

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 2-300)  
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008414 25 13/14  
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		37.50
Fondo		23.16
Área		859.08
Voladizo		0.00
<b>BLOQUE BÁSICO</b>		
Anelajacin m -m2	3.50	0.00
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4.00	0.00
Aislamiento lateral		0.00
Fronte util Bloque basico		0.00
Fondo util Bloque Basico		0.00
Área Construida Bloque Basico		0.00
<b>PRIMER SEGMENTO</b>		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Fronte util primer segmento		0.00
Fondo util primer segmento		0.00
Pisos Resultantes primer segmento		0.00
Área Construida primer segmento		0.00
<b>SEGUNDO SEGMENTO</b>		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Fronte util segundo segmento		0.00
Fondo util segundo segmento		0.00
Pisos Resultantes segundo segmento		0.00
Área Construida segundo segmento		0.00
<b>TERCER SEGMENTO</b>		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Fronte util tercer segmento		0.00
Fondo util tercer segmento		0.00
Pisos Resultantes tercer segmento		0.00
Área Construida tercer segmento		0.00
Área Construida Total		4.562.96
Altura Total (pisos)		12

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		4.562.96
Puntos fijos (% área ocupada ter piso * altura total)	10%	1.086.04
Circulación (% de cada piso)	0%	0.00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		23.80%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		22.5
TOTAL Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		0.00
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulación		3.474.32
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.474.32

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		451.46
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	90.29
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0.2	381.17
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		451.46

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico	m2	0.00
Área Tipo Apartamiento (Producto inmobiliario mínimo)		90.00
Apartamentos planteados		35.00
Área Ajustada Apartamientos planteados	m2	90.27
TOTAL de Unidades de vivienda ajustada		35.00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1		63.00	
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0.25		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			71	
TOTAL de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			71	
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	23.0		1.699.10	
Área máxima de sótano			849.55	
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			1.699.10	

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		4.562.96
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.699.10
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		3.474.32
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		63

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		\$ 5.960.000
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		\$ 0
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 20.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 22.344.947.200,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR HECHOS JURISDICCIÓN		\$ 1.371.870,18
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 1.371.870,18
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 8.589.480.958,43

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 257.684.426,75
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.950,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 30.234.735,21
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 223.449.472,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$ 859.948.958,84
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,95%	\$ 81.919.098,38
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 558.623.680,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 429.474.047,82
COSTOS FINANCIEROS	2,00%	\$ 467.954.922,61
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 670.348.416,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 3.578.935.453,52
TOTAL COSTOS		\$ 12.168.416.411,94
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		54,43%
UTILIDAD	18,00%	\$ 3.575.191.552,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	29,54%	\$ 6.601.339.236,05
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		171,21
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.300.000,00
VALOR DE URBANIZADO (Decreto 318 de 2013 - Inc 3 de Febrero de Cada Año)		\$ 105.687,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 583.080.024,04
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	473,82
VALOR CARGAS VIP		\$ 573.592.800,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 5.444.668.412,02

VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		\$ 6.285.000,00
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		\$ 3.300.000,00
PLUSVALIA		\$ 2.965.000,00

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/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:

