

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:

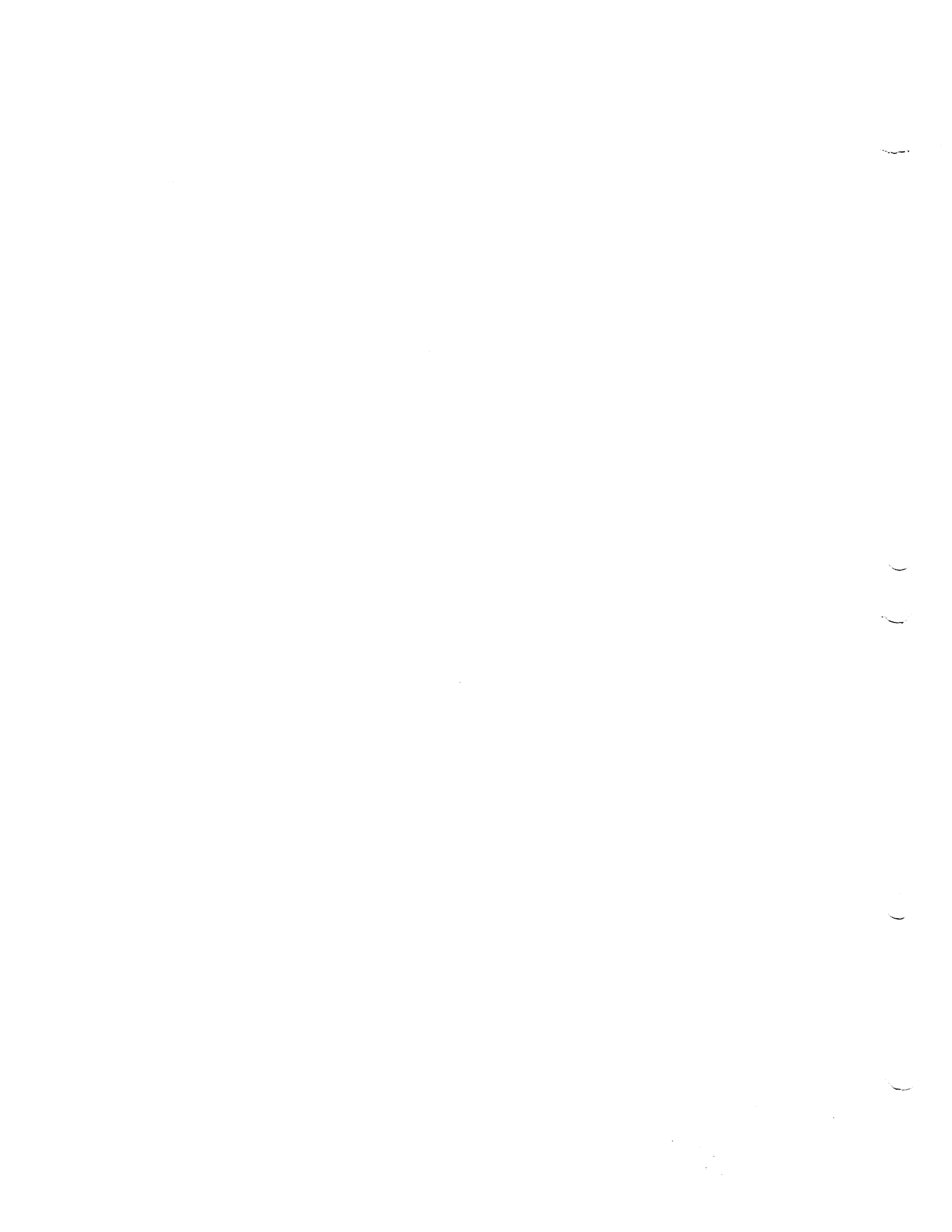
4-30  
05304 27 14/15

UPZ 21 SUBSECTOR EDIFICABILIDAD  
SECTOR 11

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			23,00
Fondo			26,00
Área			598,00
Voladizo			0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			4,00
Aislamiento posterior			5,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			23,00
Frente útil pisos superiores			23,00
Fondo útil 1º piso			17,00
Fondo útil 2º pisos superiores			17,60
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			418,60
Índice de Construcción (IC)			3,00
Área máxima construible por IC			1.794,00
Altura máxima permitida (pisos)			5,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,65
Área máx por IC		1.794,00	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			13,80
Área construible 1er piso		418,60	391,00
Área construible piso tipo			404,80
Área construible pisos superiores			1.619,20
Área total construida (ATC)		1993,33	2.010,20
Puntos fijos		10%	199,33
Área construida menos puntos fijos:		1794,00	1809,18
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			1809,18
Circulación adicional (5% - 10%)		5%	89,70
ECP DESCONTABLE			153,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR			1551,3
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL			1551,3
TIPO DE PROYECTO		VIV ó COM	RESIDENCIAL
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			POR INDICE DE CONST.
Área Tipo apartamento			125,50
Área Tipo apartamento (ajustada)			129,28
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR			12,26
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL			12,00
ESTRATO		5	VIS - NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			POR INDICE DE CONST.
Equipamiento comunal exigido en Vivienda			193,88
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			38,78
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			155,00
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO			198,00
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 Parquederos Pisos superiores			0,00
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)		17,5	0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		0,16666667	2,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,06666667	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			3
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			3
