

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO  
DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA  
UPZ 13 "LOS CEDROS"  
INTEGRACIONES PREDIALES  
SECTORES NORMATIVOS 10-A, 8-B, 13-A SOLO  
PREDIOS CON FRENTE A LA AK 15 Y 13-B SOLO  
PREDIOS CON FRENTE A LA AC 134**

**DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005**

**DR. GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**  
Director

**DR. EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA**  
Gerente de Información Catastral

**DR. RICARDO MAURICIO VALENCIA TOVAR**  
Subgerente de Información Económica (c)

ESTUDIO ELABORADO POR:  
**ARQ. MARIA ANDREA ROZO MEDINA**  
Profesional Especializado

**BOGOTÁ DC., 2012**

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



09-091-FR-28  
V.1

**BOGOTÁ  
HUMANANA**



## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DE INTEGRACIONES PREDIALES CORRESPONDIENTE A LOS SECTORES NORMATIVOS 10-A, 8-B, 13-A PREDIOS SOBRE LA AK 15 Y 13-B PREDIOS SOBRE LA AC 134 DE LA UPZ No.13 LOS CEDROS

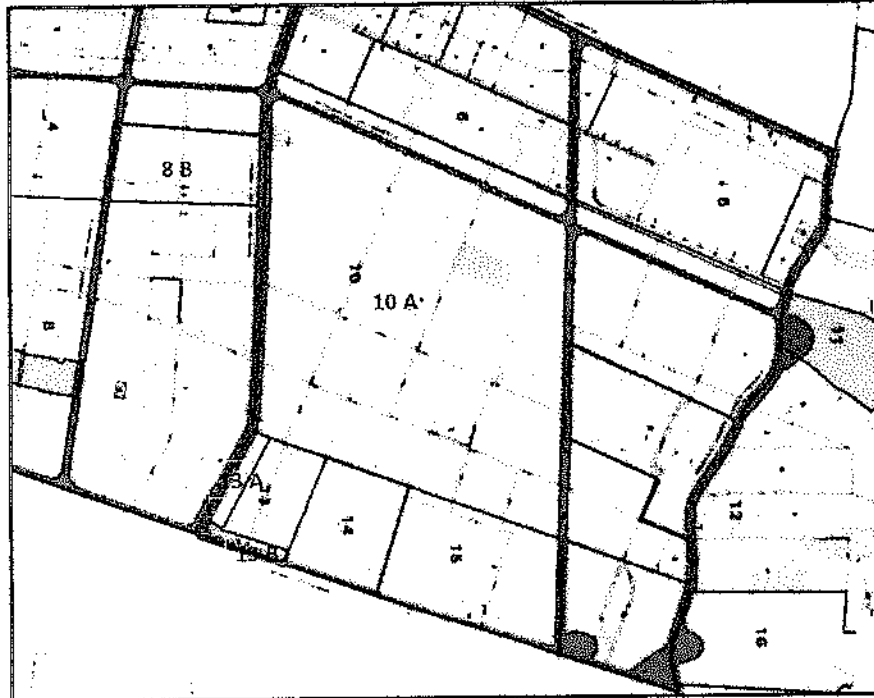
### I. INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía para integraciones prediales masivas en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios con frente sobre la AK 15, y 13-B predios con frente sobre la AC 134, presentado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 2-2012-27460 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicación ER 14365.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán al 11 de Agosto de 2004 y al 11 de Agosto de 2005 (dato último que corresponde a la vigencia de la acción urbanística - U.P.Z. 13 - Los Cedros).

### II. DESCRIPCIÓN GENERAL

#### SECTORES GENERADORES DE EFECTO PLUSVALÍA EN ESTUDIO



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



09-091-FR-28  
V.1

1  
BOGOTÁ  
HUMANANA

**SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 013 – LOS CEDROS**

(...) “**Artículo 4º.** Sectores normativos de la unidad de planeamiento zonal (UPZ) N° 13, LOS CEDROS.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
8	RESIDENCIAL	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación con densificación moderada	- Art. 341, 342 y 370 del Dec. 190 de 2004 (compilación del POT), Dec. 159 de 2004 y demás normas reglamentarias, <b>NOTA 1.</b>
10	RESIDENCIAL	Residencial Neta	Consolidación con cambio de patrón	- Art. 341, 342 y 371 del Dec. 190 de 2004 (compilación del POT), Dec. 159 de 2004 y demás normas reglamentarias, - <b>FICHAS REGLAMENTARIAS (planchas 2 y 3) DEL PRESENTE DECRETO</b>
13	RESIDENCIAL	Residencial Neta	Consolidación con densificación moderada	- Art. 341, 342 y 370 del Dec. 190 de 2004 (compilación del POT), Dec. 159 de 2004 y demás normas reglamentarias, - <b>FICHAS REGLAMENTARIAS (planchas 2 y 3) DEL PRESENTE DECRETO</b>

**Sector Normativo 10-A**

Se localiza entre la Calle 138 y AC 147, entre AK 7 y AK 15, comprende parte de los sectores catastrales de Caobos Salazar 008518, Los Cedros Oriental 008509, Acacias Usaquén 008510, Cedros Narváez 008511, Cedritos 008512 y Cedro Salazar 008508.

**Sector Normativo 8-B**

Se localiza entre la AC 145 y Calle 146, entre AK 15 y AK 19, corresponde a parte del sector catastral Los Cedros 008515.

#### Sector Normativo 13-A

La solicitud corresponde a los predios que se localizan con frente a la AK 15, entre la AC 134 y Calle 135D, corresponde a parte del sector catastral Lisboa 008513.

#### Sector Normativo 13-B

La solicitud corresponde a los predios que se localizan con frente a la AC 134, entre la KR 12B y AK 15, corresponde a parte del sector catastral Lisboa 008513.

### III. NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto 1788 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008.

### IV. NORMATIVA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA Y CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Antes de la entrada en vigencia de la U.P.Z. 13 – Los Cedros, los predios que se están integrando se encuentran reglamentados por el Acuerdo 6 de fecha 8 de mayo de 1990 y sus decretos reglamentarios, encontrando sectores con polígonos de A RG 01 3A/5, A RE 02 3A/5, A RG 03 6A, A RE 02 6A, A RG 03 3A/5, A RG 02 6A y C RE 01 3C.

Expedido el Decreto Distrital 190 de fecha 22 de junio de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de fecha 28 de julio de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, D.C. (POT) y 469 de fecha 23 de diciembre de 2003 por el cual se revisa el POT y una vez reglamentada y aprobada la U.P.Z 13 LOS CEDROS mediante Decreto 271 de fecha 11 de Agosto de 2005, los predios objeto del presente estudio se encuentran ubicados en los Sectores Normativos 10, Subsector de Edificabilidad A y Subsector de uso I y II, Sector Normativo 8, Subsector de Edificabilidad B y Subsector de uso I y II, Sector Normativo 13, Subsector de Edificabilidad A y Subsector de uso I, Sector Normativo 13, Subsector de Edificabilidad B y Subsector de uso I.

De acuerdo al cruce normativo se identificaron cada uno de los polígonos los cuales se relacionan en el Anexo No. 1, cuadro comparativo puntos de investigación.

## V. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EDIFICABILIDAD

Para establecer el lote tipo en cada uno de los escenarios se procedió a analizar antecedentes de cálculos realizados en la zona, al igual que la tipología predial del sector normativo, lo cual permitió establecer el frente tipo, o el fondo tipo según el caso.

Para el lote tipo del sector normativo **10A**, se tuvo en cuenta los diferentes cálculos realizados por la entidad, donde se estableció que la dimensión a adoptar para el fondo del lote es de 40 m, correspondiente a la moda dentro del análisis estadístico para dichos cálculos.

El frente adoptado corresponde a los datos dentro del subsector normativo A, estableciendo rangos de menor a 18 m, entre 18 m – 25 m, entre 25 m – 35 m y mayores a 35 m; dentro de estos rangos se tomó el límite inferior, y se estableció que los predios con frentes menores a 18 m se consideraban como cálculos de predios individuales los cuales ya han sido analizados en el Estudio del Cálculo de Efecto Plusvalía de la UPZ Los Cedros, tomando entonces predios con frente tipo de 25 m y 35 m.

Para el lote tipo del sector normativo **8B**, se tuvo en cuenta los diferentes cálculos realizados por la entidad, donde se estableció que la dimensión a adoptar para el fondo del lote es de 40 m, correspondiente a la moda dentro del análisis estadístico para dichos cálculos.

El frente adoptado corresponde al análisis cartográfico de las manzanas que comprenden el sector normativo, donde se pudo establecer que el frente tipo de los predios individuales es de 10 m, por lo tanto en un escenario de integración predial el frente mínimo es de 20 m.

Para el lote tipo del sector normativo **13A** y **13B**, se revisaron los lotes tipo que comprenden la zona de estudio específica, es decir los predios con frente sobre la AK 15 y la AC 134, donde se pudo establecer que el fondo intermedio es de 26 m a lo largo de los dos tramos en estudio, y el frente promedio de un lote individual corresponde a 12 m, por lo tanto en un escenario de integración predial el frente mínimo es de 24 m.

Para identificar la dimensión de los perfiles viales, se procedió a revisar la clasificación vial y establecer así el rango en el cual se ubica la vía; para las vías internas se procedió a realizar un cálculo sobre cartografía predial identificando el perfil vial más representativo dentro del sector correspondiendo a vías mayores a 10 m y menores a 15 m de perfil.

## VI. DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

### DESCRIPCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Las áreas motivo de estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas son aquellas en donde la Secretaría Distrital de Planeación estableció que existía hecho generador y por medio del presente estudio se concluyó que existe efecto plusvalía por la asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. En los casos en los que a pesar de existir hecho generador no se definió que existía efecto plusvalía no se trazaron zonas. Se describen a continuación:

#### ZONAS SECTOR NORMATIVO 10A (MANZANAS INTERNAS DEL SECTOR)

##### Zona 1 – 6020215153114 - 6212315153114

Zona conformada por los predios ubicados al interior del sector normativo 10-A. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

#### CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUÉS		
ZONA FÍSICA	6020215153114		6212315153114		
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido	
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	21	Zona residencial neta	
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	23	Consolidación con cambio de patrón	
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana	
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios	
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas	
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno	
	1	Local	1	Local	
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial	
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA	SEGÚN	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RE-02-3A/5	10-I-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con cambio de patrón
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Zona residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	5 pisos *	Frente 25 m - 8 pisos / Frente mayor a 35 m - Libre
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	Frente 25 m - 5,00 / Frente mayor a 35 m - 5,50

\*Corresponde a altura de excepción por capacidad predial cumpliendo con la dimensión de frente y área de acuerdo a lo exigido en el Decreto 735 de 1996.

Ver puntos de investigación 10-A-1 y 10-A-2.

### Zona 2 – 6020215153214 - 6212315153214

Zona conformada por los predios ubicados sobre el eje vial de la Avenida Calle 147 entre Avenida Carrera 7 y Avenida Carrera 15  
. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

### CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6020215153214		6212315153214	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	21	Zona residencial neta
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	23	Consolidación con cambio de patrón
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	2	Zonal	2	Zonal
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4



## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RE-02-6A	10-I-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con cambio de patrón
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Zona residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	6 pisos	Frente 25 m - 8 pisos / Frente mayor a 35 m - Libre
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	Frente 25 m - 5,00 / Frente mayor a 35 m - 5,50

Ver puntos de investigación 10-A-8.

### Zona 3 - 6020215153314 - 6212315153314

Zona conformada por los predios ubicados sobre el eje vial de la Avenida Carrera 9 y Avenida Carrera 15. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

### CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6020215153314		6212315153314	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	21	Zona residencial neta
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	23	Consolidación con cambio de patrón
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	3	Arterial complementario	3	Arterial complementario
ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	Comercial y servicios	2	Comercial y servicios
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN	2	Escala Zonal	2	Escala Zonal

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



09-091-FR-28  
V.1

7  
**BOGOTÁ**  
HUMANANA

## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RE-02-6A	10-I-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con cambio de patrón
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial General	Zona residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	6 pisos	Frente 25 m - 8 pisos / Frente mayor a 35 m - Libre
LO - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	Frente 25 m - 5,00 / Frente mayor a 35 m - 5,50

Puntos de investigación 10-A-10.

### Zona 4 – 6030215153414 - 6212315153414

Zona conformada por los predios ubicados sobre el eje vial de la Avenida Carrera 7 entre Calle 145 y Calle 147. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

### CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6030215153414		6212315153414	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial General	21	Zona residencial neta
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	23	Consolidación con cambio de patrón
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	4	Arterial Básico	4	Arterial Básico
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGUN	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RG-03-3A/5	10-I-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con cambio de patrón
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial General	Zona residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	5 pisos	Frente 25 m - 8 pisos / Frente mayor a 35 m - Libre
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	Frente 25 m - 5,00 / Frente mayor a 35 m - 5,50

Ver puntos de investigación 10-A-8.

### Zona 5 - 6020215153114 - 6222215153114

Zona conformada por los predios ubicados al interior del sector normativo 8-B. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

### CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6020215153114		6222215153114	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	22	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	22	Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	1	Local	1	Local
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

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



09-091-FR-28  
V.1

9  
**BOGOTÁ**  
HUMANANA

## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RE-02-3A/5	8-I-B
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con densificación moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	5 pisos *	8 pisos
I.O – ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C – ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	4,00

\*Corresponde a altura de excepción por capacidad predial cumpliendo con la dimensión de frente y área de acuerdo a lo exigido en el Decreto 735 de 1996.

Ver puntos de Investigación 8-B-1. /

### Zona 6 – 6020215153314 - 6222215153314

Zona conformada por los predios ubicados en el sector normativo 8-B con frente sobre la AK 15. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

## CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT -- DEC 271/2005 – DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6020215153314		6222215153314	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	22	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	22	Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	3	Arterial complementario	3	Arterial complementario
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

10

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



09-091-FR-28  
V.1

**BOGOTÁ**  
HUMANANA

## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RE-02-6A	8-I-B
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con densificación moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	6 pisos	8 pisos
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	4,00

Ver puntos de Investigación 8-B-3. /

### Zona 7 - 6020115153314 - 6212215153314

Zona conformada por los predios ubicados en el sector normativo 13-A con frente sobre la AK 15 o Avenida Jorge Uribe Botero. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

### CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6020115153314		6212215153314	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	21	Residencial neta
TRATAMIENTO	01	Tratamiento de Conservación	22	Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	3	Arterial complementario	3	Arterial complementario
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

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



09-091-FR-28  
V.1

11  
**BOGOTÁ**  
HUMANANA



## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	C-RE-01-3C	13-I-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Conservación	Consolidación con densificación moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Continua	Continua
ALTURA MAX. PERMITIDA	3 pisos	6 pisos*
I.O – ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C – ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	4,50*

\*Nota 13, plancha 3 reglamentario de la UPZ Los Cedros.

