

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

2-329
 6.301 18 02 03 04

SECTOR 88 SUBSECTOR EDIFICABILIDAD A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Tiempo		30,90
Fondo		21,63
Área		1.286,50
Índice		0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		
Antejardín	A 6 C	3,50
Asf.amiento posterior		5,00
Asf.amiento previo		6,00
Frente del primer piso		30,90
Frente de pisos superiores		30,90
Fandanga 1º piso		33,13
Fandanga 2º piso superiores		33,73
Índice de Ocupación (IC)		0,78
Área máxima usable por IC		990,55
Índice de Construcción (IC)		3,30
Área máxima construable por IC		4.245,45
Área a máxima permitida (leved)		5,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,80
Área índice por IC		4.245,45

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
	FOR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTO	POR IO Y ALTURA
Área construable máxima		38,27	38,27
Área construable 1º piso	900,55	1.033,85	900,55
Área construable pisos superiores		1.650,27	938,87
Área total construida (ATC)	4717,17	5.272,91	3.755,88
Puntos fms	10%	471,72	527,29
Área construida menos puntos fms	4245,45	4745,61	4190,79
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 150 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		4190,79	4190,79
Categorización (IC - 15%)	5%	209,54	4190,79
ICP DESCONTABLE		352,00	5,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		3679,2	4185,79

TIPO DE PROYECTO			RANGO VIVIENDA	
VIV o COM	RESIDENCIAL	1	49,8	1
		2	49,8	2
		3	59,0	3
		4	87,4	4
		5	126,5	5
		6	212,7	6
	VIS - NO VIS	NO VIS		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados de demanda para Vivienda		34,00		
Parqueaderos privados de demanda para Vivienda	0,33333333	6,00		
Parqueaderos privados de demanda para Comercio	0	0,00		
Parqueaderos privados de demanda para a Oficinas	0	0,00		
Parqueaderos privados de demanda para a Oficinas	0	0,00		
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		40		
Área de 20 m ² por Parqueadero en Solano		800		
Área mínima de lotaje	17,5	1.245,15		
Área mínima de Solano		1,60		
Área mínima de Solano		1,60		
Área mínima de Solano		1,60		
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS Y ADICIONALES		76,00		
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS Y ADICIONALES		1.245,15		

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		4.656,43
ÁREA DOTACIONES INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.245,15
ÁREA DOTACIONES ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		3.679,20
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTOS		8.500.000,00
VALOR M ² OFICINAS		0,00
VALOR M ² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		30.000.000,00
TOTAL VENTAS		37.955.376,932

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR IC CONSTRUCCION		1.528.328,89
COSTOS EFECTIVO M ² SOLANO ADICIONAL		1.238.238,89
TOTAL COSTOS DIRECTOS (INCLUYEN SOLANOS Y ASCENSOR)		9.011.934,196

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DEL PERACION URBANA (ICU)	3,00%	\$ 270.357.425,68
LICENCIA - GUARDERIA - CARGO FIJO		\$ 737.450,00
LICENCIA - GUARDERIA		\$ 36.742.043,78
GASTOS NOTARIALES Y LE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 379.663.769,38
PARQUEADEROS DE CONSTRUCCION (ICU)	10,00%	\$ 901.131.426,59
PARQUEADEROS DE CONSTRUCCION (ICU)	0,25%	\$ 21.822.218,59
PARQUEADEROS DE CONSTRUCCION (ICU)	2,50%	\$ 823.659.633,41
PARQUEADEROS DE CONSTRUCCION (ICU)	4,50%	\$ 486.536.138,82
COSTOS FINANCIEROS	1,49%	\$ 460.969.685
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	5,00%	\$ 950.591.309
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 4.324.650.376,25
TOTAL COSTOS		\$ 13.336.584.472,16
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		
UTILIDAD	16,00%	\$ 5.377.820.310
VALOR DE PAGO DE CARGAS	43,87%	\$ 14.372.502.152,35
ÁREA DE TERRENO A VENDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m ²)		
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 3.600.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 228 de 2013 - p. 1 de Decreto de Cada Año)		\$ 102.287,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$ 0,00
VALOR DE		\$ 14.372.502.152,35
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$ 11.172.000,00

FONDO POR IO CUANDO ES TIPOLOGIA AISLADA		
Área construable máxima		38,27
Área construable 1º piso		900,55
Área construable pisos superiores		938,87
Área total construida (ATC)		3.755,88
Puntos fms		527,29
Área construida menos puntos fms		4190,79