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		17,5	52,50
Área máxima de sótano			563,50
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			23,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			32,00
Total área ocupada en sótanos			563,50
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.993,33
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			563,50
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			31
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			\$ 5.500.000,00
VALOR M² COMERCIO			\$ 0,00
VALOR M² OFICINAS			\$ 0,00
VALOR DE PARQUEADERO			\$ 26.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 9.336.500,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION			\$ 1.511.993,93
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			\$ 1.511.993,93
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 3.865.763,066
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$	115.972.801,99
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	507.956,80
LICENCIA - CURADURIA		\$	15.405.850,54
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	93.395.000,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	386.576.306,64
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,55%	\$	21.188.864,78
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	233.412.500,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	173.959.337,99
COSTOS FINANCIEROS	2,26%	\$	210.406.772
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	280.095.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	1.531.160.480,59
TOTAL COSTOS		\$	5.396.923.555,96
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			57,80%
UTILIDAD	16,00%	\$	1.493.840.000
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	26,20%	\$	2.445.736.444,04
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			\$ 2.200.000,00
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO			\$ 105.667,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)			\$ -
VALOR CARGAS URBANISTICAS			\$ -
VALOR LOTE			\$ 2.445.736.444,04
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	4.090.000,00

24/02/15  
20/02/15  
20/02/15

Handwritten signature and initials.



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA

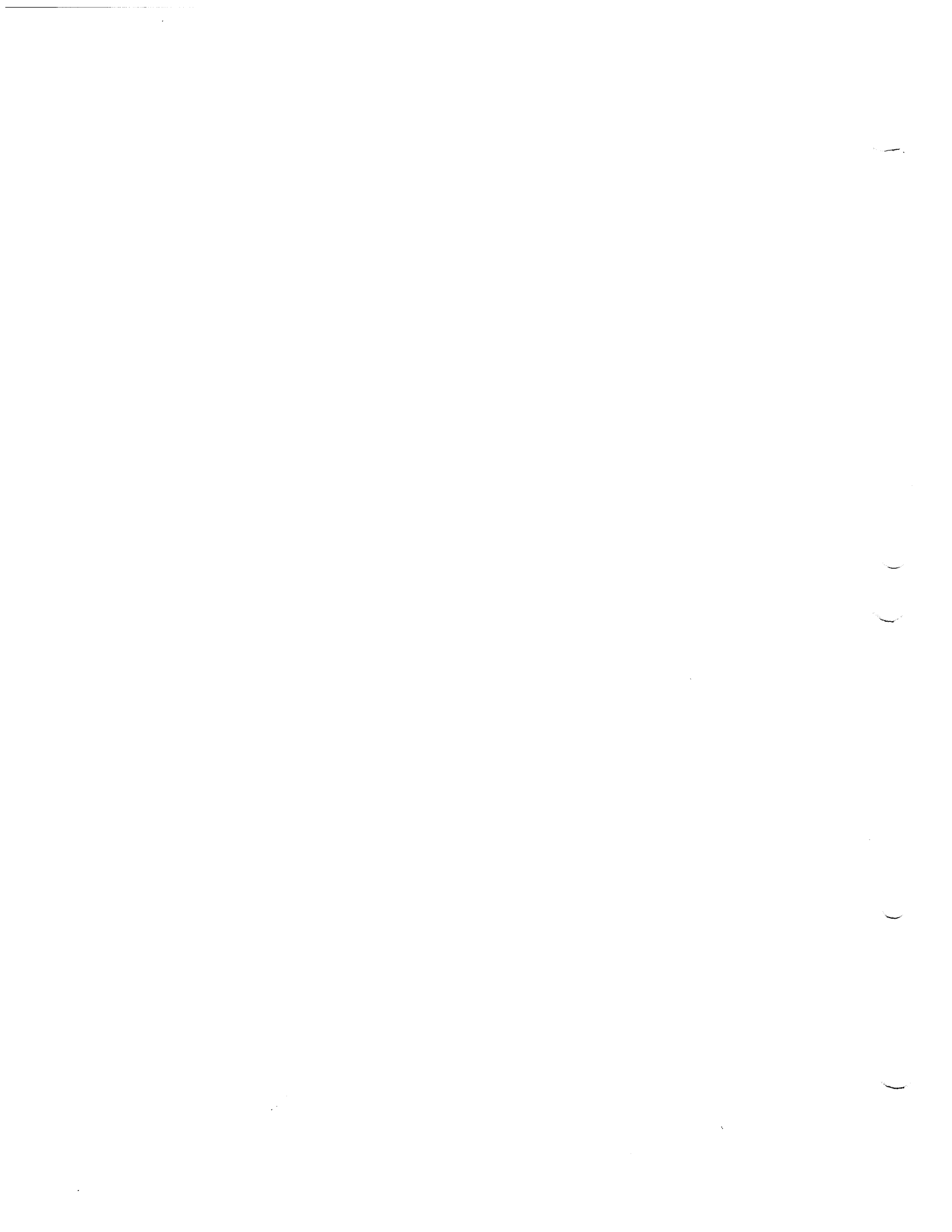
DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES)

