



## 4.2. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto Distrital 562 de 2014, se diseñó un formato con el fin de obtener la volumetría resultante de la aplicación de la norma con este decreto, el cual está ligado a una base de datos en donde se incorporó la información normativa relacionada con áreas de terreno, antejardines y aislamientos, adicionalmente se relacionó la información de producto inmobiliario, costos (Incluyendo cargas VIP y de servicios Públicos) y ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

Para el funcionamiento del formato, se determina una llave BARMANPRED, la cual liga el formato a la base de datos explicada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información tanto normativa como económica de la cual se obtiene las áreas construidas, cálculos de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos de lo que se obtiene el valor residual del terreno.

BAR_MAN_PRE	FRENTE	AREA	ESTRATO	ANTEJARDIN	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA_DE_AC	ZONA DE DEMANDA DE GI	VR VENTA RESIDENCIAL	VR VENTA COMERCIAL	VR VENTA OFICINA	VR VENTA GI	COSTO DE CONSTRUCCION	COSTO ADICIONAL SOTANO
009123001002	68,04	14.594	3	6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	A	\$ 5.500.000				\$ 25.000.000	\$ 1.270.000
004501061032	7,00	186	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 2.736.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
004109027006	6,00	128	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 3.200.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
004109027001	6,19	117	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 3.200.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
004501031007	9,00	188	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 2.736.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
001206006021	8	202	3	2,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000	\$ -	\$ -		\$ 17.000.000	\$ 889.500
00111013013	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
001206003029	7	182	3	0	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00111013010	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
001205005010	7	146	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
001109021006	7	164	3	3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00111026008	6	161	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00111033006	8	156	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
005507051018	10,01	241	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	\$ 3.478.725				\$ 17.000.000	\$ 889.500
005507010014	5,50	137	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	\$ 3.478.725				\$ 17.000.000	\$ 889.500
005402005023	8,10	169	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	A	\$ 4.500.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

Main technical table containing sections: ANALISIS DE EDIFICABILIDAD, CALCULO DE EDIFICABILIDAD, EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP), AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA), SECTOR DEMANDA, VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO, ANALISIS DE VENTAS, ANALISIS DE COSTOS.

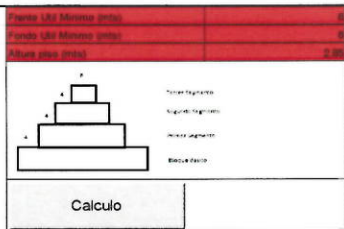


Table with columns: DESCRIPCION, VALOR, containing data for ESTRATO, AREA M2 PRODUCTO FACILITARIO, NORMA, GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV, etc.

Table with columns: DESCRIPCION, VALOR, containing data for Punto fijo minimo de 25 m2 por piso, Indice de Construccion, etc.

Table with columns: DESCRIPCION, VALOR, containing data for 1 Parqueadero por Vivienda, 1 Parqueadero por Cada 4 Viviendas.

Table with columns: DESCRIPCION, VALOR, containing data for N° Sotanos Incluidos en la Tipología.

Avenida Carrera 30 No. 25-90. Torre A Pisos 11 y 12. Torre B. Piso 2. Computador 2347600. www.catastrobogota.gov.co. Información: Línea 195





## 5. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que hay efecto por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación para algunos predios ubicados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

### 5.1. CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, el cálculo del mismo se corrobora al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística Decreto Distrital 190 de 2004, y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística Decreto 562 de 2014.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística, se realizó por capacidad predial, de acuerdo a lo concertado con la SDP y los lineamientos definidos por la SIE.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico para la Determinación de Hechos Generadores de la Participación de la Plusvalía suministrado por la SDP.

La aplicación de Decreto Distrital 138 de 2015 y el artículo 22 del Decreto Distrital 562 de 2014, se realiza con base en la solicitud de la SDP con los oficios No. 2-2015-56191 SDP y No. 2015ER31438 de recibido de la UAECD y No. 2-2016-52545 SDP y No. 2016ER29197 de recibido de la UAECD

La metodología para la determinación de los avalúos del cálculo del efecto plusvalía, fue socializada en la Sesión Interinstitucional del 10 de Agosto de 2016, a la cual asistieron como representantes de la SDP los Directores de Norma Urbana y de la Dirección de Economía Urbana, en esta sesión quedó aprobado el cálculo.

