

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

2-344
B207.331B10/20

UPZ
SECTOR

90
1

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

A

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Fronte		43,30	
Pisos		17,69	
Área		748,18	
Volúmen		0,60	
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	A	B	C
Arriajardin			0,00
Aslamiento posterior			0,00
Aslamiento lateral			0,00
Fronte del primer piso			42,30
Fronte del piso superiores			42,30
Fronte del 1º piso			12,69
Fronte de 2º pisos superiores			13,30
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			523,73
Índice de Construcción (IC)			3,50
Área máxima construable por IC			2.618,63
Área máxima construable (AMC)			5,00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE POR ÍNDICES VOLUMÉTRICA			0,72
NO Viable			

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
	POR ÍNDICE DE CONST.	POR ASLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construable vertical		33,35	33,35
Área construable en piso	523,73	536,88	523,73
Área construable por tipo		5,70,03	557,08
Área construable por pisos superiores		2,760,13	2,228,31
Área total construida (ATC)	2309,59	2,816,81	2,752,04
Índice tipo	10%	2618,63	290,56
Área construida menos pisos fijos		2535,13	2476,84

ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			
Ciudadanidad (SM - 10%)	5%	123,84	PISOS RESULTANTES
ICP DE ZONABLE		209,60	5,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2144,0	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2144,0	

TIPO DE PROYECTO			
	VIV o COM	RESIDENCIAL	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			
Área Pisos apartamiento		82,40	49,8
Área Pisos apartamentos (habitada)		82,40	49,8
Total de Unidades vivienda Estrato - PARA ITERAR		36,03	126,5
Total de Unidades Vivienda (habitada) DATO PLANAL		26,20	212,7
ESTRATO	4	VIS - NO VIS	NO VIS

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
		POR ÍNDICE DE CONST.	
ECP para uso comunal en vivienda		788,00	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		53,60	
Equipamiento comunal equipado - Cubierto		214,00	
Equipamiento comunal equipado OITRO - COMERCIO		0,00	214,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		0,00	
Equipamiento comunal equipado - Cubierto		0,00	
Equipamiento comunal equipado OITRO - COMERCIO		0,00	0,00
Área Basea Parquaderos Pisos Superiores (Área Basea)		17,5	0,00
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Basea)		17,5	0,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
			SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados en vivienda	1		26,00
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,35		7,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0		0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0		0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0		0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0		0,00
TOTAL PARQUEADEROS PRIVADOS			33
Total de Equipamientos Comunes en Solano			33
Área ocupada por los parqueaderos en Solano			17,5
Área máxima de lotes			571,50
Excedente de Solano			748,18
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOLANO			5,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS COMUNITARIOS Y ADICIONALES			38,50
TOTAL área ocupada en Solano			748,18

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN			2.752,04
ÁREA SOLANOS INCLUIDA EN LA TAXIQUÍA			748,18
ÁREA SOLANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			748,18
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VIVIENDAS			33

ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			4.950.000,00
VALOR M² COMERCIO			0,00
VALOR M² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO			21.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 11.317.300,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M² CONSTRUCCIÓN			\$ 3.290.696,66
COSTOS DIRECTO M² SOLANO ADICIONAL			\$ 1.200.696,66
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INCLUYEN SOLANOS Y ASCENSOR			\$ 4.517.414,155

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE LA EJECUCIÓN URBANA (CO)	3,00%	\$	136.527.424,65
EXPEDICIÓN CURACIÓN - CARGO FUE		\$	448.987,60
EXPEDICIÓN CURACIÓN		\$	14.814.902,32
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	113.478.000,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CO)	10,00%	\$	451.741.415,49
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CO)	5,00%	\$	18.070.517,45
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	383.655.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - PISO DE DETALLE (CO)	4,50%	\$	203.283.639,37
COSTOS FINANCIEROS	2,13%	\$	948.138.712,71
VENTAS COMISIÓN FUEJECIND	1,00%	\$	340.434.000,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	1.807.567.661,58
TOTAL COSTOS		\$	6.325.011.756,46
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			55,14%
UNIDAD	14,00%	\$	1.588.692.000
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	30,20%	\$	3.434.050.243,55
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR REGULACIÓN URBANÍSTICA (m²)			
VALOR DE REGULACIÓN DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	2.100.000,00
VALOR DE REGULACIÓN (Conto 339 de 2013 + Dec. 1 de febrero de Cada Año)		\$	166.562,00
VALOR CARGAS URBANÍSTICAS		\$	
VALOR LOTE		\$	3.434.050.243,55
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	4.590.000,00