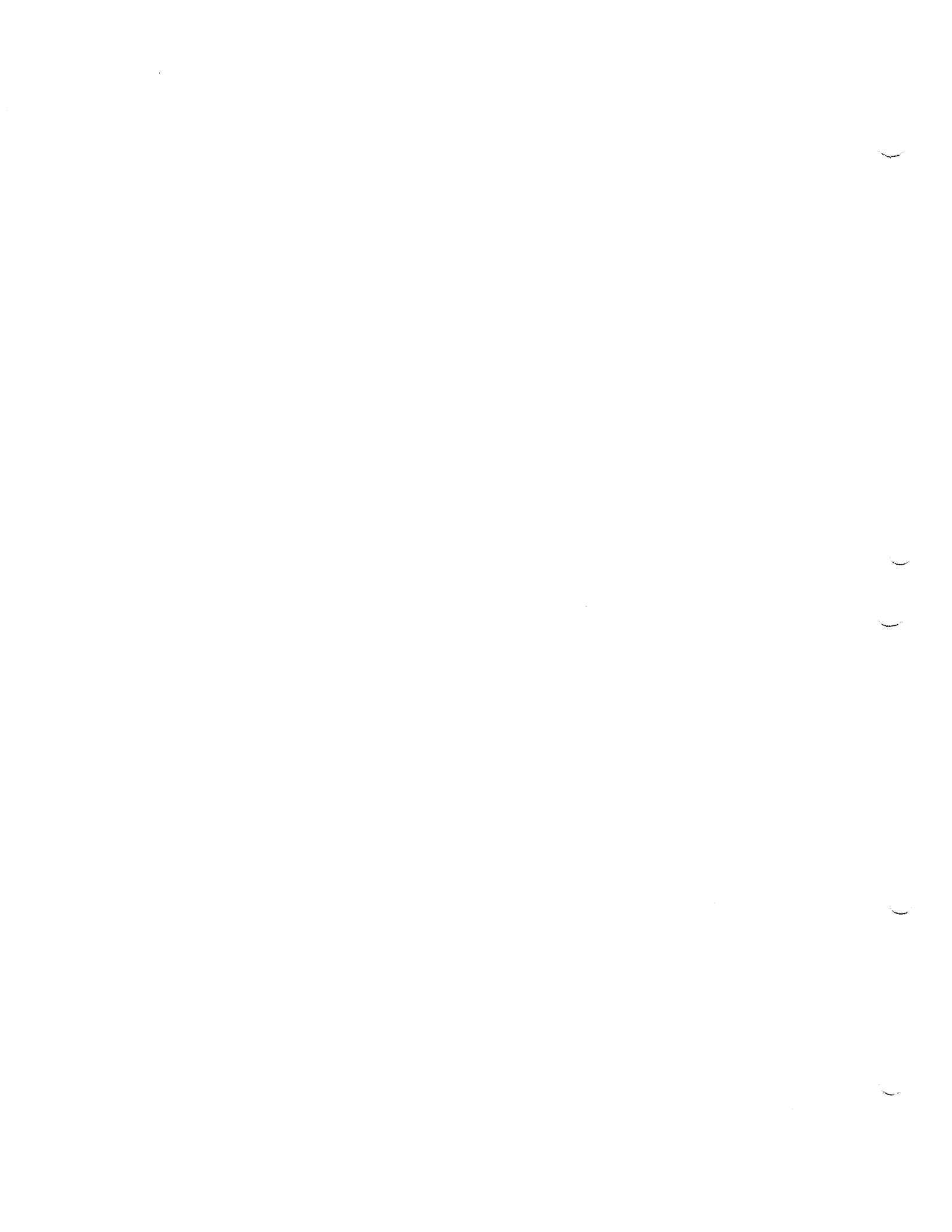
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal privado en Vivienda		453,60
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Vivienda		907,20
Equipamiento comunal privado - Comercio		302,00
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Comercio		604,00
Equipamiento comunal privado - Oficinas		0,00
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Oficinas		0,00
Equipamiento comunal privado - Otros		0,00
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Otros		0,00
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		0,00