*“NOTA 13: SECTOR 8 (Subsectores A y C), SECTOR 13 (Subsector A), y SECTOR 15 (Subsector A) En predios localizados con frente a las avenidas Santa Bárbara (AK 19), Contador (AC 134) y Jorge Uribe Botero (AK 31), con dimensión de frente mayor a 15,00 metros y para usos residencial exclusivo a partir del segundo piso, se permite un incremento del índice de construcción a 4,50 y altura de 6 pisos (en cuyo caso, el aislamiento posterior es de 5,00 metros). En este caso, para predios en tipología continua se exige aislamiento lateral a partir de la altura básica permitida o del nivel de empate con construcciones permanentes. ...”*

Ver puntos de Investigación 13-A-1.

### Zona 8 – 6020115153314 - 6212215153314

Zona conformada por los predios ubicados en el sector normativo 13-B con frente sobre la AC 134. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

## CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUES	
ZONA FÍSICA	6020115153314		6212215153314	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	21	Residencial Neta
TRATAMIENTO	01	Tratamiento de Conservación	22	Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	3	Arterial complementario	3	Arterial complementario
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	C-RE-01-3C	13-I-B
TRATAMIENTO	Tratamiento de Conservación	Consolidación con densificación moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Continua	Continua
ALTURA MAX. PERMITIDA	3 pisos	6 pisos
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	4,00

Ver puntos de Investigación 13-B-1.

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



09-091-FR-28  
V.1

13  
**BOGOTÁ**  
HUMANANA

## VII. CÁLCULO DE AVALÚOS

Para la determinación del mayor valor o efecto Plusvalía en esta zona homogénea, se siguieron los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997 y Acuerdo 118 de 2003, donde se realizaron dos avalúos de cada predio (Uno en el Escenario Normativo del Acuerdo 6 de 1990, y otro con el Escenario posterior POT ); para esto se utilizó el Método Valuatorio Residual, el cual es “el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.” (Resolución 620 /08 IGAC).

## VIII. CÁLCULO DEL ÍNDICE

Para la realización del cálculo del efecto plusvalía generado para los predios integrados, se tuvo en cuenta lo normado en el artículo 2 del Decreto Distrital N° 1788 de 2004, el cual establece que los valores deben ser ajustados al valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolle. Con los índices de las fechas a valorar se obtuvo el siguiente resultado:

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005- UPZ 13 LOS CEDROS					
INTEGRACIÓN PREDIAL					
CÁLCULO FACTOR MULTIPLICADOR					
VIGENCIA RESOLUCIÓN		11 DE AGOSTO DE 2005		11	DÍAS DE APROBACIÓN
FECHA	I.P.C	DIFERENCIA MENSUAL I.P.C.	INCREMENTO PARA LOS DÍAS DE APROBACIÓN	I.P.C ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR
Jul-04	152,3370	0,0460	0,0169	152,3538	
Ago-04	152,3829				
					<b>1,0490</b>
Jul-05	159,8145	0,0025	0,0009	159,8154	
Ago-05	159,8169				



## IX. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que en algunos sectores SI existe efecto plusvalía. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.

En los casos donde no se genera efecto plusvalía por mayor edificabilidad, el estudio solo llega hasta el análisis volumétrico. Ver Anexo No. 1, Cuadro Comparativo Puntos de Investigación.

## X. CONSIDERACIONES

- 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.
- La solicitud específica se orienta a cálculos de integraciones prediales, cuyo uso principal en los dos escenarios antes y después de la acción urbanística corresponde a Vivienda.
- Los valores de venta de vivienda se soportan con datos de mercado encontrados para el año antes de la acción urbanística (2004) de sectores aledaños y de similares condiciones, igualmente empleados en cálculos de integraciones prediales anteriores.
- Los costos de construcción corresponden al 95% del tipo constructivo que se desarrolla, para el proyecto producto del análisis, lo anterior soportados en los descuentos de materiales al por mayor que evidencia la revista Construdata en su publicación de costos generales.
- Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de la Revista Especializada CONSTRUDATA No. 131 actualizados con IPC, adicionalmente se le incrementa un ascensor al total de la construcción teniendo en cuenta que el costo inicial no contempla este elemento.
- El prototipo de construcción empleado para cada uno de los cálculos incluye valor de sótano.

- Los costos financieros corresponden a los empleados en el Estudio de Cálculo de Efecto Plusvalía de la UPZ Los Cedros.
- Las áreas de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos se calculan de acuerdo a lo exigido para el uso de vivienda en cada uno de los escenarios normativos.
- Se adopta un área por unidad inmobiliaria de 85,00 m<sup>2</sup>, tomando como referencia lo empleado en el Estudio de Cálculo de Efecto Plusvalía de la UPZ Los Cedros.
- La información de áreas, frentes y fondos de cada uno de los puntos de investigación es tomada de los planos urbanísticos, siempre y cuando existiera nivel de detalle a nivel loteo, en caso contrario se utilizó la cartografía oficial de la UAECD.
- En los cálculos de las áreas a comparar, se tiene en cuenta la definición de área construida establecida en el glosario del Decreto 190 de 2004 en el cual se establece:

*“Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.”*

Es importante resaltar que en esta definición, las áreas construidas no incluyen las áreas de estacionamientos y equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo así como los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.

-----O-----

## XI. PLUSVALÍA

De acuerdo con los ejercicios efectuados para los sectores normativos del presente estudio se obtuvieron los siguientes resultados:

No. DE PUNTO	PROYECTO ANTES	PROYECTO DESPUÉS	NORMA POT ANTES	NORMA POT DESPUÉS	POT ANTES			POT DESPUÉS		POTENCIAL ADICIONAL (ÁREA)	PLUSVALÍA PUNTUAL (S / M <sup>2</sup> )	EXISTE EFECTO S/I	ZONA GEOMORFOLÓGICA
			POLIGONO	POLIGONO	POTENCIAL ANTES (ÁREA)	VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN	VALOR PRESENTE	POTENCIAL DESPUÉS (ÁREA)	VALOR DE TERRENO DESPUÉS DE LA ACCIÓN				
10-A-1	VIVIENDA		A RE 02 3A/5	10-A-I	2.371,84	\$ 441.000,00	\$ 462.598,07	3.446,10	\$ 562.000,00	474,26	\$ 39.401,83	SI	Z.G. E 1
10-A-2	VIVIENDA		A RE 02 3A/5	10-A-I	4.633,24	\$ 511.000,00	\$ 536.026,34	5.854,40	\$ 746.000,00	1.221,16	\$ 209.973,66	SI	Z.G. E 1
10-A-3	VIVIENDA		A RG 01 3A/5	10-A-I	2.371,84	\$ 621.000,00	\$ 651.419,61	3.446,10	\$ 562.000,00	474,26	-\$ 85.413,61	NO	
10-A-4	VIVIENDA		A RG 01 3A/5	10-A-I	4.633,24	\$ 716.000,00	\$ 751.066,26	5.854,40	\$ 746.000,00	1.221,16	-\$ 5.066,26	NO	
10-A-5	VIVIENDA		A RG 03 6A	10-A-I	3.460,64			3.465,00		4,36		NO	
10-A-6	VIVIENDA		A RG 03 6A	10-A-I	5.410,04	\$ 814.000,00	\$ 853.865,83	5.830,50	\$ 754.000,00	480,46	-\$ 39.865,83	NO	
10-A-7	VIVIENDA		A RE 02 6A	10-A-I	3.504,56			3.512,25		7,63		NO	
10-A-8	VIVIENDA		A RE 02 6A	10-A-I	5.480,86	\$ 579.000,00	\$ 607.356,63	5.980,50	\$ 778.000,00	453,54	\$ 170.649,35	SI	Z.G. E 2
10-A-9	VIVIENDA		A RE 02 6A	10-A-I	3.548,48			3.512,25		-36,23		NO	
10-A-10	VIVIENDA		A RE 02 6A	10-A-I	5.551,88	\$ 586.000,00	\$ 614.639,48	5.980,50	\$ 778.000,00	420,62	\$ 163.300,52	SI	Z.G. E 3
10-A-11	VIVIENDA		A RG 03 3A/5	10-A-I	3.014,66	\$ 623.000,00	\$ 650.511,56	3.512,25	\$ 583.000,00	497,57	-\$ 70.511,56	NO	
10-A-12	VIVIENDA		A RG 03 3A/5	10-A-I	4.701,28	\$ 720.000,00	\$ 759.262,16	5.960,50	\$ 778.000,00	1.273,22	\$ 22.737,84	SI	Z.G. E 4
8-B-1	VIVIENDA		A RE 02 3A/5	8-B-I	2.141,14	\$ 366.000,00	\$ 380.324,33	2.391,39	\$ 463.000,00	240,25	\$ 79.015,07	SI	Z.G. E 5
8-B-2	VIVIENDA		A RE 02 6A	8-B-I	2.516,36			2.425,50		-90,86		NO	
8-B-3	VIVIENDA		A RE 02 6A	8-B-I	4.132,76	\$ 546.000,00	\$ 572.740,47	4.539,06	\$ 651.000,00	106,24	\$ 78.259,53	SI	Z.G. E 6
8-B-4	VIVIENDA		A RE 02 6A	8-B-I	6.469,16			6.400,00		-69,16		NO	
8-B-5	VIVIENDA		A RG 02 6A	8-B-I	6.469,16			6.400,00		-69,16		NO	

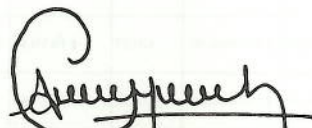


No. DE PUNTO	PROYECTO ANTES	PROYECTO DESPUÉS	NORMA POT ANTES	NORMA POT DESPUÉS	POT ANTES			POT DESPUÉS		POTENCIAL ADICIONAL (AREA)	PLUSVALÍA PUNTUAL (\$ / M <sup>2</sup> )	EXISTE EFECTO SI / NO	ZONA GEOECONÓMICA
			POLIGONO	POLIGONO	POTENCIAL ANTES (AREA)	VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN	VALOR PRESENTE	POTENCIAL DESPUÉS (AREA)	VALOR DE TERRENO DESPUÉS DE LA ACCIÓN				
8-8-5	VIVIENDA		A RG 02 6A	8-B-I	6.463,16			6.400,00		-63,16	X	NO	
8-8-6	VIVIENDA		A RG 02 6A	8-B-I	4.492,76	\$ 177.000,00	\$ 815.053,75	4.599,00	\$ 651.000,00	106,24	- \$ 164.053,75	NO	
13-A-1	VIVIENDA		C RE 01 3C	13-A	1.514,16	\$ 394.000,00	\$ 413.296,24	2.046,60	\$ 501.000,00	532,44	\$ 87.703,76	SI	Z.G. E 7
13-B-1	VIVIENDA		C RE 01 3C	13-B	1.514,16	\$ 394.000,00	\$ 413.296,24	2.235,60	\$ 547.000,00	721,44	\$ 103.703,76	SI	Z.G. E 8

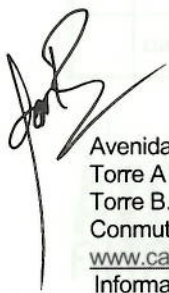
Elaboró:

  
MARÍA ANDREA ROZO MEDINA  
Profesional Especializado

Vo. Bo.

  
RICARDO VALENCIA TOVAR (c)  
Subgerente de Información Económica

  
EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA  
Gerente de Información Catastral

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

ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° C0233155 / N° GP0115



09-091-FR-28  
V.1

18  
**BOGOTÁ**  
HUMANANA



## XII. ANEXOS

1. Cuadro resumen de puntos de investigación
2. Puntos de investigación
3. Estudio de mercado

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



09-091-FR-28  
 V.1

19  
**BOGOTÁ**  
 HUMANA









UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 18 Y 25 M COSTADO OCCIDENTAL DE LA AK 9  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ESTUDIO DE MERCADO

Proyecto/ Dirección	Análisis estadístico de las ofertas				Fuente	
	Valor	Area	Tipo	Vr Integral		DIRECCION
5 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SEVILLA	135.000.000	100,0	APTO	1.350.000,0	CL 145A 27 51	METROCUADRADO No 24 NOVIEMBRE DE 2004
19 EL ROBLE	129.000.000	95,0	APTO	1.357.894,7	CL 152 20 25	METROCUADRADO No 24 NOVIEMBRE DE 2004
30 ALCANTE	117.000.000	83,0	APTO	1.409.638,6	DG 138A 11 69	LA GUIA No 157- MAYO 15 - JUNIO 15 2004
35 CONDOMINIO COUNTRY PLAZA	199.700.000	110,0	APTO	1.542.727,3	CR 13 137 77	LA GUIA No 157- MAYO 15 - JUNIO 15 2004
16 ICATÁ CLUB RESIDENCIAL	119.000.000	75,0	APTO	1.586.666,7	CL 155 x AV 9	METROCUADRADO No 24 NOVIEMBRE DE 2004
28 7ª ARTE APARTAMENTOS	103.025.000	65,0	APTO	1.585.000,0	CL 144BIS x CR 20	LA GUIA No 157- MAYO 15 - JUNIO 15 2004
30 ALCANTE	117.000.000	83,0	APTO	1.409.638,6	DG 138A 11 69	3 ó 4 ALCOBAS, ESTUDIO, ASCENSOR, GIMNASIO
16 ICATÁ CLUB RESIDENCIAL	119.000.000	75,0	APTO	1.586.666,7	CL 155 x AV 9	GIMNASIO TENNIS SQUASH, PISCINA CON CALE
28 7ª ARTE APARTAMENTOS	103.025.000	65,0	APTO	1.585.000,0	CL 144BIS x CR 20	

APTOS	
Nro de Datos =	9
Promedio =	1.490.359
Desv Estandar =	99.714
Coef de Varfac =	6,69%
Raiz de N	3,00
Límite Sup	1.566.702,09
Límite Inf	1.424.016,23
Se adopta	1.490.000

FECHA DE OFERTAS: 2004

ELABORÓ: MARÍA ANDREA ROZO MEDINA  
 FECHA DE ELABORACIÓN: NOVIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 25 M - 35 M  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
PUNTO No 10-1

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RE-02-3A/5	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NEYA, CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente	25.00	25.00
Fondo	48.00	48.00
Área	1.000.00	1.000.00
Antejardín	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	5.00
Frente UM primer piso	25.00	25.00
Frente UM 1° piso propuesto		24.14
Frente UM pisos superiores	17.00	15.00
Fondo UM 1° piso por norma	25.00	20.00
Fondo UM 2° pisos superiores propuesta	30.00	29.00
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		700.00
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima construible por IC		5.000.00
Altura máxima permitida (pisos)	5	5
Dimensión del voladizo	0.80	0.80