FONDO POR IO CUANDO ES TIPOLOGIA RASLADA			
ESTRATO			4
ÁREA M² PRODUCTO CONVENCIONAL			82,40
PRODUCTO CONVENCIONAL			RESENCIA
NORMA			
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS			
GRUPO DE DEMANDA GARAJES VW			
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VW			
CÓDIGO GRUPO-ZONA VW			
GRUPO DE DEMANDA GARAJES COM			
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES COM			
CÓDIGO GRUPO-ZONA COMERCIO			
FACTOR DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO			
1 Parquedero Cada 40 m²			

ÁREAS PARQUEADEROS Pisos superiores (piso en parqueaderos)			
1 Parquedero por Vivienda			
1 Parquedero por Casa 4 Viviendas			

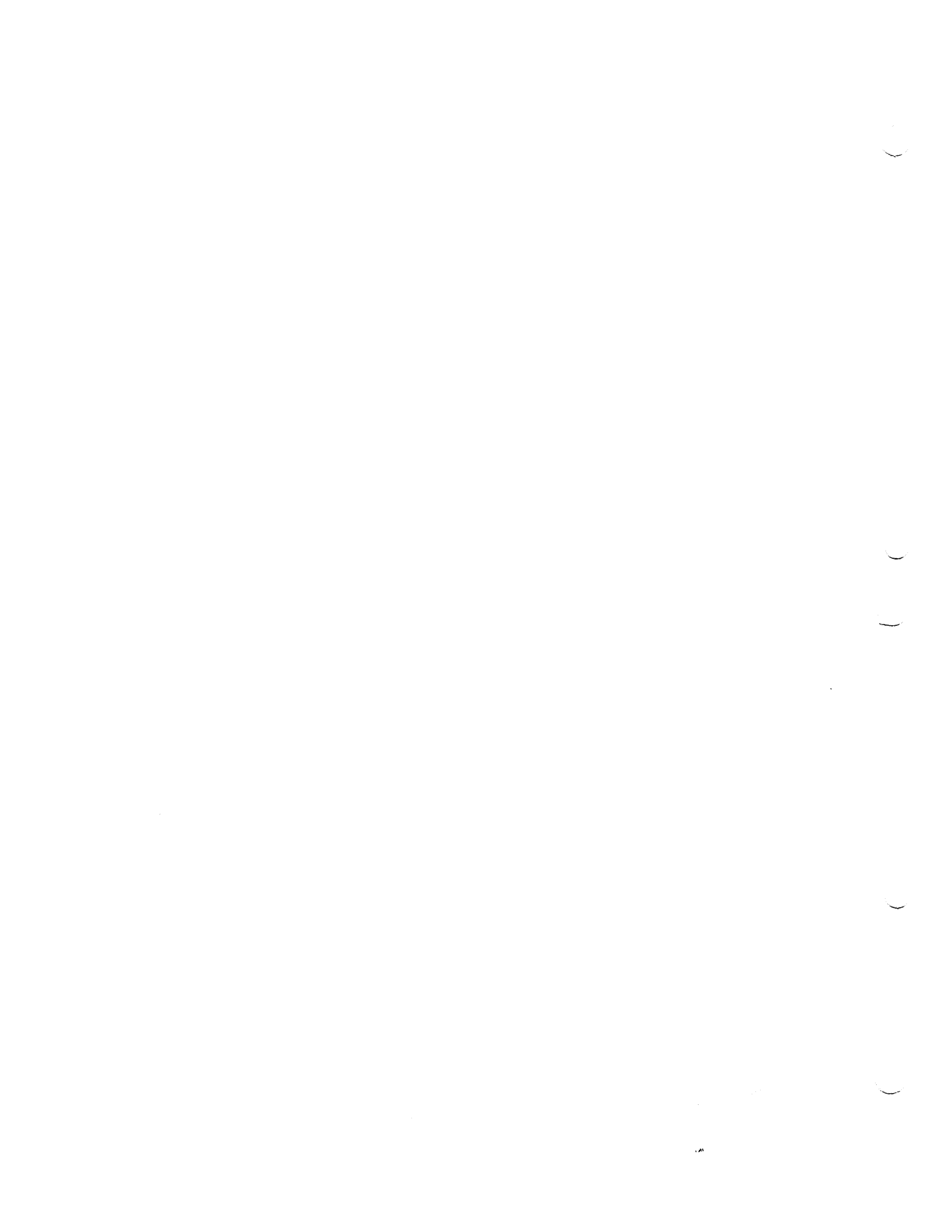
SOLANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO			
Parquederos en Pisos Superiores Estrato 1-3			
Parquederos en Pisos Superiores Estrato 4-6			
Parquederos Solanos estrato 1-3			
Parquederos Solanos estrato 4-6			

