

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	ANTES	Totales
I. Análisis de ocupación del suelo		Industrial					
1.1	Área bruta	m ²		22.767,55	100,00%		-
1.2	Sistemas de áreas especiales			2.436,92	10,70%		2.436,92
1.2.1	Malla vial arterial (Reserva Vial)	m ²		2.436,92			2.436,92
1.3	Cesiones obligatorias			-	0,00%		
1.2.1	Espacio público	m ²		-			
1.2.2	Otros (Andén AC 13)	m ²	0	-			
1.4	Área neta urbanizable			20.330,63	89,30%		
1.5.	Área útil			20.330,63	89,30%		-
II. Análisis de edificabilidad							
2.1	Índice de ocupación	m ²	0,70	14.231,44			
2.1.1	Ocupación por volumetría					14.231,44	
2.1.2	Factor de ajuste Ocupación					0,86	
	Índice de ocupación final		0,70			12.175,00	12.175,00
2.2	Índice de construcción	m ²	3,50			71.157,21	71.157,21
2.2.1	Factor de ajuste Construcción					0,51	
2.2.2	Índice de construcción final	m ²	1,80			36.524,99	36.524,99
2.3	Análisis de construcción						
2.3.1	Usos permitidos						
2.3.1.1	Industrial	Estrato	3				
2.3.1.2	Comercio						
2.4	Área total construida sin sótanos					36.524,99	36.524,99
2.4.1	Puntos fijos	m ²	0%			-	-
2.4.2	Circulación adicional	m ²	0%			-	-
2.4.3	Altura resultante (pisos)					3	
2.4.4	Área total construida con sótanos					36.524,99	36.524,99
2.5	Área vendible	m ²				36.524,99	36.524,99
2.5.1	Área vendible Industrial	m ²				36.524,99	36.524,99
2.5.2	Área vendible Servicios	m ²				-	-
III. Equipamiento comunal privado							
3.1	Equipamiento comunal Industrial	m ²	0,083			3.043,75	3.043,75
3.2	Equipamiento comunal Comercial	m ²				-	-
3.3	Destinación del equipamiento						
3.3.1	Construido		20%			608,75	608,75
3.3.2	Zonas verdes		80%			2.435,00	2.435,00
3.3.3	Estacionamientos adicionales		0%			-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir		0					
4.1	Área tipo producto inmobiliario residencial	m ²					
4.1.1	Área tipo residencial Ajustado	m ²					-
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial			NA			-
V. Exigencia de estacionamientos		0					
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C					
5.2	Parqueaderos privados						
5.2.1	Privados		120			304	
5.2.2	Visitantes		300			121	
5.2.3	Bicicletas		0,5	1,92		212	
5.3	Total parqueaderos autos exigidos					425	425
5.4	Sótanos	Un				-	-
5.5	Área disponible en sótanos	m ²				-	-
5.6	Ubicación de parqueaderos						

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	ANTES	Totales
5.6.1	En edificio en altura	22,5				8.194,50	8.194,50
5.6.2	En piso no habitable		NO				
5.6.3	En planta	42,0				2.553,60	2.553,60
5.6.4	Área de parqueaderos en planta					2.553,60	2.553,60
VI.	Análisis de ventas						
6.1	Ventas Industria	\$/m ²		3.441.048		125.684.255.236,17	125.684.255.236,17
6.2	Ventas Oficinas	\$/m ²		-		-	-
6.3	Total ventas				100%	125.684.255.236	125.684.255.236,17
VII.	Análisis de costos						
7.1	Costos directos						
7.1.1	Costos Industrial	\$/m ²		1.132.142,86		41.351.510.302	41.351.510.301,79
7.1.2	Costos Edificio Parqueaderos	\$/m ²		587.500,00		4.814.268.750	4.814.268.750,00
7.1.4	Otros Costos (Recepción y ECP)	\$/m ²		1.166.071,43		709.845.852	709.845.852,45
	Total costos directos				37,30%	46.875.624.904	46.875.624.904,23
7.2	Costos indirectos						
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo				11,70%		
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%			1.406.268.747	1.406.268.747
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					1.478.975	1.478.975
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					286.171.953	286.171.953
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			1.256.842.552	1.256.842.552
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			4.687.562.490	4.687.562.490
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	3,38%			1.584.465.221	1.584.465.221
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			3.142.106.381	3.142.106.381
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Del	3	5,00%			2.343.781.245	2.343.781.245
7.2.2	Costos financieros	DTF	4,46%		2,12%	2.660.660.470	2.660.660.470
7.2.3	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%			3.770.527.657	3.770.527.657
	Total costos indirectos				16,82%	21.139.865.692	21.139.865.692
7.3	Otros costos						
7.3.1	Zona dura industrial parqueaderos planta	\$/m ²		374.000		955.046.400	955.046.400
7.3.2	Zona dura privada	\$/m ²		215.000		175.017.036	175.017.036
7.3.3	Zona verde en planta	\$/m ²		34.000		82.789.985	82.789.985
	Total otros costos	\$/m ²			0,97%	1.212.853.421	1.212.853.421
7.4	Total costos				55,08%	69.228.344.017	69.228.344.017
VIII.	Utilidades						
8.1	Utilidad Industrial		14%			17.595.795.733	17.595.795.733,06
8.2	Utilidad Comercial		18%				-
8.3	Total utilidades					17.595.795.733	17.595.795.733,06
IX.	Residual						
9.1	Valor total del suelo	\$	31%				38.860.115.486
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	\$/m ²					1.707.000