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENOS		
Área construible 1° piso	875.00	700.00
Área construible piso tipo	623.60	447.00
Área construible pisos superiores	2.084.40	3.129.00
Área bajo cubierta	332.64	
Área total construible (ATC)	3.302.04	3.829.00
Puntos fijos 10%	350.20	382.90
Área construible menos puntos fijos ÁREA PARA COMPARAR	2.971.84	3.446.10
Circulación adicional (5% - 10%)	131.96	172.31
ÁREA VENDIBLE AV	2.726.32	3.193.95
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT -ÁREA AC B/50		474.26

Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local of. Local en 1° piso		
Área vendible vivienda	2.726.32	3.193.95

DEFINICIÓN DEL AREA A CONSTRUIR		
Área máxima ocupable por IO		700.00
Área máxima construible por IC		5.000.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	875.00	725.00
Área máxima construible por VOLUMETRIA	3.302.04	3.829.00

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipo comunal exigido en comercio		
Equipo comunal exigido en vivienda 10M2 X 20M2	0.125	0.125
Área disponible en aislamientos	340.76	399.24
TOTAL ECP	58.18	79.85
ECP - Construible =20%		
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90 40% AL 70% POT: 60 al 80%	50%	80%
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/90 10 al 25% POT: opcional	102.24	0.00
ECP - para trasladar al sótano (+) para parques 1° piso (-)	30%	0.00

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	85.49	84.05
Total de Unidades	28.16	37.98
Total de Unidades (ajustada)	28.00	38.00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados: 1 X 1 U / 1 X 1 U	28	
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	9	
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/7.5		
TOTAL PARQUEADEROS	37	47
Área ocupada por los parqueaderos	647.50	822.50
Área máxima de sótano - AS	937.50	982.50
Cantidad de sótanos	0.69	0.85
Total área ocupada en sótano	647.50	822.50
Sótano sobrante=Área máx de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00

ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA FECHA SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	3.849.64	4.651.50
ÁREA SOTANO ADICIONAL		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	2.726.32	3.193.95
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0.00
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	38
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	28	9
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	9	9

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C V		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS, POR UNIDAD	1	1
VISITANTES, POR 3 UNIDAD	173	174
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 25 M - 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS ECONÓMICO  
 PUNTO 10-1

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
AREA CONSTRUIDA		3.949,54		4.651,50
AREA SOTANO ADICIONAL				-
AREA VENDIBLE OFICINAS				
AREA VENDIBLE VIVIENDA		2.726,32		3.193,95
AREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		28		38
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	4.062.216.800,00	1.562.973,00	4.992.051.895,16
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	168.000.000,00	6.293.851,34	239.166.350,78
TOTAL VENTAS		4.230.216.800,00		5.231.218.245,91
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 766.680,22	3.028.034.198,83	\$ 801.351,69	3.727.487.406,05
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	253.813.008,00	6,0%	313.873.094,75
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	126.906.504,00	3,0%	156.936.547,38
TOTAL COSTOS		3.408.753.710,83		4.198.297.048,19
RELACION COSTOS/ VENTAS		80,58%		80,25%
UTILIDAD	9,0%	380.719.512,00	9,0%	470.809.642,13
VALOR LOTE	10,4%	440.743.577,17	10,7%	562.111.555,60
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 440.743,58</b>		<b>\$ 562.111,56</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 441.000,00	\$ 462.598,07	\$ 562.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				<b>\$ 99.401,93</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: NOVIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 25 M - 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

		PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL	
VALOR INICIAL	\$ 1.490.000	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973	
IPC	1,048975223				
			VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00	

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00 \$	748.507	95,00%
costos nuevo edificio		\$ 748.506,90	
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed		2.004 \$	18.173,32
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$ 766.680,22	
VALOR ASCENSOR 5 PISOS			\$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00 \$	748.507	95,00%
costos nuevo edificio siguiente año		\$ 785.165,19	
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed		2.005 \$	16.186,50
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$ 801.351,69	
VALOR ASCENSOR 8 PISOS			\$ 75.291.515,17





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
 PUNTO N° 10-2

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993  A-RE-02-3M5	UPZ 13-LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA. CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON - SECTOR NORMATIVO 10 SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Fronte	35.00	35.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1.400.00	1.400.00
Ante-alda	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	4.00
Fronte útil primer piso	35.00	35.00
Fronte útil 1º piso propuesta		35.00
Fronte útil pisos superiores	27.00	25.00
Fondo útil 1º piso por norma	35.00	27.00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesta	30.80	27.80
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		980.00
Índice de Construcción (IC)		5.50
Área máxima construable por IC		7.700.00
Altura máxima permitida (pisos)	5	LIBRE
Altura propuesta		5
Dimensión del voladizo	0.80	0.80
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construable 1º piso	1.225.00	945.00
Área construable piso tipo	831.69	835.00
Área construable pisos superiores	3.325.42	5.580.00
Área bajo cubierta	5.596.64	5.596.64
Área total construida (ATC)	5.148.04	6.606.00
Puntos fijos 10%	514.80	650.50
Área construida menos puntos fijos: <b>ÁREA PARA COMPARAR</b>	4.633.24	5.955.50
Ocupación adicional (5% - 10%)	201.83	202.73
<b>ÁREA VENDIBLE - AV</b>	4.235.78	5.426.12
<b>POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT.-ÁREA AC</b>		1.221.28
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2: local en local en 1º piso		
Área vendible vivienda	4.235.78	5.426.12
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		980.00
Área máxima construable por IC		7.700.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	1.225.00	945.00
Área máxima construable por VOLUMETRIA	5.148.04	6.606.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip. comunal exigido en comercio	0.125	0.125
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 60M2		
Área disponible en aislamientos		
<b>TOTAL ECP</b>	0.125	0.125
ECP - Construido =20%	105.89	135.65
ECP - Zonas verdes Acuerdo 800-40% AL 70% POT. 50 al 80%		
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/80- 10 al 25% POT. opcional	158.84	52.50
ECP- para trasladar al sótano (+); para parques 1º piso (-)	39%	7.745%
		0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.60	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	84.63	84.78
Total de Unidades	42.81	83.04
Total de Unidades (ajustada)	43.00	84.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	Demanda A	Demanda B
Parqueaderos privados 1 X 1 U / 1 X 1 U	43	84
Parqueaderos visitantes 1 X 3 U / 1 X 4 U	14	16
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	57	80
Área ocupada por los parqueaderos	997.50	1.400.00
Área máxima de sótano - AS	1.312.50	1.347.50
Cantidad de sótanos	0.76	1.04
Total área ocupada en sótano	997.50	1.347.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00

ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	6.145.64	7.852.50
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	4.235.78	5.426.12
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
<b>TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS</b>	43	84
<b>TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES</b>	14	16
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS, POR UNIDAD	1	1
VISITANTES, POR 3 UNIDAD	1/3	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/350



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS ECONÓMICO  
PUNTO No. 10-2

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
			ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993	
ÁREA CONSTRUIDA		6.145,54		7.852,50
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		4.235,78		5.426,12
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		43		64
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	6.311.312.200,00	1.562.973,08	8.480.882.547,85
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	258.000.000,00	6.293.851,34	402.806.485,49
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>6.569.312.200,00</b>		<b>8.883.689.033,34</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 760.186,31	4.671.755.351,23	\$ 794.753,41	6.240.802.968,27
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00	\$ -	0,00
Frente útil 1º piso propuesto	6,0%	394.158.732,00	6,0%	533.021.342,00
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	197.079.366,00	3,0%	266.510.671,00
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>5.262.993.449,23</b>		<b>7.040.334.981,27</b>
<b>RELACION COSTOS/ VENTAS</b>		<b>80,11%</b>		<b>79,25%</b>
UTILIDAD	9,0%	591.238.098,00	9,0%	799.532.013,00
VALOR LOTE	10,9%	715.080.652,77	11,7%	1.043.822.039,08
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 510.771,89</b>		<b>\$ 745.587,17</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 511.000,00	\$ 536.026,34	\$ 746.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				<b>\$ 209.973,66</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 25 M - 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CÁLCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973
IPC		1,048975223	
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CÁLCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00 \$	748.507	95,00%
costos nuevo edificio		\$	748.506,90
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed		2.004	\$ 11.679,41
costo total nuevo edificio incl. ascensor			\$ 760.186,31
	VALOR ASCENSOR 5 PISOS		\$ 71.776.257,00

**CÁLCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00 \$	748.507	95,00%
costos nuevo edificio siguiente año		\$	785.165,19
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed		2.005	\$ 9.588,22
costo total nuevo edificio incl. ascensor			\$ 794.753,41
	VALOR ASCENSOR 8 PISOS		\$ 75.291.515,17



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M  
SECTOR NORMATIVO 10A  
PUNTO 10-3

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RG-01-3A/5	UPZ 13- LOS CEDROS - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA, CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
ubicación	M	M
uso comercial u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	25.00	25.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1 000.00	1 000.00
Antejardín	5.00	5.00
Asiamiento posterior	5.00	6.00
Asiamiento lateral	4.00	5.00
Frente útil primer piso	25.00	25.00
Frente útil 1° piso propuesto		24.14
Frente útil pisos superiores	17.00	15.00
Fondo útil 1° piso por norma	35.00	28.00
Fondo útil 2° pisos superiores propuesto	30.00	29.20
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		700.00
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima construible por IC		5 000.00
Altura máxima permitida (pisos)	5	8
Dimensión del vehículo	0.80	0.80
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construible 1° piso	875.00	700.00
Área construible piso tipo	523.60	447.60
Área construible pisos superiores	2 094.46	3 129.00
Área bajo cubierta	332.64	
Área total construida (ATC)	3 302.04	3 829.00
Puntos fijos 10%	330.20	382.60
Área construida menos puntos fijos <b>ÁREA PARA COMPARAR</b>	2 971.84	3 446.40
Circulación adicional (5% - 10%)	131.86	172.31
<b>ÁREA VENDIBLE - AV</b>	<b>2 726.32</b>	<b>3 193.95</b>
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT -ÁREA AC. B/60		474.26
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local ej. Local en 1° piso		
Área vendible vivienda	2 726.32	3 193.95
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		700.00
Área máxima construible por IC		5 000.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	875.00	725.00
Área máxima construible por VOLUMETRIA	3 302.04	3 829.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip.comunal exigido en comercio		
Equip.comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en asiamientos	340.79	399.24
<b>TOTAL ECP</b>	<b>68.16</b>	<b>79.88</b>
ECP - Construido =20%		
ECP - Zonas verdes- Acuerdo B/30-40% AL 70% POT. 60 al 80%	80%	80%
ECP - Parques Adicionales Ac 6/99 10 al 25% POT opcional	102.24	0.00
ECP - para trasladar al sótano (+), para parques 1° piso (-)	-30%	0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	85.49	84.05
Total de Unidades	28.16	37.58
Total de Unidades (ajustada)	28.00	38.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	<b>Demanda B</b>	<b>Demanda B</b>
Parqueaderos privados 1 X 2 U / 1 X 7 U	14	38
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	4	9
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	<b>18</b>	<b>47</b>
Área ocupada por los parqueaderos	315.00	622.50
Área máxima de sótano - AS	937.50	962.50
Cantidad de sótanos	0.34	0.65
Total área ocupada en sótano	315.00	622.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>		
ÁREA CONSTRUIDA	3 617.04	4 851.50
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	2 726.32	3 193.95
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	14	38
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	4	9
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M POR CADA 80 M DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M POR CADA 120 M. DE A.N.C.V		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS . POR UNIDAD	1/2	1
VISITANTES. POR 7 UNIDAD	1/7	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
<b>PARA OTROS USOS</b>		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS ECONÓMICO  
PUNTO 10-3

AREA CONSTRUIDA		3.617,04		4.651,50
AREA SOTANO ADICIONAL				-
AREA VENDIBLE OFICINAS				
AREA VENDIBLE VIVIENDA		2.726,32		3.193,95
AREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		14		38
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	4.062.216.800,00	1.562.973,00	4.992.051.895,16
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	84.000.000,00	6.293.851,34	239.166.350,76
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>4.146.216.800,00</b>		<b>5.231.218.245,91</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 768.350,82	2.779.155.654,58	\$ 801.351,69	3.727.487.406,05
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	248.773.008,00	6,0%	313.873.094,75
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	124.386.504,00	3,0%	156.936.547,38
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>3.152.315.166,58</b>		<b>4.198.297.048,19</b>
<b>RELACION COSTOS/ VENTAS</b>		<b>76,03%</b>		<b>80,25%</b>
UTILIDAD	9,0%	373.159.512,00	9,0%	470.809.642,13
VALOR LOTE	15,0%	620.742.121,42	10,7%	562.111.555,60
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 620.742,12</b>		<b>\$ 562.111,56</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 621.000,00	\$ 651.413,61	\$ 562.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				<b>\$ -89.413,61</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL IPC	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507 95,00%
costos nuevo edificio		\$	748.506,90

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.004	\$	19.843,92
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	768.350,82

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507 95,00%
costos nuevo edificio siguiente año		\$	785.165,19

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.005	\$	16.186,50
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	801.351,69

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
 PUNTO No 10-4

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MEFA, CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD A
	A-RG-01-3A/5	A
	Tipología de la construcción	A
	ubicación	M
uso comercio u oficinas?	n	n

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente	35,00	35,00
Fondo	40,00	40,00
Área	1.400,00	1.400,00
Antelard'n	5,00	5,00
Aislamiento posterior	5,00	5,00
Aislamiento lateral	4,00	5,00
Frente útil primer piso	35,00	35,00
Frente útil 1° piso propuesto	35,00	35,00
Frente útil pisos superiores	27,00	25,00
Fondo útil 1° piso por norma	35,00	27,00
Fondo útil 2° pisos superiores propuesto	30,80	27,60
Índice de Ocupación (IO)		0,70
Área máxima ocupable por IO		280,00
Índice de Construcción (IC)		5,50
Área máxima construible por IC		7.700,00
Altura máxima permitida (pisos)	5	LIBRE
Altura propuesta		9
Dimensión del voladizo	0,80	0,80

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS		
Área construible 1° piso	1.225,00	845,00
Área construible piso tipo	831,60	605,00
Área construible pisos superiores	3.328,40	5.660,00
Área bajo cubierta	590,64	
Área total construible (ATC)	5.148,04	6.505,00
Puntos fijos 10%	514,80	650,50
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COMPARAR	4.633,24	5.854,50
Circulación adicional (5% - 10%)	201,83	292,73
ÁREA VENDIBLE - AV	4.235,78	5.426,12
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA- ÁREA POT- ÁREA AC		1.221,20

Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local of. Local en 1° piso		
Área vendible vivienda	4.235,78	5.426,12

DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR		
Área máxima ocupable por IO		980,00
Área máxima construible por IC		7.700,00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	1.225,00	945,00
Área máxima construible por VOLUMETRÍA	5.148,04	6.506,00

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0,125	0,125
Área disponible en aislamientos	125,00	455,00
TOTAL ECP	529,47	678,27
ECP - Construido =20%	105,89	135,65
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90: 40% AL 70%; POT. 50 al 80%	264,74	400,11
	50%	74,29%
ECP - Parques Adicionales. Ac 6/90: 10 al 25%; POT. opcional	158,84	52,50
	30%	7,74%
ECP- para trasladar al sótano (+) para parques 1° piso (-)		0,00

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85,00	85,00
Área Tipo apartamento (ajustada)	84,63	84,78
Total de Unidades	42,81	63,84
Total de Unidades (ajustada)	43,00	64,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
	Demanda B	Demanda B
Parqueaderos privados 1 X 2 U / 1 X 7 U	22	64
Parqueaderos visitantes 1 X 3 U / 1 X 4 U	8	18
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17,5		
TOTAL PARQUEADEROS	27	80
Área ocupada por los parqueaderos	472,60	1.400,00
Área máxima de sótano - AS	1.312,50	1.347,50
Cantidad de sótanos	0,38	1,04
Total área ocupada en sótano	472,60	1.347,50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sot	0,00	0,00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	5.020,64	7.852,50
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0,00	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	4.235,78	5.426,12
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0,00	0,00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	22	64
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	8	18

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0,125	0,125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS, POR 2 UNIDAD	1/2	1
VISITANTES, POR 7 UNIDAD	1/7	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 60 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0,00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0,00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS ECONÓMICO  
 PUNTO No. 10-4

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		5.620,54		7.852,50
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		4.235,78		5.426,12
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		22		64
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	6.311.312.200,00	1.562.973,08	8.480.882.547,85
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	129.000.000,00	6.293.851,34	402.806.485,49
TOTAL VENTAS		6.440.312.200,00		8.883.689.033,34
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 761.277,25	4.278.789.228,73	\$ 794.753,41	6.240.802.968,27
COSTOS SOTANO	\$ 234.565	0,00	\$ 248.052,35	0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	386.418.732,00	6,0%	533.021.342,00
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	193.209.366,00	3,0%	266.510.671,00
TOTAL COSTOS		4.858.417.326,73		7.040.334.981,27
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS		75,44%		79,25%
UTILIDAD	9,0%	579.628.098,00	9,0%	799.532.013,00
VALOR LOTE	15,6%	1.002.266.775,27	11,7%	1.043.822.039,06
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		\$ 715.904,84		\$ 745.587,17
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 716.000,00	\$ 751.066,26	\$ 746.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				\$ -5.066,26

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL IPC	1	\$ 1.490.000 1,046975223	\$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio			\$ 748.506,90

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.004	\$	12.770,35
costo total nuevo edificio incl. ascensor			\$ 761.277,25

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio siguiente año			\$ 785.165,19

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.005	\$	9.588,22
costo total nuevo edificio incl. ascensor			\$ 794.753,41

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 36 M SOBRE AC 140  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
PUNTO No. 10-5

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RG-03-6A	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA, CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	25.00	25.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1.000.00	1.000.00
Antejardín	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	5.00
Frente útil primer piso	25.00	25.00
Frente útil 1º piso propuesto		24.14
Frente útil pisos superiores	17.00	15.00
Fondo útil 1º piso por norma	35.00	29.00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesto	31.00	30.00
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		700.00
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima construable por IC		5.000.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	8
Dimensión del voladizo	1.00	1.00
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENOS</b>		
Área construable 1º piso	875.00	700.00
Área construable piso tipo	527.00	450.00
Área construable pisos superiores	2.635.00	3.150.00
Área bajo cubierta	335.16	
Área total construida (ATC)	3.845.16	3.950.00
Puntos fijos 10%	384.52	395.00
Área construida menos puntos fijos: <b>ÁREA PARA COMPARAR</b>	<b>3.460.64</b>	<b>3.465.00</b>
Circulación adicional (5% - 10%)	166.27	173.25
<b>ÁREA VENDIBLE - AV</b>	<b>3.153.44</b>	<b>3.211.46</b>
<b>POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT -ÁREA</b>		4.36
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local al. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	3.153.44	3.211.46
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		700.00
Área máxima construable por IC		5.000.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	875.00	725.00
Área máxima construable por VOLUMETRIA	3.845.16	3.850.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip comunal exigido en comercio		
Equip comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en aislamientos		
<b>TOTAL ECP</b>	<b>394.16</b>	<b>401.43</b>
ECP - Construido =20%	78.84	80.29
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90:40% AL 70%; POT. 50 al 72.00	30%	80%
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/90: 10 al 25%; POT opción	118.25	0.00
ECP, para trasladar al sótano (+); para parques 1º piso (-)	30%	0%
		0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	85.40	84.51
Total de Unidades	33.16	37.78
Total de Unidades (ajustada)	33.00	38.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Parqueaderos privados: 1 X 2 U / 1 X 7 U	17	38
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	4	9
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	<b>21</b>	<b>47</b>
Área ocupada por los parqueaderos	350.00	822.50
Área máxima de sótano - AS	937.50	962.50
Cantidad de sótanos	0.37	0.85
Total área ocupada en sótano	350.00	822.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00

ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

**VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO**

ÁREA CONSTRUIDA	4.195.16	4.072.50
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	3.153.44	3.211.46
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	17	38
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	4	9
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M POR CADA 80 M DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M POR CADA 120 M DE A.N.C.V.		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS POR 2 UNIDAD	1/2	1
VISITANTES POR 7 UNIDAD	1/7	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/350	1/350



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M CL 140  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
PUNTO No. 10-B

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RG-03-6A	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA 06 ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PAÍRAM - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
Uso: comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	35.00	35.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1 400.00	1 400.00
Antejardín	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	5.00
Frente útil primer piso	35.00	35.00
Frente útil 1º piso propuesto		35.00
Frente útil pisos superiores	27.00	25.00
Fondo útil 1º piso por norma	35.00	27.00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesto	31.00	28.00
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		980.00
Índice de Construcción (IC)		5.50
Área máxima construable por IC		7 700.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	LIBRE
Altura propuesta		6
Dimensión del voladizo	1.00	1.00
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construable 1º piso	1 225.00	945.00
Área construable piso tipo	837.00	700.00
Área construable pisos superiores	4 185.00	5 600.00
Área bajo cubierta	601.16	
Área total construida (ATC)	6 011.16	6 545.00
Puntos fijos 10%	601.12	654.50
Área construida menos puntas fijas: <b>ÁREA PARA COMPARAR</b>	5 410.04	5 890.50
Circulación radial: (5% - 10%)	240.54	294.53
<b>ÁREA VENDIBLE - AV</b>	4 914.58	5 459.48
<b>POTENCIAL ADICIONAL = DIFERENCIA ÁREA POT - ÁREA AC</b>		460.48
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local ej. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	4 914.58	5 459.48
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		980.00
Área máxima construable por IC		7 700.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	1 225.00	945.00
Área máxima construable por VOLUMETRIA	6 011.16	6 545.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip. comunal exigido en comercio	0.128	0.128
Equip. comunal exigido en vivienda: 10M2 X 60M2		
Área disponible en aslamiento	614.33	682.44
<b>TOTAL ECP</b>	122.66	136.49
ECP - Constituido = 20%	24.53	27.29
ECP - Zonas verdes - Acuerdo 690-40% AL 70% POT 50 al 60%	98.13	109.20
ECP - Parques Adicionales: Ac 0.90 10 al 25% POT opcional	309.2	345.99
ECP - para trasladar al sótano (+) para parques 1º piso (-)		0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (Bustada)	84.58	85.30
Total de Unidades	59.75	64.53
Total de Unidades (Bustada)	51.00	64.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Parqueaderos privados: 1 X 2 U / 1 X 7 U	26	64
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	7	16
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales de 17.5	1	1
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	34	81
Área ocupada por los parqueaderos	560.00	1 400.00
Área máxima de sótano - AS	1 312.50	1 347.50
Cantidad de sótanos	0.43	1.04
Total área ocupada en sótano	560.00	1 347.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00
ELABORO: MARIA ANDREA ROZO MEDINA		
FECHA: SEPTIEMBRE 2012		
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>		
ÁREA CONSTRUIDA	6 571.16	7 852.48
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	4 914.58	5 459.48
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	26	64
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	7	16
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 60 M. DE A.N.C.	0.128	0.128
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS: POR 2 UNIDAD	1/2	1
VISITANTES: POR 7 UNIDAD	1/7	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/250	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M CL 140  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS ECONÓMICO  
 PUNTO No. 10-6

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
AREA CONSTRUIDA		6.571,16		7.892,45
AREA SOTANO ADICIONAL				-
AREA VENDIBLE OFICINAS				
AREA VENDIBLE VIVIENDA		4.914,58		5.459,49
AREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		26		64
<b>ANALISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	7.322.724.200,00	1.562.973,00	8.533.032.032,85
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	153.000.000,00	6.293.851,34	402.806.485,49
TOTAL VENTAS		7.475.724.200,00		8.935.838.518,34
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 759.429,82	4.990.334.858,00	\$ 794.704,88	6.272.170.443,13
COSTOS SOTANO	\$ 234.565	0,00	\$ 246.052,35	0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	448.543.452,00	6,0%	536.150.311,10
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	224.271.726,00	3,0%	268.075.155,55
TOTAL COSTOS		5.663.150.036,00		7.076.395.909,78
RELACION COSTOS/ VENTAS		75,75%		79,19%
UTILIDAD	9,0%	672.815.178,00	9,0%	804.225.466,66
VALOR LOTE	15,2%	1.139.758.986,00	11,8%	1.055.217.141,91
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		\$ 814.113,56		\$ 753.726,53
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 814.000,00	\$ 853.865,83	\$ 754.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				\$ -99.865,83

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M CL 140  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS DE COSTOS

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL IPC	1	\$ 1.490.000 1,048975223	\$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507 95,00%
estructura 6 pisos (CONSTRUDATA N° 13	\$ 246.910	\$	234.565 95,00%
costos nuevo sotano / edificio		\$	234.565 \$ 748.506,90
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.004	\$	10.922,92
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	759.429,82

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507 95,00%
estructura 6 pisos (CONSTRUDATA N° 13	\$ 246.910	\$	234.565 95,00%
costos nuevo sotano / edificio siguiente año		\$	246.052 \$ 785.165,19
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.005	\$	9.539,69
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	794.704,88

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M CL 147  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
PUNTO No. 10-7

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RE-02- 6A	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NIETA CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
ubicación	M	M
uso, comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frontal	25.00	25.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1 000.00	1 000.00
Antejardín	5.00	5.00
Asfaltamiento posterior	5.00	6.00
Asfaltamiento lateral	4.00	5.00
Fronte utili primer piso	25.00	25.00
Fronte utili pisos superiores	17.00	15.00
Fronte utili 1º piso propuesto		24.14
Fondo utili 1º piso por norma	35.00	20.00
Fondo utili 2º pisos superiores propuesto	31.50	30.50
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		700.00
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima construible por IC		5 000.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	8
Dimensión del voladizo	1.50	1.50
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTO</b>		
Área construible 1º piso	275.00	700.00
Área construible piso tipo	635.50	467.50
Área construible pisos superiores	2 677.50	3 202.50
Área bajo cubierta	341.45	
Área total construible (ATC)	3 893.95	3 902.50
Puntos fijos 10%	389.40	390.25
Área construida menos puntos fijos <b>ÁREA PARA CO</b>	3 504.55	3 512.25
Circulación adicional (5% - 10%)	158.16	175.61
<b>ÁREA VENDIBLE - AV</b>	3 192.09	3 255.26
<b>POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA ÁREA</b>		7.69
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local ej. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	3 192.09	3 255.26
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		700.00
Área máxima construible por IC		5 000.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	875.00	725.00
Área máxima construible por VOLUMETRIA	3 893.95	3 902.50
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda, 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en asfamientos		
<b>TOTAL ECP</b>	399.01	496.91
ECP - Construido =20%	79.80	81.38
ECP - Zonas verdes, Acuerdo 6/80-40% AL 70%, PC	30%	80%
ECP - Parques Adicionales, Ac 6/80' 10 al 25%, PC	119.70	0.00
ECP - para trasladar al sótano (*), para parques 1º p	30%	0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	83.64	85.66
Total de Unidades	33.54	38.30
Total de Unidades (ajustada)	34.00	38.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	<b>Demanda B</b>	<b>Demanda B</b>
Parqueaderos privados, 1 X 1 U / 1 X 1 U	34	36
Parqueaderos visitantes 1 X 3 U / 1 X 4 U	11	9
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales op/1		
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	45	47
Área ocupada por los parqueaderos	787.50	822.50
Área máxima de sótano - AS	937.50	962.50
Cantidad de sótanos	0.84	0.85
Total área ocupada en sótano	787.50	822.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área oc	0.00	0.00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA      FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	4 681.46	4 725.00
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	3 192.09	3 255.26
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	34	36
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	11	9
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS, POR UNIDAD	1	1
VISITANTES POR 3 UNIDAD	1/3	1/3
PARA OFICINAS		
PRIVADOS, 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS, 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M CL 147  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
 PUNTO No. 10-8

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RE-02-6A	UPZ 13- LOS CEDROS - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA, CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	35,00	35,00
Fondo	40,00	40,00
Área	1.400,00	1.400,00
Antejardín	5,00	5,00
Aislamiento posterior	5,00	8,00
Aislamiento lateral	4,00	5,00
Frente útil primer piso	35,00	35,00
Frente útil 1º piso propuesto		35,00
Frente útil pisos superiores	27,00	25,00
Fondo útil 1º piso por norma	35,00	27,00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesto	31,50	28,50
Índice de Ocupación (IO)		0,70
Área máxima ocupable por IO		960,00
Índice de Construcción (IC)		5,50
Área máxima construible por IC		7.700,00
Altura máxima permitida (pisos)	6	LIBRE
Altura propuesta		9
Dimensión del voladizo	1,50	1,50
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construible 1º piso	1.225,00	945,00
Área construible piso tipo	850,50	712,50
Área construible pisos superiores	4.252,50	5.700,00
Área bajo cubierta	612,46	
Área total construida (ATC)	6.089,96	6.645,00
Puntos fijos 10%	609,00	654,50
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COMPARAR	5.480,96	5.990,50
Circulación adicional (5% - 10%)	243,43	299,03
ÁREA VENDIBLE - AV	4.977,03	5.542,90
POTENCIAL ADICIONAL = DIFERENCIA: ÁREA POT -		499,54
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local ej. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	4.977,03	5.542,90
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		960,00
Área máxima construible por IC		7.700,00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	1.225,00	945,00
Área máxima construible por VOLUMETRÍA	6.089,96	6.645,00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip comunal exigido en comercio		
Equip comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0,125	0,125
Área disponible en aislamientos	175,00	47,50
TOTAL ECP	622,13	692,66
ECP - Construido =20%	124,43	138,57
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90:40% AL 70%; POT: 50%	211,07	454,41
	50%	65,90%
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/90: 10 al 25%; POT: op	186,64	69,99
	30%	10,10%
ECP- para trasladar al sótano (+); para parques 1º piso (-)		0,00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85,00	85,00
Área Tipo apartamento (ajustada)	85,58	85,28
Total de Unidades	51,35	65,21
Total de Unidades (ajustada)	51,00	65,00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	<b>Demanda B</b>	<b>Demanda B</b>
Parqueaderos privados: 1 X 1 U / 1 X 1 U	51	65
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	17	16
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17,5		
TOTAL PARQUEADEROS	68	81
Área ocupada por los parqueaderos	1.190,00	1.417,50
Área máxima de sótano - AS	1.312,50	1.347,50
Cantidad de sótanos	0,91	1,05
Total área ocupada en sótano	1.190,00	1.347,52
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada	0,00	0,00



