

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	Antes		Totales
I. Análisis de ocupación del suelo						Comercio	Oficinas	
1.1	Área bruta	m ²		108.659,48				-
1.2	Área objeto de reparto			87.921,97	100,00%			87.921,97
1.3	Área neta urbanizable	m ²		77.725,38	88,40%			-
1.4.	Área útil			77.725,38	88,40%	68.261,25	18.843,02	87.104,27
II. Análisis de edificabilidad						0,783672833	0,216327167	
2.1	Índice de ocupación	m ²	1,00	77.725,38		60.911,27	16.814,11	77.725,38
Ocupación por volumetría						-		
2.1.1	Factor de ajuste Ocupación					0,94	0,94	
2.1.2	Índice de ocupación	m ²		94,10%		57.317,50	15.822,08	73.139,58
	Índice de ocupación final		0,941			57.317,50	15.822,08	
2.2	Índice de construcción	m ²	0,00					
2.2.1	Factor de ajuste Construcción					1,00	1,00	
2.2.2	Índice de construcción final	m ²	2,41			102.655,65	85.012,03	187.667,68
2.3 Análisis de construcción								
2.3.1 Usos permitidos								
2.3.1.1	Residencial	Estrato	4					
2.3.1.2	Comercio					2		
2.3.1.3	Oficinas						6	
2.4	Área total construida sin sótanos					114.061,83	94.457,81	208.519,64
2.4.1	Puntos fijos	m ²	10%			11.406,18	9.445,78	20.851,96
2.4.2	Circulación adicional	m ²	29,21%			33.313,93		
		m ²	18%				17.002,41	
2.4.3	Altura resultante (pisos)					2,0	6,0	
2.4.4	Área total construida con sótanos					171.379,34	114.309,42	285.688,76
2.5	Área vendible	m ²				69.341,72	68.009,62	137.351,34
2.5.1	Área vendible final	m ²						-
2.5.2	Área vendible comercial	m ²				68.204,97		68.204,97
2.5.3	Área vendible servicios	m ²					66.894,71	66.894,71
III. Equipamiento comunal privado								
3.1	Equipamiento comunal Residencial	m ²	0,125					-
3.2	Equipamiento comunal Comercial	m ²	0,083			5.683,75		5.683,75
3.3	Equipamiento comunal Servicios	m ²	0,083			-	5.574,56	5.574,56
3.4	Destinación del equipamiento							-
3.4.1	Construido		20%			1.136,75	1.114,91	2.251,66
3.4.2	Zonas verdes		50%			2.841,87	2.787,28	5.629,15
3.4.3	Estacionamientos adicionales		30%			1.705,12	1.672,37	1.705,12
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir								
4.1	Área tipo producto inmobiliario residencial	m ²						
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial				NA			
4.3	Área tipo producto inmobiliario servicios				NA			
V. Exigencia de estacionamientos								
5.1	Zona demanda de parqueaderos	B						
5.4	Parqueaderos privados Servicios							

No.	Actividad/ítem	Un.	%	Valor	%	Antes	Totales
5.4.1	Privados	50				1.364	1.337
5.4.2	Visitantes	150	300			454	222
5.4	Total parqueaderos exigidos					1.818	1.559
5.5	Sótanos	Un				1	1,3
5.6	Área disponible en sótanos	m ²				57.317,50	19.851,61
5.7	Ubicación de parqueaderos						
5.7.1	En sótanos	22,5				2.547	882
5.7.2	En piso no habitable		NO				
5.7.3	En planta	17,5				-	-
5.7.4	Área de parqueaderos en planta					-	-
VI.	Análisis de ventas						
6.1	Ventas Comercio	\$/m ²		18.545.000		1.264.861.193.849,56	1.264.861.193.849,56
6.3	Ventas Servicios (Oficinas)	\$/m ²		9.104.000		-	609.009.468.951
6.4	Total ventas				100%	1.264.861.193.850	609.009.468.951
VII.	Análisis de costos						
7.1	Costos directos						
7.1.1	Costos Comercio	\$/m ²	0,00%	1.516.071,43		259.823.315.549	259.823.315.548,88
7.1.2	Costos Servicios	\$/m ²	1,00%	1.659.821,43			189.733.226.944
7.1.3	Otros Costos (Otras edificaciones)	\$/m ²	1,00%	-			-
7.1.4	Total costos directos				24%	259.823.315.549	189.733.226.944
7.2	Costos indirectos						
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo				12,83%		
7.2.1.1	Impuesto delimitación urbana (CD)		3%			13.486.696.275	13.486.696.274,78
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					1.478.975,43	1.478.975,43