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	DESPUÉS		Totales
I. Análisis de ocupación del suelo						Residencial	Comercio	
1.1	Área bruta	m ²		22.767,55	100,00%			-
1.2	Sistemas de áreas especiales			2.436,92	10,70%			2.436,92
1.2.1	Malla vial arterial (Reserva Vial)	m ²		2.436,92				2.436,92
1.3	Área neta urbanizable	m ²		20.330,63	89,30%			
1.4	Cesiones obligatorias			4.969,19	21,83%			
1.4.1	Reserva vial Av Ferrocarril AK 39 (An	m ²		2.021,09	8,88%			-
1.4.2	Reserva vial Av Ferrocarril AK 39 (Vía	m ²		415,68	1,83%			
1.4.3	Reserva vial Av Colón AC 13 (Anden)	m ²		0,15	0,00%			
1.4.4	Ampliación Andén Av Ferrocarril AK :	m ²		1.347,06	5,92%			
1.4.5	Ampliación Andén Av Colón AC 13	m ²		245,02	1,08%			
1.4.6	Ampliación Andén CL 17	m ²		30,16	0,13%			
1.4.7	Ampliación Andén KR 38			655,48	2,88%			
1.4.8	Espacio público Plazoleta			254,55	1,12%			
1.5.	Área útil			17.798,36	78,17%			-
II. Análisis de edificabilidad								
2.1	Índice de ocupación	m ²		17.798,36	78,17%	17.798,36		
2.1.1	Ocupación por volumetría			17.798,36		17.255,03	543,33	17.798,36
2.1.2	Factor de ajuste Ocupación					0,34	1,00	
	Índice de ocupación final		0,33			5.857,59	543,33	6.400,92
2.2	Índice de construcción	m ²	3,05			69.026,37	489,00	69.515,37
2.2.1	Factor de ajuste Construcción					1,0	1,0	
2.2.2	Índice de construcción final	m ²	3,05			69.026,37	489,00	69.515,37
2.3	Análisis de construcción							
2.3.1	Usos permitidos							
2.3.1.1	Residencial	Estrato	3					
2.3.1.2	Comercio							
2.4	Área total construida sin sótanos					77.929,39	543,33	78.472,72
2.4.1	Puntos fijos	m ²	10%			7.792,94	54,33	7.847,27
2.4.2	Circulación adicional	m ²	1,4%			1.110,08		
		m ²	0%					
2.4.3	Altura resultante (pisos)					13	1	
2.4.4	Área total construida con sótanos					77.929,39	543,33	78.472,72
2.5	Área vendible	m ²				69.026,37	489,00	69.515,37
2.5.1	Área vendible residencial	m ²				69.026,37		69.026,37
2.5.2	Área vendible comercial	m ²					489,00	489,00
III. Equipamiento comunal privado								
3.1	Equipamiento comunal Total							15.220,75
3.1.1	Equipamiento comunal Residencial	m ²	8,5	1.830,00		15.180,00		15.180,00
3.1.2	Equipamiento comunal Comercial	m ²	0,083				40,75	40,75
3.2	Destinación del equipamiento							-
3.2.1	Construido		20%			3.036,00	8,15	3.044,15