ÁREA VENDIBLE COMERCIO			
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00

COSTO EFECTIVO TOTAL POR METRO CUADRADO			
COSTO EFECTIVO TOTAL POR METRO CUADRADO		\$	1.290.696,66

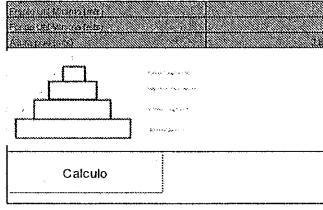
DECRETO 330 DE 2008			
DECRETO 330 DE 2008			
INSTRUCIÓN ADMINISTRATIVA 01-25 DE JUNIO DE 2010 SUPER NOTARISMO Y REG			
DEPARTAMENTO DE TRIBUTACION			
CATEGORÍA PROYECTO			
TARIFAS DE EJECUCIÓN - A 1 DE ENERO 2008 - CAR 2138 - LEY 81 DE 1988			

[Handwritten signature]



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) 2-344
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO 008207 33 18/1970
DIRECCION



ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		42.30
Fondo		17.65
Área		748.18
Volúmeno		0.60
BLOQUE BÁSICO		
Alojamiento m. m2	0	0.00
Alojamiento postero m. m2 (m.c.a.)	4.00	0.00
Alojamiento lateral		0.00
Fronte util Bloque Básico		0.00
Fondo util Bloque Básico		0.00
Área Construida Bloque Básico		0.00
PRIMER SEGMENTO		
Alojamiento postero	4.00	
Alojamiento lateral	4.00	
Fronte util primer segmento		0.00
Fondo util primer segmento		0.00
Plano Resultantes primer segmento		0.00
Área Construida primer segmento		0.00
SEGUNDO SEGMENTO		
Alojamiento postero	4.00	
Alojamiento lateral	4.00	
Fronte util segundo segmento		0.00
Fondo util segundo segmento		0.00
Plano Resultantes segundo segmento		0.00
Área Construida segundo segmento		0.00
TERCER SEGMENTO		
Alojamiento postero	4.00	
Alojamiento lateral	4.00	
Fronte util tercer segmento		0.00
Fondo util tercer segmento		0.00
Plano Resultantes tercer segmento		0.00
Área Construida tercer segmento		0.00
Área Construida Total		3.891.93
Área Total (pisos)		11

ESTRATO	4
ÁREA M2 PRODUCTO INMOBILIARIO	82.4
PRODUCTO INMOBILIARIO	RESIDENCIAL

ÁREA ACTIVIDAD	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	

GRUPO DE DEMANDA GARAJES VW	2
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VW	A
CODIGO GRUPO ZONA VW	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	
CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	
	4.37 LIC

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		3.691.93
Fronte faja (1% área ocupada por trazo * altura total)	10%	622.38
Construcción (1% de cada piso)		0.00
Pisos tipo + Circulaciones / Área Total Construida		15.09%
Área Pasiva Parqueaderos Pisos superiores		0.00
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22.5	0.00
Área construida menos Parquaderos pisos superiores, puntos, fajas y Circulaciones		3.053.02
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0.00
ÁREA VENDIBLE ESPECIAL	m2	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	3.053.02
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.053.02

