

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 :
0021051323/24

NUMERO DE PUNTO:
3-12

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	
Circulacion adicional	
AREA VENDIBLE	
Area vendible Vivienda	
Area vendible Comercio	
Area vendible Oficinas	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
Equip comunales cubiertos exigidos en comercio y Oficinas	
Equip comunales cubiertos exigidos 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 CÁLCULO	
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	
ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² LOCAL	
VALOR DE GARAJES	
TOTAL VENTAS	
ANÁLISIS DE COSTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	
COSTO DIRECTO POR M2 SOTANO 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 ² TERRENO / AREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	38,00
	6,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
COMERCIO AGLOMERADO	
	C
COMERCIO - OFICINAS	
	23,30
	27,84
	648,60
	-
	5,00
	-
	0,75
	486,45
	3,00
	1.945,80
	4,00
	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
	2.162,00
	216,20
	1.945,80
	97,29
	1.279,10
	-
	139,49
	1.139,62
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
	83,00
	-
	83,00
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
	0,00
	0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
	-
	-
	20,00
	18,00
	19,00
	57
	1
	2,00
	648,60
	660,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
	39
	18
ANÁLISIS DE VENTAS	
\$	-
\$	4.708.000,00
\$	7.070.000,00
\$	25.000.000,00
\$	7.326.466.370
ANÁLISIS DE COSTOS	
\$	960.000,00
\$	960.000,00
\$	3.320.832.000,00
\$	1.311.556.666,65
\$	4.632.388.666,65
\$	0,63
\$	1.172.234.619,20
\$	1.521.843.084,15
\$	59,67
\$	1.800.000,00
\$	105.667,00
\$	113.713.436,69
\$	129,72
\$	233.496.000,00
\$	41,51
\$	74.718.720,00
\$	2.448.922.922,02
\$	3.776.000,00
\$	1.430.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	38,00
	6,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
COMERCIO AGLOMERADO	
	C
COMERCIO - OFICINAS	
	23,30
	27,84
	648,60
	-
	4,00
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	10,00
	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
	3.882,95
	555,40
	3.327,55
	189,54
	1.800,52
	-
	442,58
	1.457,93
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
	126,70
	-
	126,70
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
	0,00
	0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
	-
	-
	27,00
	32,00
	2,00
	61
	2
	1,00
	648,60
	561,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
	29
	32
ANÁLISIS DE VENTAS	
\$	-
\$	4.708.000,00
\$	7.070.000,00
\$	30.000.000,00
\$	10.663.010.667
ANÁLISIS DE COSTOS	
\$	960.000,00
\$	960.000,00
\$	4.440.921.986,27
\$	1.813.255.886,50
\$	6.254.177.872,77
\$	0,68
\$	1.738.081.705,04
\$	2.870.751.078,71
\$	59,67
\$	1.800.000,00
\$	105.667,00
\$	113.713.436,69
\$	129,72
\$	233.496.000,00
\$	41,51
\$	74.718.720,00
\$	2.448.922.922,02
\$	3.776.000,00
\$	1.430.000,00

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 :
0091260707/08/09/10

NUMERO DE PUNTO:
3-2

NORMATIVIDAD	
UPZ	
Sector Normativo	3,00
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: ÁREA 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 ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² 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	
RELACIÓN 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 ² TERRENO / ÁREA ÚTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	20,00
	3,00
	C
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
	RESIDENCIAL

	49,10
	25,95
	1.273,90
	3,50
	4,00
	-
	0,60
	764,34
	2,50
	3.184,75
	4,00
	0,60

	3.145,74
	314,57
	2.831,17
	141,56
	2.447,00
	2.447,00
	-
	-

	-
	242,00
	242,00

	222,51
	11,00

	11,00
	3,00
	-
	-
	21,00
	35
	0
	1,00
	1.200,25
	476,00

	32
	3

\$	6.080.000,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	15.677.760,000

\$	1.754.207,68
\$	1.754.207,68
\$	7.623.769.028,99
\$	2.822.949.416,02
\$	10.446.718.445,02
\$	0,67
\$	2.508.441.600,00
\$	2.722.599.954,98

\$	704,47
\$	1.450.000,00
\$	105.667,00
\$	1.095.915.597,79
\$	254,78
\$	369.431.000,00
\$	81,53
\$	118.217.920,00
\$	11.544.323.474,81
\$	2.137.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	20,00
	3,00
	C
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
	RESIDENCIAL

	49,10
	25,95
	1.273,90
	3,50
	4,00
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	15,00
	0,60

