

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

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

PUNTO 67
009127 07 09/10/11
25
16

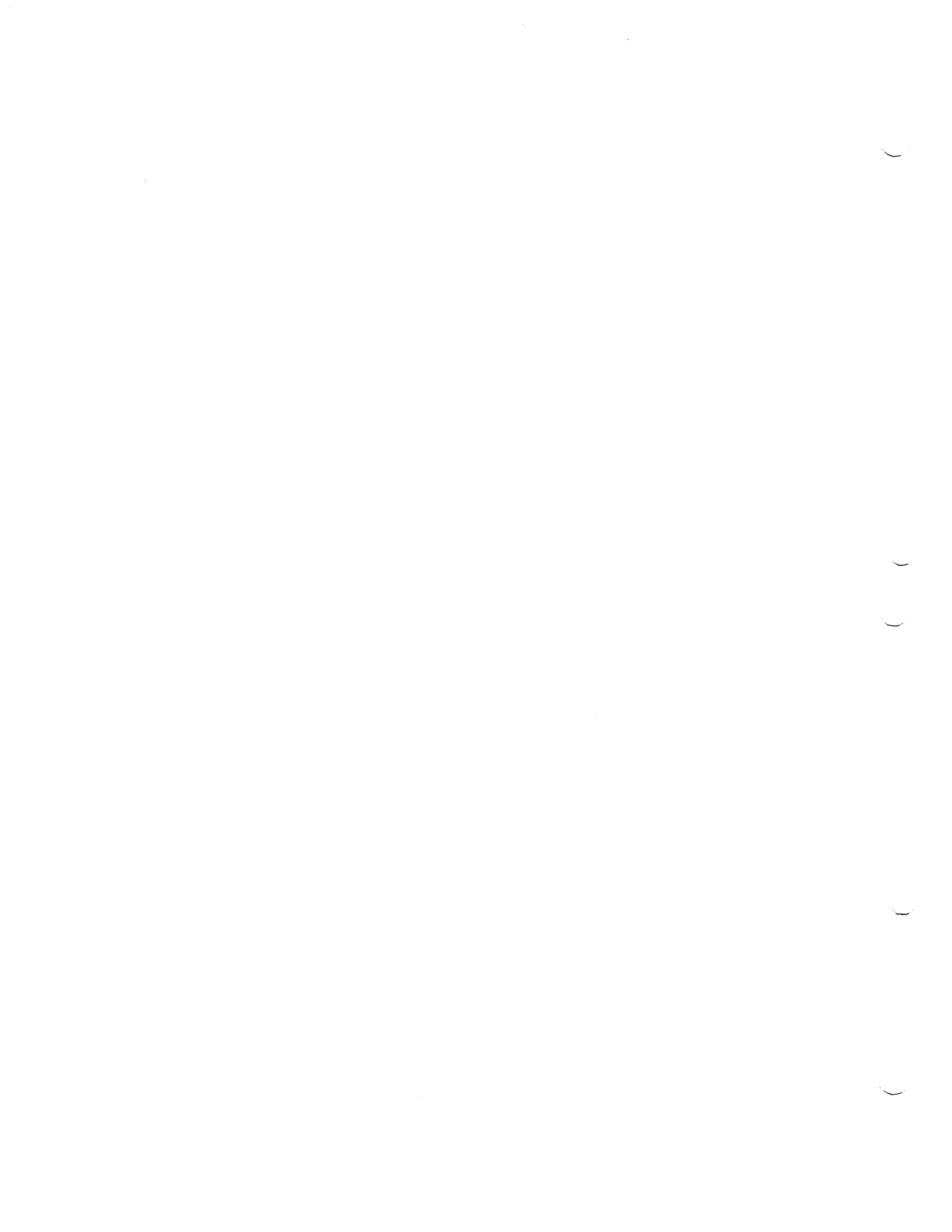
SUBSECTOR EDIFICABILIDAD B

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			22,70
Fondo			29,07
Área			660,00
Voladizo			0,80
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			3,50
Anclamiento posterior			4,00
Anclamiento lateral			0,00
Frente 001 primer piso			20,70
Frente 001 pisos superiores			21,50
Frente 001 1º piso			25,57
Frente 001 2º pisos superiores			26,37
Índice de Ocupación (IO)		0,70	462,00
Área máxima ocupable por IO			462,00
Índice de Construcción (IC)		3,00	1.980,00
Área máxima construible por IC			1.980,00
Altura máxima permitida (pisos)		4,00	0,80
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			NO VIABLE
Área máx por IC		1.980,00	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
			POR IO y ALTURA
Área construible voladizo		17,20	17,20
Área construible 1er piso	462,00	525,40	462,00
Área construible piso tipo		542,60	479,20
Área construible pisos superiores		1.627,80	1.437,60
Área total construida (ATC)			
Puntos fijos	10%	220,00	215,32
Área construida menos puntos fijos:		1.980,00	1.937,88
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			1709,64
Circular adicional (5% - 10%)	5%	85,48	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		147,00	4,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		1477,2	1377,20
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MARZAL		1477,2	RANGO VIVIENDA
TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	RESIDENCIAL
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			POR INDICE DE CONST.
Área Tipo apartamento		82,40	1
Área Tipo apartamento (ajustada)		86,89	2
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		17,93	3
Total de Unidades vivienda (ajustada) DATO MARZAL		17,60	4
			5
			6
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO EN VIVIENDA			POR INDICE DE CONST.
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		184,75	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		36,95	
Equipamiento comunal exigido - Descubierta - TERRECIOS		147,00	147,00
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 - Descubierta - TERRECIOS		0,00	
Área Básica Parquaderos Pisos superiores		0,00	0,40
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5	0,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
			SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1	17,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,25	5,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			22
Total de Parqueaderos Obligaciones en Sótanos		0,00	22
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		385,00
Área máxima de sótano			625,95
Cantidad de sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			13,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			35,00
Total área ocupada en sótanos			385,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.899,60
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			385,00
ÁREA SÓTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			1.479,60
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			30
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			4.120.000,00
VALOR M² COMERCIO			0,00
VALOR M² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO			21.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 6.719.360,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION			1.315.200,36