3.266.55	1.130.89
622.38	1.125.55
Punto faja mínimo es 25 m2 por piso	
Área construida menos puntos, fajas y Circulaciones	3.266.55
Áreas Parquaderos Pisos superiores	0.00
Pisos en Parquaderos	0.00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0.00
ÁREA VENDIBLE ESPECIAL	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	3.053.02

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal aseo de un Vivienda		339.64
20 % del Equipamiento del m2 a las áreas recreativas	20%	62.03
Equipamiento comunal equip. de Cultivo	0.2	271.71
Equipamiento comunal equip. de Comercio		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0.00
Equipamiento comunal equip. para Oficinas		0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0.00
Equipamiento comunal equip. de Cultivo		0.00
Total Equipamiento comunal equip. de Comercio		271.71

10 m2 por cada 60 m2 de construcción	
--------------------------------------	--

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico	m2	0.00
Área T. de Apartamento (Propuesta mínima)		87.40
Apartamentos habitables		33.00
Área Asentamiento habitacional	m2	79.50
Área de Vivienda de Vivienda a Urbanizar		33.00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demandados para Vivienda	1	55.00	1 Parquadero por Vivienda		
Parqueaderos visitantes demandados para Vivienda	0.25	7.00	1 Parquadero por cada 4 Viviendas		
Parqueaderos privados demandados para Comercio	0	0.00			
Parqueaderos visitantes demandados para Comercio	0	0.00			
Parqueaderos visitantes demandados para Oficinas	0	0.00			
Parqueaderos visitantes demandados para Cultivos	0	0.00			
TOTAL PARQUEADEROS DEL SECTOR		62			
Total de Parqueaderos Solicitados en Sótanos		53			
Área ocupada por los parqueaderos en Sótanos	23.0	1.427.24			
Área máxima solicitada		713.62			
Cargado de Sótanos		2.60			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SÓTANOS		0.00			
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0.00			
TOTAL PARQUEADEROS DEL SECTOR + ADICIONALES		0.00			
Total área ocupada en sótanos		1.427.24			

N. Sótanos habitables en la Tipología	2
Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 1-3	0.00
Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 4-6	0.00
Parqueaderos Sótanos estrato 1-3	0.00
Parqueaderos Sótanos estrato 4-6	0.00
Índice de Construcción	4.37
Is = Factor de ocupación	0.322

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN		3.891.93
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA		1.427.24
ÁREA SÓTANOS ADICIONALES		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		3.053.02
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0.00
ÁREA VENDIBLE ESPECIAL		0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		55

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M2 APARTAMENTO		\$ 4.950.000
VALOR M2 COMERCIO		\$ 0
VALOR M2 OFICINAS		\$ 0
VALOR M2 PARQUEADERO		\$ 21.000.000
TOTAL VENTAS		\$ 16.410.000.00

COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN	\$	1.241.425,27
COSTOS DIRECTO M2 SÓTANO ADICIONAL	\$	1.741.425,27
TOTAL COSTOS DIRECTOS - EXCLUYEN SÓTANOS Y ASCENSOR	\$	6.603.352.042,03

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	\$ 198.103.511,26
LICENCIA CURADURIA - CAPCO FLUO		\$ 448.457,60
LICENCIA CURADURIA		\$ 20.215.656,06
CARGOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	\$ 164.159.490,00
IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10.00%	\$ 680.335.204,20
IMPUESTOS PROYECTO - PROYECTO CIVICO (CD)	0.20%	\$ 60.833.511,54
IMPUESTOS DE DEMANDA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	\$ 410.368.725,00
IMPUESTOS DE ESTUDIOS Y LIBENOS TECH. SCS - FID DE DETALLE (CD)	4.50%	\$ 297.150.841,89
COSTOS FINANCIEROS	2.15%	\$ 359.750.619,25
VENTAS COMISIONES PUBLICAS	3.00%	\$ 492.476.470,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 2.693.971.626,80
TOTAL COSTOS		\$ 9.297.223.668,82
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		56.45%
TOTAL CAD	14.00%	\$ 2.298.232.800,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS		\$ 4.250.497.471,16
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)	29.55%	\$ 2.298.232.800,00
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 2.100.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2011 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 531.375.971,41
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20.00%	\$ 149.640,00
VALOR CARGAS VIP		\$ 314.235.600,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6.40%	\$ 47.82
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 100.555.300,00
VALOR LOTE		\$ 3.604.375.507,76
VALOR COMERCIAL M2 TERRENO	\$	5.218.000,00

COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO	\$	1.241.425,27
--	----	--------------

Costos Inmobiliarios (departido sobre el 60% de Costos Directos)	9.08%
Puntos adicionales (pis)	5.03%
OTR	0.00%
Financiamos \$ sobre Costos Directos	\$ 3.59.750.619,25
Costos financieros sobre Ventas %	2.19%

COSTOS	
COSTO DIRECTO URBANISTICO	\$ 1.241.425,27
TOTAL COSTO DIRECTO	\$ 6.603.352.042,03
60% de los costos directos	\$ 3.962.011.225,22

URBANISMO A DICIEMBRE 2014	DECRETO 328 DE 2011	\$ 102.353,00
----------------------------	---------------------	---------------

[Firma manuscrita]



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

2-342
008416 42 10/11/12

UPZ

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			29.10
Fondo			40.47
Área			1127.96
Velocidad			0.60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		A & C	
Antejardín			5.50
Aislamiento posterior			8.00
Aislamiento lateral			0.00
Frente del primer piso			29.10
Frente del primer piso superior			29.10
Fondo del 1º piso			12.97
Fondo del 2º piso superior			33.57
Índice de Ocupación (IO)			0.70
Área máxima ocupable por IO			824.33
Índice de Construcción (IC)			2.50
Área máxima construable por IC			3293.84
Altura máxima permitida (pisos)			4.00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE POR INDICES VOLUMÉTRICA			0.41
NO VIABLE			

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
POR ÍNDICE DE CONST.		3.297,34
POR AISLAMIENTO		
POR IO y ALTURA		
Área construable veladizo		37.60
Área construable 1er piso	824.33	659.37
Área construable piso tipo		596.97
Área construable pisos superiores		2.990.91
Área total construida (ATC)	3363.11	3.959.28
Puntos tipos	10%	366.37
Área construida menos puntos fijos		3297.34
ÁREA COMPARA POR DERECHO 190 DE 2004- EDIFICABILIDAD		3069,124697
Coeficiente adicional (CV - 10%)	3%	153,46
ECP DESCONTABLE		4,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2656,7
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL		2656,7

TIPO DE PROYECTO		RANGO VIVIENDA	
VIV o COM			
RESIDENCIAL		1	49,8
POR ÍNDICE DE CONST.		2	49,8
		3	99,6
		4	82,4
		5	176,5
		6	212,7

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1	12,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,25	3,00
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			0,00
Total de Parqueaderos - Obligatorio en Sitios			15
Área ocupada por los parqueaderos en Sitios			202,50
Área máxima de sitio		17,5	1133,97
Cantidad de Sitios			3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SITIO			4,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			64,00
Total área ocupada en sitios			1133,97

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN			
COSTOS DIRECTO M2 SITIO ADICIONAL			
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SITIOS Y ASCENSOR			
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (ID)			
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			
LICENCIA - CURADURIA			
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)			
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)			
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTO (CD)			
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)			
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - PISO DE DETALLE (CD)			
COSTOS FINANCIEROS			
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD			
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL COSTOS			
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			
UTILIDAD			
VALOR LOTE ANTES DE PASO DE CARGAS			
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO			
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2012 - p. 3 de febrero de Cda Ato)			
VALOR CARGAS URBANISTICAS			
VALOR LOTE			
VALOR COMERCIAL M2 TERRENO		\$	3.333.000,00

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD	
Frente	29.10
Fondo	40.47
Área	1127.96
Velocidad	0.60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN	
A & C	
fondo por IO cuando es TIPOLOGÍA	
	AISLADA
	26.33

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	
POR ÍNDICE DE CONST.	
POR AISLAMIENTO	
POR IO y ALTURA	
Área construable veladizo	37.60
Área construable 1er piso	824.33
Área construable piso tipo	596.97
Área construable pisos superiores	2.990.91
Área total construida (ATC)	3.959.28
Puntos tipos	10%
Área construida menos puntos fijos	3297.34