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					592.868.970,02	592.868.970,02
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			18.738.706.628	18.738.706.628,01
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			44.955.654.249	44.955.654.249,26
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	2,59%			11.651.899.954	11.651.899.954,34
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			46.846.766.570	46.846.766.570,01
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ir	3	5,00%			22.477.827.125	22.477.827.124,63
7.3	Costos financieros	DTF	4,46%		1,36%	25.516.829.352	25.516.829.351,88
7.4	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%		3,00%	56.216.119.884	56.216.119.884,02
7.5	Otros costos						
7.5.1	Costo zonas verdes privado	\$/m ²		34.000		191.391.220	191.391.219,79
7.5.2	Costo zona dura Estacionamientos	\$/m ²		215.000		366.601.721	366.601.721,05
	Total costos indirectos				12,86%	241.042.840.923	241.042.840.923,20
7.6	Total costos				36,85%		690.599.383.415,75
VIII.	Utilidades						
8.1	Utilidad Residencial		16%				-
8.2	Utilidad Comercial		20%			252.972.238.770	252.972.238.769,91
8.3	Utilidad Servicios		20%			-	121.801.893.790
8.4	Total utilidades				20,00%	252.972.238.770	121.801.893.790
IX.	Residual						
9.1	Valor total del suelo	\$			43,15%	1.011.888.955.080	808.497.146.825
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	\$/m ²					9.196.000

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	Mz 1	Mz 2	Mz 3	Totales
I. Análisis de ocupación del suelo									
1.1	Área bruta	m ²		98.324,51	100,00%				
1.2	Sistemas de áreas especiales								
1.2.1	Suelo NO objeto de reparto	m ²		10.402,54	10,58%				
1.2.1.1	Calle 93A AK 57 (RUPI 1911-1)	m ²		1.064,25	1,08%	1.064,25			1.064,25
1.2.1.2	Calle 95 AK 57 (RUPI 1911-2)	m ²		3.681,41	3,74%		3.681,41		3.681,41
1.2.1.3	Control ambiental AK 57 (RUPI 1911-3)	m ²		3.537,89	3,60%		3.537,89		3.537,89
1.2.1.4	Control ambiental AK 57 (RUPI 1911-4)	m ²		2.118,99	2,16%	2.118,99			2.118,99
1.2.2	Suelo objeto de reparto (Predio AAA0057ZBNN)	m ²		87.921,97	89,42%				
1.3	Cargas generales			685,19	0,70%				-
1.3.1	Reserva vial AK 68 (Res 1564/19)	m ²		368,12		368,12			368,12
1.3.2	ZMPA 1 Canal Río Negro	m ²		25,78		25,78			25,78
1.3.3	ZMPA 2 Canal Río Negro	m ²		3,80		3,80			3,80
1.3.4	ZMPA 3 Canal Río Negro	m ²		287,49				287,49	287,49
1.4	Área neta urbanizable	m ²		87.236,78	88,72%	87.236,78			-
1.5	Cesiones obligatorias	m ²		8.560,18	8,71%	-			-
1.5.1	Control ambiental	m ²		2.230,75	2,27%	-			-
1.5.1.1	Control ambiental 1 AK 68	m ²		445,03	0,45%	445,03			445,03
1.5.1.2	Control ambiental 2 AK 68	m ²		1.760,59		1.760,59			1.760,59
1.5.1.3	Control ambiental 3 AK 68	m ²		25,13	0,03%		25,13		25,13
1.5.2	Cargas locales	m ²		6.329,43	6,44%				-
1.5.2.1	Cesión Parque (Zona verde Parque Lineal)	m ²		5.599,12	5,69%	5.599,12			5.599,12
1.5.2.2	Equipamiento Público (Construcción)	m ²		1.500,00	1,53%				-
1.5.2.3	Malla vial local	m ²		730,31	0,74%				-
1.5.2.3.1	Calle 94 (V4) Ampliación	m ²		721,95	0,73%		721,95		721,95
1.5.2.3.2	Carrera 67A (V6) Ampliación	m ²		8,36				8,36	8,36
1.5.	Área útil disponible			78.676,60	80,02%	24.747,31	35.847,78	18.081,51	78.676,60
II. Áreas privadas afectas al uso público APAUP						Mz 1	Mz 2	Mz 3	17.572,73
	APAUP 0 (central -Eje articulador y plazoleta-)			7.607,07		1.597,48	3.879,61	2.129,98	7.607,07
	APAUP 1 (acceso a dotacional Salud)			903,76		903,76			903,76
	APAUP 2 (acceso a dotacional Salud)			903,76		903,76			903,76
	APAUP 3 (recorrido comercial)			923,64			923,64		923,64
	APAUP 4 (Plazoleta)			850,00			850,00		850,00
	APAUP 5 (recorrido comercial)			350,00			350,00		350,00