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M CL 147  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS ECONÓMICO  
PUNTO No. 10-8

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		7.279,96		7.992,52
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		4.977,03		5.542,90
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		51		65
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	7.415.774.700,00	1.562.973,00	8.663.406.853,83
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEAD	6.000.000,00	306.000.000,00	6.293.851,34	409.100.336,82
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>7.721.774.700,00</b>		<b>9.072.507.190,65</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTO</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 758.366,33	5.520.876.548,72	\$ 794.585,44	6.350.740.688,70
COSTOS SÓTANO	\$ 234.565	0,00	\$ 246.052,35	0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	463.306.482,00	6,0%	544.350.431,44
VENTAS, COMISIONES	3,0%	231.653.241,00	3,0%	272.175.215,72
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>6.215.836.271,72</b>		<b>7.167.266.335,86</b>
<b>RELACIÓN COSTOS/ VENTAS</b>		<b>80,50%</b>		<b>79,00%</b>
UTILIDAD	9,0%	694.959.723,00	9,0%	816.525.647,16
VALOR LOTE	10,5%	810.978.705,28	12,0%	1.088.715.207,63
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 579.270,50</b>		<b>\$ 777.653,72</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 579.000,00	\$ 607.356,65	\$ 778.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				<b>\$ 170.643,35</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M CL 147  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL IPC	1	\$ 1.490.000 1,048975223	\$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507 95,00%
estructura 6 pisos (CONSTRUDATA N° 13	\$ 246.910	\$	234.565 95,00%
costos nuevo sotano / edificio		\$	234.565 \$ 748.506,90
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed:	2.004	\$	9.859,43
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	758.366,33

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507 95,00%
estructura 6 pisos (CONSTRUDATA N° 13	\$ 246.910	\$	234.565 95,00%
costos nuevo sotano / edificio siguiente año		\$	246.052 \$ 785.165,19
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed:	2.005	\$	9.420,25
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	794.585,44

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17





**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**  
**SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**  
**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL**  
**DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"**  
**CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M SOBRE AK 9 Y AK 15**  
**SECTOR NORMATIVO 10A**  
**ANÁLISIS VOLUMÉTRICO**  
**PUNTO No. 10-9**

<b>NORMATIVIDAD</b>	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RE-02-6A	UPZ 13- LOS CEDROS - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA, CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
ubicación	M	M
uso comercial u oficinas?	n	n

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte	25.00	25.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1 000.00	1 000.00
Antejardín	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	6.00
Aislamiento lateral	4.00	5.00
Fronte útil primer piso	25.00	25.00
Fronte útil 1° piso propuesta		24.14
Fronte útil pisos superiores	17.00	15.00
Fondo útil 1° piso por norma	35.00	29.00
Fondo útil 2° pisos superiores propuesta	32.00	30.50
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		700.00
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima construable por IC		5 000.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	8
Dimensión del voladizo	2.00	1.50

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTO		
Área construable 1° piso	875.00	700.00
Área construable piso tipo	644.00	457.50
Área construable pisos superiores	2 720.00	3 202.50
Área bajo cubierta	347.76	
Área total construida (ATC)	3 942.76	3 902.50
Puntos fijos 10%	394.28	390.25
Área construida menos puntos fijos ÁREA PARA CD	3 548.48	3 512.25
Circulación adicional (6% - 10%)	160.04	175.61
ÁREA VENDIBLE - AV	3 230.75	3 255.26
POTENCIAL ADICIONAL = DIFERENCIA ÁREA		-36.23

Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local e; Local en 1° piso		
Área vendible vivienda	3 230.75	3 255.26

DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR		
Área máxima ocupable por IO		700.00
Área máxima construable por IC		5 000.00
Área máxima construable por VOLUMETRIA	875.00	725.00
Área máxima construable por VOLUMETRIA	3 942.76	3 902.50

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en aslamientos		
TOTAL ECP	403.84	406.61
ECP - Construido =20%	80.77	81.38
ECP - Zonas verdes Acuerdo 6/90 40% AL, 70% PO		
ECP - Parques Adicionales: Ac 5/90 10 al 25%, PO	121.16	0.00
ECP - para trasladar al sótano (+) para parques 1° p	30%	0%
ECP - para trasladar al sótano (+) para parques 1° p		0.00

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	84.76	85.66
Total de Unidades	33.92	36.36
Total de Unidades (ajustada)	34.00	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados: 1 X 1 U / 1 X 1 U	34	39
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	11	9
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/1		
TOTAL PARQUEADEROS	45	47
Área ocupada por los parqueaderos	787.50	822.60
Área máxima de sótano - AS	937.50	962.50
Cantidad de sótanos	0.84	0.85
Total área ocupada en sótano	787.50	822.60
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área oc	0.00	0.00

ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA      FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	4 730.26	4 728.00
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	3 230.75	3 255.26
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	34	39
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	11	9

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C V		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS - POR UNIDAD	1	1
VISITANTES - POR 3 UNIDAD	1/3	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M AK 9 Y AK 15  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
PUNTO 10-10

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RE-02-5A	UPZ 13-LOS CEDROS -ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA, CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente	35,00	35,00
Fondo	40,00	40,00
Área	1 400,00	1 400,00
Antegardín	6,00	6,00
Asiementos posterior	5,00	6,00
Asiementos lateral	4,00	5,00
Frente útil primer piso	35,00	35,00
Frente útil 1º piso propuesto		35,00
Frente útil pisos superiores	27,00	25,00
Fondo útil 1º piso por norma	35,00	27,00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesto	32,00	28,50
Índice de Ocupación (IO)		0,70
Área máxima ocupable por IO		990,00
Índice de Construcción (IC)		5,50
Área máxima construable por IC		7 700,00
Altura máxima permitida (pisos)	6	LIBRE
Altura propuesta		8
Dimensión del voladizo	2,00	1,50

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTO		
Área construable 1º piso	1 225,00	845,00
Área construable piso tipo	864,00	712,50
Área construable pisos superiores	4 320,00	5 700,00
Área bajo cubierta	623,75	5 700,00
Área total construida (ATC)	6 168,75	6 845,00
Puntos fijos 10%	616,88	684,50
Área construida menos puntos fijos	5 551,88	5 960,50
Circulación adicional (5% - 10%)	248,41	299,03
ÁREA VENDIBLE - AV	5 039,51	5 542,86
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA, ÁREA POT -ÁREA		428,62

Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local o Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	5 039,51	5 542,86

DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR		
Área máxima ocupable por IO		990,00
Área máxima construable por IC		7 700,00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	1 225,00	845,00
Área máxima construable por VOLUMETRÍA	6 168,75	6 845,00

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equip. comercial exigido en comercio		
Equip. comercial exigido en vivienda 10M <sup>2</sup> X 80M <sup>2</sup>	0,125	0,125
Área disponible en aislamientos		
TOTAL ECP	029,64	632,86
ECP - Construido =20%	129,99	138,57
ECP - Zonas verdes Acuerdo 6/80-40% AL 70% POT: 50 a: 8		412,11
ECP - Parques Adicionales Ac 6/30 10 al 25% POT cpecon	188,93	69,93
ECP para trasladar al sótano (-): para parques 1º piso (-)	392	10,102
ECP para trasladar al sótano (-): para parques 1º piso (-)		0,00

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85,00	85,00
Área Tipo apartamento (Rusada)	84,02	86,28
Total de Unidades	51,95	85,21
Total de Unidades (ajustada)	62,00	65,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
	Demanda A	Demanda B
Parqueaderos privados 1 X 1 U / 1 X 1 U	62	65
Parqueaderos visitantes 1 X 3 U / 1 X 4 U	17	16
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ap/17,5		
TOTAL PARQUEADEROS	68	81
Área ocupada por los parqueaderos	1 207,50	1 417,50
Área máxima de sótano - AS	1 312,50	1 347,50
Cantidad de sótanos	0,82	1,05
Total área ocupada en sótano	1 207,50	1 347,50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en	0,00	0,00

ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	7 376,26	7 992,50
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0,00	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	5 039,51	5 542,86
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0,00	0,00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	62	65
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	17	16

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C.	0,125	0,125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V.		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS, POR UNIDAD	1	1
VISITANTES, POR 3 UNIDAD	1/3	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M <sup>2</sup> ANV / 1 C/ 30 M <sup>2</sup> ANV	0,00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M <sup>2</sup> ANV / 1 C/ 40 M <sup>2</sup> ANV	0,00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M <sup>2</sup> ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M <sup>2</sup> ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M AK 9 Y AK 15  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS ECONÓMICO  
 PUNTO No. 10-10

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		7.376,26		7.992,50
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		5.039,51		5.542,90
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		52		65
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	7.508.869.900,00	1.562.973,00	8.663.406.853,83
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	312.000.000,00	6.293.851,34	409.100.336,82
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>7.820.869.900,00</b>		<b>9.072.507.190,65</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>
COSTOS TOTALES	\$ 758.237,61	5.592.957.763,19	\$ 794.585,46	6.350.724.312,74
COSTOS SÓTANO	\$ 234.565	0,00	\$ 246.052,35	0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	469.252.194,00	6,0%	544.350.431,44
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	234.626.097,00	3,0%	272.175.215,72
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>6.296.836.054,19</b>		<b>7.167.249.959,90</b>
<b>RELACION COSTOS/ VENTAS</b>		<b>80,51%</b>		<b>79,00%</b>
UTILIDAD	9,0%	703.878.291,00	9,0%	816.525.647,16
VALOR LOTE	10,5%	820.155.554,81	12,0%	1.088.731.583,59
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 585.825,40</b>		<b>\$ 777.665,42</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 586.000,00	\$ 614.699,48	\$ 778.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				<b>\$ 163.300,52</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M AK 9 Y AK 15  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CÁLCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL IPC	\$ 1.490.000 1,048975223	1	\$ 1.490.000 \$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CÁLCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00 \$	748.507	95,00%
estructura 6 pisos (CONSTRUDATA N° 13	\$ 246.910 \$	234.565	95,00%
costos nuevo sotano / edificio	\$	234.565 \$	748.506,90
valor adicional por construcción de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed		2.004 \$	9.730,71
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	758.237,61

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CÁLCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00 \$	748.507	95,00%
estructura 6 pisos (CONSTRUDATA N° 13	\$ 246.910 \$	234.565	95,00%
costos nuevo sotano / edificio siguiente año	\$	246.052 \$	785.165,19
valor adicional por construcción de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed		2.005 \$	9.420,27
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	794.585,46

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M SOBRE LA AK 7  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
PUNTO No. 10-11

NORMATIVIDAD	ACUERDO 8 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993  A-RG-03-3A/5	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL META CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso: comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	25.00	25.00
Fondo	49.00	49.00
Área	1 000.00	1 000.00
Antejardín	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	5.00
Frente útil primer piso	25.00	25.00
Frente útil 1° piso propuesto	24.00	24.14
Frente útil pisos superiores	17.00	18.08
Fondo útil 1° piso por norma	35.00	29.93
Fondo útil 2° pisos superiores propuesta	31.97	30.59
Índice de Ocupación (IO)		0.78
Área máxima ocupable por IO		700.00
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima construable por IC		5,000.00
Altura máxima permitida (pisos)	5	6
Dimensión del voladizo	1.50	1.50
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construable 1° piso	875.00	780.00
Área construable piso tipo	535.00	487.50
Área construable pisos superiores	2 142.00	3 202.50
Área bajo cubierta	332.64	
Área total construida (ATC)	3 349.64	3 992.50
Puntos fijos 10%		399.25
Área construida menos puntos fijos	3 014.68	3 512.25
Circulación adicional (5% - 10%)	134.10	176.81
ÁREA VENDIBLE AV	2 763.75	3 255.26
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA ÁREA POT-ÁREA AC		437.57
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local de Local en 1° piso		
Área vendible vivienda	2 763.75	3 255.26
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		700.00
Área máxima construable por IC		5 000.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	875.00	725.00
Área máxima construable por VOLUMETRÍA	3 349.64	3 992.50
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en aislamientos		
TOTAL ECP	345.47	406.91
ECP - Construido =20%	69.09	81.38
ECP - Zonas verdes Acuerdo 8/90 40% AL 70% POT 50 al 80%	276.38	325.53
ECP - Parques Adicionales Ac 8/90 10 al 25% POT opcional	103.64	0.00
ECP- para trasladar al sótano (+); para parques 1° piso (-)	309.71	0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	83.83	85.66
Total de Unidades	28.00	38.30
Total de Unidades (ajustada)	29.00	38.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	Demanda B	Demanda B
Parqueaderos privados. 1 X 2 U / 1 X 7 U	15	38
Parqueaderos visitantes. 1 X 3 U / 1 X 4 U	4	9
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
TOTAL PARQUEADEROS	19	47
Área ocupada por los parqueaderos	332.50	822.50
Área máxima de sótano - AS	937.50	962.50
Cantidad de sótanos	0.35	0.85
Total área ocupada en sótano	332.50	822.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00
<b>ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA</b>		
<b>FECHA: SEPTIEMBRE 2012</b>		
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>		
ÁREA CONSTRUIDA	3,682.14	4,725.00
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	2,763.75	3,255.26
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	15	38
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	4	9
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C.	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V.		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
<b>PARA VIVIENDA</b>		
PRIVADOS, POR 2 UNIDAD	1/2	1
VISITANTES, POR 7 UNIDAD	1/7	1/4
<b>PARA OFICINAS</b>		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.80	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.95	
<b>PARA OTROS USOS</b>		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1.50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M SOBRE LA AK 7  
SECTOR NORMATIVO 10A  
ANÁLISIS ECONÓMICO  
PUNTO No. 10-11