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			0,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 3.004.706,736
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	90.141.202,08
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	448.467,60
LICENCIA - CURADURIA		\$	10.537.185,09
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		\$	67.193.600,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	1,00%	\$	300.470.673,59
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,61%	\$	18.414.484,22
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	167.984.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$	135.211.803,12
COSTOS FINANCIEROS	2,44%	\$	163.696.423
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	201.580.800
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	1.155.678.556,67
TOTAL COSTOS		\$	4.160.385.294,60
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			61,92%
UTILIDAD			14,00%
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS		\$	940.710.400
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)	24,08%	\$	1.618.264.305,40
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	1.600.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	0,00
VALOR LOTE		\$	1.618.264.305,40
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	2.452.000,00

OBSERVACIONES

ELABORA
ADRIANA ROMERO

FECHA
15/03/2017



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 68
009125 08 /16/17/18/19

UPZ: 20 SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			48,10
Fondo			31,93
Área			1.536,00
Voladuro			0,80
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A 6 C	C
Antejardín			5,00
Aislamiento posterior			4,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			48,10
Frente útil pisos superiores			48,10
Fondo útil 1° piso			22,93
Fondo útil 2° pisos superiores			23,73
Índice de Ocupación (IO)			0,65
Área máxima ocupable por IO			998,40
Índice de Construcción (IC)			2,50
Área máxima construable por IC			3.840,00
Altura máxima permitida (pisos)			4,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,72
Área máx por IC			3.840,00
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
POR INDICE DE CONST.			
POR AISLAMIENTOS			
POR IO y ALTURA			
Área construable voladuro		38,48	38,48
Área construable 1er piso	998,40	1.103,10	998,40
Área construable piso tipo		1.141,58	1.036,88
Área construable pisos superiores		3.474,74	3.110,64
Área total construida (ATC)	4266,67	4.527,84	4.109,04
Puntos fijos	10%	426,67	452,78
Área construida menos puntos fijos:		3840,00	3698,14
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			3698,136
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	184,91	
ECP DESCONTABLE		319,00	
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		3194,2	3194,2
ÁREA VENDIBLE : AY DATO MANUAL		3194,3	3194,3
TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		RESIDENCIAL	1
Área Tipo apartamento			49,8
Área Tipo apartamento (ajustada)			49,8
Total de Unidades vivienda Estrato - PARA ITERAR			59,6
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL			82,4
ESTRATO		5	126,5
VIS - NO VIS		NO VIS	212,7
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO EN VIVIENDA			
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Descubierta			
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO OFIRO - COMERCIO			
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			
Equipamiento comunal exigido - Descubierta			
Área Básica Parquederos Pisos superiores			
Total Parquederos Pisos Superiores (Área Básica)			