	8.679,51
	1.358,48
	7.321,03
	417,67
	6.275,78
	6.275,78
	-
	-

	-
	627,58
	627,58

	216,41
	29,00

	29,00
	6,00
	-
	-
	-
	-
	35
	0
	1,00
	1.200,25
	1.190,00

	29
	6

\$	6.422.344,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	30.000.000,00
\$	41.175.230,330

\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	15.099.515.481,48
\$	6.359.790.002,77
\$	21.459.305.484,26
\$	0,52
\$	6.588.036.852,73
\$	13.127.887.992,60

\$	704,47
\$	1.450.000,00
\$	105.667,00
\$	1.095.915.597,79
\$	254,78
\$	369.431.000,00
\$	81,53
\$	118.217.920,00
\$	11.544.323.474,81
\$	9.062.000,00
SI	
\$	6.925.000,00

OBSERVACIONES

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 :
0083151514/15

NUMERO DE PUNTO:
3-4

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 ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² 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 ² TERRENO / ÁREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	97,00
	2,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	40,00
	38,00
	1.520,00
	5,00
	6,00
	5,00
	0,80
	1.216,00
	3,50
	5.320,00
	4,00
	0,60
	5.911,11
	591,11
	5.320,00
	266,00
	4.600,00
	4.600,00
	-
	-
	-
	454,00
	454,00
	219,05
	21,00
	21,00
	6,00
	-
	-
	15,00
	42
	0
	1,00
	1.460,00
	918,00
	36
	6
	\$ 9.319.000,00
	\$ -
	\$ -
	\$ 25.000.000,00
	\$ 43.767.400,00
	\$ 1.754.207,68
	\$ 1.754.207,68
	\$ 12.930.459.710,71
	\$ 5.941.115.133,16
	\$ 18.871.574.843,88
	\$ 0,43
	\$ 7.002.784.000,00
	\$ 17.893.041.156,12
	\$ 995,60
	\$ 3.800.000,00
	\$ 105.667,00
	\$ 3.888.482.065,20
	\$ 304,00
	\$ 1.155.200.000,00
	\$ 97,28
	\$ 369.664.000,00
	\$ 31.603.674.550,73
	\$ 11.772.000,00
	\$ 11.772.000,00
	SI
	\$ 9.020.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	97,00
	2,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	40,00
	38,00
	1.520,00
	5,00
	4,00
	21,00
	0,60
	13.243,20
	2.436,00
	10.807,20
	646,80
	9.236,73
	9.236,73
	-
	-
	-
	923,67
	923,67
	214,81
	43,00
	43,00
	11,00
	-
	-
	31,00
	85
	0
	2,00
	1.460,00
	1.836,00
	74
	11
	\$ 9.319.000,00
	\$ -
	\$ -
	\$ 30.000.000,00
	\$ 88.297.061.455
	\$ 1.528.328,39
	\$ 1.528.328,39
	\$ 24.702.677.479,43
	\$ 12.449.833.526,46
	\$ 37.152.511.005,89
	\$ 0,42
	\$ 14.127.529.832,73
	\$ 37.017.020.615,93
	\$ 995,60
	\$ 3.800.000,00
	\$ 105.667,00
	\$ 3.888.482.065,20
	\$ 304,00
	\$ 1.155.200.000,00
	\$ 97,28
	\$ 369.664.000,00
	\$ 31.603.674.550,73
	\$ 20.792.000,00
	SI
	\$ 9.020.000,00

OBSERVACIONES

0

ELABORO

0

Handwritten signature

FECHA

Handwritten mark

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 :
0083091708/09

NUMERO DE PUNTO:
3-5

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: ÁREA 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 M² VIVIENDA	
VALOR M² OFICINAS	
VALOR M² 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	
RELACIÓN 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 M² TERRENO / ÁREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	88,00
	4,00
	D
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL NETO	
A	
RESIDENCIAL	

	18,20
	21,81
	397,00
	5,00
	6,00
	5,00
	0,70
	277,90
	3,50
	1.389,50
	4,00
	0,60

	851,92
	85,19
	766,73
	38,34
	666,00
	656,00
	-
	-

	-
	72,00
	72,00

	218,80
	3,00

	1,00
	1,00
	-
	-
	8,00
	10
	0
	1,00
	369,70
	68,00

	9
	1

\$	9.319.000,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	6.338.264.000

\$	1.754.207,68
\$	1.754.207,68
\$	2.142.969.786,73
\$	939.313.972,63
\$	3.082.283.759,37
\$	0,49
\$	1.014.122.240,00
\$	2.241.858.000,63

\$	2.241.858.000,63
\$	6.647.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	88,00
	4,00
	D
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL NETO	
A	
RESIDENCIAL	

