO 190		\$ 3.200.000,00
PLUSVALIA		\$ 788.000,00

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Handwritten initials.



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

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

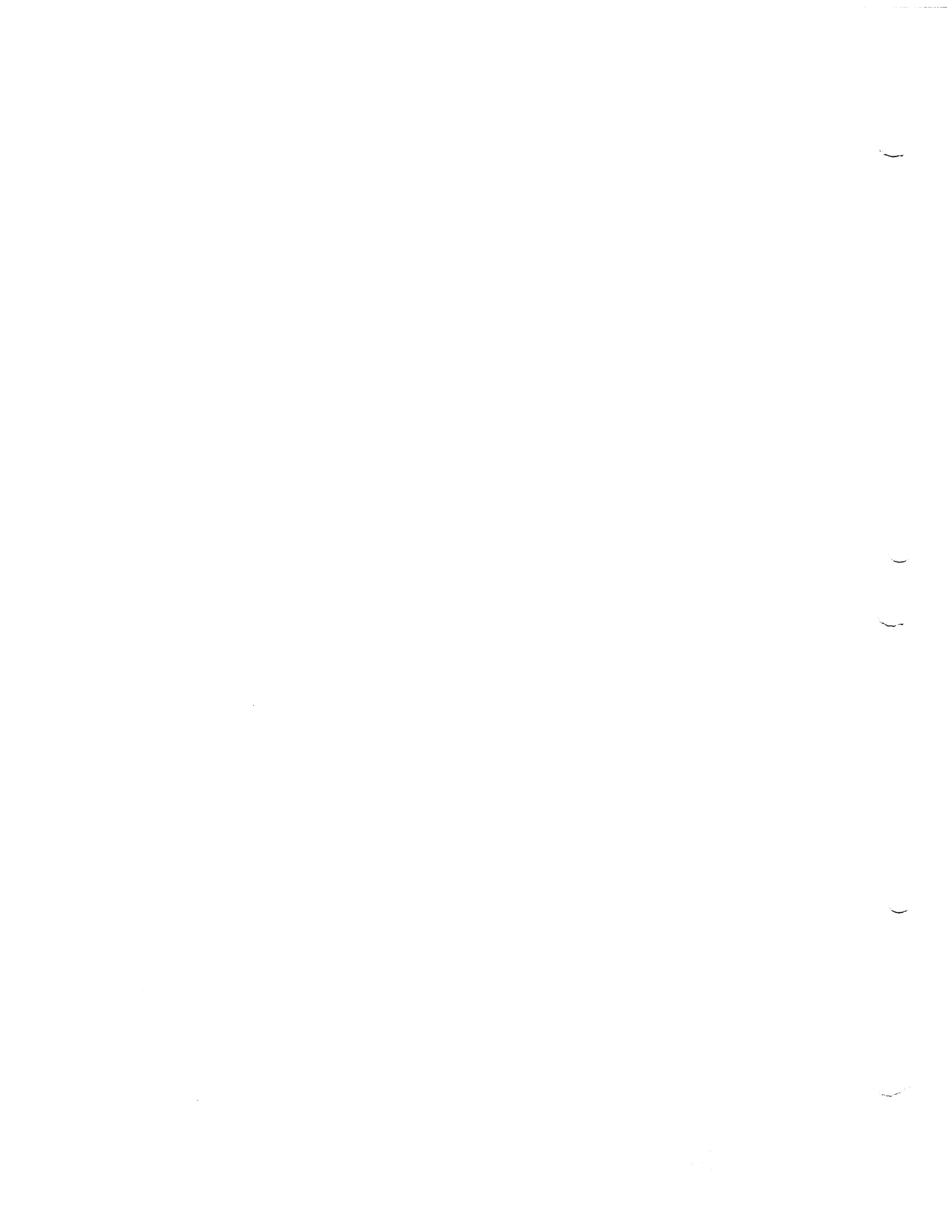
2-282
8213 09 10/11/12

UPZ 99
SECTOR 1 SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			33,70
Fondo			46,51
Área			1.567,36
Voladizo			0,60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			0,00
Aislamiento posterior			6,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			33,70
Frente útil pisos superiores			33,70
Fondo útil 1º piso			40,51
Fondo útil 2º pisos superiores			41,11
Índice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO			1.097,15
Índice de Construcción (IC)		5,00	
Área máxima construible por IC			7.836,80
Altura máxima permitida (pisos)		3,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,87
Área máx por IC		7.836,80	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			20,22
Área construible 1er piso		1.097,15	1.365,16
Área construible piso tipo			1.385,38
Área construible pisos superiores			9.697,66
Área total construible (ATC)		8707,56	11.062,82
Puntos fijos	10%	870,76	1.106,28
Área construible menos puntos fijos:		7836,80	9956,54
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			8.026,88
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	391,84	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		670,00	7,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		6775,0	6775,00
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL		6775,0	RANGO VIVIENDA
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento		82,40	3
Área Tipo apartamento (ajustada)		82,62	4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		82,22	5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		82,60	6
ESTRATO	4	VIS - NO VIS	NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		846,88	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		169,38	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		677,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		670,00	677,00
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
Área Básica Parquaderos Pisos superiores		17,5	0,00
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	0,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,166666667		14,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,066666667		6,00
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			20
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			20
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		350,00
Área máxima de sótano			1.567,36
Cantidad de Sótanos			1,80
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			88,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			88,00
Total área ocupada en sótanos			1.567,36
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			8.707,56
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			1.567,36
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			8.140,20
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			83
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			4.950.000,00
VALOR M² COMERCIO			0,00
VALOR M² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO			21.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 35.279.250.000
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M² CONSTRUCCION			1.237.742,05
COSTOS DIRECTO M² SOTANO ADICIONAL			1.237.742,05
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 12.718.106.077
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	381.543.182,30
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FLUJO		\$	448.467,50
LICENCIA - CURADURIA		\$	31.479.389,99
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	352.792.500,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	1.271.810.607,68
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,26%	\$	414.376.291,98
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	881.981.250,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	572.314.773,45
COSTOS FINANCIEROS	1,96%	\$	692.882.419
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	1.058.377.500
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	5.698.005.382,04
TOTAL COSTOS		\$	18.376.112.458,67
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			52,09%
UTILIDAD	14,00%	\$	4.939.095.000
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	33,91%	\$	11.964.042.541,33
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	2.800.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	-
VALOR LOTE		\$	11.964.042.541,33
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	7.633.000,00