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1		25,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,25		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			32
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			32
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		560,00
Área máxima de sótano			1.463,85
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			32,00
Total área ocupada en sótanos			560,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		4.109,04
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		560,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		3.194,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		23

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO		\$ 5.240.000,00
VALOR M ² COMERCIO		\$ 0,00
VALOR M ² OFICINAS		\$ 0,00
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 26.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 17.386.500.000

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M ² CONSTRUCCION		\$ 1.315.200,36
COSTOS DIRECTO M ² SOTANO ADICIONAL		\$ -
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 6.140.723.076

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 184.221.692,27
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.956,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 24.528.837,87
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 173.865.600,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 614.072.307,55
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,30%	\$ 18.416.073,33
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 434.664.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	\$ 276.332.539,40
COSTOS FINANCIEROS	1,92%	\$ 334.546.593
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 521.596.800
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.582.842.399,37
TOTAL COSTOS		\$ 8.723.565.474,88
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		50,17%
UTILIDAD	16,00%	\$ 2.781.849.600
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	33,83%	\$ 5.881.144.925,12
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.500.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 5.881.144.925,12
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$ 3.829.000,00

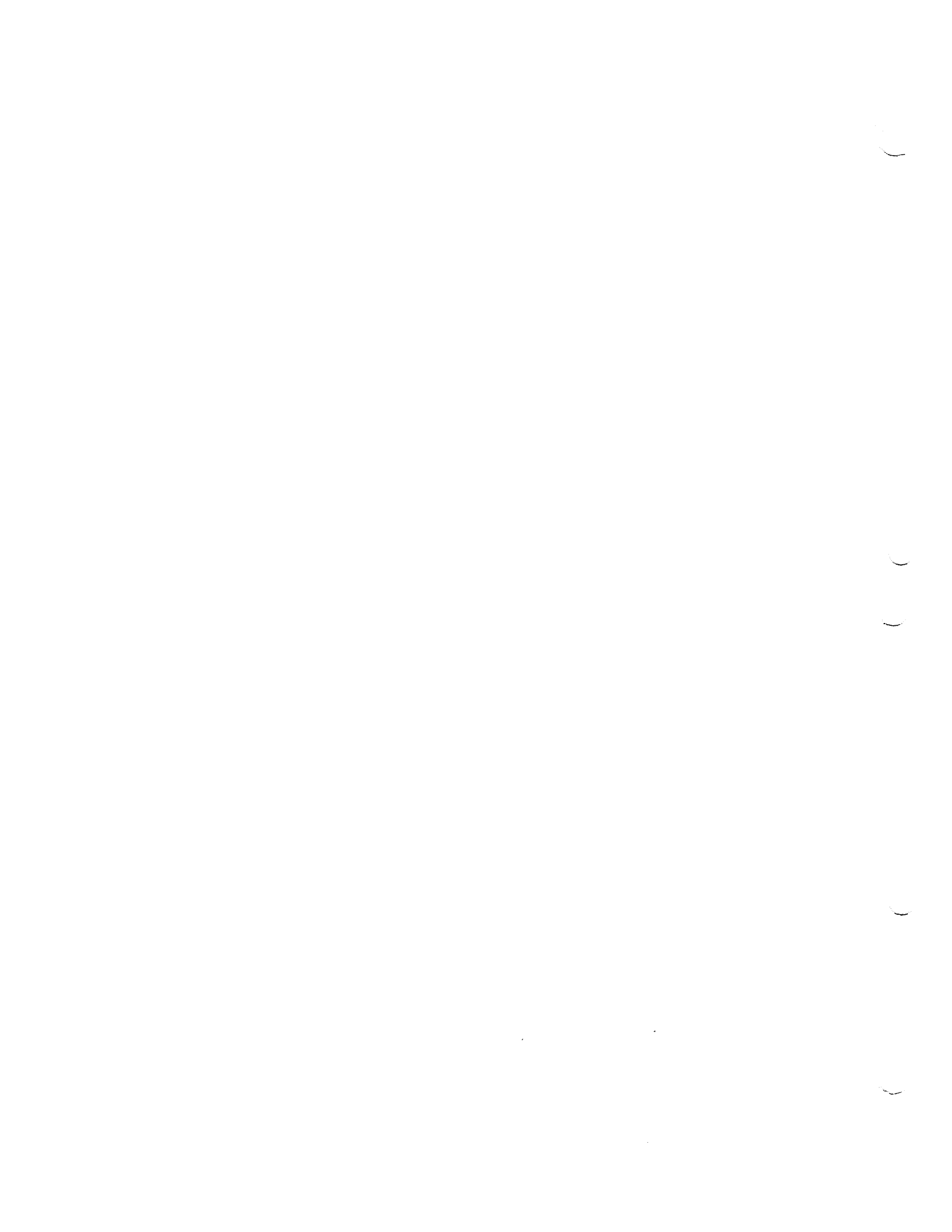
OBSERVACIONES

ELABORO
ADRIANA ROMERO

[Handwritten signatures]

FECHA
15 03 2017

[Handwritten mark]



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 68
 CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 009125 08 /16/17/18/19
 DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		48.10
Fondo		31.03
Área		1.536.00
Coeficiente		0.82
BLOQUE BASICO		
Antealrura m ²		
Aslamiento posterior m - m ² (mca)		
Aslamiento lateral		
Frente del Bloque basico		
Fondo del Bloque basico		
Área Construida Bloque Basico		
PRIMER SEGMENTO		