	18,20
	21,81
	397,00
	5,00
	4,00
	9,00
	0,60

	1.297,53
	288,00
	1.009,53
	61,95
	861,44
	861,44
	-
	-

	-
	-
	-

	215,38
	4,00

	1,00
	1,00
	-
	-
	8,00
	10
	0
	1,00
	369,70
	68,00

	9
	1

\$	9.319.000,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	30.000.000,00
\$	8.297.714.301

\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	2.548.070.411,82
\$	1.177.016.617,80
\$	3.725.087.029,62
\$	0,45
\$	1.327.634.288,18
\$	3.244.992.983,31

\$	2,38
\$	6.000.000,00
\$	105.667,00
\$	14.543.698,79
\$	79,40
\$	476.400.000,00
\$	25,41
\$	152.448.000,00
\$	2.601.601.284,51
\$	6.553.000,00
SI	
\$	906.000,00

OBSERVACIONES

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 :
0083071217/18

NUMERO DE PUNTO:
3-7

NORMATIVIDAD	
UPZ	
Sector Normativo	2,00
Subsector de Edificabilidad	
Tratamiento	
Area de Actividad	
Tipología de la construcción	
Uso Propuesto	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD	
Frente	40,00
Fondo	38,95
Área	1.557,80
Antejardín	5,00
Aislamiento posterior	6,00
Aislamiento lateral	5,00
Índice de Ocupación (IO)	0,60
Área máxima ocupable por IO	934,68
Índice de Construcción (IC)	3,50
Área máxima construible por IC	5.452,30
Altura calculada (pisos)	6,00
Dimensión del voladizo	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
Área total construida (ATC)	5.967,75
Puntos fijos	596,78
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COMPARAR	5.370,98
Circulación adicional	268,55
ÁREA VENDIBLE	4.643,00
Área vendible Vivienda	4.643,00
Área vendible Comercio	-
Área vendible Oficinas	-
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
Equip comunal cubierto exigido en comercio y Oficinas	-
Equip comunal cubierto exigido en vivienda	459,00
TOTAL ECP CUBIERTO	459,00
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
Área Tipo apartamento (ajustada)	221,12
Total de Unidades Vivienda (ajustada)	21,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
Parqueaderos privados uso Vivienda	21,00
Parqueaderos visitantes uso Vivienda	6,00
Parqueaderos privados uso Comercio - Oficinas	-
Parqueaderos visitantes uso Comercio - Oficinas	-
Parqueaderos Privados Adicionales	17,00
TOTAL PARQUEADEROS	44
Niveles en superficie utilizados en parqueaderos	0
Cantidad de sótanos	1,00
Área máxima de cada sótano	1.497,80
Área ocupada por los parqueaderos en Sótanos	918,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	38
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	6
ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M ² VIVIENDA	\$ 9.319.000,00
VALOR M ² OFICINAS	\$ -
VALOR M ² LOCAL	\$ -
VALOR DE GARAJES	\$ 25.000.000,00
TOTAL VENTAS	\$ 44.218.117,000
ANÁLISIS DE COSTOS	
COSTO DIRECTO POR M ² CONSTRUCCION	\$ 1.754.207,68
COSTO DIRECTO POR M ² SÓTANO ADICIONAL	\$ 1.754.207,68
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 13.096.125.134,75
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 6.008.791.427,22
TOTAL COSTOS	\$ 19.104.916.561,98
RELACIÓN COSTOS TOTALES/ VENTAS	\$ 0,43
UTILIDAD	\$ 7.074.898.720,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	\$ 18.038.301.718,02
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA	
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO	\$ 1.020,36
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc)	\$ 4.000.000,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA	\$ 105.667,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m ²) - Decreto 138/2015	\$ 4.189.254.274,45
VALOR CARGAS VIP - Decreto 138/2015	\$ 311,56
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SSPP (m ²) - Decreto 138/2015	\$ 1.246.240.000,00
VALOR CARGAS SSPP - Decreto 138/2015	\$ 99,70
VALOR LOTE	\$ 398.796.800,00
VALOR M² TERRENO / ÁREA UTIL	\$ 32.809.726.607,04
HECHO GENERADOR	\$ 21.062.000,00
PLUSVALIA	\$ 9.483.000,00