	Acuerdo 6 de 1999		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		3.682,14		4.725,00
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		2.763,75		3.255,26
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		15		38
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m²</b>	<b>\$ total</b>
VALOR M² VIVIENDA	1.490.000,00	4.117.987.500,00	1.582.973,00	5.087.877.386,57
VALOR M² OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M² LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	90.000.000,00	6.293.851,34	239.166.350,76
TOTAL VENTAS		4.207.987.500,00		5.327.043.739,33
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m²</b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 767.999,98	2.827.883.453,77	\$ 801.099,90	3.785.197.047,67
COSTOS SOTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	252.479.250,00	6,0%	319.622.624,36
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	126.239.625,00	3,0%	159.811.312,18
TOTAL COSTOS		3.206.602.328,77		4.264.630.984,21
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS		76,20%		80,66%
UTILIDAD	9,0%	378.718.875,00	9,0%	479.433.936,54
VALOR LOTE	14,8%	622.666.296,23	10,9%	582.978.818,58
<b>VALOR M² TERRENO</b>		<b>\$ 622.666,30</b>		<b>\$ 582.978,82</b>
<b>VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 623.000,00	\$ 653.511,56	\$ 583.000,00
<b>PLUSVALÍA</b>				<b>\$ -70.511,56</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M SOBRE LA AK 7  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M² AÑO INICIAL	VALOR M² AÑO FINAL
VALOR INICIAL \$ 1.490.000 IPC 1.048975223	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio			95,00%
		\$	748.506,90

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m² del nuevo ed:	2.004	\$	19.493,08
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	767.999,98

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio siguiente año			95,00%
		\$	785.165,19

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m² del nuevo ed:	2.005	\$	15.934,71
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	801.099,90

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MAYOR 35 M SOBRE AK 7  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
 PUNTO No. 10-12

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993 A-RG-03-3A/5	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA. CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON - SECTOR NORMATIVO 10 - SUBSECTOR DE USO IY EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso, comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	35.00	35.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1 400.00	1 400.00
Antigardín	5.00	5.00
Asiámetro posterior	5.00	5.00
Asiámetro lateral	4.00	4.00
Frente útil primer piso	35.00	35.00
Frente útil 1° piso propuesto		35.00
Frente útil pisos superiores	27.00	25.00
Fondo útil 1° piso por norma	35.00	27.00
Fondo útil 2° pisos superiores propuesto	31.50	28.50
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		980.00
Índice de Construcción (IC)		5.00
Área máxima construable por IC		7 000.00
Altura máxima permitida (pisos)	5	LÍMITE
Altura propuesta		9
Dimensión del voladizo	1.50	1.50
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AJSLMIENTOS</b>		
Área construable 1° piso	1 225.00	948.00
Área construable piso tipo	859.50	712.50
Área construable pisos superiores	3 402.00	5 700.00
Área bajo cubierta	596.64	
Área total construida (ATC)	5 223.64	6 648.00
Puntos fijos 10%	522.36	664.80
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COMPARAR	4 701.28	5 983.20
Circulación adicional 15% - 10%	205.23	299.03
ÁREA VENDIBLE - AV	4 295.22	5 642.90
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA ÁREA POT -ÁREA AC		1 279.22
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local o Local en 1° piso		
Área vendible vivienda	4 295.22	5 642.90
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		980.00
Área máxima construable por IC		7 000.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	1 225.00	948.00
Área máxima construable por VOLUMETRIA	5 223.64	6 648.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equipo comunal exigido en comercio		
Equipo comunal exigido en vivienda 10M2 X 20M2	0.125	0.125
Área disponible en aslamiientos		
TOTAL ECP	636.90	636.90
ECP - Construido =20%	127.38	127.38
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90 40% AL 70%; POT: 50 al 80%	1.57	0.11
ECP - Parques Adicionales. Ac 6/80: 10 al 25% POT opcional:	161.07	69.98%
	30%	69.98
ECP- para trasladar al sótano (+) para parques 1° piso (-)		0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	84.68	85.28
Total de Unidades	43.51	56.21
Total de Unidades (ajustada)	44.00	56.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	<b>Demanda A</b>	<b>Demanda B</b>
Parqueaderos privados: 1 X 2 U / 1 X 7 U	22	69
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	6	16
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
TOTAL PARQUEADEROS	28	85
Área ocupada por los parqueaderos	490.00	1 417.50
Área máxima de sótano - AS	1 312.50	1 347.50
Cantidad de sótanos	0.37	1.05
Total área ocupada en sótano	490.00	1 347.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sotano	0.00	0.00
ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA		
FECHA: SEPTIEMBRE 2012		
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>		
ÁREA CONSTRUIDA	5 713.64	7 992.60
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	4 295.22	5 642.90
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	22	69
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	6	16
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M DE A.N.C.V		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS POR 2 UNIDAD	1/2	1
VISITANTES POR 7 UNIDAD	1/7	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 60 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 280 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE Catastro Distrital  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M SOBRE LA AK 7  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS ECONÓMICO  
 PUNTO No. 10-12

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
AREA CONSTRUIDA		5.713,64		7.992,50
AREA SOTANO ADICIONAL				-
AREA VENDIBLE OFICINAS				
AREA VENDIBLE VIVIENDA		4.295,22		5.542,90
AREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		22		65
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	6.399.877.800,00	1.562.973,00	8.663.406.853,83
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	132.000.000,00	6.293.851,34	409.100.336,82
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>6.531.877.800,00</b>		<b>9.072.507.190,65</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>
COSTOS TOTALES	\$ 761.069,16		4.348.475.221,12	\$ 794.585,46
COSTOS SÓTANO	\$ -		0,00	
COSTOS FINANCIEROS	6,0%		391.912.668,00	6,0%
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%		195.956.334,00	3,0%
<b>TOTAL COSTOS</b>			<b>4.936.344.223,12</b>	
<b>RELACIÓN COSTOS/ VENTAS</b>			<b>75,57%</b>	
UTILIDAD	9,0%		587.869.002,00	9,0%
VALOR LOTE	15,4%		1.007.664.574,88	12,0%
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		\$ 719.760,41		\$ 777.665,42
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 720.000,00	\$ 755.262,16	\$ 778.000,00
<b>PLUSVALÍA</b>				\$ 22.737,84

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE ENTRE 25 M Y 35 M SOBRE LA AK 7  
 SECTOR NORMATIVO 10A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M² AÑO INICIAL	VALOR M² AÑO FINAL
VALOR INICIAL IPC	1	\$ 1.490.000 1,048975223	\$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio			95,00%
		\$	748.506,90
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m² del nuevo ed.			2,004
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	12.562,26
			\$ 761.069,16
			VALOR ASCENSOR 5 PISOS
			\$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio siguiente año			95,00%
		\$	785.165,19
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m² del nuevo ed.			2,005
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	9.420,27
			\$ 794.585,46
			VALOR ASCENSOR 8 PISOS
			\$ 75.291.515,17



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL**  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 24 M SOBRE AK 15  
 SECTOR NORMATIVO 13A  
 ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

NORMATIVIDAD	ACUERDO 8 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993  C RE 01 3C C-2	UPZ 13-LOS CEDROS - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, META, CONSOLIDACIÓN CON EDIFICACIÓN MODERADA - SECTOR NORMATIVO 13 - SUBSECTOR DE USO ÚNICO Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción	C	C
Ubicación	M	M
uso comercial u oficinas?	0	0

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente	24.00	24.00
Fondo	26.00	26.00
Área	624.00	624.00
Anteojardin	5.00	5.00
Aislamiento posterior	3.50	3.00
Aislamiento lateral	0.00	0.00
Frente útil primer piso	24.00	24.00
Frente útil 1º piso propuesto	24.00	24.00
Frente útil pisos superiores	24.00	18.00
Frente útil pisos de altura de excepción	17.50	16.00
Fondo útil 1º piso por norma	19.00	17.50
Fondo útil 2º pisos superiores propuesto	19.00	0.70
Índice de Ocupación (IO)		436.80
Área máxima ocupable por IO		4.50
Índice de Construcción (IC)		2 808.00
Área máxima construible por IC		6
Altura máxima permitida (pisos)		1.50
Dimensión del voladizo		1.50

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLMIENTOS		
Área construible 1º piso	420.00	384.00
Área construible piso tipo 2-4	456.00	420
Área construible piso tipo 5-6		315
Área construible pisos superiores	912.00	2 274.00
Área bajo cubierta	350.40	
Área total construible (ATC)	1 682.40	2 274.00
Puntos fijos 10%	168.24	217.40
Área construible menos puntos fijos	1 514.16	2 046.60
Área para comparar	58.10	102.30
Circulación adicional (5% - 10%)	1 420.46	1 896.85
ÁREA VENDIBLE - AV		532.44
POTENCIAL ADICIONAL = DIFERENCIA ÁREA POT - ÁREA AC 6/90		

Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local of. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	1 420.46	1 896.85

DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR		
Área máxima ocupable por IO		456.80
Área máxima construible por IC		2 808.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	420.00	384.00
Área máxima construible por VOLUMETRIA	1 682.40	2 274.00

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en equipamientos		
TOTAL ECP	177.58	237.11
ECP - Construido = 20%	35.51	47.42
ECP - Zonas verdes Acuerdo 6/90-40% Al. 70%; POT. 50 al 80%	0	0
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/90 10 al 25%; POT opcionat	53.27	69.71
ECP - para trasladar al sótano (*) para parques 1º piso (-)	38%	0.93

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área Tipo apartamento Estándar 4	85.60	85.60
Área Tipo apartamento (ajustada)	82.31	85.22
Total de Unidades	12.59	22.32
Total de Unidades (ajustada)	13.80	22.60

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
	Demanda B	Demanda B
Parqueaderos privados 1 X 1 U / 1 X 1 U	13	22
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	4	5
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
TOTAL PARQUEADEROS	17	27
Área ocupada por los parqueaderos	297.50	472.50
Área máxima de sótano - AS	564.00	588.00
Cantidad de sótanos	0.83	0.80
Total área ocupada en sótano	227.50	472.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	1 979.80	2 746.30
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	1 420.46	1 896.85
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	13	22
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	4	5

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS, POR UNIDAD	1	1
VISITANTES, POR 3 UNIDAD	1/3	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 33 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 24 M SOBRE AK 15  
SECTOR NORMATIVO 13A  
ANÁLISIS ECONÓMICO

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		1.979,90		2.746,50
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.420,46		1.896,85
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		13		22
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	2.116.485.400,00	1.562.973,00	2.984.723.428,99
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	78.000.000,00	6.293.851,34	138.464.729,39
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>2.194.485.400,00</b>		<b>3.103.188.158,37</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 784.759,37	1.553.745.068,31	\$ 812.578,81	2.231.747.715,17
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	131.669.124,00	6,0%	186.191.289,50
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	65.834.562,00	3,0%	93.095.644,75
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>1.751.248.754,31</b>		<b>2.511.034.649,42</b>
<b>RELACIÓN COSTOS/ VENTAS</b>		<b>79,80%</b>		<b>80,92%</b>
UTILIDAD	9,0%	197.503.686,00	9,0%	279.286.934,25
VALOR LOTE	11,2%	245.732.959,69	10,1%	312.866.574,69
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 393.802,82</b>		<b>\$ 501.388,74</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 394.000,00	\$ 413.296,24	\$ 501.000,00
<b>PLUSVALÍA</b>				<b>\$ 87.703,76</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012





**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**  
**SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**  
**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD**  
**CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 24 M SOBRE AK 15**  
**SECTOR NORMATIVO 13A**  
**ANÁLISIS DE COSTOS**

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973
IPC		1,048975223	
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio			95,00%
		\$	748.506,90
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.004	\$	36.252,47
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	784.759,37
	VALOR ASCENSOR 5 PISOS		\$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio siguiente año			95,00%
		\$	785.165,19
valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.005	\$	27.413,62
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	812.578,81
	VALOR ASCENSOR 8 PISOS		\$ 75.291.515,17



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 24M SOBRE AC 134  
SECTOR NORMATIVO 13B  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993  C RE 013C C-2	UPZ 13- LOS CEDROS - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA - SECTOR NORMATIVO 13 - SUBSECTOR DE USO UNICO Y EDIFICABILIDAD B
Tipología de la construcción	C	C
Ubicación	M	M
uso comercial u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Fronte	24.00	24.00
Fondo	26.00	26.00
Área	624.00	624.00
Aislamiento	5.00	5.00
Aislamiento posterior	3.50	0.00
Aislamiento lateral	0.00	24.00
Fronte util primer piso	24.00	24.00
Fondo util 1º piso propuesto	24.00	24.00
Fronte util pisos superiores	24.00	16.00
Fondo util 1º piso por norma	17.50	17.50
Fondo util 2º pisos superiores propuesto	19.00	0.70
Índice de Ocupación (IO)		436.80
Área máxima ocupable por IO		4.00
Índice de Construcción (IC)		2.486.00
Área máxima construable por IC	3	6
Altura máxima permitida (pisos)	1.50	1.50
Dimensión del volumen		
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construable 1º piso	420.00	384.00
Área construable piso tipo	456.00	456.00
Área construable pisos superiores	912.00	2.100.00
Área bajo cubierta	350.40	
Área total construida (ATC)	1.682.40	2.484.00
Puntos fijos 10%	168.24	248.40
Área construida menos puntos fijos.ÁREA PARA COMPAR	1.514.16	2.235.60
Circulación adicional (5% - 10%)	68.16	111.78
ÁREA VENDIBLE - AV	1.420.46	2.072.02
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA ÁREA POT.		721.44
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local of. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	1.420.46	2.072.02
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		436.80
Área máxima construable por IC		2.486.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	420.00	384.00
Área máxima construable por VOLUMETRÍA	1.682.40	2.484.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en aislamientos		
TOTAL ECP	177.58	259.00
ECP - Construido F20%	35.51	51.80
ECP - Zonas verdes Acuerdo 6:90:40% AL 70% POT 50		
ECP - Parques Adicionales Ac 6:00: 10 al 25% POT op	59%	86%
ECP - para atender al sótano (+), para parques 1º piso (-)	53.27	0.00
	39%	54%
		0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	82.31	86.33
Total de Unidades	12.52	24.26
Total de Unidades (ajustada)	13.00	24.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	Demanda B	Demanda B
Parqueaderos privados: 1 X 1 U / 1 X 1 U	13	24
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	4	6
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
TOTAL PARQUEADEROS	17	30
Área ocupada por los parqueaderos	297.50	525.00
Área máxima de sótano - AS	564.00	569.00
Cantidad de sótanos	0.53	0.69
Total área ocupada en sótano	297.50	525.00
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada	0.00	0.00
ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA		
FECHA: SEPTIEMBRE 2012		
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>		
ÁREA CONSTRUIDA	1.978.90	3.009.00
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	1.420.46	2.072.02
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	13	24
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	4	6
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C V		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS POR UNIDAD	1	1
VISITANTES POR 3 UNIDAD	1/3	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.66	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**  
**SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**  
**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD**  
**CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 24M SOBRE AC 134**  
**SECTOR NORMATIVO 13B**  
**ANÁLISIS ECONÓMICO**

