

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) PUNTO 61  
 CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 005416.06.01627  
 DIRECCION IC-16-2-369

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		23.50
Fondo		40.00
Área		950.00
Volúmenes		0.00
BLOQUE BASICO		
Avanzamiento m. m2		
Avanzamiento posterior m - m2 (mínimo)		
Avanzamiento lateral		
Fronte del Bloque básico		
Fondo del Bloque Básico		
Área Construida Bloque Básico		
PRIMER SEGMENTO		
Avanzamiento posterior		
Avanzamiento lateral		
Fronte del primer segmento		
Fondo del primer segmento		
Pisos Resultantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Avanzamiento posterior		
Avanzamiento lateral		
Fronte del segundo segmento		
Fondo del segundo segmento		
Pisos Resultantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Avanzamiento posterior		
Avanzamiento lateral		
Fronte del tercer segmento		
Fondo del tercer segmento		
Pisos Resultantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		4.906.52
Altura Total (piso)		11

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		4.906.52
Puntos Fijos (% área ocupada por piso * altura total)	10.00%	490.65
Circulación (% de ATC 0.10)	2.00%	98.13
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		10.00%
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		3.630.34
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	1.070
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	1.070
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	3.630.34
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.630.34

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		537.89
25 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	218.41
Equipamiento comunal exigido - Cubierta	0.0	356.45
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierta		0.00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierta		0.00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierta		356.45

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Básica	m2	0.00
Área 1 por Apartamento (Producto imparable mínimo)		123.84
Apartmentos planteados		31.00
Área Adecuada para planteados	m2	113.59
Total de Unidades de vivienda a construir		31.00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados exigidos para Vivienda	1	76.00
Parqueaderos y estantes exigidos para Vivienda	0.25	8.00
Parqueaderos privados exigidos para Comercio	0	0.00
Parqueaderos y estantes exigidos para Comercio	0	0.00
Parqueaderos privados exigidos para Oficinas	0	0.00
Parqueaderos y estantes exigidos para Oficinas	0	0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		84.00
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótano		84
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22.5	1.620.00
Área máxima de sótano		600.00
Cantidad de Sótanos		2.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		84.00
Total área ocupada en sótanos		1.620.00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIVA		4.906.52
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA T.P.O. OCA		1.620.00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		3.630.55
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		76

Índice de Construcción	3.9990	0.167
Is = Factor de obligacion	0.197	0

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		5.642.000
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		5.0
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		5.0
VALOR DE PARQUEADERO		30.033.000
TOTAL VENTAS		24.699.967.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO OBJETIVO POR M2 CONSTRUCCION		3.100.000
COSTOS DIRECTOS DEL SOTANO ADICIONAL		1.528.239.99
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		10.433.164.340.21

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3.00%	317.994.939.21
LICENCIA - C/RAJURIA - CARRO FLEJO		747.446.00
LICENCIA - C/RAJURIA		40.103.899.25
COSTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	248.999.678.00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10.00%	1.043.316.434.04
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0.87%	90.941.341.92
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	623.499.195.00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - EJO DE DETALLE (CD)	5.00%	521.458.217.02
COSTOS FINANCIEROS	2.28%	568.338.793.27
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	748.164.032.02
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		4.199.258.915.71
TOTAL COSTOS		14.632.423.259.11
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		59.87%
LITELFO	16.00%	3.960.294.846.00
VALOR DE AJUSTES DE PAGO DE CARGAS	25.33%	6.317.149.652.93
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		185.12
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		2.830.000.00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - ipc + 1 de febrero de Cada Año)		105.897.00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		549.519.745.00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20.00%	192.00
VALOR CARGAS VIP		215.040.000.00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6.26%	61.44
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		5.552.689.930.00
VALOR LOTE		5.784.000.00
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		5.784.000.00