UPZ	
	97,00
	2,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	40,00
	38,95
	1.557,80
	5,00
	6,00
	5,00
	0,60
	934,68
	3,50
	5.452,30
	6,00
	0,60
	21,00
	0,60
	5.967,75
	596,78
	5.370,98
	268,55
	4.643,00
	4.643,00
	-
	-
	-
	459,00
	459,00
	-
	-
	221,12
	21,00
	21,00
	6,00
	-
	-
	-
	17,00
	44
	0
	1,00
	1.497,80
	918,00
	38
	6
	\$ 9.319.000,00
	\$ -
	\$ -
	\$ 25.000.000,00
	\$ 44.218.117,000
	\$ 1.754.207,68
	\$ 1.754.207,68
	\$ 13.096.125.134,75
	\$ 6.008.791.427,22
	\$ 19.104.916.561,98
	\$ 0,43
	\$ 7.074.898.720,00
	\$ 18.038.301.718,02
	\$ 1.020,36
	\$ 4.000.000,00
	\$ 105.667,00
	\$ 4.189.254.274,45
	\$ 311,56
	\$ 1.246.240.000,00
	\$ 99,70
	\$ 398.796.800,00
	\$ 32.809.726.607,04
	\$ 21.062.000,00
	\$ -
	\$ 9.483.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	97,00
	2,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	40,00
	38,95
	1.557,80
	5,00
	4,00
	21,00
	0,60
	13.764,84
	2.515,38
	11.249,46
	672,88
	9.615,07
	9.615,07
	-
	-
	-
	961,51
	961,51
	-
	-
	213,67
	45,00
	45,00
	12,00
	-
	-
	-
	31,00
	88
	0
	2,00
	1.497,80
	1.938,00
	76
	12
	\$ 9.319.000,00
	\$ -
	\$ -
	\$ 30.000.000,00
	\$ 91.882.848.802
	\$ 1.528.328,39
	\$ 1.528.328,39
	\$ 25.615.456.328,78
	\$ 12.922.116.463,26
	\$ 38.537.572.792,04
	\$ 0,42
	\$ 14.701.255.328,29
	\$ 38.644.017.681,49
	\$ 1.020,36
	\$ 4.000.000,00
	\$ 105.667,00
	\$ 4.189.254.274,45
	\$ 311,56
	\$ 1.246.240.000,00
	\$ 99,70
	\$ 398.796.800,00
	\$ 32.809.726.607,04
	\$ 21.062.000,00
	\$ -
	\$ 9.483.000,00

OBSERVACIONES

0

ELABORO

0

Handwritten signature

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 :
0084184319/20

NUMERO DE PUNTO:
3-8

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	
AREAS 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 ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² 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 ² TERRENO / AREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	16,00
	2,00
	B
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	18,00
	40,07
	721,30
	5,00
	6,00
	5,00
	0,70
	504,91
	3,50
	2.524,55
	4,00
	0,60
	2.109,34
	210,93
	1.898,41
	94,92
	1.641,00
	1.641,00
	-
	-
	-
	162,00
	162,00
	234,50
	7,00
	7,00
	2,00
	-
	-
	11,00
	20
	0
	1,00
	694,30
	306,00
	18
	2
\$	6.080.000,00
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	10.427.280,00
\$	1.754.207,68
\$	1.754.207,68
\$	4.918.168.765,07
\$	1.852.444.631,44
\$	6.770.613.396,51
\$	0,65
\$	1.668.364.800,00
\$	1.988.301.803,49
\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	6.196.047.081,76
\$	2.561.717.789,36
\$	8.757.764.871,12
\$	0,54
\$	2.595.750.724,12
\$	4.869.926.430,49
\$	142,10
\$	3.000.000,00
\$	105.667,00
\$	441.303.168,60
\$	144,26
\$	432.780.000,00
\$	46,16
\$	138.489.600,00
\$	3.857.353.661,89
\$	5.348.000,00
\$	2.591.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	16,00
	2,00
	B
CONSOLIDACIÓN	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	18,00
	40,07
	721,30
	5,00
	4,00
	9,00
	0,60
	3.359,83
	503,37
	2.856,46
	165,11
	2.446,68
	2.446,68
	-
	-
	-
	244,67
	244,67
	222,43
	11,00
	11,00
	3,00
	-
	-
	6,00
	20
	0
	1,00
	694,30
	476,00
	17
	3
\$	6.422.344,00
\$	-
\$	-
\$	30.000.000,00
\$	16.223.442,026
\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	6.196.047.081,76
\$	2.561.717.789,36
\$	8.757.764.871,12
\$	0,54
\$	2.595.750.724,12
\$	4.869.926.430,49
\$	142,10
\$	3.000.000,00
\$	105.667,00
\$	441.303.168,60
\$	144,26
\$	432.780.000,00
\$	46,16
\$	138.489.600,00
\$	3.857.353.661,89
\$	5.348.000,00
\$	2.591.000,00

OBSERVACIONES

0

ELABORO

0

Hm

FECHA

[Handwritten mark]

