2021

MODELACIONES FINANCIERAS POT 2021

CONTRATO 340 - 2021

ELABORÓ ERIKA BORBÓN

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Contenido

1. OBJETIVO 2
2. ALCANCE 2
3. DESARROLLO METODOLÓGICO 2
4. MODELACIONES FINANCIERAS 4
4.1. MODELACIÓN FINANCIERA MASIVA 4
4.1.1. PROCESO MODELACIÓN MASIVA 4
4.1.2. PARÁMETROS SUPUESTOS DE DESARROLLO DE PROYECTO INMOBILIARIO 6
4.1.2.1. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO POR ÁREA DE TERRENO 6
4.1.2.2. COMPENSACIÓN OBLIGACIÓN VIP Y VIS 7
4.1.2.3. ÁREAS DE VIVIENDA PROYECTADAS 7
4.1.2.4. OTROS USOS DISTINTOS A LA VIVIENDA 7
4.1.2.5. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO 7
4.1.2.6. ESTACIONAMIENTOS 8
4.1.2.7. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POT 2021 8
4.1.2.8. VALOR VENTA PRODUCTOS INMOBILIARIOS 8
4.1.3. RESULTADOS GENERALES MODELACIÓN MASIVA TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA 9
4.1.4. RESULTADOS GENERALES TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA 13
4.2. ESTUDIOS DE CASO POR CABIDA ARQUITECTÓNICA 17

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. OBJETIVO

Como parte de la formulación del plan de ordenamiento territorial se establecen los instrumentos de financiación de este; y estos instrumentos a su vez requieren de herramientas que le permitan al equipo profesional el análisis y definición de las condiciones urbanísticas para el desarrollo, así como de la ejecución de los planes y proyectos de la ciudad.

Igualmente se debe mencionar que es necesario que los factores de cálculo de obligaciones urbanísticas que desarrollarán los instrumentos de financiación sean razonables con la realidad de la economía y el mercado en el cual se proponen.

Por lo anterior, se definió desde la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá elaborar modelaciones financieras en las que se evaluara el potencial de la viabilidad de desarrollo de predios en los distintos tratamientos urbanísticos, permitiéndose con esto definir la capacidad de asunción de costos del suelo, cargas, construcción, costos indirectos, financieros entre otros a partir de los beneficios urbanos y de edificabilidad otorgados.

2. ALCANCE

Se elaboraron modelaciones financieras y estudiaron los resultados por casos en dos niveles así:

a. Estudios de casos por cabida arquitectónica que abarca la evaluación de predios individuales o englobados según la pertinencia de la evaluación en los distintos tratamientos urbanísticos.

b. Modelación masiva de predios a partir de indicadores.

En correspondencia con los niveles antes mencionados, el equipo formulador planteó las mejores alternativas normativas.
En el marco de los estudios no se realizaron flujos de caja, limitándose estos ejercicios a la proyección de estado de resultados.

3. DESARROLLO METODOLÓGICO

En el desarrollo de la actividad, se realizaron mesas de trabajo, así como modelaciones iniciales que llevaron a la construcción de una matriz de costos integral que permitiera analizar a partir del resultado financiero los puntos clave mínimos descritos a continuación:

PUNTOS CLAVE DE ANÁLISIS EN LAS MODELACIONES FINANCIERAS
- Valor inicial del suelo vs Valor residual.
- Potencial de ingresos.
- Capacidad de asunción de costos. o Incidencia del costo de las obligaciones urbanísticas físicas. o Incidencia del costo de las obligaciones urbanísticas dinerarias. o Incidencia de los costos directos (Construcción) o Incidencia de los costos indirectos o Incidencia de otros costos

- Margen de utilidad

Seguidamente, se procede con la consolidación de la información necesaria para alimentar la modelación en la matriz de costos, para la cual se requirieron los siguientes insumos:

INSUMOS	FUENTE
- Áreas urbanísticas	- Equipo modelaciones urbanísticas SDP
- Cabida arquitectónica	- Equipo modelaciones urbanísticas SDP
- Factores de obligación es urbanísticas: Entendidos como los parámetros para el cálculo	- Equipo formulador POT 2021 SDP
- Indicadores de costos directos e indirectos, costos de urbanismo, costo de demoliciones.	- Se establecieron para cada caso de estudio, con base en datos tomados de reuniones en el marco de la socialización con desarrolladores de proyectos inmobiliarios y validados con base en la experiencia de la evaluación en proyectos similares. Los costos se diferencian para cada caso de estudio, a partir de la altura de la edificación, el sistema constructivo, tipología de producto inmobiliario - uso, nivel de acabados, entre otros. **Nota importante:** Esta información es enteramente indicativa en las modelaciones financieras, puesto que el presupuesto real para cada proyecto será el que resulte de los estudios y diseños que se elaboren para cada caso, y varía en función de las condiciones del mercado de la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Valor catastral / Valor de referencia del suelo	- Dato tomado de la Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá (IDECA)[1] de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital – UACD. Para cada caso de estudio se partió del dato más reciente publicado en la página.
- Indicador de utilidad esperada	- Se estableció para cada caso de estudio, con base en información manifestada por el grupo de expertos desarrolladores inmobiliarios y validada con proyectos similares.