	APAUP 6 (Plazoleta)			1.000,00			1.000,00		1.000,00
	APAUP 7			1.000,00			1.000,00		1.000,00
	APAUP 8 (Plazoleta)			850,00			850,00		850,00
	APAUP 9 (Plazoleta)			850,00				850,00	850,00
	APAUP 10 (Conexión con aprque local)			786,41				786,41	786,41
	APAUP 11 (Plazoleta)			760,00				760,00	760,00
	APAUP 12 (Calzada de servicio Salud)			788,09		788,09			788,09
	Total APAUP's (0-12)			17.572,73		4.193,09	8.853,25	4.526,39	
III. Análisis de edificabilidad						21,0%	51,0%	28,0%	100%
2.1	Índice de ocupación	m ²	0,60	52.342,07		10.991,83	26.694,45	14.655,78	52.342,07
	Ocupación por volumetría					20.554,22	26.994,53	13.555,12	61.103,87
2.1.1	Factor de ajuste Ocupación					1,00	1,00	1,00	
2.1.2	Índice de ocupación	m ²	0,60			10.991,83	26.694,45	14.655,78	52.342,07
	Índice de ocupación final		0,58			10.991,83	26.694,45	13.555,12	51.241,41
	Altura permitida (86,65 m)	3,15	27	-					-
2.2	Índice de construcción	m ²	3,61	315.063,00		66.163,23	160.682,13	88.217,64	315.063,00

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	Mz 1	Mz 2	Mz 3	Totales
2.2.1	Factor de ajuste Construcción					1,00	1,00	1,00	
2.3	Análisis de construcción		3,61			81.749,76	139.190,84	94.122,40	315.063,00
2.3.1	Usos permitidos								
2.3.1.1	Comercio	Estrato	4			27.814,40	76.611,15		104.425,56
2.3.1.2	Oficinas					28.018,67	68.045,33	37.358,22	133.422,22
2.3.1.3	Hotel						10.000,00		10.000,00
2.3.1.4	Salud					33.333,33			33.333,33
2.3.1.5	CUR							31.666,67	31.666,67
2.3.1.6	Teatro							3.168,59	3.168,59
2.3.1.7	Centro cultural + Bienestar social					1.500,00		10.164,74	11.664,74
2.3.1.8	Centro de convenciones							22.222,22	22.222,22
2.4	Área total construida sin sótanos					90.666,40	154.656,49	104.580,44	349.903,33
2.4.1	Puntos fijos	m ²	10%			8.916,64	15.465,65	10.458,04	34.840,33
2.4.2	Circulación adicional	m ²	21%			19.167,09	36.423,90	18.824,48	74.415,47
2.4.3	Altura resultante (pisos)								
2.4.4	Área total construida con sótanos					140.161,02	226.352,05	140.743,46	507.256,53
2.5	Área vendible	m ²				62.582,68	102.766,93	75.297,92	240.647,53
2.5.3	Área vendible sin ECP construido	m ²				60.081,32	101.082,23	74.063,53	235.227,08
III.	Equipamiento comunal privado								
3.1	Equipamiento comunal Comercial	m ²	0,083			5.203,57			5.203,57
3.2	Equipamiento comunal Oficinas	m ²	0,083			9.775,74			9.775,74
3.3	Equipamiento comunal Dotacional	m ²	0,083			4.622,95			4.622,95
3.4	Destinación del equipamiento								19.602,26
3.4.1	Construido		20%			3.920,45			3.920,45
3.4.2	Zonas verdes		80%			15.681,81			15.681,81
3.4.3	Estacionamientos adicionales		0%						-
IV.	Áreas y cantidad de unidades a construir								
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial			NA					
4.3	Área tipo producto inmobiliario servicios			NA					
V.	Exigencia de estacionamientos								
5.1	Zona demanda de parqueaderos	B							
5.2	Parqueaderos privados								
5.2.1	Privados	1	80			391			
5.2.2	Visitantes	4	200			156			
5.3	Parqueaderos privados Servicios								
5.3.1	Azules	200				107			
5.3.2	Cargue-Descargue	30				55			
5.4	Motos + bicicletas					2.645			
5.4.1	Privados					3.200			
5.4.2	Taxis					1			
5.4	Total parqueaderos autos exigidos					963			963
5.5	Sótanos	Un				2	2	2	
5.6	Área disponible en sótanos	m ²		2,00		49.494,62	71.695,56	36.163,02	157.353,20
5.7	Ubicación de parqueaderos					40.690,89	63.575,12	8.377,25	112.643,25
5.7.1	En sótanos	22,5				5.953			5.953
5.7.2	En piso no habitable		NO						
5.7.3	En planta	30,0				-			-
5.7.4	Área dura disponible en planta					9.562	300	-	9.862,46
VI.	Análisis de ventas								
6.1	Ventas Comercio	\$/m ²		21.500.000		16.632,04	45.810,78	-	62.442,82