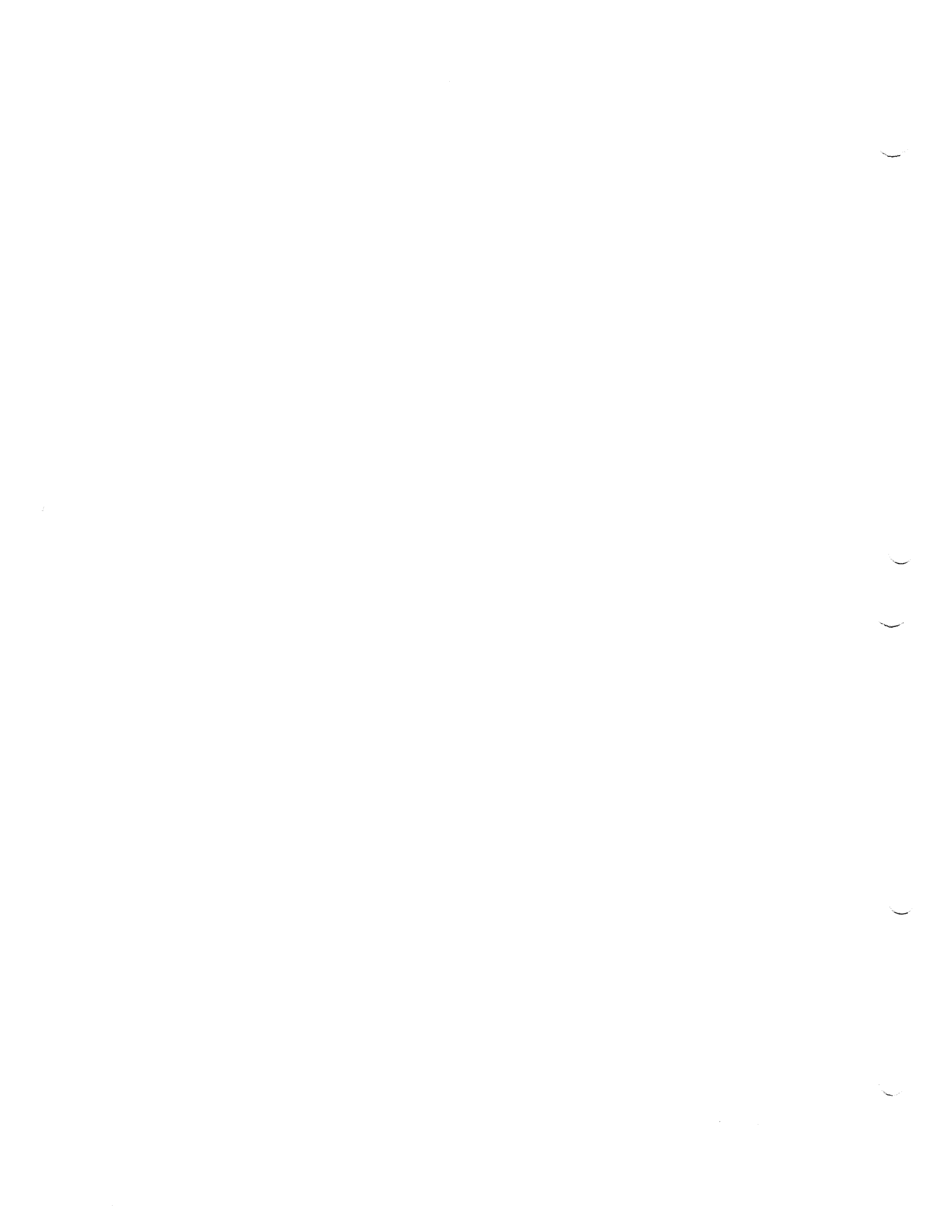
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Vivienda		907,20
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Comercio		604,00
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Oficinas		0,00
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Otros		0,00
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		0,00