2-335

8301 13 02/03/04

UPZ

88

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

SECTOR

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			30,00
Fondo			49,50
Área			1.485,00
Voladizo			0,60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		A ó C	A
Antejardín			5,00
Aislamiento posterior			6,00
Aislamiento lateral			5,00
Frente útil primer piso			30,00
Frente útil pisos superiores			20,00
Fondo útil 1º piso			38,50
Fondo útil 2º pisos superiores			39,10
Índice de Ocupación (IO)		0,60	
Área máxima ocupable por IO			891,00
Índice de Construcción (IC)		3,30	
Área máxima construible por IC			4.900,50
Altura máxima permitida (pisos)		7,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,50
Área máx por IC		4.900,50	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			12,00
Área construible 1er piso		891,00	747,00
Área construible piso tipo			794,28
Área construible pisos superiores			4.765,68
Área total construida (ATC)		5445,00	5.512,68
Puntos fijos	10%	544,50	551,27
Área construida menos puntos fijos:		4900,50	4961,41
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			4961,41
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	245,03	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		348,00	6,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		4307,5	4307,50
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL		4307,5	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		212,70	3
Área Tipo apartamento (ajustada)		215,37	4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		20,25	5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		20,00	6
ESTRATO	G	VIS - NO VIS	NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		538,44	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		107,69	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		430,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		348,00	430,00
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		0,00	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierta		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierta ITERACION		0,00	
Área Básica Parquaderos Pisos superiores			0,00
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	0,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		2	40,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,33333333	7,00
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			47
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			47
Área ocupada por los parqueaderos en Sótanos	17,5		822,50
Área máxima de sótano			1.440,00
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			35,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			82,00
Total área ocupada en sótanos			1.440,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			5.512,68
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			1.440,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			75
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			8.560.000,00
VALOR M² COMERCIO			0,00
VALOR M² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO			30.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 39.122.200.000
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN			1.528.328,99
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			1.528.328,99
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 10.625.978.250
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	318.770.347,51
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	747.446,00
LICENCIA - CURADURIA		\$	40.607.035,50
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	391.222.000,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$	1.062.597.825,05
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	0,70%	\$	74.892.959,13
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	978.055.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	478.169.021,27
COSTOS FINANCIEROS	1,48%	\$	578.903.295,00
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	1.173.666.000,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	5.087.630.928,54
TOTAL COSTOS		\$	15.723.618.178,92
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			40,18%
UTILIDAD	16,00%	\$	6.259.552.000,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	43,81%	\$	17.139.029.821,01
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	3.800.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de cada Año)		\$	105.607,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	-
VALOR LOTE		\$	17.139.029.821,01
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	11.541.000,00