PUN Calcutin I-30  
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 005304 27 14/15  
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronto		23.00
Fondo		26.00
Área		598,00
Voladizo		0,00
BLOQUE BASICO		
Antejardin m -m2	4,00	92,00
Aislamiento posterior m - m2 (nicial)	4,00	92,00
Aislamiento lateral		0,00
Fronte útil Bloque basico		23,00
Fondo útil Bloque Basico		18,00
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronte útil primer segmento		15,00
Fondo útil primer segmento		14,00
Pisos Resultantes primer segmento		6,00
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Fronte útil segundo segmento		0,00
Fondo útil segundo segmento		10,00
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		2.879,37
Altura Total (pisos)		10
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		2.879,37
Puntos fijos (% área ocupada por piso * altura total)		
Circulación (% de cada piso)		
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		31,07%
Área Basica Parquaderos Pisos superiores		0,00
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Basica)		0,00
Área construida menos Parquaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaci	22,5	911,06
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	1.967,42
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		221,93
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		221,93
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico		
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)	m2	414,00
Apartamentos planeados		85,00
Área Ajustada Apartamentos planeados		23,00
Área Ajustada Apartamentos planeados	m2	85,51
Total de Unidades de vivienda ajustada		23,00
EVIDENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,1067	29,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,0067	4,00
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		33
1681 de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		33
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	18,0	594,00
Área máxima de sótano		594,40
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		33,00
Total área ocupada en sótanos		594,40
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.879,37
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		594,40
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.667,42
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		20
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		\$ 5.500.000
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		\$ 0
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 26.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 11.574.810.000,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION		\$ 1.371.670,18
COSTOS DIRECTO M <sup>2</sup> SOTANO ADICIONAL		\$ 1.371.670,18
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 4.764.866.716,22
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 142.046.001,40
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.958,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 19.638.038,04
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 115.748.100,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 476.486.071,62
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,49%	\$ 23.321.345,74
HONORARIOS DE DISEÑO DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 289.370.250,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE	5,00%	\$ 238.243.335,81
COSTOS FINANCIEROS	2,24%	\$ 260.589.938,70
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 347.244.300,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 1.913.185.038,80
TOTAL COSTOS		\$ 6.678.052.655,02
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		57,69%
UTILIDAD	16,00%	\$ 1.851.069.600,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	20,31%	\$ 3.044.787.744,98
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		85,02
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 2.200.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + Ipe a 1 de febrero de Cada Ar		\$ 105.007,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 126.848.575,07
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	119,60
VALOR CARGAS VIP		\$ 263.120.000,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	6,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$
VALOR LOTE		\$ 2.654.819.160,31
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		\$ 4.439.000,00

*Handwritten signatures and initials:*  
wfp  
2019  
dpp

*Handwritten signature:*  
X



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:

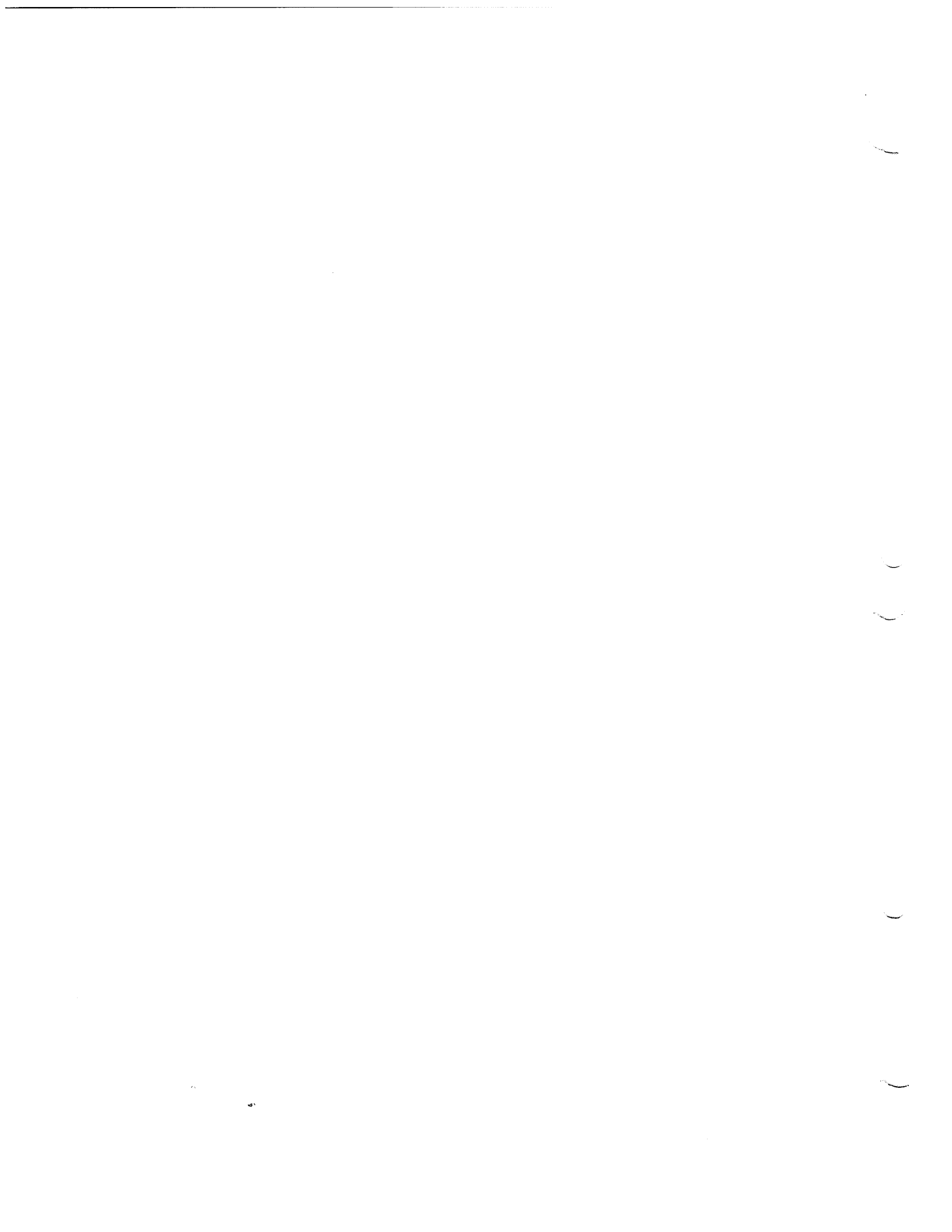
4-34  
13 26 03/04/15/16/20

UPZ 14 SUBSECTOR EDIFICABILIDAD  
SECTOR 11

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frete			62,80
Fondo			29,26
Área			1.837,78
Voladizo			0,60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			3,50
Aislamiento posterior			5,00
Aislamiento lateral			0,00
Frete del primer piso			62,80
Frete del pisos superiores			62,80
Fondo del 1º piso			20,76
Fondo del 2º pisos superiores			21,36
Índice de Ocupación (IC)		0,70	
Área máxima ocupable por IO			1.286,45
Índice de Construcción (IC)			4,00
Área máxima construible por IC			7.351,12
Altura máxima permitida (pisos)			6,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,71
Área máx por IC		7.351,12	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			37,68
Área construible 1er piso		1.286,45	1.305,98
Área construible piso tipo			1.341,66
Área construible pisos superiores			6.708,30
Área total construida (ATC)		8167,91	8.012,28
Puntos fijos	10%	816,79	801,23
Área construida menos puntos fijos:		7351,12	7211,05
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			7.416,37
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	355,82	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		385,00	6,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		5139,1	5139,25
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL			
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL		5139,2	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		212,70	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	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		0,40	0,09
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		428,27	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		85,65	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		342,61	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			343,09
Área Básica Parquaderos Pisos superiores			
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	73,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
Parquaderos privados demanda para Vivienda		0	0,00
Parquaderos visitantes demanda para Vivienda		0	0,00
Parquaderos privados demanda para Comercio		0,004	1,00
Parquaderos visitantes demanda para Comercio		0,025	3,00
Parquaderos privados demanda para Oficinas		0,033333333	166,00
Parquaderos visitantes demanda para Oficinas		0,025	125,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			295
Total de Parquaderos Obligatorios en Sótanos			222
Área ocupada por los parquaderos en Sótano		17,5	3.885,00
Área máxima de sótano			1.743,58
Cantidad de Sótanos			3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			76,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			371,00
Total área ocupada en sótanos			5.230,74
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			7.907,08
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			3.487,16
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			1.743,58
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			243
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			0,00
VALOR M² COMERCIO			10.000.000,00
VALOR M² OFICINAS			8.762.711,86
VALOR DE PARQUEADERO			30.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 52.528.365.910
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION			1.907.003,13
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			1.907.003,13
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 17.171.166.568
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		3,00%	\$ 515.134.897,03
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ 1.185.913,60
LICENCIA - CURADURIA			\$ 113.197.834,38
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		1,00%	\$ 525.283.659,10
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)		10,00%	\$ 1.717.116.656,77
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		3,85%	\$ 626.726.699,04
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%	\$ 1.313.209.147,74
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		5,00%	\$ 858.558.328,38
COSTOS FINANCIEROS		1,78%	\$ 935.485.155
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	\$ 1.575.850.977
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 8.181.758.367,84
TOTAL COSTOS			\$ 25.352.925.935,61
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			48,27%
UTILIDAD		16,00%	\$ 8.404.538.546
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS		35,73%	\$ 18.770.901.428,55
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)			\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS			\$ -
VALOR LOTE			\$ 18.770.901.428,55