Del ejercicio, se evidenció que del listado de predios en transición reportados por los curadores urbanos de la ciudad y por la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el Decreto Distrital 079 de 2016, existen licencias que involucran más de un predio.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

Como resultado del estudio , se obtuvo las siguientes condiciones: predios que generan plusvalía en virtud del recalcu realizado a través de la Resolución n° 1154 de 2016 y que integrados también generan efecto plusvalía; predios que no generan plusvalía en virtud de la Resolución n° 1154 de 2016 , no obstante, una vez integrados si generan efecto plusvalía; predios que generan plusvalía contenidos en las Resoluciones n° 1695, 1696 y 1697 de 2015, y que una vez integrados generan efecto plusvalía.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto plusvalía para los predios reportados por la Secretaría Distrital de Planeación como licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2. *msc*  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



*x*  
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



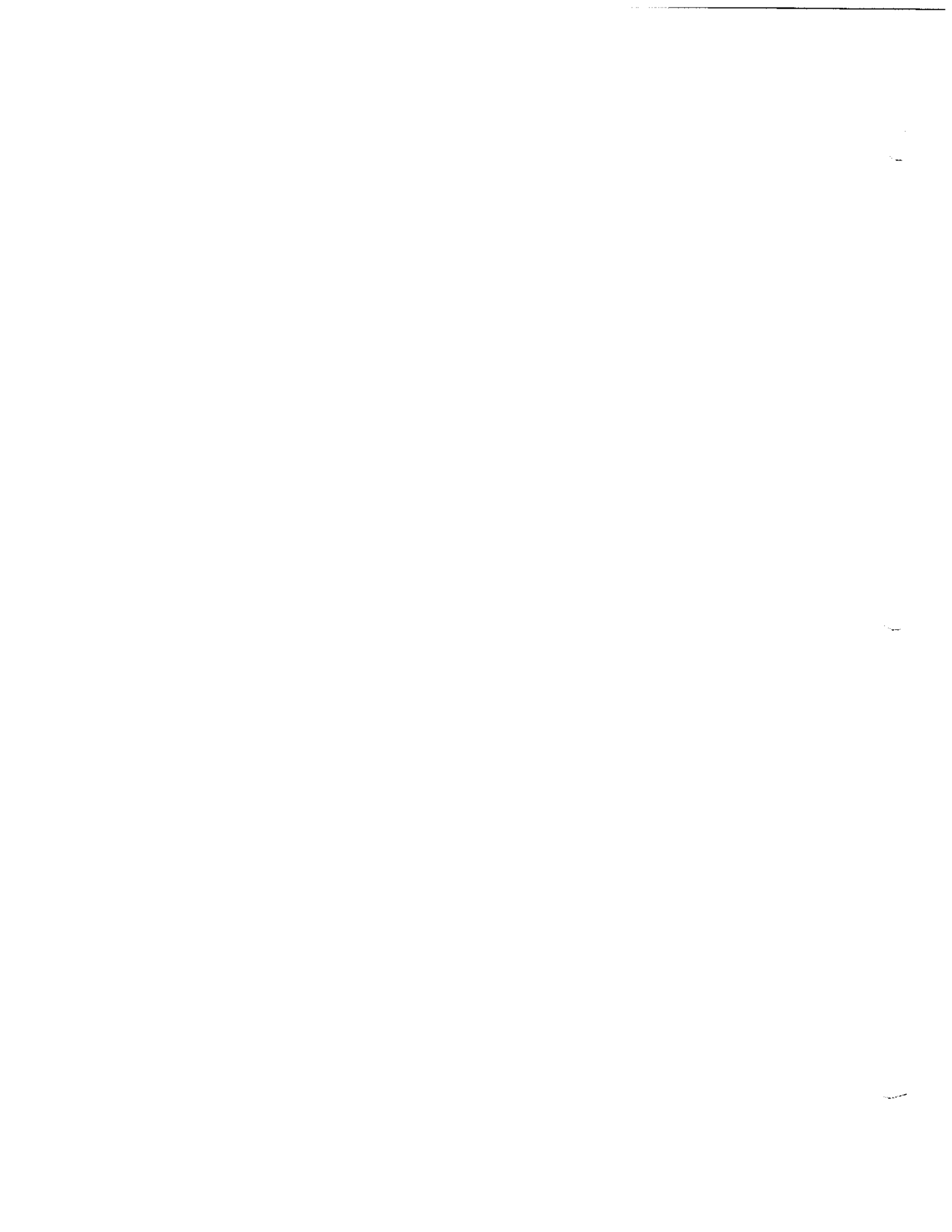




## 6. EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo efecto plusvalía para los siguientes predios:

CÓDIGO DE SECTOR	CHIP	MATRICULA	DIRECCION	COD_ INTEGRACIÓN	VALOR_PLUSVALIA_ INTEGRACION
0084125302000	AAA0103AMNN	050N01177153	AK 19 104 08	1-1	\$ 2.607.000,00
0084125301000	AAA0103AMMS	050N00330949	CL 104 18A 18	1-1	\$ 2.607.000,00
0052031112000	AAA0056NAEA	050C01468523	KR 54 70 52	1-2	\$ 1.792.000,00
0052031113000	AAA0056NAFT	050C00292678	KR 54 70 60	1-2	\$ 1.792.000,00
0084111617000	AAA0102JWBR	050N00192684	AK 9 104A 45	1-3	\$ 2.470.000,00
0084111618001	AAA0102JWCX	050N00646359	AK 9 104A 39	1-3	\$ 2.470.000,00
0021051323000	AAA0012NKLW	050S00823426	CL 22 SUR 28 34	3-12	\$ 1.430.000,00
0021051324000	AAA0012NKMS	050S01022447	CL 22 SUR 28 44	3-12	\$ 1.430.000,00
0091260707000	AAA0126FZSY	050N00445644	CL 105 48 18	3-2	\$ 6.925.000,00
0091260708000	AAA0126FZTD	050N00212092	CL 105 48 30	3-2	\$ 6.925.000,00
0091260709000	AAA0126FZUH	050N00539135	CL 105 48 40	3-2	\$ 6.925.000,00
0091260710000	AAA0126FZVW	050N00512446	CL 105 48 52	3-2	\$ 6.925.000,00
0083151514000	AAA0098XYUZ	050C00469413	CL 98 19A-33	3-4	\$ 9.020.000,00
0083151515000	AAA0098XYWF	050C00519003	CL 98 19A 21	3-4	\$ 9.020.000,00
0083091708000	AAA0096UNYX	050C00106251	KR 10 85 24	3-5	\$ 553.000,00
0083091709000	AAA0096UNZM	050C00242994	KR 10 85 34	3-5	\$ 553.000,00
0083071217000	AAA0095AZKC	050C01367780	KR 16 93 A 43	3-7	\$ 9.483.000,00