OBSERVACIONES

EL ABOGADO  
 ADRIANA ROMERO *Adriana Romero*

FECHA  
 mar-17



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

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

PUNTO 63  
006202 011 01/02/30/31/32/33

UPZ

107

SECTOR EDIFICABILIDAD

A

SECTOR

11

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Fronte			28,00
Fondo			21,43
Área			1.160,00
Voladizo			0,80
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A 6 C	C
Antejardin			3,50
Aislamiento posterior			4,00
Aislamiento lateral			0,00
Fronte útil primer piso			24,00
Fronte útil pisos superiores			25,60
Fondo útil 1º piso			34,43
Fondo útil 2º pisos superiores			35,23
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			812,00
Índice de Construcción (IC)			2,80
Área máxima construible por IC			3.248,00
Área máxima permitida (pisos)			4,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,71
Área máx por IC			3.248,00
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
			POR IO y ALTURA
Área construible voladizo		69,14	69,14
Área construible 1er piso		812,00	812,00
Área construible piso tipo		895,43	881,14
Área construible pisos superiores		2.686,29	2.643,43
Área total construible (ATC)		3.608,89	3.455,43
Puntos fijos	10%	360,89	345,54
Área construida menos puntos fijos:		3.248,00	3.109,89
<b>ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 280 DE 2004 - EDIFICABILIDAD</b>			
Circulación adicional (5% - 10%)		155,40	109,885743
ECP DESCONTABLE	5%	268,00	4,00
ÁREA VENDIBLE: ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2686,4	2546,30
ÁREA VENDIBLE: AV DATO MANIJAS		2686,4	2546,30
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	
Área tipo apartamento		82,40	1
Área tipo apartamento (ajustada)		83,95	2
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		32,60	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANIJAS		83,60	5
ESTRATO	4	VIS - NO VIS	NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		335,75	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		67,15	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		268,00	268,00
Equipamiento comunal exigido OIRO - COMERCIO		0,00	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00	
Equipamiento comunal exigido - COMERCIO - ITERACION		0,00	
Área Básica Parquederos Pisos superiores		0,00	0,00
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	0,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	32,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,2	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		39	
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		39	
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5	682,50	
Área máxima de Sótano		1.118,00	
Cantidad de Sótanos		1,00	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		39,00	
Total área ocupada en sótanos		682,50	
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		3.455,43	
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		682,50	
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		2.546,30	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00	
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		32	
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		3.790.000,00	
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		0,00	
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		0,00	
VALOR DE PARQUEADERO		21.000,000,00	
TOTAL VENTAS		\$ 10.851.940,000	
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION		1.315.200,36	
COSTOS DIRECTO M <sup>2</sup> SOTANO ADICIONAL		1.315.200,36	
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 5.442.205,135	
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 163.266.154,05	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 448.467,60	
LICENCIA - CURADURIA		\$ 16.823.562,34	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		\$ 108.519.400,00	
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 544.220.513,50	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,34%	\$ 18.415.701,58	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 271.298.500,00	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 244.699.231,07	
COSTOS FINANCIEROS	2,72%	\$ 296.491.336,00	
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 325.558.200,00	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 1.989.941.066,87	
TOTAL COSTOS		\$ 7.432.146.200,84	
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		68,49%	
UTILIDAD	14,00%	\$ 1.519.271.600	
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS		\$ 1.900.922.199,16	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m <sup>2</sup> )	17,51%	\$ -	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.400.000,00	
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - lpx a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00	
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -	
VALOR LOTE		\$ 1.900.922.199,16	
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO	\$	1.638.000,00	