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 :
0053042506/07/08/09

NUMERO DE PUNTO:
3-9

NORMATIVIDAD	
UPZ	
Sector Normativo	21,00
Subsector de Edificabilidad	11,00
Tratamiento	A
Area de Actividad	
Tipología de la construcción	
Uso Propuesto	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD	
Frente	48,00
Fondo	23,53
Área	1.129,60
Antejardín	-
Aislamiento posterior	5,00
Aislamiento lateral	-
Índice de Ocupación (IO)	0,70
Área máxima ocupable por IO	790,72
Índice de Construcción (IC)	3,00
Área máxima construible por IC	3.388,80
Altura calculada (pisos)	4,00
Dimensión del voladizo	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
Área total construida (ATC)	
Puntos fijos	376,53
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COMPARAR	3.388,80
Circulación adicional	169,44
ÁREA VENDIBLE	2.930,00
Área vendible Vivienda	2.930,00
Área vendible Comercio	-
Área vendible Oficinas	-
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
Equip comunal cubierto exigido en comercio y Oficinas	-
Equip comunal cubierto exigido en vivienda	289,00
TOTAL ECP CUBIERTO	289,00
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
Área Tipo apartamento (ajustada)	83,72
Total de Unidades Vivienda (ajustada)	35,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
Parqueaderos privados uso Vivienda	35,00
Parqueaderos visitantes uso Vivienda	7,00
Parqueaderos privados uso Comercio - Oficinas	-
Parqueaderos visitantes uso Comercio - Oficinas	-
Parqueaderos Privados Adicionales	24,00
TOTAL PARQUEADEROS	66
Niveles en superficie utilizados en parqueaderos	0
Cantidad de sótanos	2,00
Área máxima de cada sótano	1.129,60
Área ocupada por los parqueaderos en Sótanos	1.428,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	59
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	7
ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M ² VIVIENDA	\$ 4.477.000,00
VALOR M ² OFICINAS	\$ -
VALOR M ² LOCAL	\$ -
VALOR DE GARAJES	\$ 17.000.000,00
TOTAL VENTAS	\$ 14.120.610,00
ANÁLISIS DE COSTOS	
COSTO DIRECTO POR M ² CONSTRUCCION	\$ 1.315.200,00
COSTO DIRECTO POR M ² SÓTANO ADICIONAL	\$ 1.315.200,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 7.923.466.240,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 2.823.088.400,80
TOTAL COSTOS	\$ 10.746.554.640,80
RELACIÓN COSTOS TOTALES/ VENTAS	\$ 0,76
UTILIDAD	\$ 1.976.885.400,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	\$ 1.397.169.959,20
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 (m ²) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS VIP - Decreto 138/2015	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SSPP (m ²) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS SSPP - Decreto 138/2015	
VALOR LOTE	
VALOR M ² TERRENO / ÁREA ÚTIL	\$ 1.397.169.959,20
HECHO GENERADOR	\$ 1.237.000,00
PLUSVALIA	

UPZ	
	21,00
	11,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS
	C
	RESIDENCIAL

	48,00
	23,53
	1.129,60
	-
	5,00
	-
	0,70
	790,72
	3,00
	3.388,80
	4,00
	0,60

	3.765,33
	376,53
	3.388,80
	169,44
	2.930,00
	2.930,00
	-
	-

	-
	289,00
	289,00

	83,72
	35,00

	35,00
	7,00
	-
	-
	24,00
	66
	0
	2,00
	1.129,60
	1.428,00

	59
	7

	\$ 4.477.000,00
	\$ -
	\$ -
	\$ 17.000.000,00
	\$ 14.120.610,00

	\$ 1.315.200,00
	\$ 1.315.200,00
	\$ 7.923.466.240,00
	\$ 2.823.088.400,80
	\$ 10.746.554.640,80
	\$ 0,76
	\$ 1.976.885.400,00
	\$ 1.397.169.959,20
	\$ -
	\$ -
	\$ -
	\$ -
	\$ 225,92
	\$ 451.840.000,00
	\$ 72,29
	\$ 144.588.800,00
	\$ 10.180.457.480,85
	\$ 1.237.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	21,00
	11,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS
	C
	RESIDENCIAL

	48,00
	23,53
	1.129,60
	-
	4,00
	-
	17,00
	0,60

	10.105,60
	1.593,92
	8.511,68
	487,28
	6.442,55
	6.442,55
	-
	-

	-
	644,25
	644,25

	82,60
	78,00

	78,00
	16,00
	-
	-
	5,00
	99
	1
	2,00
	1.129,60
	2.074,00

	83
	16

	\$ 5.444.628,00
	\$ -
	\$ -
	\$ 21.000.000,00
	\$ 36.820.263,373

	\$ 1.100.000,00
	\$ 1.100.000,00
	\$ 13.601.280.000,00
	\$ 5.971.915.741,91
	\$ 19.573.195.741,91
	\$ 0,53
	\$ 5.154.836.872,23
	\$ 12.092.230.758,94
	\$ 624,67
	\$ 2.000.000,00
	\$ 105.667,00
	\$ 1.315.344.478,09
	\$ 225,92
	\$ 451.840.000,00
	\$ 72,29
	\$ 144.588.800,00
	\$ 10.180.457.480,85
	\$ 9.012.000,00
	\$ -
	\$ 7.775.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO

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 :
0072070916/17

NUMERO DE PUNTO:
4-1

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: ÁREA 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 ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² 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 (m ²) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS VIP - Decreto 138/2015	
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SSPP (m ²) - Decreto 138/2015	
VALOR CARGAS SSPP - Decreto 138/2015	
VALOR LOTE	
VALOR M ² TERRENO / ÁREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	100,00
	11,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
COMERCIO AGLOMERADO	
	C
RESIDENCIAL	
	21,40
	20,23
	433,00
	-
	5,00
	-
	0,70
	303,10
	3,50
	1.515,50
	5,00
	0,60
	1.566,86
	166,69
	1.410,17
	70,51
	1.219,00
	1.219,00
	-
	-
	-
	120,00
	120,00
	87,12
	14,00
	3,00
	1,00
	-
	-
	8,00
	12
	0
	1,00
	433,00
	136,00
	11
	1
\$	3.800.000,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	17.000.000,00
\$	4.819.200,000
\$	1.315.200,00
\$	1.315.200,00
\$	2.630.215.872,00
\$	945.123.416,71
\$	3.575.339.288,71
\$	0,74
\$	674.688.000,00
\$	569.172.711,29
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	1.200.000,00
\$	106.667,00
\$	182.043.927,14
\$	86,60
\$	103.920.000,00
\$	27,71
\$	33.254.400,00
\$	673.717.210,18
\$	1.556.000,00
\$	1.314.000,00
\$	242.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	100,00
	11,00
	A
CONSOLIDACIÓN	
COMERCIO AGLOMERADO	
	C
RESIDENCIAL	
	21,40
	20,23
	433,00
	-
	4,00
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	164,98
	164,98
	-
	-
	-
	164,98
	164,98
	82,49
	20,00
	4,00
	2,00
	-
	-
	6,00
	12
	0
	1,00
	433,00
	204,00
	10
	2
\$	3.800.000,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	21.000.000,00
\$	6.479.274,868
\$	1.241.425,00
\$	1.241.425,00
\$	3.357.652.264,07
\$	1.221.588.585,35
\$	4.579.240.849,43
\$	0,71
\$	907.098.481,56
\$	992.935.537,32
\$	139,43
\$	1.200.000,00
\$	106.667,00
\$	182.043.927,14
\$	86,60
\$	103.920.000,00
\$	27,71
\$	33.254.400,00
\$	673.717.210,18
\$	1.556.000,00
\$	1.314.000,00
\$	242.000,00

OBSERVACIONES

0

ELABORO

0

FECHA

[Handwritten signatures]

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 :
0084131813/14/15

NUMERO DE PUNTO:
4-3

NORMATIVIDAD	
UPZ	
Sector Normativo	
Subsector de Edificabilidad	
Tratamiento	
Area de Actividad	
Tipología de la construcción	
Uso Propuesto	
ANALISIS 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 M² VIVIENDA	
VALOR M² OFICINAS	
VALOR M² LOCAL	
VALOR DE GARAJES	
TOTAL VENTAS	
ANÁLISIS DE COSTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	
COSTO DIRECTO POR M2 SOTANO ADICIONAL	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	
TOTAL COSTOS	
RELACIÓN 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 M² TERRENO / ÁREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	14,00
	2,00
	F
CONSOLIDACION URBANISTICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
RESIDENCIAL	
	23,00
	20,00
	459,90
	3,50
	5,00
	-
	0,70
	321,93
	4,00
	1.839,60
	6,00
	0,60
	1.655,40
	165,54
	1.489,86
	74,49
	1.288,00
	1.288,00
	-
	-
	-
	127,00
	127,00
	214,73
	6,00
	6,00
	2,00
	-
	-
	4,00
	12
	0
	1,00
	425,40
	272,00
	10
	2
\$	6.080.000,00
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	8.081.040,00
\$	1.754.207,68
\$	1.754.207,68
\$	3.650.155.337,57
\$	1.404.462.967,45
\$	5.054.618.305,02
\$	0,63
\$	1.292.966.400,00
\$	1.733.455.294,98
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	139.865.415,30
\$	91,98
\$	294.336.000,00
\$	29,43
\$	94.187.520,00
\$	1.694.008.662,05
\$	3.683.000,00
NO	
NO GENERA	