0083071218000	AAA0095AZLF	050C00421461	KR 16 93A 21	3-7	\$ 9.483.000,00
0084184319000	AAA0107JPJH	050N00204437	KR 17 106 41	3-8	\$ 2.348.000,00
0084184320000	AAA0107JPKL	050N00228967	KR 17 106 35	3-8	\$ 2.348.000,00
0053042506000	AAA0057JZTO	050C00656709	KR 49 91 34	3-9	\$ 7.012.000,00
0053042507000	AAA0057JZUZ	050C01224650	KR 49 91 40	3-9	\$ 7.012.000,00
0053042508000	AAA0057JZWF	050C00176425	KR 49 91 46	3-9	\$ 7.012.000,00
0053042509000	AAA0057JZXR	050C00751736	KR 49 91 50	3-9	\$ 7.012.000,00
0072070916000	AAA0084XEXS	050C00158635	CL 53B 27 15	4-1	\$ 242.000,00
0072070917000	AAA0084XEYN	050C00276714	CL 53B 27 07	4-1	\$ 242.000,00
0084180906000	AAA0106ZJRJ	050N00770772	KR 23 106B 56	4-2	\$ 2.206.000,00
0084180907000	AAA0106ZJSY	050N00284269	KR 23 106B 76	4-2	\$ 2.206.000,00
0091262701000	AAA0126JARU	050N01097576	CL 104B 45A 12	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262702000	AAA0126JASK	050N00193478	CL 104B 45A 40	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262703000	AAA0126JATO	050N00908637	KR 46 104B 14	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262704000	AAA0126JAUZ	050N00099613	KR 46 104B 24	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262715000	AAA0126JBLF	050N01055170	KR 45A 104B 31	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262716000	AAA0126JBMR	050N00040544	KR 45A 104B 23	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262717000	AAA0126JBNX	050N00116218	KR 45A 104B 13	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262718000	AAA0126JBOM	050N00032000	KR 46 104C 04	5-2	\$ 9.884.000,00
0091262805000	AAA0126JBUH	050N00746588	CL 104A 45A 60	5-26	\$ 9.848.000,00
0091262806000	AAA0126JBWW	050N20234520	CL 104A 45A 68	5-26	\$ 9.848.000,00
0091262807000	AAA0126JBXS	050N00116119	CL 104A 45A 76	5-26	\$ 9.848.000,00
0091262808000	AAA0126JBYN	050N00703851	CL 104A 45A 86	5-26	\$ 9.848.000,00
0091262809000	AAA0126JBZE	050N00000987	CL 104B 46 37	5-26	\$ 9.848.000,00
0091262810000	AAA0126JCAF	050N00091073	CL 104B 46 21	5-26	\$ 9.848.000,00
0091262811000	AAA0126JCBR	050N00374471	CL 104B 46 11	5-26	\$ 9.848.000,00
0091262812000	AAA0126JCCX	050N00298466	CL 104B 46 05	5-26	\$ 9.848.000,00
0084172303000	AAA0106DERU	050N00994710	KR 20 120 30	5-8	\$ 3.890.000,00
0084172304000	AAA0106DESK	050N20089560	KR 20 120 50	5-8	\$ 3.890.000,00
0084123214000	AAA0102VMSY	050N00079607	KR 18A 101 11	359	\$ 5.569.000,00
0084123215000	AAA0102VMTD	050N00094821	KR 18A 100 83	359	\$ 5.569.000,00
0084123216000	AAA0102VMMUJ	050N00843854	KR 18A 100 65	359	\$ 5.569.000,00