*Handwritten signature and initials.*

*Handwritten signature and initials.*

1

00

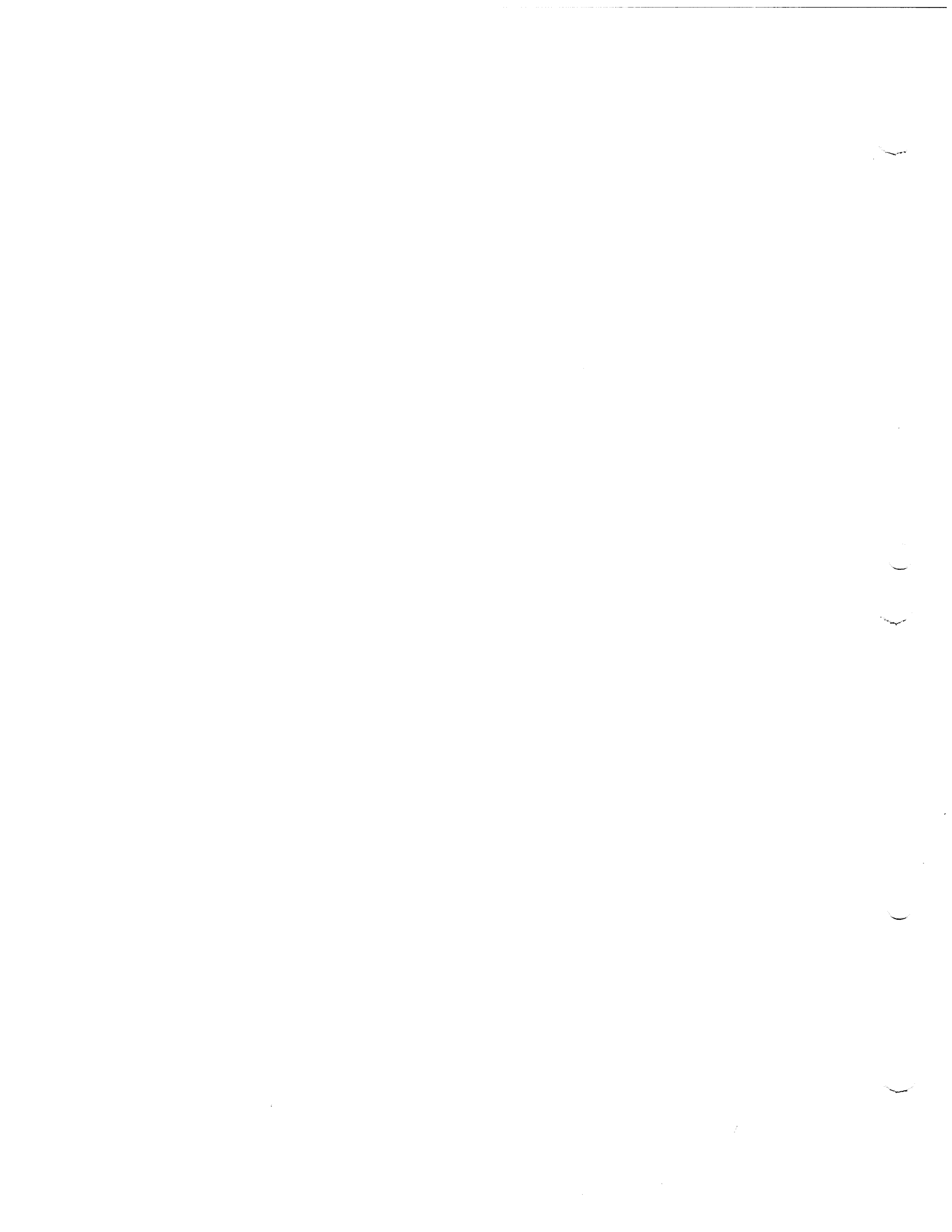
0

0

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 2-335  
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008301 13 02/03/04  
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		30,00
Fondo		49,50
Área		1.485,00
Votativo		0,00
BLOQUE BASICO		
Anlejardin m-m2	5,00	0,00
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	0,00
Aislamiento lateral		0,00
Fronte utili Bloque basico		0,00
Fondo utili Bloque Basico		0,00
Área Construida Bloque Basico		0,00
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronte utili primer segmento		0,00
Fondo utili segundo 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 utili segundo segmento		0,00
Fondo utili 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 utili tercer segmento		0,00
Pisos Resultantes tercer segmento		0,00
Área Construida tercer segmento		0,00
Área Construida Total		10.144,21
Altura Total (pisos)		10
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		10.144,21
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso - altura total)		1.079,71
Circulación (% de cada piso)		0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		10,56%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	0,00
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		8.404,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	15,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	15,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	7.871,50
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	8.404,50
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		989,40
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	197,80
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	701,50
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		688,30
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Pisos Bloque Basico	m2	0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		212,70
Apartamentos planeados		36,00
Área Aparta Apartamentos planeados		212,70
Total de Unidades de vivienda ajustada	m2	43,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	2	121,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,3333	12,00
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	6	0,00
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		133
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	2.970,00
Área mínima de sótano		2.970,00
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		2.970,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		10.144,21
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		2.970,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		7.871,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		121
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		\$ 8.500.000
VALOR M² COMERCIO		\$ 0
VALOR M² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 71.010.040.000,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.754.207,88
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 1.754.207,88
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 3.508.415.775,76
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 690.151.436,41
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FUO		\$ 747.446,00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 56.516.433,37
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 710.100.400,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 2.300.504.788,04
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,05%	\$ 840.111.730,50
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 1.775.251.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 1.150.252.394,02
COSTOS FINANCIEROS	1,76%	\$ 1.253.315.008,52
VENTAS COMERCIALES PUBLICIDAD	3,00%	\$ 2.130.301.200,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 10.907.251.836,87
TOTAL COSTOS		\$ 13.415.667.612,63
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		
UTILIDAD	18,00%	\$ 11.301.606.400,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	38,24%	\$ 25.736.133.882,73
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		821,21
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.800.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 332 de 2013 - tip 3.1 de Febrero de Cada Año)		\$ 105.687,00
ÁREA CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 3.207.353.208,74
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	\$ 257,00
VALOR CARGAS VIP		\$ 1.128.600.000,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	0,40%	\$ -
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 21.400.180.614,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 14.411.000,00



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:

4-10

33081601/02/03/04

UPZ

97

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

SECTOR

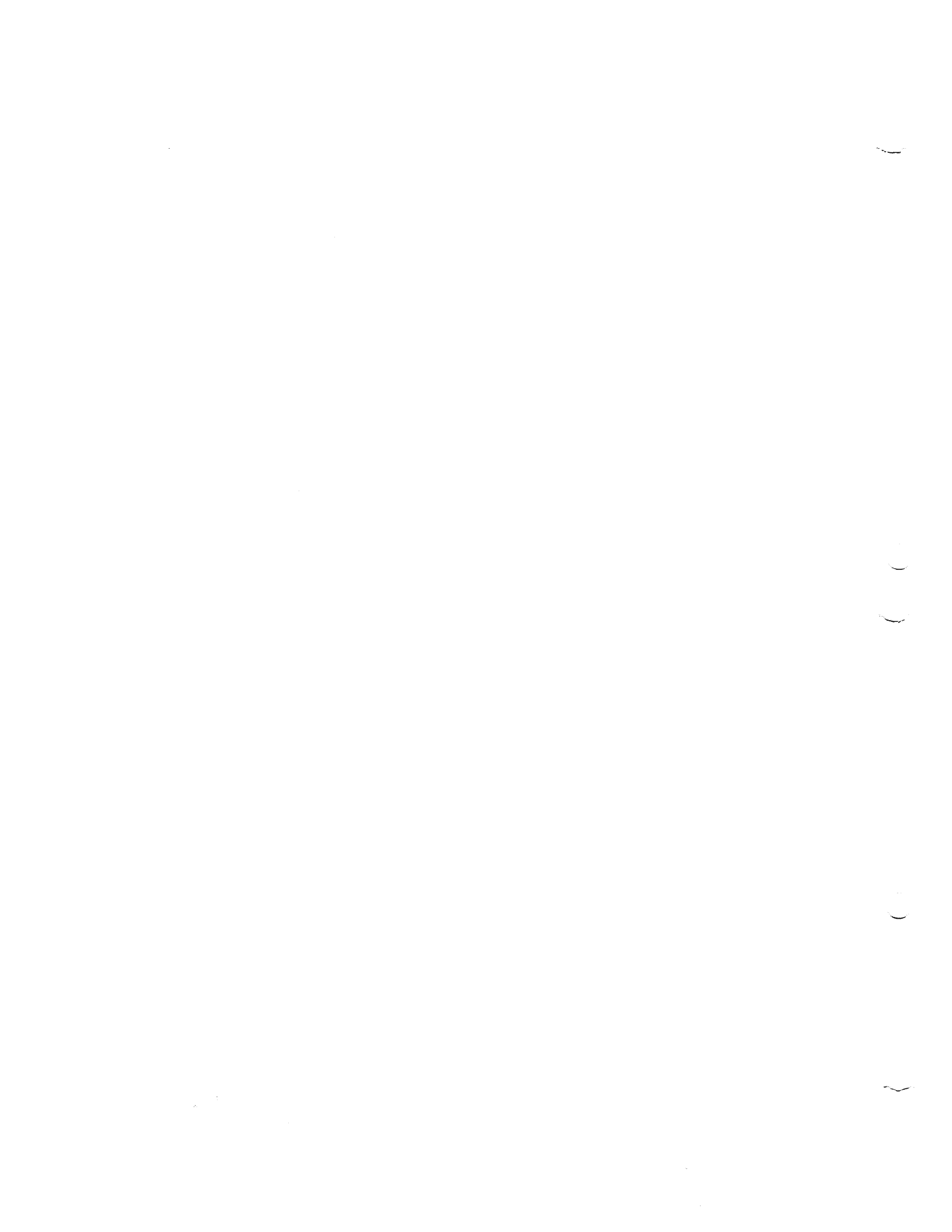
3

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frete			32,00
Fondo			74,81
Área			3.595,80
Voladizo			0,60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		A ó C	A
Antejardín			5,00
Aislamiento posterior			6,00
Aislamiento lateral			5,00
Frete útil primer piso			32,00
Frete útil pisos superiores			22,00
Fondo útil 1º piso			63,81
Fondo útil 2º pisos superiores			64,41
Índice de Ocupación (IO)		0,60	
Área máxima ocupable por IO			1.436,28
Índice de Construcción (IC)		3,50	
Área máxima construible por IC			8.378,30
Altura máxima permitida (pisos)		8,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,85
Área máx por IC		8.378,30	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
Área construible voladizo		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible 1er piso	1.436,28		13,20
Área construible piso tipo			2.041,80
Área construible pisos superiores			1.416,94
Área total construida (ATC)	9.309,22		9.918,56
Puntos fijos	10%	930,92	1.196,04
Área construida menos puntos fijos:		8.378,30	1.076,33
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	0,00	8.667,50
ECP DESCONTABLE		0,00	8,00
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		8375,0	8375,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		8375,0	RANGO VIVIENDA
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			
Área Tipo apartamento		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento (ajustada)			3
Total de Unidades vivienda Estrato - PARA ITERAR		0,00	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		2,00	5
ESTRATO	C	VIS - NO VIS	6
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		POR INDICE DE CONST.	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00	
Ea. apartamento comunal exigido - Cubierto ITERACION		0,00	0,00
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		697,92	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		139,58	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		558,33	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		0,00	558,00
Área Básica Parqueaderos Pisos Superiores			
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	82,00	
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	280,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0,025	210,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			490
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			408
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		7.140,00
Área máxima de sótano			2.345,80
Cantidad de Sótanos			4,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			128,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			618,00
Total área ocupada en sótanos			9.383,20
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			9.309,22
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			4.691,60
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			4.691,60
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			8.750,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			408
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			
VALOR M² COMERCIO			
VALOR M² OFICINAS			8.300.000,00
VALOR DE PARQUEADERO			30.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 81.752.500,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
GOSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN			992.775,89
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			992.775,89
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 18.557.386,161
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	558.721.584,84
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	1.195.913,00
LICENCIA - CURADURIA		\$	149.171.384,96
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	817.525.000,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	1.855.738.616,13
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,32%	\$	616.669.463,63
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	2.043.812.500,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$	927.869.309,07
COSTOS FINANCIEROS		\$	1.011.006.398
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		\$	2.452.575.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	10.432.285.169,30
TOTAL COSTOS		\$	28.989.671.330,63
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			35,46%
UTILIDAD	16,00%	\$	13.080.400.000
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	48,54%	\$	39.682.428.669,37
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	4.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	-