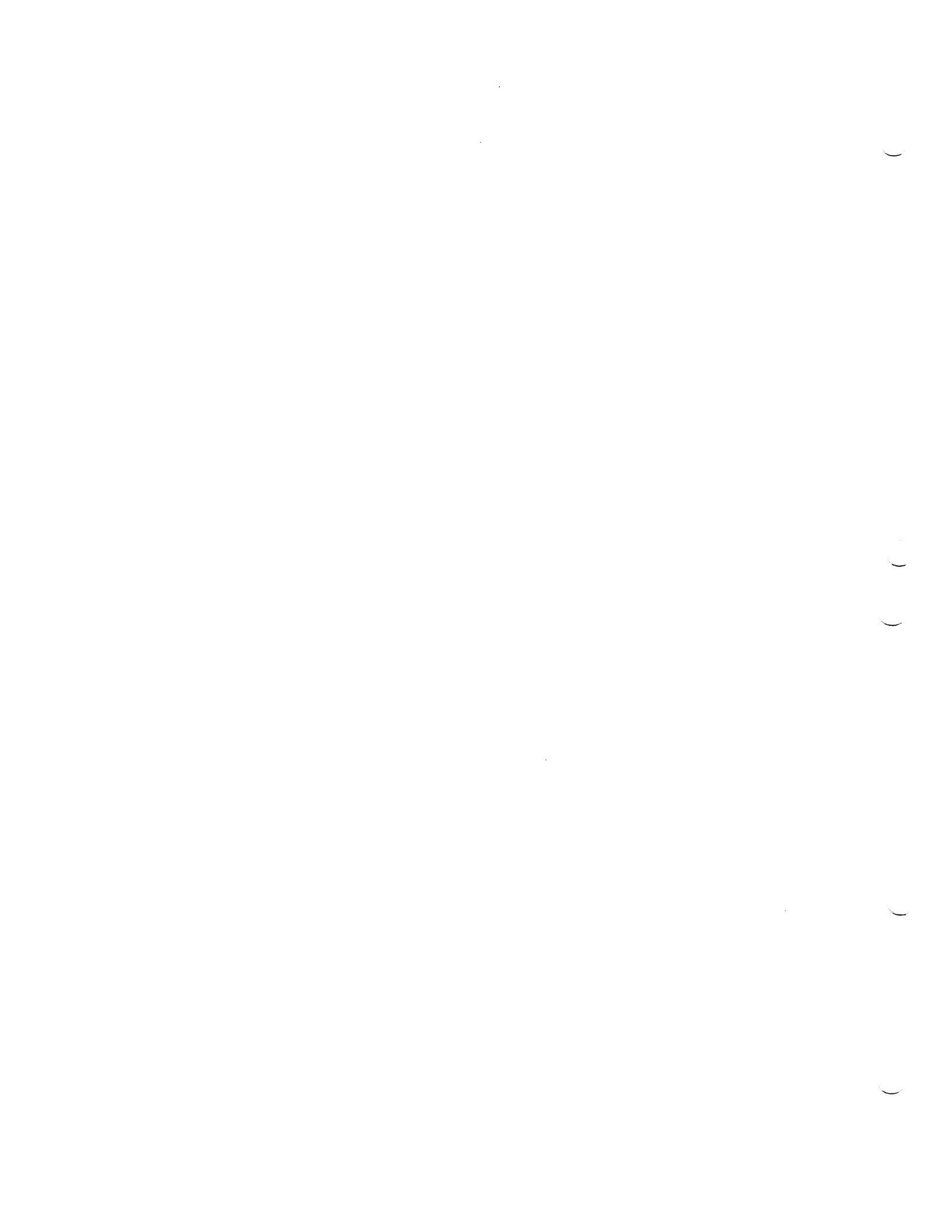
OBSERVACIONES

0

ELABORO  
ADRIANA ROMERO

FECHA

14 03 2017



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA  
 DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUNTA)  
 PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF) PUNTO 63  
 CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 006/02 011 01/02/30(31)/32/33  
 DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Planta		28.00
Fondo		41.43
Área		1.160.00
Volumen		0.00
BLOQUE BÁSICO		
Antealzado m <sup>2</sup>		
Asentamiento posterior m <sup>2</sup> (total)		
Asentamiento lateral		
Área del Bloque Básico		
Fondo del Bloque Básico		
Área Construida Bloque Básico		
PRIMER SEGMENTO		
Asentamiento posterior		
Asentamiento lateral		
Área del primer segmento		
Fondo del primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Asentamiento posterior		
Asentamiento lateral		
Área del segundo segmento		
Fondo del segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Asentamiento posterior		
Asentamiento lateral		
Área del tercer segmento		
Fondo del tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		10.992.84
Altura Total (pisos)		14

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		10.992.84
Puntos fijos (% área ocupada * ter piso * altura total)		1.167.64
Circulación (% de área del)		10.52%
Puntos Fijos + Circulación / Área Total Construida		10.52%
Área Básica Parqueaderos Pisos Superiores		22.5
Tota Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		22.5
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulación		9.825.20
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m <sup>2</sup>	3.000
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m <sup>2</sup>	6.825.20
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m <sup>2</sup>	9.825.20

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		1.078.07
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	720.25
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0.2	207.82
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 Centros		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0.00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		207.82

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico		0.00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)	m <sup>2</sup>	82.40
Apartamentos planteados		108.00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m <sup>2</sup>	89.22
Total de Unidades de vivienda		108.00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados - demanda para Vivienda	1	128.00
Parqueaderos visitantes - demanda para Vivienda	0.2	8.00
Parqueaderos privados - demanda para Comercio	0	0.00
Parqueaderos visitantes - demanda para Comercio	0	0.00
Parqueaderos privados - demanda para Centros	0	0.00
Parqueaderos visitantes - demanda para Centros	0	0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		136
Total de Parqueaderos Obligados en Sitios		136
Área ocupada por los parqueaderos en Sitios	22.5	2.320.00
Área mínima de sitio		1.160.00
Cantidad de Sitios		2.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SITIO		0.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		136.00
Total área ocupada en sitios		2.320.00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		10.992.84
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA		2.320.00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		9.527.60
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0.00
ÁREA VENDIBLE CENTROS		0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		128