Elaboró:

  
ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN  
Profesional Especializado

  
MAGDA LUCÍA RODRIGUEZ MUSTAFA  
Profesional Universitario

  
JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO  
Profesional Universitario

Vo. Bo.

  
MARIA ISABEL COGUA MOREÑO  
Subgerente de Información Económica ( E)

  
SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS  
Gerente de Información Catastral

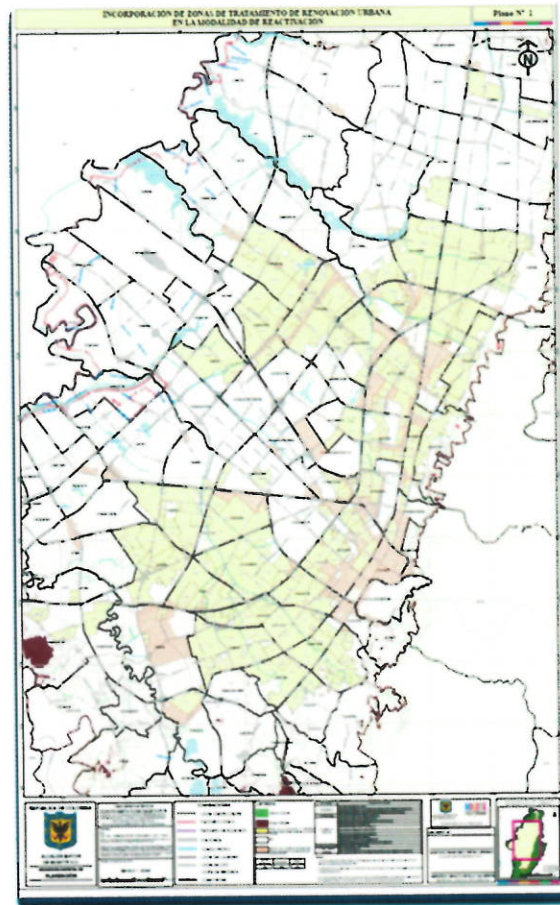
Bogotá, DC., Octubre de 2016



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

## LOCALIZACIÓN



Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2. *mm*  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**











UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA  
DECRETO 190 DE 2004 - DECRETO 562 DE 2014