DECRETO 562 DE 2014	
	14,00
	2,00
	F
CONSOLIDACION URBANISTICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
RESIDENCIAL	
	23,00
	20,00
	459,90
	3,50
	4,00
	-
	-
	-
	-
	9,00
	0,60
	1.708,41
	288,00
	1.420,41
	81,34
	1.217,33
	1.217,33
	-
	-
	-
	121,73
	121,73
	243,47
	5,00
	5,00
	2,00
	-
	-
	5,00
	12
	0
	1,00
	425,40
	238,00
	10
	2
\$	6.422.344,00
\$	-
\$	-
\$	30.000.000,00
\$	8.118.142,737
\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	3.261.160.414,49
\$	1.335.681.887,30
\$	4.596.842.301,79
\$	0,57
\$	1.298.902.837,93
\$	2.222.397.597,36
\$	42,31
\$	3.200.000,00
\$	105.667,00
\$	139.865.415,30
\$	91,98
\$	294.336.000,00
\$	29,43
\$	94.187.520,00
\$	1.694.008.662,05
\$	3.683.000,00
NO	
NO GENERA	

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 :
0091262701/02/03/04/15/16/17/18

NUMERO DE PUNTO:
5-2

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	
Area total construida (ATC)	
Puntos fijos	
Area construida menos puntos fijos: AREA PARA COMPARAR	
Circulacion 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 CÁLCULO	
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	
ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² 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 ² TERRENO / AREA ÚTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	20,00
	3,00
	A
CONSOLIDACION URBAN-STICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
	RESIDENCIAL

DECRETO 562 DE 2014	
	20,00
	3,00
	A
CONSOLIDACION URBAN-STICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
	RESIDENCIAL

	36,00
	54,13
	1.948,60
	3,50
	3,00
	-
	0,60
	1.169,16
	1,20
	2.338,32
	2,00
	0,60

	36,00
	54,13
	1.948,60
	3,50
	4,00
	-
	-
	-
	-
	21,00
	0,60

	2.359,92
	235,99
	2.123,93
	106,20
	770,00
	770,00
	-
	-
	-
	78,00
	78,00

	19.585,00
	3.525,06
	16.059,94
	966,29
	13.721,50
	13.721,50
	-
	-
	-
	1.372,15
	1.372,15

	256,86
	3,00
	3,00
	1,00
	-
	-
	37,00
	41
	1
	0,00
	1.894,60
	-

	214,40
	64,00
	64,00
	16,00
	-
	-
	31,00
	111
	0
	2,00
	1.894,60
	2.720,00

	40
	1

	95
	16

\$	5.960.000,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	5.589.200.000

\$	6.422.344,00
\$	-
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	90.499.193.196

\$	1.582.142,86
\$	1.582.142,86
\$	3.733.730.571,43
\$	1.261.050.991,42
\$	4.994.781.562,85
\$	0,89
\$	894.272.000,00
\$	(299.853.562,85)
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	1.450.000,00
\$	105.667,00
\$	1.985.549.129,11
\$	389,72
\$	565.094.000,00
\$	124,71
\$	180.830.080,00
\$	22.085.136.159,49
\$	(299.853.562,85)
NO VIABLE	11.334.000,00

\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	35.723.453.520,32
\$	15.479.259.395,71
\$	51.202.712.916,04
\$	0,57
\$	14.479.870.911,36
\$	24.816.609.368,60
\$	1.276,33
\$	1.450.000,00
\$	105.667,00
\$	1.985.549.129,11
\$	389,72
\$	565.094.000,00
\$	124,71
\$	180.830.080,00
\$	22.085.136.159,49
\$	11.334.000,00
SI	11.334.000,00
\$	11.334.000,00