TIPO DE PROYECTO	
RANGO VIVIENDA	
RESIDENCIAL	
POR ÍNDICE DE CONST.	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
Sector Demanda	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	
Parqueaderos privados demanda para Comercio	
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS	
Total de Parqueaderos - Obligatorio en Sitios	
Área ocupada por los parqueaderos en Sitios	
Área máxima de sitio	
Cantidad de Sitios	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SITIO	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES	
Total área ocupada en sitios	

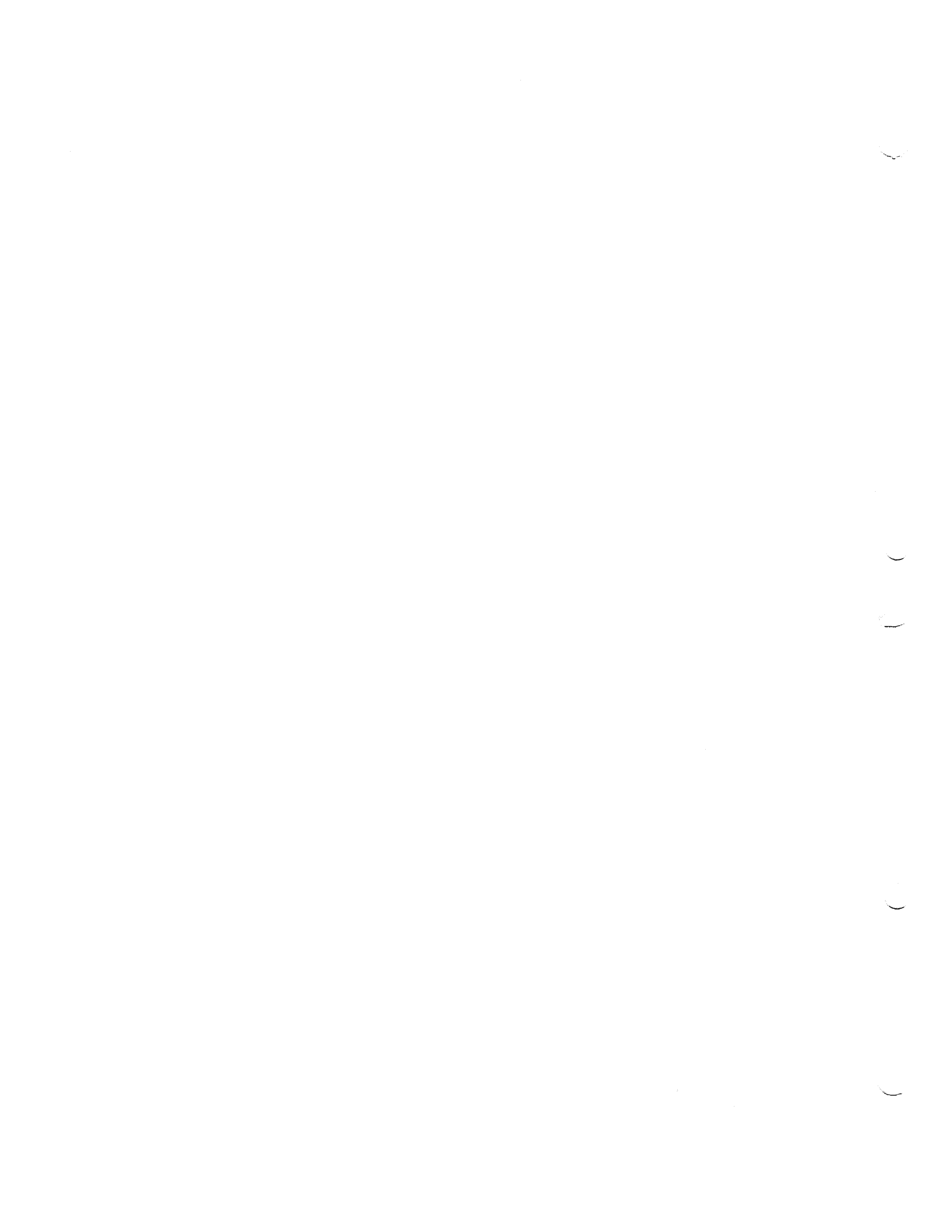
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN	
COSTOS DIRECTO M2 SITIO ADICIONAL	
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SITIOS Y ASCENSOR	
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS	
IMPUUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (ID)	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO	
LICENCIA - CURADURIA	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTO (CD)	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - PISO DE DETALLE (CD)	
COSTOS FINANCIEROS	
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	
TOTAL COSTOS	
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS	
UTILIDAD	
VALOR LOTE ANTES DE PASO DE CARGAS	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2012 - p. 3 de febrero de Cda Ato)	
VALOR CARGAS URBANISTICAS	
VALOR LOTE	
VALOR COMERCIAL M2 TERRENO	