CÓDIGO DE SECTOR :  
0084111617/18

NUMERO DE PUNTO:  
1-3

NORMATIVIDAD	
UPZ	
Sector Normativo	
Subsector de Edificabilidad	
Tratamiento	
Area de Actividad	
Tipología de la construcción	
Uso Propuesto	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD	
Frente	
Fondo	
Area	
Antejardín	
Aislamiento posterior	
Aislamiento lateral	
Índice de Ocupación (IO)	
Area máxima ocupable por IO	
Índice de Construcción (IC)	
Area máxima construible por IC	
Altura calculada (pisos)	
Dimensión del voladizo	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
Area total construida (ATC)	
Puntos fijos	
Area construida menos puntos fijos: AREA PARA COMPARAR	
Circulación adicional	
AREA VENDIBLE	
Area vendible Vivienda	
Area vendible Comercio	
Area vendible Oficinas	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
Equip comunal cubierto exigido en comercio y Oficinas	
Equip comunal cubierto exigido en vivienda	
TOTAL ECP CUBIERTO	
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
Area Tipo apartamento (ajustada)	
Total de Unidades Vivienda (ajustada)	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
Parqueaderos privados uso Vivienda	
Parqueaderos visitantes uso Vivienda	
Parqueaderos privados uso Comercio - Oficinas	
Parqueaderos visitantes uso Comercio - Oficinas	
Parqueaderos Privados Adicionales	
TOTAL PARQUEADEROS	
Niveles en superficie utilizados en parqueaderos	
Cantidad de sótanos	
Area máxima de cada sótano	
Area ocupada por los parqueaderos en Sótanos	
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO	
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	
ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	
VALOR DE GARAJES	
TOTAL VENTAS	
ANÁLISIS DE COSTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	
COSTO DIRECTO POR M2 SÓTANO ADICIONAL	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	
TOTAL COSTOS	
RELACION COSTOS TOTALES/ VENTAS	
UTILIDAD	
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc)	
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA	
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS VIP - Decreto 138/2015	
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SSPP (m2) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS SSPP - Decreto 138/2015	
VALOR LOTE	
VALOR M <sup>2</sup> TERRENO / AREA UTIL	
HECHO GENERADOR PLUSVALIA	

UPZ	
	16,00
	2,00
	B
CONSOLIDACION URBANISTICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
RESIDENCIAL	
	37,20
	36,48
	1.357,20
	5,00
	6,00
	5,00
	0,70
	950,04
	3,50
	4.750,20
	5,00
	0,60
	5.278,00
	527,80
	4.750,20
	237,51
	4.106,00
	4.106,00
	-
	-
	-
	406,00
	406,00
	216,14
	19,00
	19,00
	5,00
	-
	-
	14,00
	38
	0
	1,00
	1.301,40
	816,00
	33
	5
\$	6.080.000,00
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	26.789.480,000
\$	1.754.207,68
\$	1.754.207,68
\$	11.541.634.000,39
\$	4.450.703.182,71
\$	15.992.337.183,10
\$	0,62
\$	4.126.316.800,00
\$	5.670.826.016,90
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	271,44
\$	977.184.000,00
\$	86,66
\$	312.698.880,00
\$	9.022.592.822,68
\$	6.648.000,00
\$	4.178.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	16,00
	2,00
	B
CONSOLIDACION URBANISTICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
RESIDENCIAL	
	37,20
	36,48
	1.357,20
	5,00
	4,00
	21,00
	0,60
	11.159,86
	2.147,04
	9.012,81
	544,31
	7.698,63
	7.698,63
	-
	-
	-
	769,86
	769,86
	213,85
	36,00
	36,00
	9,00
	-
	-
	31,00
	76
	0
	2,00
	1.301,40
	1.530,00
	67
	9
\$	6.422.344,00
\$	-
\$	-
\$	30.000.000,00
\$	61.453.248,624
\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	21.033.841.360,82
\$	9.093.192.437,84
\$	30.127.033.798,66
\$	0,58
\$	8.232.519.939,79
\$	13.093.695.885,26
\$	750,63
\$	3.603.000,00
\$	105.667,00
\$	2.781.220.182,58
\$	271,44
\$	977.184.000,00
\$	86,66
\$	312.698.880,00
\$	9.022.592.822,68
\$	6.648.000,00
\$	4.178.000,00
\$	2.470.000,00

OBSERVACIONES

0

ELABORO  
0

FECHA





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA  
DECRETO 190 DE 2004 - DECRETO 562 DE 2014