Aslamiento posterior		
Aslamiento lateral		
Frente del primer segmento		
Fondo del primer segmento		
Área Resultante primer segmento		
Área Construida primer segmento		
SEGUNDO SEGMENTO		
Aslamiento posterior		
Aslamiento lateral		
Frente del segundo segmento		
Fondo del segundo segmento		
Área Resultante segundo segmento		
Área Construida segundo segmento		
TERCER SEGMENTO		
Aslamiento posterior		
Aslamiento lateral		
Frente del tercer segmento		
Fondo del tercer segmento		
Área Resultante tercer segmento		
Área Construida tercer segmento		
Área Construida Total		7.507.13
Área Total (pasos)		9

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		7.507.13
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)	10%	778.45
Circulación (% de cada piso)		
Puntos Fijos + Circulación / Área Total Construida		10.37%
Área Básica Parqueaderos Pisos Superiores		0.00
Tarifa Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22.5	0.00
Área construida menos Parquaderos pisos superiores, purlas fijas y Circulaciones		6.728.68
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m ²	0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m ²	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m ²	5.561.64
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m ²	5.561.64

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal asignado en Vivienda		833.95
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0.00
Equipamiento comunal asignado - Cubierto	0.2	227.04
Equipamiento comunal asignado en Comercio		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0.00
Equipamiento comunal asignado - Cubierto		0.00
Equipamiento comunal asignado para Oficinas		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0.00
Equipamiento comunal asignado - Cubierto		0.00
Total Equipamiento comunal asignado - Cubierto		227.04

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m ²	0.00
Plata Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		76.49
Apartamentos planteados		85.00
Área Apeada Apartamentos planteados	m ²	76.49
Total de Unidades de vivienda a construir		85.00
EXISTENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	171.00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0.26	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		179
Tarifa de Parqueaderos Obligatorios en Sotanos		175
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	11.5	2.084.00
Área máxima de sótano		1.632.00
Cambios de Sótanos		2.99
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		179.00
Total área ocupada en sótanos		2.084.00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		7.507.13
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.932.00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		2.040.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		5.561.64
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		171