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M2 APARTAMENTO	6.000.000,00
VALOR M2 COMERCIO	3.000,00
VALOR M2 OFICINAS	3.000,00
VALOR DE PARQUEADERO	30.000.000,00
TOTAL VENTAS	9.300.000,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN	
COSTOS DIRECTO M2 SITIO ADICIONAL	
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SITIOS Y ASCENSOR	
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS	
IMPUUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (ID)	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO	
LICENCIA - CURADURIA	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTO (CD)	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - PISO DE DETALLE (CD)	
COSTOS FINANCIEROS	
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	
TOTAL COSTOS	
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS	
UTILIDAD	
VALOR LOTE ANTES DE PASO DE CARGAS	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2012 - p. 3 de febrero de Cda Ato)	
VALOR CARGAS URBANISTICAS	
VALOR LOTE	
VALOR COMERCIAL M2 TERRENO	

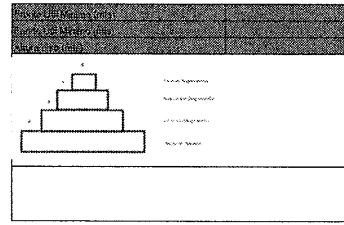
ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M2 APARTAMENTO	6.000.000,00
VALOR M2 COMERCIO	3.000,00
VALOR M2 OFICINAS	3.000,00
VALOR DE PARQUEADERO	30.000.000,00
TOTAL VENTAS	9.300.000,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN	
COSTOS DIRECTO M2 SITIO ADICIONAL	
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SITIOS Y ASCENSOR	
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS	
IMPUUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (ID)	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO	
LICENCIA - CURADURIA	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTO (CD)	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - PISO DE DETALLE (CD)	
COSTOS FINANCIEROS	
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	
TOTAL COSTOS	
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS	
UTILIDAD	
VALOR LOTE ANTES DE PASO DE CARGAS	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2012 - p. 3 de febrero de Cda Ato)	
VALOR CARGAS URBANISTICAS	
VALOR LOTE	
VALOR COMERCIAL M2 TERRENO	

3.333.000,00

1 754 207 58



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) 2-342
 CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008416 42 10/11/12
 DIRECCION



ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte		29.10
Fondo		40.47
Área		1.177.62
Voladizo		0.60
BLOQUE BÁSICO		
Antejardín m -m2	3.5	0.00
Asiámetro posterior m - m2 (inicial)	4.00	0.00
Asiámetro lateral		0.00
Fronte utl Bloque básico		0.00
Fondo utl Bloque Básico		0.00
Área Construida Bloque Básico		0.00
PRIMER SEGMENTO		
Asiámetro posterior	4.00	
Asiámetro lateral	4.00	
Fronte utl primer segmento		0.00
Fondo utl primer segmento		0.00
Pisos Resultantes primer segmento		0.00
Área Construida primer segmento		0.00
SEGUNDO SEGMENTO		
Asiámetro posterior	4.00	
Asiámetro lateral	4.00	
Fronte utl segundo segmento		0.00
Fondo utl segundo segmento		0.00
Pisos Resultantes segundo segmento		0.00
Área Construida segundo segmento		0.00
TERCER SEGMENTO		
Asiámetro posterior	4.00	
Asiámetro lateral	4.00	
Fronte utl tercer segmento		0.00
Fondo utl tercer segmento		0.00
Pisos Resultantes tercer segmento		0.00
Área Construida tercer segmento		0.00
Área Construida Total		6.349.72
Altura Total (pisos)		9

ESTRATO	6
ÁREA M2 PRODUCTO INMOBILIARIO	212.7
PRODUCTO INMOBILIARIO	RESIDENCIAL

ÁREA ACTIVIDAD	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	

GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV	2
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VIV	41
CODIGO GRUPO-ZONA VIV	2A