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

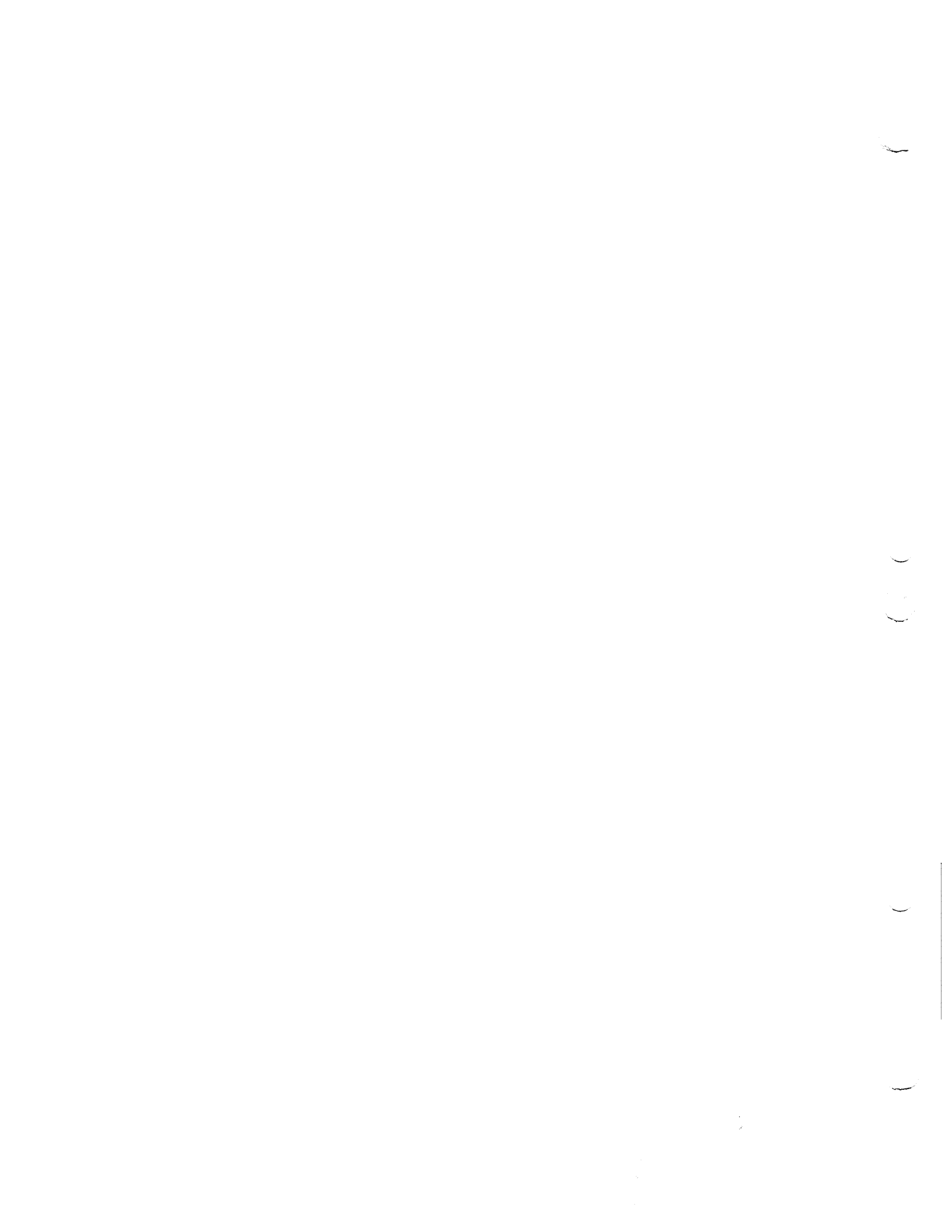


UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES)
PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZF 2-282
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008213 09/11/12
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		33,70
Fondo		46,51
Área		1.567,36
Voladizo		0,00
BLOQUE BÁSICO		
Alojamiento m - m2	0,00	0,00
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	0,00
Aislamiento lateral		0,00
Fronte útil Bloque básico		0,00
Fondo útil Bloque Básico		0,00
Área Construida Bloque Básico		0,00
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronte útil primer segmento		0,00
Fondo útil primer segmento		0,00
Pisos Resultantes primer segmento		0,00
Área Construida primer segmento		0,00
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronte útil segundo segmento		0,00
Fondo útil segundo segmento		0,00
Pisos Resultantes segundo segmento		0,00
Área Construida segundo segmento		0,00
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronte útil tercer segmento		0,00
Fondo útil tercer segmento		0,00
Pisos Resultantes tercer segmento		0,00
Área Construida tercer segmento		0,00
Área Construida Total		16.169,56
Altura Total (pisos)		24
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		16.169,56
Puntos fijos (% área ocupada por piso * altura total)		2.078,93
Circulación (% de cada piso)		0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		12,86%
Área Básica Parquederos Pisos superiores		0,00
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	0,00
Área construida menos Parquederos pisos superiores, puntos fijos y Circulación		14.090,57
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	14.090,57
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	0,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	14.090,57
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		1.242,07
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	248,41
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	993,66
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		1.242,07
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		82,40
Apartamentos planteados		171,35
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	82,40
Total de Unidades de vivienda ajustada		171,35
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,1667	158,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,0507	106,00
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		324
Total de Parqueaderos Obligatorios en sótanos		324