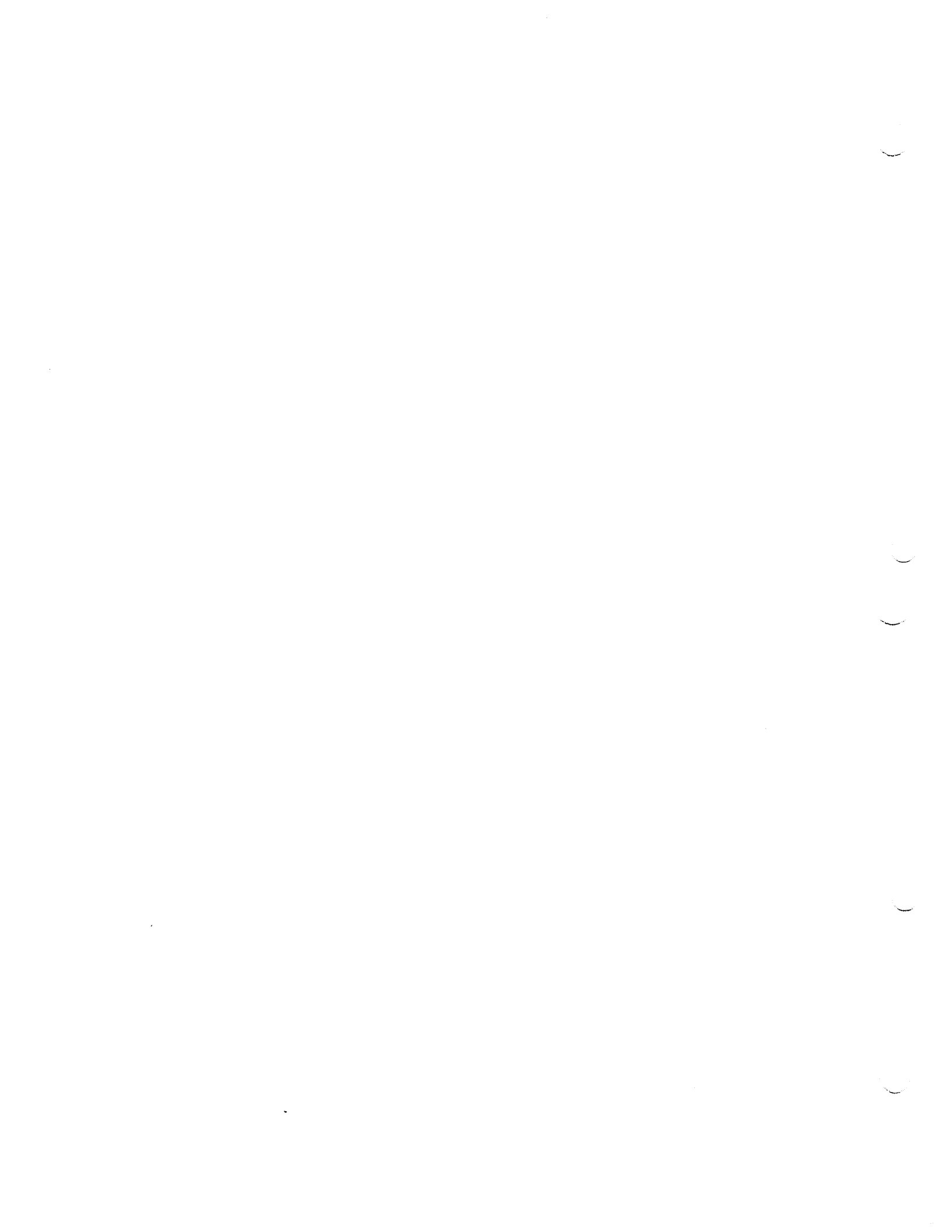
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Vivienda		907,20
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Comercio		604,00
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Oficinas		0,00
ECP del Equipamiento Comunal Privado en Otros		0,00
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		0,00
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)		0,00