VALOR COMERCIAL M² TERRENO			\$ 10.214.000,00

*Handwritten signatures and initials.*

*Handwritten signature.*



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

PUNTO de Cálculo i-34  
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008413 26 03/04/15/16/20  
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		02,80
Fondo		29,20
Área		1.837,78
Voladizo		0,00
BLOQUE BASICO		
Antegardín m -m2	3,50	0,00
Aislamiento posterior m - m2 (mica)	4,00	0,00
Aislamiento lateral		0,00
Fronte del Bloque basico		0,00
Fondo del Bloque Basico		0,00
Área Construida Bloque Basico		0,00
PRIMER SEGMENTO		
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
SEGUNDO SEGMENTO		
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
TERCER SEGMENTO		
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		10.681,37
Altura Total (pisos)		10
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		10.681,37
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso - altura total)		2.503,25
Circulación (% de cada piso)		0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		23,44%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		22,5
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulación		8.178,12
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	8.178,12
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	8.178,12
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	8.178,12
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	8.178,12
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		980,95
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	196,19
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		784,76
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		980,95
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico		0,00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)	m2	212,76
Apartamentos planeados		0,00
Área Apartada Apartamentos planeados		0,00
Total de Unidades de vivienda aptadas	m2	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	131,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,025	93,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		224
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		224
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	28,2	6.370,55
Área máxima de sótano		1.592,63
Cantidad de Sótanos		6,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		6.370,55
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		10.681,37
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		3.185,26
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		4.777,89
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		8.178,12
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		133
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		\$ 0
VALOR M² COMERCIO		\$ 0
VALOR M² OFICINAS		\$ 8.702.712
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 75.052.500.152,84
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		\$ 25.557.150.582,38
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 700.714.517,47
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FUO		\$ 1.195.913,00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 148.683.523,80
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 756.525.091,53
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 2.565.715.058,24
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,33%	\$ 849.782.069,54
HONORARIOS DE SERVICIOS DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 1.891.312.728,81
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CI)	5,00%	\$ 1.277.657.529,12
COSTOS FINANCIEROS	1,84%	\$ 1.392.353.583,73
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 2.269.575.274,58
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 11.909.915.270,41
TOTAL COSTOS		\$ 37.467.065.852,79
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		49,53%
UTILIDAD	10,00%	\$ 12.104.401.494,41
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	34,47%	\$ 20.081.041.835,35
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		808,70
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)		\$ 105.007,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 2.008.063.038,98
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	\$ 307,56
VALOR CARGAS VIP		\$ 1.176.179.200,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (e)	0,40%	\$ 51,63
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 165.229.654,02
VALOR LOTE		\$ 22.072.069.042,36
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 12.011.000,00

*Handwritten signatures and initials.*

*Handwritten signature.*