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	14,5	4.702,08
Área máxima de sótano		1.567,36
Cantidad de Sótanos		3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		4.702,08
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		16.169,56
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		3.134,72
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		1.567,36
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		14.090,57
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		158
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO		\$ 4.950.000
VALOR M ² COMERCIO		\$ 0
VALOR M ² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 21.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 73.000.321.500,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.371.670,18
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 1.371.670,18
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 28.026.923.865,67
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 858.867.715,97
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FLUJO		\$ 448.467,60
LICENCIA - CURADURIA		\$ 60.711.544,44
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 730.063.216,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 2.862.892.386,57
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,07%	\$ 764.436.162,43
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 1.826.058.037,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE	4,50%	\$ 1.286.301.573,96
COSTOS FINANCIEROS	2,13%	\$ 1.559.703.772,20
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,80%	\$ 2.191.089.645,08
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 12.144.672.510,66
TOTAL COSTOS		\$ 40.773.596.376,33
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		55,80%
UTILIDAD	14,00%	\$ 10.220.285.010,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	30,20%	\$ 22.003.440.113,67
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		1.020,62
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 2.800.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + lpc a 1 de febrero de Cada Ar)		\$ 105.057,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 2.983.018.180,07
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	313,47
VALOR CARGAS VIP		\$ 877.721.600,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	6,40%	65,70
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 183.970.447,36
VALOR LOTE		\$ 18.018.729.886,23
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$ 11.496.000,00
		3.893.000,00