OBSERVACIONES

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 :
0084172303/04

NUMERO DE PUNTO:
5-8

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	
AREAS 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 ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² 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	
RELACIÓN 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 ² TERRENO / AREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	16,00
	2,00
	A
CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	40,90
	37,10
	1.517,30
	5,00
	4,00
	4,00
	0,70
	1.062,11
	3,00
	4.551,90
	4,00
	0,60
	4.558,51
	455,85
	4.102,66
	205,13
	3.547,00
	3.547,00
	-
	-
	-
	350,00
	350,00
	221,72
	16,00
	16,00
	4,00
	-
	-
	22,00
	42
	0
	1,00
	1.455,95
	680,00
	38
	4
\$	6.080.000,00
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	22.515.760.000
\$	1.754.207,68
\$	1.754.207,68
\$	10.550.820.469,90
\$	4.008.136.064,55
\$	14.558.756.534,55
\$	0,66
\$	3.602.521.600,00
\$	4.354.481.865,45
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	-
\$	993,83
\$	3.500.000,00
\$	105.667,00
\$	3.583.425.443,11
\$	303,46
\$	1.062.110.000,00
\$	97,11
\$	339.875.200,00
\$	11.213.462.390,28
\$	7.390.000,00
\$	2.870.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	16,00
	2,00
	A
CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	A
	RESIDENCIAL
	40,90
	37,10
	1.517,30
	5,00
	4,00
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	918,38
	918,38
	213,58
	43,00
	43,00
	11,00
	-
	-
	31,00
	85
	0
	2,00
	1.455,95
	1.836,00
	74
	11
\$	6.422.344,00
\$	-
\$	-
\$	30.000.000,00
\$	61.201.346.562
\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	24.559.238.967,77
\$	10.651.019.110,65
\$	36.210.258.078,42
\$	0,58
\$	9.792.215.449,87
\$	16.198.873.033,39
\$	993,83
\$	3.500.000,00
\$	105.667,00
\$	3.583.425.443,11
\$	303,46
\$	1.062.110.000,00
\$	97,11
\$	339.875.200,00
\$	11.213.462.390,28
\$	7.390.000,00
\$	2.870.000,00

OBSERVACIONES

0

ELABORO

0

[Handwritten signature]

FECHA

[Handwritten mark]

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 :

0091262805/06/07/08/09/10/11/12

NUMERO DE PUNTO:

5-26

NORMATIVIDAD	
UPZ	
Sector Normativo	
Subsector de Edificabilidad	
Tratamiento	
Area de Actividad	
Tipología de la construcción	
Uso Propuesto	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD	
Frete	
Fondo	
Area	
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. ÁREA PARA COMPARAR	
Circulación adicional	
ÁREA VENDIBLE	
Área vendible Vivienda	
Área vendible Comercio	
Área vendible Oficinas	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
Equip comunales cubiertos exigidos en comercio y Oficinas	
Equip comunales cubiertos exigidos 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 ² VIVIENDA	
VALOR M ² OFICINAS	
VALOR M ² 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 ² TERRENO / AREA UTIL	
HECHO GENERADOR	
PLUSVALIA	

UPZ	
	20,00
	3,00
	A
CONSOLIDACION URBANISTICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
RESIDENCIAL	
	36,00
	53,83
	1.937,80
	3,50
	3,00
	-
	0,60
	1.162,66
	1,20
	2.325,36
	2,00
	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
	2.346,96
	234,70
	2.112,26
	105,61
	766,00
	766,00
	-
	-
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
	-
	78,00
	78,00
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
	255,32
	3,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
	3,00
	1,00
	-
	-
	37,00
	41
	1
	0,00
	1.883,80
	-
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
	40
	1
ANÁLISIS DE VENTAS	
\$	5.960.000,00
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	6.555.360,000
ANÁLISIS DE COSTOS	
\$	1.582.142,86
\$	1.582.142,86
\$	3.713.226.000,00
\$	1.254.714.543,07
\$	4.967.940.543,07
\$	0,89
\$	890.457.600,00
\$	(293.038.143,07)
	1.268,26
	1.450.000,00
	105.667,00
	1.974.544.340,75
	387,56
	561.962.000,00
	124,02
	179.827.840,00
	21.892.391.740,62
\$	(293.038.143,07)
NO VIABLE	
\$	11.298.000,00

DECRETO 562 DE 2014	
	20,00
	3,00
	A
CONSOLIDACION URBANISTICA	
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	
	C
RESIDENCIAL	
	36,00
	53,83
	1.937,80
	3,50
	4,00
	-
	-
	-
	-
	-
	-
	21,00
	0,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS	
	19.444,60
	3.502,38
	15.942,22
	959,27
	13.620,86
	13.620,86
	-
	-
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	
	-
	1.362,09
	1.362,09
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	
	212,83
	64,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	
	64,00
	16,00
	-
	-
	30,00
	110
	0
	2,00
	1.883,80
	2.720,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
	94
	16
ANÁLISIS DE VENTAS	
\$	6.422.344,00
\$	-
\$	-
\$	25.000.000,00
\$	89.827.871,860
ANÁLISIS DE COSTOS	
\$	1.528.328,39
\$	1.528.328,39
\$	35.475.864.320,68
\$	15.370.822.111,79
\$	50.846.686.432,47
\$	0,57
\$	14.372.459.495,97
\$	24.608.725.921,38
	1.268,26
	1.450.000,00
	105.667,00
	1.974.544.340,75
	387,56
	561.962.000,00
	124,02
	179.827.840,00
	21.892.391.740,62
\$	(293.038.143,07)
NO VIABLE	
\$	11.298.000,00

OBSERVACIONES

ELABORO

0

FECHA