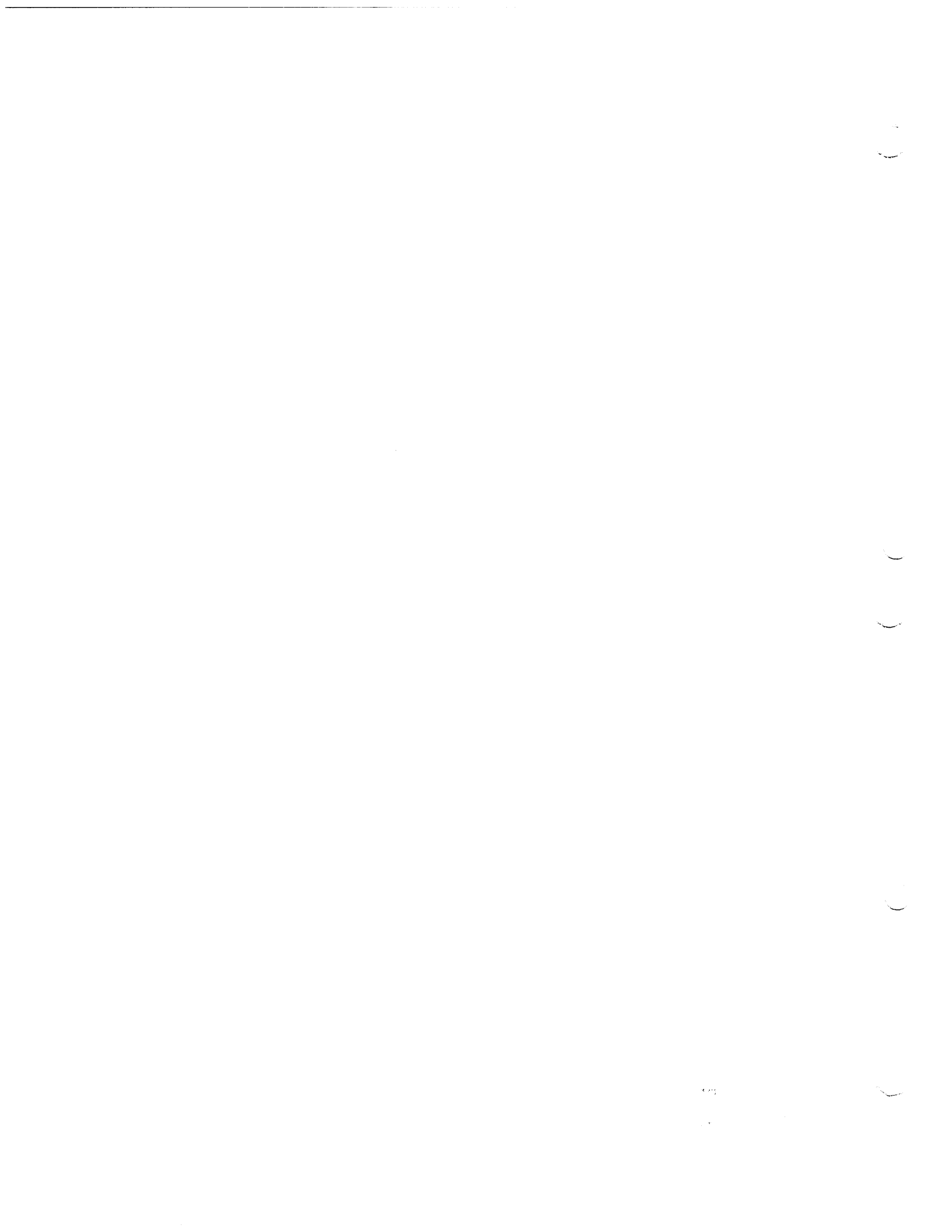
COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO		
COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO		\$ 1.528.328,89

Handwritten signatures and 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

2-353
2 28 01 02 03 04/11

UPZ: 09 SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frete		29.10
Fondo		35.13
Área		1,029.37
Volumen		0.60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION		
Antejardín	A 6 C	5.00
Alfombrado posterior		6.00
Antejardín superior		0.00
Frete del primer piso		29.10
Frete de pisos superiores		29.10
Frete del 2º piso superiores		29.10
Índice de Ocupación (IC)		0.70
Área máxima ocupable por IC		715.66
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima edificable por IC		5,111.85
Área máxima permitida (IC 5%)		511.85
ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE POR ÍNDICES VOLUMÉTRICA		0.83
Área máx por IC		5,111.85
NO VIABLE		

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
	POR ÍNDICE DE CONST.	POR AISLMIENTOS	POR IO Y ALTURA
Área construable volada		35.30	35.30
Área construable por IC	715.66	881.01	715.66
Área construable por 1.º pto.		6,181.29	790.98
Área construable por pisos superiores			5,254.11
Área total construida (ATC)	5679.83	7,029.26	5,972.37
Cuando Fija	10%	567.98	732.93
Área construida menos zonas fijas	5111.85	6326.33	5179.13
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		5315.113501	5111.85
Creación adicional (5% - 10%)	5%	0.00	
ECP DESCONTABLE		7.00	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		4396.2	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		4396.2	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS				SECTOR DEMANDA			
PARQUEADEROS PRIVADOS DEMANDA PARA VIVIENDA				0			
PARQUEADEROS VISITANTES DEMANDA PARA VIVIENDA				0			
PARQUEADEROS PRIVADOS DEMANDA PARA COMERCIO				0.005			
PARQUEADEROS VISITANTES DEMANDA PARA COMERCIO				0.005			
PARQUEADEROS PRIVADOS DEMANDA PARA OFICINAS				0.005			
PARQUEADEROS VISITANTES DEMANDA PARA OFICINAS				0.005			
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS				0.020			
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS EN SOLANOS				157			
Área ocupada por los parqueaderos en Solanos				17.9			
Área máxima de estacionamiento				1,632.37			
Cambio de Solanos				3.00			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOLANOS				18.00			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES				0.00			
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS Y ADICIONALES				215.00			
Total área ocupada en estacionamiento				3,087.11			