Índice de Construcción	0.67	0
Factor de obligatoriedad	0.652	0.655

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		\$ 3.790.000
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		\$ 0
VALOR M <sup>2</sup> CENTROS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 21.000.000.00
TOTAL VENTAS		\$ 39.790.000.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN		\$ 1.263.269.711
COSTOS DIRECTO M <sup>2</sup> SOTANOS ADICIONALES		\$ 1.253.269.711
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 16.984.226.631.77

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANÍSTICA (CD)	3.00%	\$ 500.535.777.35
LICENCIA - CURADURÍA - CARGO FLUJO		\$ 448.487.60
LICENCIA - CURADURÍA		\$ 42.906.570.47
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	\$ 397.976.072.00
HONORARIOS DE CONSULTORÍA (CD)	10.00%	\$ 1.698.422.663.19
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	2.98%	\$ 500.513.664.57
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	\$ 994.947.686.00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - PISO DE DETALLE (CD)	4.50%	\$ 750.603.656.93
CONTRATOS FINANCIEROS	2.34%	\$ 906.912.972.76
VENTAS COMISIÓN DE PUBLICIDAD	3.00%	\$ 1.193.937.216.00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 4.894.487.621.46
TOTAL COSTOS		\$ 23.578.023.613.23
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		60.27%
UTILIDAD	14.00%	\$ 5.431.707.028.00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	25.23%	\$ 9.786.178.578.77
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANÍSTICA (m <sup>2</sup> )		766.80
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.460.000.00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 318 de 2013 - up a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667.00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 1.144.005.766.00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIF (m <sup>2</sup> )	20.00%	232.00
VALOR CARGA VIF		\$ 243.600.000.00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m <sup>2</sup> )		
VALOR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		
VALOR LOTE		\$ 6.400.570.792.17
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		\$ 7.242.000.00

OBSERVACIONES

ELABORÓ  
 ACRANIA ROMERO

FECHA  
 14/03/2017

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature] [Signature] [Signature]

(

(

(

(

(

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:

PUNTO 65
009126 02 44/45
20
3

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		21,80	
Fondo		23,27	
Área		648,00	
Voladizo		0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A. 6 C	
Antepedregón		3,50	
Aislamiento posterior		3,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente (del primer piso)		21,80	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA AISLADA
Frente (del 2º piso superiores)		21,80	
Fondo (del 1º piso)		23,27	
Fondo (del 2º pisos superiores)		23,87	
Índice de Ocupación (IO)		0,60	
Área máxima ocupable por IO		389,40	
Índice de Construcción (IC)		1,20	
Área máxima construible por IC		778,80	
Altura máxima permitida (pisos)		2,00	
ÍNDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,78	NO VIABLE

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR ÍNDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo			13,08	13,08
Área construible 1er piso		389,40	507,30	389,40
Área construible piso tipo			520,38	402,48
Área construible pisos superiores			520,38	402,48
Área total construible (ATC)		865,33	1.027,68	791,88
Puntos fijos	10%		102,77	79,19
Área construible menos puntos fijos:		778,80	924,91	712,69
<b>ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 150 DE 2004 - EDIFICABILIDAD</b>				<b>712,69</b>
Circulación edilicia (5% - 10%)			2,00	
ECP DESCONTABLE	5%	35,63		
ÁREA VENDIBLE: ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		606,1		606,1
ÁREA VENDIBLE: AV DISTRIO MANUJAL		506,1		506,1
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL		RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR ÍNDICE DE CONST.		
Área Tipo apartamento		126,50		1
Área Tipo apartamento (ajustada)		151,51		2
Total de Unidades vivienda Estrato - PARA ITERAR		4,79		3
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUJAL		4,00		4
ESTRATO	5			5
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR ÍNDICE DE CONST.		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		89,00		
70 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		17,80		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		71,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto - ITERACION		71,00	73,50	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		0,00		
70 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto - ITERACION		0,00	6,00	
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		1	4,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,25	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		1	5
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		5	
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		87,50
Área máxima de sótanos			616,30
Cantidad de Sótanos			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			5,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			0,00
Total área ocupada en sótanos			0,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		791,88
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		712,69
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		0,00