6.2	Ventas Oficinas	\$/m ²		9.467.000		19.842,73	48.189,48	26.456,97	94.489,18
6.3	Ventas Hotel	\$/m ²		12.438.000			7.081,97		7.081,97
6.4	Ventas Salud (consultorios)	\$/m ²		10.512.000		23.606,56			23.606,56

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	Mz 1	Mz 2	Mz 3	Totales
6.5	Ventas CUR (oficinas)	\$/m ²		9.467.000				22.426,23	22.426,23
6.6	Ventas Teatro	\$/m ²		9.467.000				2.243,99	2.243,99
6.7	Ventas Centro cultural (oficinas)	\$/m ²		9.467.000				7.198,64	7.198,64
6.8	Ventas Centro de convenciones (oficinas)	\$/m ²		9.467.000				15.737,71	15.737,71
6.9	Total ventas				100%	793.592.005.879	1.529.227.114.149	701.159.419.513	3.023.978.539.541,83
VII. Análisis de costos									
7.1	Costos directos								
7.1.1	Costos Comercio	\$/m ²		2.197.321		46.357,34	127.685,26		174.042,59
7.1.2	Costos Oficinas	\$/m ²		1.970.536	2.401.786	43.018,67	83.045,33	43.358,22	169.422,22
7.1.3	Costos Dotacional Salud	\$/m ²		2.420.536		36.533,33			36.533,33
7.1.4	Costos Turismo	\$/m ²		2.568.750			12.450,00		12.450,00
7.1.5	Costos Cultural Convenciones	\$/m ²		1.575.893				32.022,22	32.022,22
7.1.6	Costos Cultural Teatro	\$/m ²		1.366.071				19.670,51	19.670,51
7.1.7	Costos Dotacional CUR	\$/m ²		2.393.750				38.866,67	38.866,67
7.1.8	Costos Bienestar Social	\$/m ²		1.970.536		1.500,00			1.500,00
7.1.9	Costo sótano	\$/m ²		2.415.179		7.155,57	10.365,22	5.228,19	22.748,98
7.1.10	Costos APAUP Central	\$/m ²		196.900		1.597,48	3.879,61	2.129,98	7.607,07
7.1.11	Costos otras APAUP's	\$/m ²		196.900		2.595,61	4.973,64	2.396,41	9.965,66
	Total costos directos				35,95%	296.125.435.429	502.967.352.042	288.027.410.464	1.087.120.197.934
7.2	Costos indirectos								
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo								
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%			32.613.605.938			32.613.605.938
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					1.478.975			1.478.975
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					580.306.152			580.306.152
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			30.239.785.395			30.239.785.395
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			108.712.019.793			108.712.019.793
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	D	3,03%			32.976.533.440			32.976.533.440
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			75.599.463.489			75.599.463.489
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de De	3	5%			54.356.009.897			54.356.009.897
7.2.2	Costos financieros (DTF)	DTF	4,46%		2,04%	61.704.942.435			61.704.942.435
7.2.3	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%			90.719.356.186			90.719.356.186
	Total costos indirectos				16,12%	487.503.501.701			487.503.501.701
7.3	Otros costos (Cargas generales)								46.379.778.018,97
7.3.1	Cargas generales	\$/m ²	1		1,53%	30.744.700.535,85			30.744.700.535,85
7.3.2	Cargas locales	\$/m ²	1			15.635.077.483,12			15.635.077.483,12
7.3.3	Costo zonas verdes	\$/m ²	1	34.000					
7.3.4	Costo zonas duras (Restantes de la ocupación)	\$/m ²	1	215.000	0,07%	2.055.911.919,30	64.517.118,30	-	2.120.429.037,60
7.3.5	Otros costos	\$/m ²	1						-
	Total otros costos				1,60%	48.435.689.938	64.517.118	-	48.500.207.056,57
7.6	Total costos				53,68%	832.064.627.068	503.031.869.160	288.027.410.464	1.623.123.906.691,85
VIII. Utilidades									
8.1	Utilidad Comercial		20%						268.504.110.233
8.2	Utilidad Servicios		20%						196.522.915.567
8.3	Utilidad Dotacional		14%						97.838.077.476
8.4	Total utilidades		18,6%						562.865.103.276
IX. Residual									
9.1	Valor total del suelo	\$			27,71%				837.989.529.574
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	\$/m ²				9.531.060			9.531.000