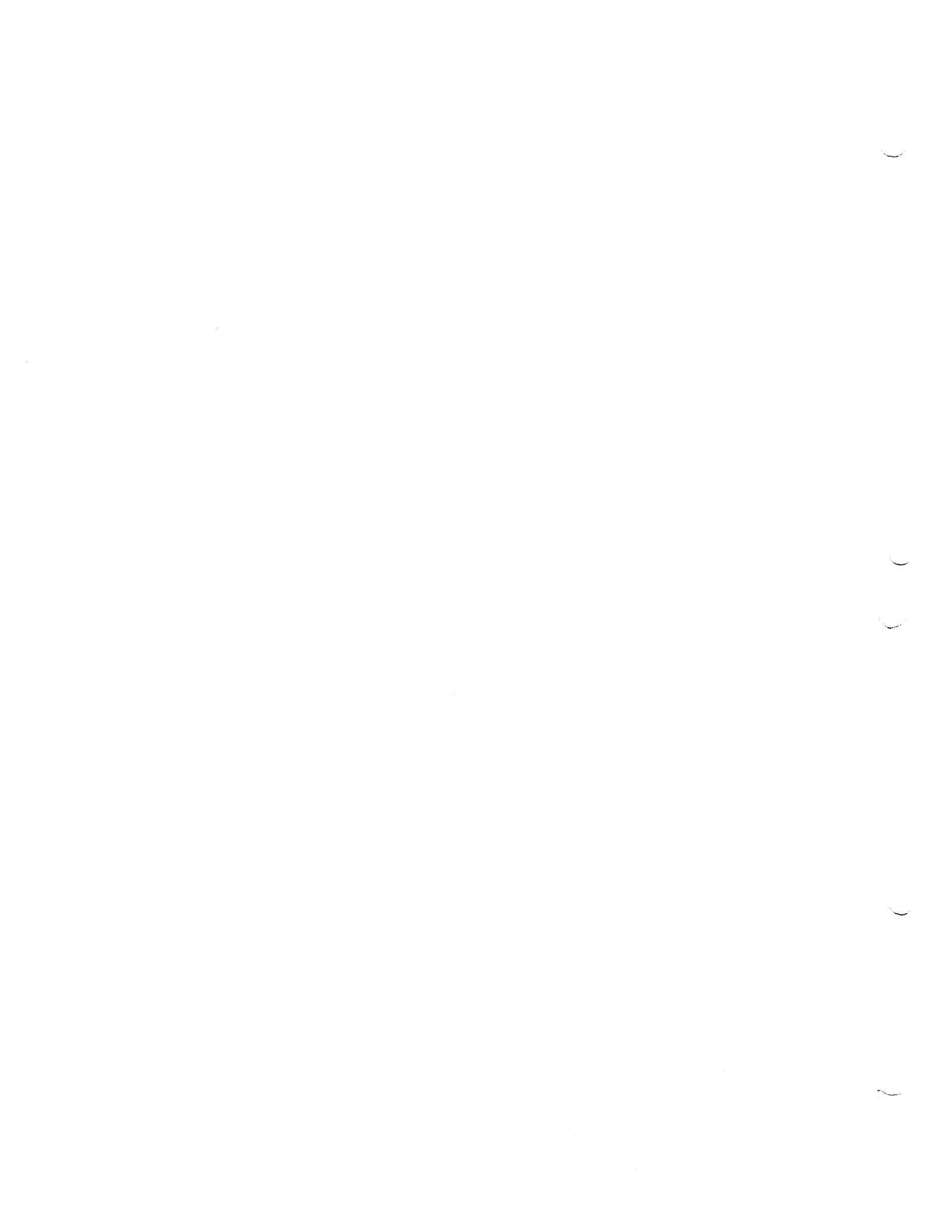
Índice de Construcción	4.38	0.322
% Factor de obtención	0.322	0

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO		\$ 5.240.000
VALOR M ² COMERCIO		\$ 0
VALOR M ² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO	\$	20.250.000.00
TOTAL VENTAS	\$	38.514.250.000.00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M ² CONSTRUCCIÓN	\$	1.416.299.55
COSTOS DIRECTO M ² SEMIOT ANO	\$	1.416.299.55
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYENDO SOTANOS Y ASCENSOR	\$	14.983.217.096.17

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO LE DE EMERGENCIA URBANÍSTICA (IC)	3.00%	\$ 449.490.512.89
LICENCIA - JURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.956.80
LICENCIA - JURADURIA		\$ 42.753.280.92
GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO (VENTAS)	1.00%	\$ 385.145.936.00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10.00%	\$ 1.498.324.769.92
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	3.92%	\$ 586.727.321.44
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	\$ 962.864.840.00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5.00%	\$ 749.160.854.81
COSTOS FINANCIEROS	2.12%	\$ 810.285.697.40
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	3.00%	\$ 1.155.437.400.00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 6.646.791.897.87
TOTAL COSTOS		\$ 21.630.008.994.05
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		56.16%
UTILIDAD	16.00%	\$ 6.162.334.970.00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	27.84%	\$ 10.722.249.029.95
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANÍSTICA (m ²)		
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.500.000.00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + spc 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667.00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDI KABILIDAD MINIMA		\$ 794.150.052.86
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m ²)	20.00%	307.20
VALOR CARGAS VIP		\$ 184.320.000.00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m ²)		
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 0.743.779.572.00
VALOR LOTE		\$ 0.743.779.572.00
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO	\$	6.344.000.00

OBSERVACIONES
 ELABORÓ
 ADRIANA ROMERO



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:

2-302

8413 16 0128

UPZ	14	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	19		

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Terreno		36,10	
Fondo		15,12	
Área		546,00	
Volúmenes		0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín		3,50	
Aislamiento posterior		4,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Fronte 1º y último piso		36,10	fondo por 10 cuando es TIPOLOGIA
Fronte 1º y pisos superiores		36,10	ABSLADA
Fondo 1º y 1º piso		7,62	10,59
Fondo 1º y 2º pisos superiores		8,22	
Índice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO		382,70	
Índice de Construcción (IC)		2,80	
Área máxima construible por IC		1.528,80	
Altura máxima permitida (pisos)		4,00	
ÍNDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,50	VIABLE

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		1.528,80		
Área máxima por IC				
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD				
Área construida volúmenes				
Área construida 1er piso		382,20		
Área construida piso tipo				
Área construida pisos superiores				
Área total construida (ATC)		1698,67	1.165,98	1.993,78
Puntos tipos				
Área construida menos puntos fijos:		1528,80	1049,18	1434,40
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD				
Circulación adicional (5% - 10%)		5%	52,42	1049,182
ICP DESCONTABLE			99,00	4,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR			897,9	579,77
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE RESIDENCIAL			833,3	

TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	RESIDENCIAL	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR				
Área Tipo apartamento			2	49,8
Área Tipo apartamento (ajustada)			3	59,6
Total de Unidades vivienda (ajustada) DATO MANEJAS			5	126,4
Estrato		5	VIS - NO VIS	NO VIS

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		112,25	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		22,45	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		89,80	
Equipamiento comunal exigido - Descubierta		99,00	89,60
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 - Descubierta		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		1	7,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,25	2,00
Parqueaderos privados 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		1,25	9,00
Total de Parqueaderos Obligatorios en sótanos			
Área ocupada por los parqueaderos en sótano		17,5	157,50
Área máxima de sótano			491,85
Cantidad de Sótanos			3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SÓTANO			15,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			28,00
Total área ocupada en sótanos			491,85

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.165,98
ÁREA VOTARIOS INCLUIDA TIPOLOGIA		491,85
ÁREA VOTARIOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		25

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		5.960.000,00
VALOR M² COMERCIO		0,00
VALOR M² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		30.000.000,00
TOTAL VENTAS		6.137.000.000

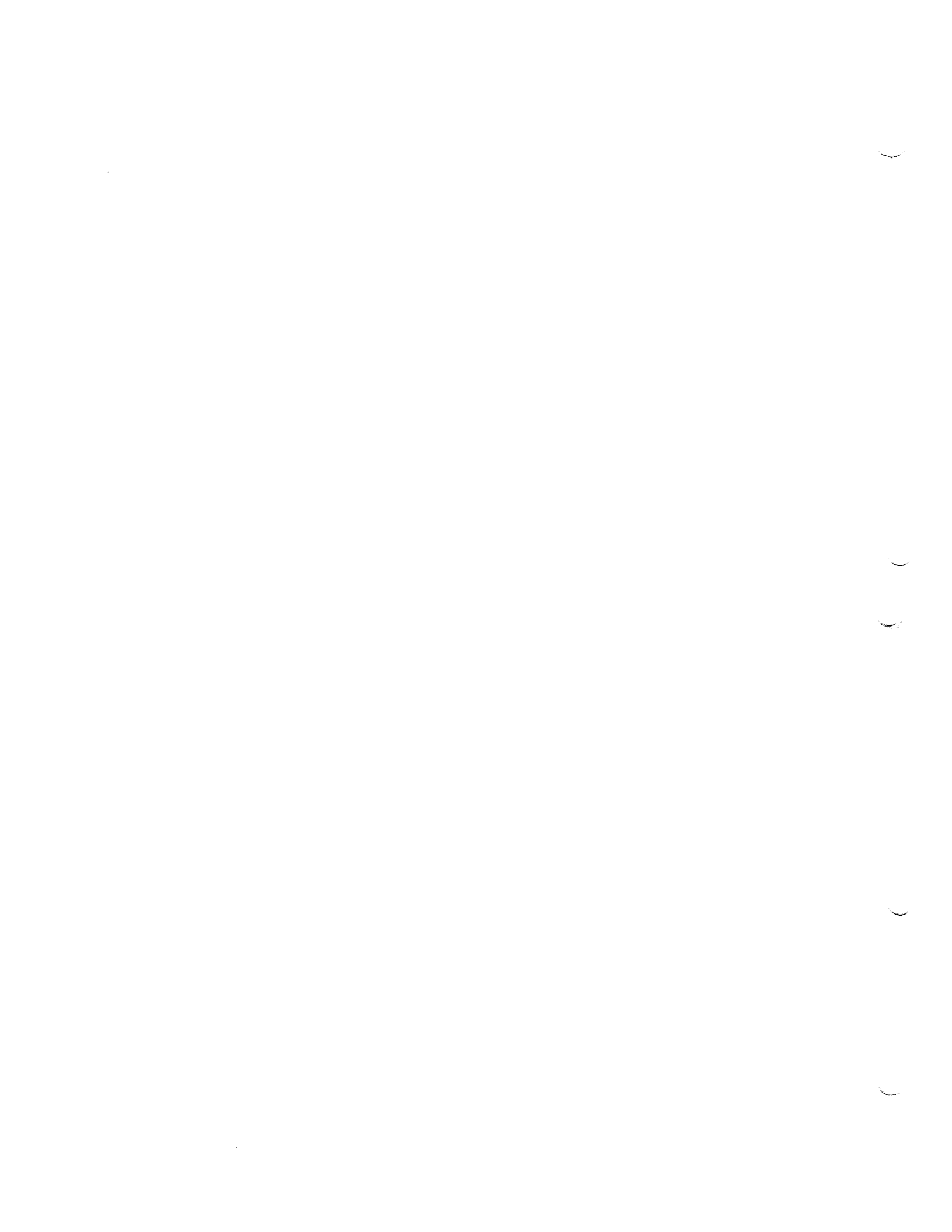
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.511.933,93
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.511.933,93
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		2.506.529,425