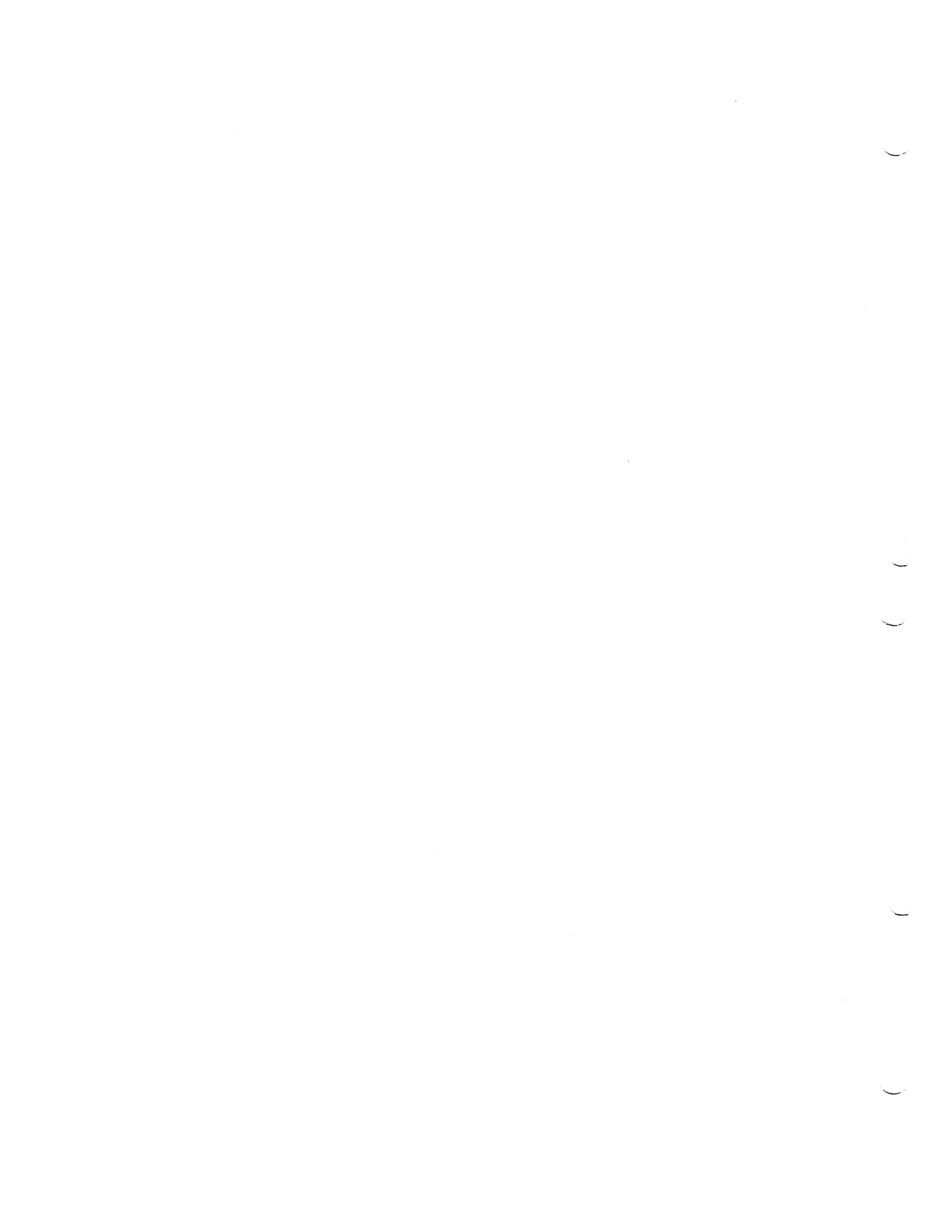
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		5.960.000,00
VALOR M² COMERCIO		0,00
VALOR M² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		0,00
TOTAL VENTAS		\$ 4.243.520.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.672.321,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		0,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 1.324.277.553

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 39.728.326,60
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FLUJO		\$ 997.958,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 5.530.661,88
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 42.435.200,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 132.427.755,35
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4,00%	\$ 64.889.600,12
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 105.088.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 59.592.489,91
COSTOS FINANCIEROS	1,70%	\$ 72.146.641,10
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 127.305.600,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 650.742.231,78
TOTAL COSTOS		\$ 1.975.019.785,28
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		46,54%
UTILIDAD	16,00%	\$ 678.963.200,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	37,46%	\$ 1.589.537.014,74
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.450.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 1.589.537.014,74

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$	2.449.000,00
----------------------------	----	--------------