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
AREA CONSTRUIDA		1.979,90		3.009,00
AREA SOTANO ADICIONAL				-
AREA VENDIBLE OFICINAS				
AREA VENDIBLE VIVIENDA		1.420,46		2.072,02
AREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		13		24
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m²</b>	<b>\$ total</b>
VALOR M² VIVIENDA	1.490.000,00	2.116.485.400,00	1.562.973,00	3.238.510.553,03
VALOR M² OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M² LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	78.000.000,00	6.293.851,34	151.052.432,06
TOTAL VENTAS		2.194.485.400,00		3.389.562.985,09
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m²</b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 784.759,37	1.553.745.068,31	\$ 810.187,30	2.437.853.578,09
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	131.669.124,00	6,0%	203.373.779,11
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	65.834.562,00	3,0%	101.686.889,55
TOTAL COSTOS		1.751.248.754,31		2.742.914.246,75
RELACION COSTOS/ VENTAS		79,80%		80,92%
UTILIDAD	9,0%	197.503.686,00	9,0%	305.060.668,66
VALOR LÓTE	11,2%	245.732.959,69	10,1%	341.588.069,69
<b>VALOR M² TERRENO</b>		\$ 393.802,82		\$ 547.416,78
<b>VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 394.000,00	\$ 413.296,24	\$ 547.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				\$ 133.703,76

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**  
**SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**  
**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD**  
**CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 24M SOBRE AC 134**  
**SECTOR NORMATIVO 13B**  
**ANÁLISIS DE COSTOS**

**CALCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL	
VALOR INICIAL IPC	1	\$ 1.490.000 1,048875223	\$ 1.490.000 1.562.973	
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00	

**CALCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio			95,00%
		\$	748.506,90

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed:	2,004	\$	36.252,47
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	784.759,37

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CALCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio siguiente año			95,00%
		\$	785.165,19

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed:	2,005	\$	25.022,11
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	810.187,30

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M  
SECTOR NORMATIVO 8A  
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
PUNTO No. 8-1

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993  A-RE-02-3A/5	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA SECTOR NORMATIVO 8 - SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD B
Tipología de la construcción	A	A
ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	20,00	20,00
Fondo	40,00	40,00
Área	800,00	800,00
Antejardín	5,00	5,00
Aislamiento posterior	5,00	6,00
Aislamiento lateral	4,00	5,00
Frente útil primer piso	20,00	20,00
Frente útil 1º piso propuesto		19,31
Frente útil pisos superiores	12,00	10,00
Fondo útil 1º piso por norma	35,00	29,00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesto	30,80	29,80
Índice de Ocupación (IO)		0,70
Área máxima ocupable por IO		560,00
Índice de Construcción (IC)		4,00
Área máxima construible por IC		3.200,00
Altura máxima permitida (pisos)	5	8
Dimensión del voladizo	0,80	0,80
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTO</b>		
Área construible 1º piso	700,00	560,00
Área construible piso tipo	369,60	298,00
Área construible pisos superiores	1.478,40	2.086,00
Área bajo cubierta	200,64	
Área total construida (ATC)	2.379,04	2.646,00
Puntos fijos 10%	237,90	264,60
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COM	2.141,14	2.381,40
Circulación adicional (5% - 10%)	97,03	119,07
ÁREA VENDIBLE : AV	1.971,59	2.207,15
POTENCIAL ADICIONAL = DIFERENCIA: ÁREA POT		240,26
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local ej. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	1.971,59	2.207,15
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		560,00
Área máxima construible por IC		3.200,00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	700,00	580,00
Área máxima construible por VOLUMETRIA	2.379,04	2.646,00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip comunal exigido en comercio		
Equip comunal exigido en vivienda 10M2 X 60M2	0,125	0,125
Área disponible en aislamientos	1.478,40	2.086,00
TOTAL ECP	246,45	275,89
ECP - Construido =20%	49,29	55,18
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90:40% AL 70%; POT	23,23	26,72
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/90: 10 al 25%; POT	73,94	0,00
ECP - para trasladar al sótano (+): para parques 1º pis	30%	0%
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		0,00
Área Tipo apartamento Estrato 4	85,00	85,00
Área Tipo apartamento (ajustada)	84,33	84,89
Total de Unidades	20,83	25,97
Total de Unidades (ajustada)	21,00	26,00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Parqueaderos privados: 1 X 1 U / 1 X 1 U	21	26
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	6	6
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17,4		
TOTAL PARQUEADEROS	27	32
Área ocupada por los parqueaderos	490,00	560,00
Área máxima de sótano - AS	750,00	770,00
Cantidad de sótanos	0,65	0,73
Total área ocupada en sótano	490,00	560,00
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en es	0,00	0,00



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M  
SECTOR NORMATIVO 8A  
ANÁLISIS ECONÓMICO  
PUNTO No. 8-1

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		2.869,04		3.206,00
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		1.971,59		2.207,15
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		21		26
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	2.937.669.100,00	1.562.973,00	3.449.717.763,01
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	126.000.000,00	6.293.851,34	163.640.134,73
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>3.063.669.100,00</b>		<b>3.613.357.897,74</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 773.524,42	2.219.272.493,38	\$ 808.649,76	2.592.531.120,93
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	183.820.146,00	6,0%	216.801.473,86
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	91.910.073,00	3,0%	108.400.736,93
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>2.495.002.712,38</b>		<b>2.917.733.331,72</b>
<b>RELACION COSTOS/ VENTAS</b>		<b>81,44%</b>		<b>80,75%</b>
UTILIDAD	9,0%	275.730.219,00	9,0%	325.202.210,80
VALOR LOTE	9,6%	292.936.168,62	10,3%	370.422.355,23
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 366.170,21</b>		<b>\$ 463.027,94</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 366.000,00	\$ 383.924,93	\$ 463.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				<b>\$ 79.075,07</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**  
**SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**  
**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD**  
**CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M**  
**SECTOR NORMATIVO 8A**  
**ANÁLISIS DE COSTOS**

**CÁLCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL
VALOR INICIAL IPC	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00

**CÁLCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio			95,00%
		\$	748.506,90

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed.	2.004	\$	25.017,52
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	773.524,42

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CÁLCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio siguiente año			95,00%
		\$	785.165,19

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed.	2.005	\$	23.484,56
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	808.649,76

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL**  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M SOBRE AK 15  
 SECTOR NORMATIVO 8A  
 ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
**PUNTO 8-2**

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1930 DECRETO 735 DE 1933  A-RE-02-6A	UPZ 13- LOS CEDROS - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA SECTOR NORMATIVO 8 - SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD B
Tipología de la construcción	A	A
ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	H	H

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Fronte	20.00	20.00
Fondo	40.00	40.00
Área	800.00	800.00
Antejardín	5.00	5.00
Avanzamiento posterior	5.00	6.00
Avanzamiento lateral	4.00	5.00
Fronte útil primer piso	20.00	20.00
Fondo útil 1º piso propuesto		19.31
Fronte útil pisos superiores	12.00	10.00
Fondo útil 1º piso por norma	35.00	23.00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesto	31.50	20.50
Índice de Ocupación (IO)		0.76
Área máxima ocupable por IO		560.00
Índice de Construcción (IC)		4.00
Área máxima construable por IC		3,200.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	6
Dimensión del voladizo	1.50	1.50

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLMIENTOS		
Área construable 1º piso	700.00	560.00
Área construable piso tipo	378.00	303.00
Área construable pisos superiores	1,690.00	2,135.00
Área bajo cubierta	205.96	
Área total construida (ATC)	2,795.96	2,695.00
Puntos fijos 10%	279.60	260.50
Área construida menos puntos fijos-ÁREA PARA COMPARAR	2,516.36	2,425.50
Circulación adicional (5% - 10%)	115.62	121.28
ÁREA VENDIBLE - AV	2,299.62	2,248.02
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT -ÁREA AC 6/60		40.86

Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local en 1º piso		
Área vendible vivienda	2,299.62	2,248.02

DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR		
Área máxima ocupable por IO		560.00
Área máxima construable por IC		3,200.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	700.00	560.00
Área máxima construable por VOLUMETRIA	2,795.96	2,695.00

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 20M2	0.125	0.125
Área disponible en asentamientos		
TOTAL ECP	287.45	287.00
ECP - Construido 20%	57.49	56.20
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90-40% AL 70%; POT: 50 al 80%	1.11	2.11
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/90- 10 al 25%; POT. opcional	86.24	0.00
ECP - para trasbordar al sistema (+), para parques 1º piso (-)	30%	0%

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área Tipo apartamento Estándar 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	43.76	46.46
Total de Unidades	24.63	26.46
Total de Unidades (ajustada)	25.00	26.00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados: 1 X 1 U / 1 X 1 U	25	26
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	8	8
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
TOTAL PARQUEADEROS	33	32
Área ocupada por los parqueaderos	577.50	550.00
Área máxima de solano - AS	750.00	770.00
Cantidad de solanos	0.77	0.73
Total área ocupada en solano	577.50	560.00
Solano sobrante=Área max. de solano - Total área ocupada en solano	0.00	0.00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	3,373.46	3,255.00
ÁREA SOLANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	2,299.62	2,248.02
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	25	26
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	8	8

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 60 M. DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS - POR UNIDAD	1	1
VISITANTES - POR 3 UNIDAD	1/3	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 36 M² ANV	1/200	1/35





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 30 M SOBRE AK 15  
 SECTOR NORMATIVO 8A  
 ANÁLISIS VOLUMETRICO  
 PUNTO No. 8-3

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993  A-RE-02- 6A	UPZ 13-LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA SECTOR NORMATIVO 8 - SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD 8
Tipología de la construcción	A	A
ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	30.00	30.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1.200.00	1.200.00
Antegarden	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	5.00
Frente útil primer piso	30.00	30.00
Frente útil 1º piso propuesto		28.97
Frente útil pisos superiores	22.00	20.00
Fondo útil 1º piso por norma	35.00	29.00
Fondo útil 2º pisos superiores propuesta	21.00	30.50
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		840.00
Índice de Construcción (IC)		4.00
Área máxima construible por IC		4.800.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	8
Dimensión del voladizo	1.50	1.50
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLMIENTOS</b>		
Área construible 1º piso	1.050.00	840.00
Área construible piso tipo	693.00	610.00
Área construible pisos superiores	3.465.00	4.270.00
Área bajo cubierta	470.00	
Área total construida (ATC)	4.061.00	5.110.00
Puntos fijos 10%	499.20	511.00
Área construida menos puntos fijos:ÁREA PARA COMPARAR	4.492.76	4.599.00
Circulación adicional (5% - 10%)	200.70	229.95
ÁREA VENDIBLE - AV	4.084.57	4.262.43
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT-ÁREA AC 6/90		106.24
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local of. Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	4.084.57	4.262.49
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		840.00
Área máxima construible por IC		4.800.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	1.050.00	870.00
Área máxima construible por VOLUMETRIA	4.061.96	5.110.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip. comunal exigido en comercio		
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en estacionamientos		
TOTAL ECP	510.67	532.81
ECP - Construido =20%	102.11	106.56
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90:40% AL 70% POT. 50 al 80%		
	50%	80%
ECP - Puntos Adicionales: Ac 6/90: 10 al 25% POT. opc.ora	153.17	0.00
	38%	0%
ECP- para trasladar al sótano (+) para parques 1º piso (-)		0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento fajateado	85.00	85.25
Total de Unidades	42.44	50.15
Total de Unidades (ajustada)	42.00	50.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	Demanda B	Demanda B
Parqueaderos privados: 1 X 1 U / 1 X 1 U	42	50
Parqueaderos visitantes: 1 X 3 U / 1 X 4 U	14	12
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
TOTAL PARQUEADEROS	56	62
Área ocupada por los parqueaderos	980.00	1.086.00
Área máxima de sótano - AS	1.126.00	1.156.00
Cantidad de sótanos	0.87	0.94
Total área ocupada en sótano	980.00	1.086.00
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano		0.00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO

ÁREA CONSTRUIDA	5.071.96	6.195.00
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	4.084.57	4.262.46
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	42	50
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	14	12
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C.	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V.		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS, POR UNIDAD	1	1
VISITANTES, POR UNIDAD	1/3	1/4
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M  
SECTOR NORMATIVO 8A  
ANÁLISIS ECONÓMICO  
PUNTO No. 8-1

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		5.971,96		6.195,00
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		4.084,57		4.262,49
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		42		50
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	6.086.009.300,00	1.562.973,00	6.662.153.351,85
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	252.000.000,00	6.293.851,34	314.692.566,79
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>6.338.009.300,00</b>		<b>6.976.845.918,64</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 760.525,78	4.541.829.523,52	\$ 797.318,79	4.939.389.880,01
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	380.280.558,00	6,0%	418.610.755,12
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	190.140.279,00	3,0%	209.305.377,56
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>5.112.250.360,52</b>		<b>5.567.306.012,68</b>
<b>RELACIÓN COSTOS/ VENTAS</b>		<b>80,66%</b>		<b>79,80%</b>
UTILIDAD	9,0%	570.420.837,00	9,0%	627.916.132,68
VALOR LOTE	10,3%	655.338.102,48	11,2%	781.623.773,28
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 546.115,09</b>		<b>\$ 651.353,14</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 546.000,00	\$ 572.740,47	\$ 651.000,00
<b>PLUSVALÍA</b>				<b>\$ 78.259,53</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M  
SECTOR NORMATIVO 8A  
ANÁLISIS DE COSTOS

**CÁLCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

	PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL	
VALOR INICIAL	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973	
IPC		1,048975223		
		VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00	

**CÁLCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL				
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507	95,00%
costos nuevo edificio		\$		748.506,90

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.004	\$	12.018,88
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	760.525,78

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CÁLCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL				
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507	95,00%
costos nuevo edificio siguiente año		\$		785.165,19

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.005	\$	12.153,59
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	797.318,79

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 40 M SOBRE AK 15  
SECTOR NORMATIVO 8A  
PUNTO No. 8-4**