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)		3,00%
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 75.195.882,74
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.956,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 10.718.243,55
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		1,00%
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		\$ 61.320.800,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)		10,00%
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)		\$ 250.852.942,46
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		0,84%
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		\$ 21.185.235,48
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		2,50%
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)		\$ 153.302.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		4,50%
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)		\$ 112.793.824,12
COSTOS FINANCIEROS		2,23%
COSTOS FINANCIEROS		\$ 136.555.723
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		\$ 183.962.400
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 1.006.265.008,24
TOTAL COSTOS		\$ 3.512.797.433,64
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		57,29%
UTILIDAD		16,00%
UTILIDAD		\$ 981.132.800
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CAIGAS		26,71%
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CAIGAS		\$ 1.638.149.766,96
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 - pct a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.697,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		
VALOR LOTE		\$ 1.638.149.766,96
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 3.000.000,00

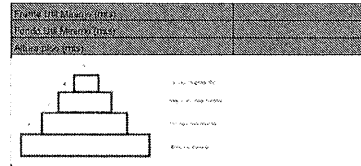
ESTRATO		5
ÁREA M² PROYECTO MOBILIARIO		126,50
PRODUCTO A MOBILIARIO		RESIDENCIAL
NORMA		
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS		
GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV		2
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VIV		A
CODIGO GRUPO-ZONA VIV		2A
GRUPO DE DEMANDA GARAJES COM		0
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES COM		A
CODIGO GRUPO-ZONA COMERCIO		0A
FACTOR DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO		
1 Parquadero Cada 40 m²		0,0125
Áreas Parquaderos Pisos superiores		
pisos en parquaderos		0
1 Parquadero por Vivienda		
1 Parquadero por Cada 4 Viviendas		
SOTANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO		
		3,00
Parquaderos en Pisos Superiores Estrato 1-3		
		17,5
Parquaderos en Pisos Superiores Estrato 4-6		
		17,5
Parquaderos Sotanos estrato 1-3		
		17,5
Parquaderos Sotanos estrato 4-6		
		17,5
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		
		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		
		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
		0,00

COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO		\$ 1.511.933,93
ACUERDO 352 DE 2004		
DECRETO 1489 DE 2010		
INSTRUCCION ADMINISTRATIVA 01-28 DE JUNIO DE SUPER NOTARIADO Y REG		
DE CRETO 2000 DE 1990		CATEGORIA PROYECTO
HONORARIOS ARCHIVO Y REG		B
TARIFAS DE INGENIERIA - ACDEM 2008 - CAP 1.1.8 - LEY 51 DE 1994		

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.