GRUPO DE DEMANDA GARAJES COM	0
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES COM	0
CODIGO GRUPO-ZONA COM	00
FACTOR DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO	
1 Parquedeo Cada 40 m2	0.0125
	0

TRATAMIENTO	
CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	
	4,378 I.C
	5 155.62
	1 194.10
	2 939.58
	2 496.92

Punto fijo mínimo de 32 m2 por piso	
-------------------------------------	--

Área construida menos puntos fijos	5,155.62
Áreas Parquedeos Pisos superiores	0.00
Pisos en Parquedeos	0.00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	0.00

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		6.349.72
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso * altura total)	10%	1.194.10
Circulación (% de cada piso)	0%	0.00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		16.81%
Área Básica Parquedeos Pisos superiores		0.00
Total Parquedeos Pisos Superiores (Área Básica)	22.5	0.00
Área construida menos Parquedeos pisos superiores, puntos fijos y Circulaciones		5 155.62
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2	0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	0.00
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2	6,155.62

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		640.08
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	128.02
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0.2	512.06
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		512.06

10 m2 por cada 80 m2 de construcción	
--------------------------------------	--

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico	m2	0.00
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)		92.92
Apartamentos planteados		52.00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2	92.92
Total de Unidades de vivienda ajustada		52.00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	59.00			
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0.25	14.00			
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		73			
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		73			
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		2 138.17			
Área máxima de sótano		1 069.09			
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		2 138.17			

1 Parqueadero por Vivienda	
1 Parqueadero por Cada 4 Viviendas	

1069.09	
29.39767123	
1* Sótanos incluidos en la Tipología	2

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		6.349.72
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		2 138.17
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		4 831.71
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		59

Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 1-3	0.00
Parqueaderos en Pisos Superiores Estrato 4-6	0.00
Parqueaderos Sótanos estrato 1-3	0.00
Parqueaderos Sótanos estrato 4-6	0.00

Índice de Construcción	4.38	0.322
k _i = Factor de obligación	0.322	0

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² APARTAMENTO		\$ 6 000 000
VALOR M ² COMERCIO		\$ 0
VALOR M ² OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 30 000 000.00
TOTAL VENTAS		\$ 30 750 260 000.00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1 528 328.39
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		\$ 0.00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 12 972 283 282.45

COSTO DIRECTO TOTAL POR METRO CUADRADO	\$ 1 528 328.39
--	-----------------

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3.00%	\$ 389 168 486.47
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 747 446.00
LICENCIA - CURADURIA		\$ 46 390 066.31
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	\$ 307 602 600.00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10.00%	\$ 1 297 278 328.24
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0.70%	\$ 90 342 754.08
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	\$ 769 006 500.00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5.00%	\$ 648 614 164.12
COSTOS FINANCIEROS	2.30%	\$ 706 729 993.23
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	\$ 922 807 800.00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 5 179 238 150.46
TOTAL COSTOS		\$ 18 151 521 432.90
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		59.01%
UTILIDAD	16.00%	\$ 4 921 641 600.00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	24.99%	\$ 7 687 096 967.10
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		379.19
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 2 800 000.00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - jrc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105 667.00
VALOR CARGAS POR SUP PARR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$ 1 101 810 445.36
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2)	20.00%	\$ 235.52
VALOR CARGAS VIP		\$ 659 467 200.00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)	6.40%	\$ 24.27
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 67 951 500.29
VALOR LOTE		\$ 5 857 867 820.45

ACUERDO 352 DE 2005
 DECRETO 1499 DE 2010
 INSTRUCCION ADMINISTRATIVA 01-26 DE JUN/2001 - SUPER NOTARIADO Y REG
 DECRETO 1090 DE 1989 CATEGORIA PROYECTO
 HONORARIOS ARQUITECTURA C
 TARIFFAS DE INGENIERIA - ACIEN 2008 - CAP 2-136 - LEY 51 DE 1986

\$ 1 829 229 146.65	\$ 2 866 304 000.00
\$ 966 237 210.00	
\$ 2 795 466 356.65	

VALOR COMERCIAL M ² TERRENO	\$ 4.974.000,00
	1.641.000,00

[Firma manuscrita]