NORMATIVIDAD		ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993	UPZ 13-LOS CEDROS -ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA SECTOR NORMATIVO 8 - SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD B
Tipología de la construcción		A	A
Ubicación		M	M
uso comercio u oficinas?		n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>			
Frente	40,00	40,00	40,00
Fondo	40,00	40,00	40,00
Área	1.600,00	1.600,00	1.600,00
Antejardín	5,00	5,00	5,00
Aislamiento posterior	5,00	5,00	5,00
Aislamiento lateral	4,00	4,00	4,00
Frente útil primer piso	40,00	39,62	39,62
Frente útil 1º piso propuesta	32,00	30,00	30,00
Frente útil pisos superiores	35,00	29,00	29,00
Fondo útil 1º piso por norma	31,50	30,50	30,50
Fondo útil 2º pisos superiores propuesta		0,70	0,70
Índice de Ocupación (IO)		1,120,00	1,120,00
Área máxima ocupable por IO		4,00	4,00
Índice de Construcción (IC)		6,400,00	6,400,00
Área máxima construible por IC		8	8
Altura máxima permitida (pisos)	1,60	1,50	1,50
Dimensión del voladizo			
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>			
Área construible 1º piso	1.400,00	1.120,00	1.120,00
Área construible piso tipo	1.000,00	818,00	818,00
Área construible pisos superiores	5.040,00	6.400,00	6.400,00
Área bajo cubierta	747,96		
Área total construible (ATC)	7.187,96	7.111,11	7.111,11
Puntos fijos 10%	718,80	711,11	711,11
Área construida menos puntos fijos: <b>ÁREA PARA COMPARAR</b>	8.469,16	6.400,00	6.400,00
Circulación adicional (5% - 10%)	286,06	320,00	320,00
<b>ÁREA VENDIBLE "AV"</b>	5.869,51	5.831,71	5.831,71
<b>POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT -ÁREA AC 690</b>		-69,18	-69,18
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>			
Área máxima ocupable por IO		1.120,00	1.120,00
Área máxima construible por IC		6.400,00	6.400,00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	1.400,00	1.160,00	1.160,00
Área máxima construible por VOLUMETRÍA	7.187,96	7.529,00	7.529,00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>			
Equip. comunal exigido en comercio			
Equip. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0,125	0,125	0,125
Área disponible en aislamientos	733,60	741,46	741,46
<b>TOTAL ECP</b>	733,60	741,46	741,46
ECP - Construido *20%	146,72	148,29	148,29
ECP - Zonas verdes Acuerdo 690: 40% AL 70% POT. 50 al 80%	586,88	593,17	593,17
ECP - Parques Adicionales Ac 690: 10 al 25% POT. opcional	220,11	0,00	0,00
ECP - para trasladar al sótano (+) para parques 1º piso (-)	30%	0,00	0,00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>			
Área Tipo apartamento Estuato 4	85,00	85,00	85,00
Área Tipo apartamento (ajustada)	85,38	84,74	84,74
Total de Unidades	60,22	63,78	63,78
Total de Unidades (ajustada)	60,00	70,00	70,00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>			
Parqueaderos privados 1 X 1 U / 1 X 1 U	60	70	70
Parqueaderos visitantes 1 X 3 U / 1 X 4 U	20	17	17
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5	90	87	87
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	1.400,00	1.629,50	1.629,50
Área ocupada por los parqueaderos	1.500,00	1.540,00	1.540,00
Área máxima de sótano - AS	0,83	0,99	0,99
Cantidad de sótanos	1.400,00	1.629,50	1.629,50
Total Área ocupada en sótano	0,00	0,00	0,00
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano			

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA CONSTRUIDA	8.597,96		8.633,81
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0,00		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	5.869,51		5.931,71
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0,00		0,00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	60		70
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	20		17
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>			
EN VIVIENDA			
10 M POR CADA 80 M. DE A.N.C.	0,125		0,125
EN COMERCIO			
10 M POR CADA 120 M. DE A.N.C.V.			
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS PARA VIVIENDA</b>			
PRIVADOS, POR UNIDAD	1		1
VISITANTES, POR 3 UNIDAD	1/3		1/4
<b>PARA OFICINAS</b>			
PRIVADOS: 1 C/ 60 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0,00		
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0,00		
<b>PARA OTROS USOS</b>			
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/60		1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200		1/35





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 40 M SOBRE AK 19  
 SECTOR NORMATIVO 8A  
 PUNTO No. 8-5

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993  A-RG-02-5A	UPZ 13-LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA SECTOR NORMATIVO 4 - SUBSECTOR DE USO I Y EDIFICABILIDAD B
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frontal	40.00	40.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1.600.00	1.600.00
Antejardín	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	4.00
Fronte útil primer piso	40.00	40.00
Fronte útil 1° piso propuesto		35.62
Fronte útil pisos superiores	32.00	30.00
Fondo útil 1° piso por norma	35.00	29.00
Fondo útil 2° pisos superiores propuesto	31.50	30.50
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		1.120.00
Índice de Construcción (IC)		4.00
Área máxima construable por IC		6.400.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	8
Dimensión del voladizo	1.50	1.50
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construable 1° piso	1.409.00	1.120.00
Área construable piso tipo	1.908.00	815.00
Área construable pisos superiores	5.040.00	6.405.00
Área bajo cubierta	747.95	
Área total construida (ATC)	7.107.95	7.111.11
Puntos fijos 10%		711.11
Área construida menos puntos fijos <b>ÁREA PARA COMPARAR</b>	6.400.00	6.400.00
Circulación adicional (5% - 10%)	286.05	320.00
<b>ÁREA VENDIBLE - AV</b>	<b>6.689.51</b>	<b>5.931.71</b>
<b>POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA, ÁREA POT -ÁREA AC ESO</b>		-69.16
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local o Local en 1° piso		
Área vendible vivienda	6.689.51	5.931.71
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		1.120.00
Área máxima construable por IC		6.400.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	1.400.00	1.160.00
Área máxima construable por VOLUMETRÍA	7.187.95	7.525.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Ecp. comunal exigido en comercio		
Ecp. comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en asentamientos		
<b>TOTAL ECP</b>	<b>733.893</b>	<b>741.426</b>
ECP - Construido =20%	146.74	148.29
ECP - Zonas verdes Acuerdo 6/90 40% AL 70% POT: 50 al 80%		
ECP - Parques Adicionales Ac 6/90 10 al 25% POT opcional	220.11	0.00
ECP, para trasladar el sótano (+) para parques 1° piso (-)	367.04	0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 4	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	85.36	84.74
Total de Unidades	80.25	80.79
Total de Unidades (ajustada)	80.00	70.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
	<b>Demanda B</b>	<b>Demanda B</b>
Parqueaderos privados: 1 X 2 U / 1 X 1 U	30	70
Parqueaderos visitantes: 1 X 7 U / 1 X 4 U	8	17
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	<b>38</b>	<b>87</b>
Área ocupada por los parqueaderos	965.00	1.522.50
Área máxima de sótano - AS	1.900.00	1.540.00
Cantidad de sótanos	0.44	0.99
Total área ocupada en sótano	965.00	1.522.50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012

<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>		
ÁREA CONSTRUIDA	7.852.06	8.633.51
ÁREA SOTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	6.689.51	5.931.71
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	38	70
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	8	17
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
<b>EN VIVIENDA</b>		
10 M. POR CADA 60 M <sup>2</sup> DE A.N.C	0.125	0.125
<b>EN COMERCIO</b>		
10 M. POR CADA 120 M <sup>2</sup> DE A.N.C.V.		
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
<b>PARA VIVIENDA</b>		
PRIVADOS, POR 2 UNIDAD	1/2	1
VISITANTES, POR 7 UNIDAD	1/7	1/4
<b>PARA OFICINAS</b>		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M <sup>2</sup> ANV / 1 C/ 30 M <sup>2</sup> ANV	0.00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M <sup>2</sup> ANV / 1 C/ 40 M <sup>2</sup> ANV	0.00	
<b>PARA OTROS USOS</b>		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M <sup>2</sup> ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M <sup>2</sup> ANV	1/200	1/35

82



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL  
 DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 - UPZ 13 - "LOS CEDROS"  
 CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 30 M SOBRE AK 19  
 SECTOR NORMATIVO 8A  
 ANÁLISIS VOLUMÉTRICO  
 PUNTO No. 8-6

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993	UPZ 13- LOS CEDROS - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA SECTOR NORMATIVO 8 - SUBSECTOR DE USO 1 Y EDIFICABILIDAD B
Tipología de la construcción	A	A
Ubicación	M	M
uso comercio u oficinas?	n	n
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>		
Frente	30.00	30.00
Fondo	40.00	40.00
Área	1.200.00	1.200.00
Antepared	5.00	5.00
Aislamiento posterior	5.00	5.00
Aislamiento lateral	4.00	5.00
Frente del primer piso	30.00	30.00
Frente del 1º piso propuesto		28.97
Frente del pisos superiores	22.00	20.00
Fondo del 1º piso por norma	35.00	23.00
Fondo del 2º pisos superiores propuesto	31.50	30.50
Índice de Ocupación (IO)		0.70
Área máxima ocupable por IO		840.00
Índice de Construcción (IC)		4.00
Área máxima construible por IC		4.800.00
Altura máxima permitida (pisos)	6	6
Dimensión del voladizo	1.50	1.50
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>		
Área construible 1º piso	1.050.00	840.00
Área construible piso tipo	643.00	610.00
Área construible pisos superiores	3.465.00	4.270.00
Área bajo cubierta	476.88	
Área total construible (ATC)	4.981.88	5.110.00
Puntos fijos 10%	438.20	511.00
Área construida menos puntos fijos ÁREA PARA COMPARAR	4.492.78	4.599.00
Circulación adicional (5% - 10%)	200.79	229.98
ÁREA VENDIBLE AV	4.084.57	4.262.49
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA ÁREA POT-ÁREA AC 6/90		106.24
Área vendible uso 1- oficinas		
Área vendible uso 2- local u Local en 1º piso		
Área vendible vivienda	4.084.57	4.262.49
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO		840.00
Área máxima construible por IC		4.800.00
Área máxima ocupable por VOLUMETRÍA	1.050.00	870.00
Área máxima construible por VOLUMETRÍA	4.981.88	5.110.00
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equipo comunal expuesto en comercio		
Equipo comunal expuesto en vivienda 10M2 X 80M2	0.125	0.125
Área disponible en aislamientos	1.000.00	
TOTAL ECP	510.57	532.81
ECP - Construido =20%	102.11	106.56
ECP - Zonas verdes Acuerdo 6/90 40% AL 70%, POT 50 al 80%		
	50%	50%
ECP - Parques Adicionales Ac 6/90: 10 al 25%, POT opcional	153.17	0.00
	30%	0%
ECP- para trasladar al sótano (+), para parques 1º piso (-)		0.00
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>		
Área Tipo apartamento Estrato 3	85.00	85.00
Área Tipo apartamento (ajustada)	85.90	85.23
Total de Unidades	42.44	50.15
Total de Unidades (ajustada)	42.00	50.00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Parqueaderos privados 1 X 1 U / 1 X 1 U	21	50
Parqueaderos visitantes 1 X 3 U / 1 X 4 U	6	12
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17.5		
TOTAL PARQUEADEROS	27	62
Área ocupada por los parqueaderos	472.50	1.085.00
Área máxima de sótano - AS	1.125.00	1.155.00
Cantidad de sótanos	0.42	0.94
Total área ocupada en sótano	472.50	1.085.00
Sótano sobrante=Área máx de sótano - Total área ocupada en sótano	0.00	0.00

ELABORÓ MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA SEPTIEMBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA CONSTRUIDA	5.464.48	6.195.00
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	0.00	0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	4.084.57	4.262.49
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		
ÁREA VENDIBLE LOCAL	0.00	0.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	21	50
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	6	12
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
EN VIVIENDA		
10 M POR CADA 80 M DE A.N.C	0.125	0.125
EN COMERCIO		
10 M POR CADA 120 M DE A.N.C.V		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS POR 2 UNIDAD	12	1
VISITANTES POR 7 UNIDAD	17	14
PARA OFICINAS		
PRIVADOS 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0.00	
VISITANTES 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0.00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
CÁLCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M  
SECTOR NORMATIVO 8A  
ANÁLISIS ECONÓMICO  
PUNTO No. 8-6

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		5.464,46		6.195,00
ÁREA SOTANO ADICIONAL				-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		4.084,57		4.262,49
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		21		50
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
VALOR M <sup>2</sup> VIVIENDA	1.490.000,00	6.086.009.300,00	1.562.973,00	6.662.153.351,85
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	0,00	0,00		0,00
VALOR M <sup>2</sup> LOCAL	0,00	0,00		0,00
VALOR DE PARQUEADERO	6.000.000,00	126.000.000,00	6.293.851,34	314.692.566,79
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>6.212.009.300,00</b>		<b>6.976.845.918,64</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m<sup>2</sup></b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 761.642,01	4.161.962.271,77	\$ 797.318,79	4.939.389.880,01
COSTOS SÓTANO	\$ -	0,00		0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,0%	372.720.558,00	6,0%	418.610.755,12
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	186.360.279,00	3,0%	209.305.377,56
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>4.721.043.108,77</b>		<b>5.567.306.012,68</b>
<b>RELACIÓN COSTOS/ VENTAS</b>		<b>76,00%</b>		<b>79,80%</b>
UTILIDAD	9,0%	559.080.837,00	9,0%	627.916.132,68
VALOR LOTE	15,0%	931.885.354,23	11,2%	781.623.773,28
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO</b>		<b>\$ 776.571,13</b>		<b>\$ 651.353,14</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO ADOPTADO</b>		11 de Agosto 2004 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT
		\$ 777.000,00	\$ 815.053,75	\$ 651.000,00
<b>PLUSVALIA</b>				<b>\$ -164.053,75</b>

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: SEPTIEMBRE 2012



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD  
 CALCULO PARA PREDIOS CON FRENTE 20 M  
 SECTOR NORMATIVO 8A  
 ANÁLISIS DE COSTOS

**CÁLCULO PARA INCREMENTO DE VENTAS POR PISO**

		PISO	VALOR M <sup>2</sup> AÑO INICIAL	VALOR M <sup>2</sup> AÑO FINAL	
VALOR INICIAL	\$ 1.490.000	1	\$ 1.490.000	\$ 1.562.973	
IPC	1,048975223				
			VALOR PARA 2004 1.490.000,00	VALOR PARA 2005 1.562.973,00	

**CÁLCULO DE COSTOS ACUERDO 6**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio		\$	748.506,90
			95,00%

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.004	\$	13.135,11
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	761.642,01

VALOR ASCENSOR 5 PISOS \$ 71.776.257,00

**CÁLCULO DE COSTOS POT**

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL			
totales 5 pisos-vivienda multifamiliar medio bajo (CONSTR	787.902,00	\$	748.507
costos nuevo edificio siguiente año		\$	785.165,19
			95,00%

valor adicional por construccion de ascensor (% sobre costos m <sup>2</sup> del nuevo ed	2.005	\$	12.153,59
costo total nuevo edificio incl. ascensor		\$	797.318,79

VALOR ASCENSOR 8 PISOS \$ 75.291.515,17