Handwritten signatures and initials:
 24/08/12
 J. J. J.
 J. J. J.

Handwritten signature:
 J. J. J.



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

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

2-300
008414 25 13/14

SECTOR	UPZ	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		37,50
Fondo		23,18
Área		869,08
Voladizo		0,60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCION		
Antejardín	A ó C	C
Aislamiento posterior		3,50
Aislamiento lateral		3,00
Frente útil primer piso		0,00
Frente útil pisos superiores		37,50
Fondo útil 1º piso		37,50
Fondo útil 2º pisos superiores		16,68
Índice de Ocupación (IO)		17,28
Área máxima ocupable por IO		0,70
Índice de Construcción (IC)		608,36
Área máxima construible por IC		1,50
Altura máxima permitida (pisos)		1.303,62
ÍNDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		2,00
Área máx por IC		0,72
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área construible voladizo	POR ÍNDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible 1er piso		72,50
Área construible piso tipo	608,36	625,33
Área construible pisos superiores		647,83
Área total construible (ATC)	1448,47	1.278,16
Puntos fijos	10%	144,85
Área construida menos puntos fijos:		127,32
Área A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		1303,62
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	1145,84
ECP DESCONTABLE		55,76
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		34,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		417,2
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR ÍNDICE DE CONST.
Área Tipo apartamento		1
Área Tipo apartamento (ajustada)		2
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		3
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		4
ESTRATO	5	5
VIS - NO VIS		NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		52,13
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		10,43
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		41,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		34,00
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 - Cubierta ITERACION		0,00
Área Básica Parquaderos Pisos superiores		9,60
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	34,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,25	3,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	1,00
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		0,00
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		4
Área ocupada por los parqueaderos en Sótanos	17,5	0
Área máxima de sótano		812,83
Cantidad de sótanos		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		30,00
Total área ocupada en sótanos		34,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.299,21
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA		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		33
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		5.960.000,00
VALOR M² COMERCIO		0,00
VALOR M² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		26.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 3.343.320.000
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.598.214,29
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.598.214,29
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 1.980.526.321
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 59.415.789,64
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.958,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 8.305.820,94
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 33.433.200,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 198.052.632,14
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,13%	\$ 22.375.867,45
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 83.583.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 89.123.084,46
COSTOS FINANCIEROS	3,23%	\$ 107.899.074
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 100.299.600
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 703.086.625,43
TOTAL COSTOS		\$ 2.683.612.946,86
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		80,27%
UTILIDAD	16,00%	\$ 534.931.200
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	3,73%	\$ 124.775.853,14
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.300.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.697,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		-
VALOR LOTE		\$ 124.775.853,14
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	144.000,00

Handwritten notes:
2/20
2/20

Handwritten signature:
OK