CÓDIGO DE SECTOR :  
0043010113/14

NUMERO DE PUNTO:  
3-10

NORMATIVIDAD	
UPZ	
Sector Normativo	
Subsector de Edificabilidad	
Tratamiento	
Area de Actividad	
Tipología de la construcción	
Uso Propuesto	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD	
Frente	
Fondo	
Área	
Antejardín	
Aislamiento posterior	
Aislamiento lateral	
Índice de Ocupación (IO)	
Área máxima ocupable por IO	
Índice de Construcción (IC)	
Área máxima construible por IC	
Altura calculada (pisos)	
Dimensión del voladizo	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
Área total construida (ATC)	
Puntos fijos	
Área construida menos puntos fijos: AREA PARA COMPARAR	
Circulación adicional	
ÁREA VENDIBLE	
Área vendible Vivienda	
Área vendible Comercio	
Área vendible Oficinas	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
Equip comunal cubierto exigido en comercio y Oficinas	
Equip comunal cubierto exigido en vivienda	
TOTAL ECP CUBIERTO	
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
Área Tipo apartamento (ajustada)	
Total de Unidades Vivienda (ajustada)	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
Parqueaderos privados uso Vivienda	
Parqueaderos visitantes uso Vivienda	
Parqueaderos privados uso Comercio - Oficinas	
Parqueaderos visitantes uso Comercio - Oficinas	
Parqueaderos Privados Adicionales	
TOTAL PARQUEADEROS	
Niveles en superficie utilizados en parqueaderos	
Cantidad de sótanos	
Área máxima de cada sótano	
Área ocupada por los parqueaderos en Sótanos	
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	
ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	
VALOR DE GARAJES	
TOTAL VENTAS	
ANÁLISIS DE COSTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	
COSTO DIRECTO POR M2 SÓTANO ADICIONAL	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	
TOTAL COSTOS	
RELACION COSTOS TOTALES/ VENTAS	
UTILIDAD	
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc)	
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m2) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS VIP - Decreto 138/2015	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SSPP (m2) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS SSPP - Decreto 138/2015	
VALOR LOTE	
VALOR M <sup>2</sup> TERRENO / ÁREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	43,00
	7,00
	A
RENOVACIÓN URBANA	
INDUSTRIAL	
	C
COMERCIO - OFICINAS	
	60,00
	41,00
	2.460,10
	-
	3,00
	-
	0,70
	1.722,07
	2,20
	5.412,22
	3,00
	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
	5.238,21
	523,82
	4.714,39
	235,72
	2.592,60
	-
	464,48
	2.128,12
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
	164,00
	-
	164,00
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
	0,00
	0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
	-
	-
	38,00
	41,00
	61,00
	140
	1
	1,00
	2.460,10
	429,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
	99
	41
\$	-
\$	1.785.000,00
\$	1.785.000,00
\$	25.000.000,00
\$	7.102.791.000
\$	940.000,00
\$	940.000,00
\$	7.236.411.400,00
\$	2.285.191.958,93
\$	9.521.603.358,93
\$	1,34
\$	1.136.446.560,00
\$	(3.555.258.918,93)
	1.862,30
\$	1.000.000,00
\$	105.667,00
\$	2.059.078.899,73
\$	492,02
\$	492.020.000,00
\$	157,45
\$	157.446.400,00
\$	(55.387.534.746,83)
	NO VIABLE
	NO VIABLE
	SI
	NO GENERA

DECRETO 562 DE 2014	
	43,00
	7,00
	A
RENOVACIÓN URBANA	
INDUSTRIAL	
	C
COMERCIO - OFICINAS	
	60,00
	41,00
	2.460,10
	-
	4,00
	-
	-
	-
	24,00
	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
	34.532,24
	5.328,24
	29.204,00
	1.695,29
	21.626,73
	-
	1.769,14
	19.857,58
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
	1.441,78
	-
	1.441,78
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
	0,00
	0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
	-
	-
	335,00
	275,00
	7,00
	617
	2
	6,00
	2.460,10
	14.520,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
	342
	275
\$	-
\$	1.785.000,00
\$	1.785.000,00
\$	30.000.000,00
\$	48.863.706.356
\$	1.450.000,00
\$	1.450.000,00
\$	71.474.618.000,00
\$	22.249.884.786,34
\$	93.724.502.786,34
\$	1,92
\$	7.818.193.017,00
\$	(52.678.989.447,09)
	1.862,30
\$	1.000.000,00
\$	105.667,00
\$	2.059.078.899,73
\$	492,02
\$	492.020.000,00
\$	157,45
\$	157.446.400,00
\$	(55.387.534.746,83)
	NO VIABLE
	NO VIABLE
	SI
	NO GENERA

OBSERVACIONES

EL USO PPPAL INDUSTRIAL LIMITA SU APROVECHAMIENTO EN ALTURA

ELABORO  
0

FECHA

*Hoy*

*AX*