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) 2-302
 CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 8413 16 03/76
 DIRECCION



ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		36.10
Fondo		15.12
Area		546.69
Voladizo		0.60
BLOQUE BASICO		
Antejardin m-m2	3.5	0.00
Aislamiento posterior m - m2 (nicosa)	4.00	0.00
Aislamiento lateral		0.00
Fronte útil Bloque basico		0.00
Fondo útil Bloque Basico		0.00
Area Construida Bloque Basico		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
Area 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
Area 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
Area Construida tercer segmento		0.00
Area Construida Total		3.312,41
Altura Total (pisos)		9

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		3.312,41
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)	10%	920,00
Circulacion (% de cada piso)	0%	0,00
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		37,77%
Area Basica Parquaderos Pisos superiores	100	0,00
Total Parquaderos Pisos Superiores (Area Basica)	22,5	0,00
Area construida menos Parquaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		2.392,41
AREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	2.392,41
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	2.392,48

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		260,63
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	52,13
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	208,50
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		260,63

AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bivoca Basica		0,00
Area Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)	m2	126,50
Apartamentos planteados		18,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	130,46
Total de Unidades de vivienda ajustada		18,00
EXISTENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	38,00
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		39
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		39
Area ocupada por los parqueaderos en Sótano	21,2	413,30
Area máxima de sótano		826,61
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 area ocupada en sótanos		826,60

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA		3.312,41
AREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.653,22
AREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA		2.348,20
AREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		38

ANALISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO		\$ 5.960.000
VALOR M ² COMERCIO		\$ 0
VALOR M ² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 15.135.272.000,00

ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.384.383,75
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 1.364.383,75
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 6.775.024.680,51

ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$ 203.250.746,42
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 597.956,80
LICENCIA - CURADURIA		\$ 26.853.477,38
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 151.352.720,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 677.502.468,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,34%	\$ 23.198.744,54
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 378.381.800,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 338.751.244,00
COSTOS FINANCIEROS	2,44%	\$ 369.103.355,49
VENTAS, COMISIONES PUBLICIDAD	3,00%	\$ 454.058.160,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.621.890.692,70
TOTAL COSTOS		\$ 9.396.875.573,21
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		62,09%
UTILIDAD	16,00%	\$ 2.421.643.520,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	21,01%	\$ 3.316.752.906,79
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		175,81
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 POR SUPLENIR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 581.175.926,60
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20,00%	169,20
VALOR CARGAS VIP		\$ 349.440.000,00
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ -
VALOR LOTE		\$ 2.386.136.960,18
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$ 4.370.000,00

ESTRATO		5
AREA M2 PRODUCTO INMOBILIARIO		126,5
PRODUCTO INMOBILIARIO		RESIDENCIAL

Puntos Fijos Menos Estrato 1-2		19,00
Puntos Fijos Menos Estrato 3-4		25,00
Puntos Fijos Menos Estrato 4-5		52,00

AREA ACTIVIDAD		
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS		

GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV		2
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VIV		A
CODIGO GRUPO-ZONA VIV		2A

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

TRATAMIENTO		
CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA		
	4,38 LC	
	2.351,48	2.145,43 1.493,46
Punto fijo mínimo de 32 m2 por piso		920,03

Area construida menos puntos fijos.		2.392,41
Areas Parquaderos Pisos superiores		0,00
Pisos en Parquaderos		0,00
AREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
AREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA		2.392,41

10 m2 por cada 80 m2 de construccion		
--------------------------------------	--	--

--	--	--

1 Parquadero per Vivienda		
1 Parquadero per Cada 4 Viviendas		

N° Sotanos Incluidos en la Tipologia		2
--------------------------------------	--	---

Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 1-3		22,8
Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 4-6		22,8
Parqueaderos Sotanos estrato 1-3		22,8
Parqueaderos Sotanos estrato 4-6		22,8

Índice de Construcción	4,38	0,322
Is = Factor de obligación	0,322	0

COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO		\$ 1.364.383,75
--	--	-----------------

ACUERDO 352 DE 2008		
DECRETO 1489 DE 2010		
INSTRUCION ADMINISTRATIVA 01-26 DE JUNIO 2001 - SUPER NOTARIADO Y REG		
DECRETO 2099 DE 1939		
HONORARIOS ARQUITECTURA		C
TARIFAS DE INGENIERIA - ACHEM 2006 - CAP 2.1.3.6 - LEY 51 DE 1958		

Handwritten signatures and initials:
 ZJM
 HM
 X