OBSERVACIONES  
0  
ELABORO  
ADRIANA ROMERO





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) PUNTO 65  
 CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 009126 02 41/45  
 DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		21.80
Fondo		29.77
Área		649.00
Voladizo		0.76
BLOQUE BÁSICO		
Anteplano m <sup>2</sup>		
Asiámetro (excluído m <sup>2</sup> frasca)		
Asiámetro lateral		
Fronte del Bloque Básico		
Fondo del Bloque Básico		
Área Construida Bloque Básico		
PRIMER SEGMENTO		
Asiámetro posterior		
Asiámetro lateral		
Fronte del primer segmento		
Fondo del primer segmento		
Pisos Resaltantes primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Asiámetro posterior		
Asiámetro lateral		
Fronte del segundo segmento		
Fondo del segundo segmento		
Pisos Resaltantes segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Asiámetro posterior		
Asiámetro lateral		
Fronte del tercer segmento		
Fondo del tercer segmento		
Pisos Resaltantes tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		3.616,67
Altura Total (pisos)		13
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		3.616,67
Puntos fijos (% área ocupada por piso * altura total)		767,96
Circulación (% de cada piso)		
Puntos Fijos + Circulación / Área Total Construida		21,23%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	2.949,11
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m <sup>2</sup>	0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m <sup>2</sup>	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m <sup>2</sup>	2.539,21
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m <sup>2</sup>	2.539,21
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal asignado en Vivienda		435,51
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	128,68
Equipamiento comunal asignado - Cubierta	0,1	309,64
Equipamiento comunal asignado en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal asignado - Cubierta		0,00
Equipamiento comunal asignado para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal asignado - Cubierta		0,00
Total Equipamiento comunal asignado - Cubierta		309,64
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico	m <sup>2</sup>	0,60
Área tipo Apartamiento (Producto embotellado mínimo)		97,67
Apartamientos planteados		26,00
Área Ajustada Apartamientos planteados	m <sup>2</sup>	97,67
Total de Unidades de vivienda ajustadas		26,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos mínimos demanda para Vivienda	1	34,00
Parqueaderos mínimos demanda para Vivienda	0,28	6,00
Parqueaderos mínimos demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos mínimos demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos mínimos demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos mínimos demanda para Oficinas	0	0,00
Total PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		40
Total de Parqueaderos Compensables en Sótano		40
Área mínima por los parqueaderos en Sótano	22,5	1.262,50
Área mínima de sótano		646,20
Cantidades Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SÓTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		40,00
Total área ocupada en sótanos		1.292,60
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		3.616,67
ÁREA TOTAL DE LA ZONA EN LA TIPOLOGÍA		1.292,60
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		2.539,21
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		34
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	\$	26.000.000,00
TOTAL VENTAS	\$	16.019.241.200,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR VIVIENDA CONSTRUIDA	\$	13.716.701,18
COSTOS DIRECTO M <sup>2</sup> SOTANO ADICIONAL	\$	1.371.670,18
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SÓTANOS Y ASCEISOR	\$	6.733.762.090,64
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 202.012.862,73
LICENCIA - CURADURÍA - CARGO FLO		\$ 587.958,80
LICENCIA - CURADURÍA		\$ 25.441.868,89
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 160.192.412,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$ 673.376.208,05
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	0,35%	\$ 20.322.566,83
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 400.481.030,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ZG DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 338.688.104,53
COSTOS FINANCIEROS	2,25%	\$ 360.855.358,66
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	3,00%	\$ 450.577.236,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.669.545.544,51
TOTAL COSTOS		\$ 9.403.307.635,04
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		58,70%
LITIGIDAD	16,00%	\$ 2.593.076.592,00
VALOR LOJE ANTES DE PAGO DE CARGAS	25,30%	\$ 4.052.854.972,90
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANÍSTICA (m <sup>2</sup> )		208,98
VALOR DE REFERENCIA DEL TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.450.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 313 de 2013 - artículo 3 del febrero de Cada Año)		\$ 102.666.700
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MÍNIMA		\$ 325.160.178,33
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m <sup>2</sup> )	20,00%	129,80
VALOR CARGAS VIP		\$ 75.284.000,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m <sup>2</sup> )		
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 3.655.476.754,63
VALOR LOJE		\$ 3.655.476.754,63
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		\$ 5.628.000,00

Índice de Construcción: 4,29 / 0,322  
 k: Factor de obtención: 0,322 / 0

WFD

OBSERVACIONES

ELABORO

ADRIANA ROMERO

FECHA

14/03/2017

)

)

)

)

)