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	5,679.83
ÁREA SOLANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA	2,051.74
ÁREA SOLANOS EXCEPTIVAS	1,032.37
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	1,032.37
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	4396.2
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	4396.2
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES	157

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M² APARTAMENTO	0.00
VALOR M² COMERCIO	2,850,000.00
VALOR M² OFICINAS	30,000,000.00
VALOR M² PARQUEADERO	24,670,457.232
TOTAL VENTAS	57,520,457.232

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M² CONSTRUCCION	1,307,603.13
COSTOS DIRECTO M² SOLANOS ADICIONAL	1,307,603.13
TOTAL COSTOS DIRECTOS (INCLUYEN SOLANOS Y ASCENSOR)	2,615,206.26

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS	
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (DU)	342,968,298.13
LICENCIA - CURADAJA - CARGO FUND	1,105,813.90
LICENCIA - CURADAJA	75,000,000.00
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	246,204,572.32
HONORARIOS DE COSTRUCION (IC)	1,143,238,227.00
HONORARIOS DE PROYECTO ARQUITECTONICO (IC)	77,774,120.84
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	610,511,630.00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - EPS DE DETALLE (IC)	571,614,133.54
COSTOS FINANCIEROS	622,880,738
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	738,613,717
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	4,435,637,946.07
TOTAL COSTOS	15,897,900,266.94
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS	64.45%
UTILIDAD	3,939,273,157
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	4,813,263,608.06
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m²)	18.35%
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	180,300.00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + 1.º y 2.º de febrero de 2014)	105,667.00
VALOR CARGAS URBANISTICAS	4,813,263,608.06
VALOR LOTE	4,813,263,608.06
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	4,708,000.00

Handwritten signatures and initials.

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Área construable volada	35.30	35.30
Área construable por IC	715.66	715.66
Área construable por 1.º pto.		790.98
Área construable por pisos superiores		5,254.11
Área total construida (ATC)	5,679.83	5,972.37
Cuando Fija	567.98	732.93
Área construida menos zonas fijas	5111.85	5179.13
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD	5111.85	5111.85
Creación adicional (5% - 10%)	0.00	
ECP DESCONTABLE	7.00	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR	4396.2	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR	4396.2	

ESTADO			
ESTADO			4
ÁREA M² PRODUCTO R/MBALARIO			82.40
PRODUCTO FABRILARIO		COMERCIO - OFICINAS	
NORMA			
COMERCIO CUALIFICADO			
GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV			
128.5		B	0
212.7		B	0
CÓDIGO GRUPO-ZONA VIV			
Comercio Regional			
GRUPO DE DEMANDA GARAJES COM			
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES COM			
CÓDIGO GRUPO-ZONA COMERCIO			
FACTORES DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO			
1 Parqueadero Casa 40 m2			
0.025			
1 Parqueadero Casa 40 m2			
0.025			

Áreas Parqueaderos Pisos superiores	
Áreas Parqueaderos Pisos superiores	17.9
Áreas en Parqueaderos	17.9

SOLANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	
SOLANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	2.00
Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 1-3	17.9
Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 4-6	0.00
Parqueaderos Solanos estrato 1-3	17.9
Parqueaderos Solanos estrato 4-6	0.00

COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO	
COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO	\$ 1,307,603.13

ACUERDO 352 DE 2008	
ACUERDO 352 DE 2008	
DECRETO 1486 DE 2010	
INSTRUCION ADMINISTRATIVA 01-22 DE JUNCO - SUPER NOTARIADO Y REG	
DECRETO 299 DE 1988	CATEGORIA PROYECTO
HONORARIOS ARQUITECTURA	C
TARIFAS DE INGENIERIA - AC EN 2005 - CAP. 2.3.2.1 - LEX 91 DE 1986	