VALOR LOTE		\$	39.682.428.669,37
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	16.577.000,00

*Handwritten signature and initials.*

*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)

PUN ..... Cálculo ..... 1-10  
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 0083081601/02/03/04  
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronto		32,00
Fondo		75,00
Área		2.400,00
Voladizo		0,00
BLOQUE BASICO		
Aislamiento m - m2	5,00	160,00
Aislamiento lateral m - m2 (inicial)	4,00	128,00
Aislamiento lateral		0,00
Fronto útil Bloque basico		
Fondo útil Bloque Basico		
Área Construida Bloque Basico		
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		17.790,41
Altura Total (pisos)		15
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		17.790,41
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso + altura total)		1.446,41
Circulación (% de cada piso)		0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		8,13%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	0,00
Área construida nuevos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulación		15.639,10
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	15.639,10
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	0,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	15.639,10
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		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
TOTAL Equipamiento comunal exigido - cubierto		1.850,88
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	0,00
Área tipo Apartamiento (Producto inmobiliario mínimo)		212,70
Aparatamientos planteados		73,00
Área Ajustada Apartamientos planteados	m2	214,23
Total de Unidades de vivienda ajustada		73,00
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	1,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,0125	11,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,0333	222,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,025	185,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		399
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		399
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	24,1	9.600,00
Área máxima de sótano		2.600,00
Capacidad de Sótanos		4,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		399,00
Total área ocupada en sótanos		9.600,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		17.790,41
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		5.200,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		5.200,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		15.639,10
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		223
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		
VALOR M² COMERCIO		
VALOR M² OFICINAS		
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 8.300.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 30.000.000,00
ANÁLISIS 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		\$ 38.642.268.792,59
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 1.159.268.063,78
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 1.105.913,69
LICENCIA - CURADURIA		\$ 109.965.974,18
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 1.364.045.360,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 3.864.228.879,26
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,00%	\$ 1.183.452.583,90
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 3.412.363.250,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE	5,00%	\$ 1.932.113.430,63
COSTOS FINANCIEROS	1,54%	\$ 2.105.230.803,82
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 4.094.835.900,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 19.317.585.105,16
TOTAL COSTOS		\$ 57.959.857.000,76
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		42,46%
UTILIDAD	16,00%	\$ 21.839.124.800,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	41,54%	\$ 66.806.547.299,24
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		1.572,00
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADADO		\$ 4.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 378 de 2013 + lpc + 1 de febrero de Cada Ar)		\$ 105.067,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 6.788.508.524,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	480,00
VALOR CARGAS VIP		\$ 2.016.000.000,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	6,40%	100,61
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 422.553.600,00
VALOR LOTE		\$ 47.488.485.175,24
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 10.787.000,00

*Handwritten signatures and initials.*

*Handwritten signature.*