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	DESPUÉS	Totales
3.2.2	Zonas verdes		80%			12.144,00	12.176,60
3.2.3	Estacionamientos adicionales		0%			-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir							
4.1	Tipo producto inmobiliario residencial	m ²		37,72		1.830,00	
4.1.1	Área tipo residencial Ajustado	m ²		37,72			
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial			NA			
V. Exigencia de estacionamientos							
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C					
5.2	Parqueaderos privados Residencial						
5.2.1	Privados	1					
5.2.2	Visitantes	4					
5.3	Parqueaderos privados Comercial						
5.3.1	Privados	250				-	
5.3.2	Visitantes	35				-	
5.4	Parqueaderos						
5.4.1	Privados	0,1667	0,005			305	307
5.4.2	Visitantes	0,0667	0,029			122	136
5.4	Total parqueaderos exigidos					427	443
5.5	Sótanos	Un				0	0
5.6	Área disponible en sótanos	m ²				-	-
5.7	Ubicación de parqueaderos						
5.7.1	En sótanos	22,5				-	-
5.7.2	En piso no habitable		NO				
5.7.3	En planta (No privados)	17,5				136	136
5.7.4	En altura (Privados)	22,5		1.151,25	6	6.907,50	6.907,50
5.7.4	Área de parqueaderos en planta					3.582,60	3.582,60
VI. Análisis de ventas							
6.1	Ventas Residencial	\$/m ²		3.842.070		265.204.149.000	265.204.149.000,00
6.2	Ventas Comercial	\$/m ²		8.000.000		3.912.000.000	3.912.000.000,00
6.3	Ventas Otros	\$/m ²					-
6.4	Total ventas					265.204.149.000	269.116.149.000,00
VII. Análisis de costos							
7.1	Costos directos						
7.1.1	Costos Residencial	\$/m ²	0,00%	1.390.178,57		108.335.768.063	108.335.768.062,50
7.1.2	Costos Comercio	\$/m ²	1,00%	1.166.071,43		633.565.476	633.565.476,19
7.1.3	Costos edificio de parqueaderos	\$/m ²	1,00%	587.500,00		4.058.156.250	4.058.156.250,00
7.1.4	Otros Costos (Equipamiento comuna	\$/m ²		1.166.071,43		3.549.696.339	3.549.696.339,29
	Total costos directos				43,32%	111.885.464.402	4.691.721.726
7.2	Costos indirectos						
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo						
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%			3.497.315.584	3.497.315.583,84
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					1.478.975,43	1.478.975,43
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					342.611.992,65	342.611.992,65
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			2.691.161.490	2.691.161.490,00
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			11.657.718.613	11.657.718.612,80

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	DESPUÉS	Totales
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico	C	2,72%			3.170.016.901	3.170.016.900,56
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			6.727.903.725	6.727.903.725,00
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño	2	4,50%			5.245.973.376	5.245.973.375,76
7.3	Costos financieros	DTF	4,46%		2,46%	6.616.921.085	6.616.921.084,62
7.4	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%		3,00%	8.073.484.470	8.073.484.470,00
	Total costos indirectos				17,85%	48.024.586.211	48.024.586.210,66
7.5	Otros costos						
7.5.1	Costo Vía	\$/m ²		172.411		71.667.641	71.667.641,18
7.5.2	Costo zonas duras Andenes	\$/m ²		224.000		1.019.986.240	1.019.986.240,00
7.5.3	Costo zonas verdes privado	\$/m ²		34.000		207.002.200	207.002.200,00
7.5.4	Costo zona dura privada	\$/m ²		215.000		770.263.140	770.263.139,63
	Total otros costos				0,77%	2.068.919.221	2.068.919.220,80
7.6	Total costos				61,93%	161.978.969.833	166.670.691.559,44
VIII.	Utilidades						
8.1	Utilidad Residencial		12%			31.824.497.880	31.824.497.880,00
8.2	Utilidad Comercial		18%			704.160.000	704.160.000,00
8.3	Total utilidades				12,09%	31.824.497.880	32.528.657.880,00
IX.	Residual						
9.1	Valor total del suelo	\$			25,98%		69.916.799.561
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	\$/m ²					3.071.000