[1] https://mapas.bogota.gov.co/#

INSUMOS	FUENTE
- Otra información	- Según el estudio de caso, se realizaron mesas de trabajo, solicitó aclaración o remitieron recomendaciones sobre datos a los profesionales o equipo formulador.
- Base predial general Bogotá	- Relación de predios del distrito, suministrada por la SDP en la cual se discrimina la información mínima y básica de cada predio: • Localización • Área suelo • Área construcción actual • Valor catastral • Valor de referencia • Tratamiento urbanístico

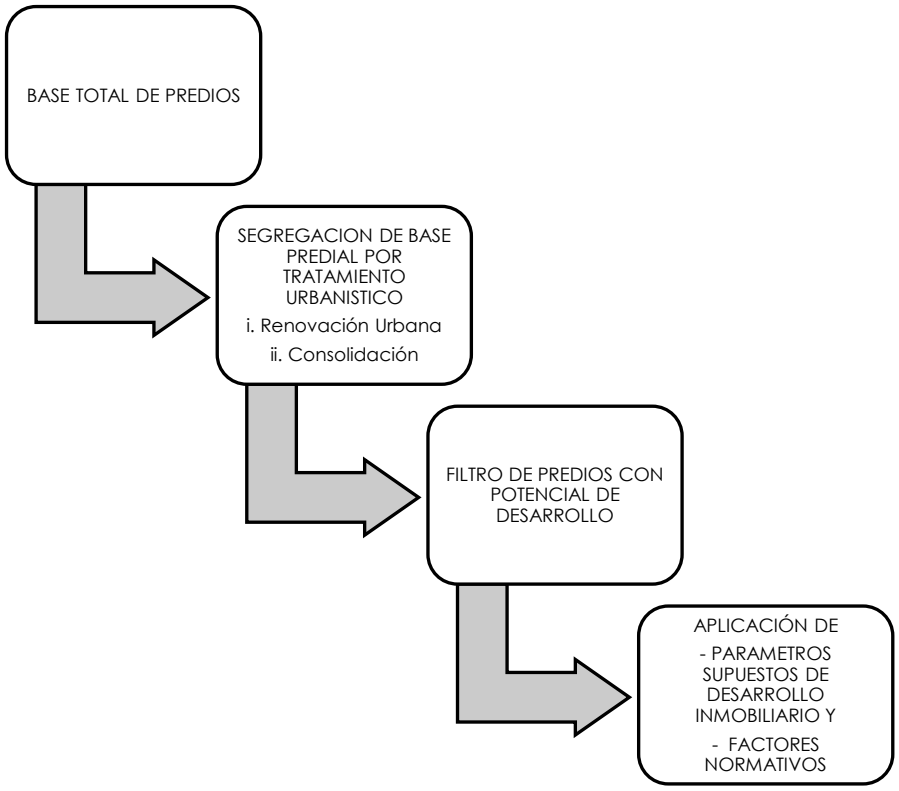
Finalmente, una vez consolidada la información necesaria para los estudios de caso y modelación masiva por tratamiento se realizaron las simulaciones financieras que sirvieron como una de las fuentes para analizar y calibrar la aplicación de los factores definidos para el cálculo de las obligaciones urbanísticas.

4. MODELACIONES FINANCIERAS

4.1. MODELACIÓN FINANCIERA MASIVA

4.1.1. Proceso modelación masiva

La modelación masiva es entendida como una herramienta de análisis, que permite al equipo formulador evaluar los resultados generales de la aplicación de la norma, así como los factores por tratamiento urbanístico. En este caso y a sabiendas que la aplicación real de la norma parte del estudio individual de los predios, se definió el siguiente proceso para obtener los resultados:



- Con base en este procedimiento se obtuvo la siguiente información relacionada con la Base Total de predios del distrito:

TRATAMIENTO URBANISTICO	**CANTIDAD DE PREDIOS**	
Aeropuerto	92	0%
Conservación	15.364	2%
Consolidación	**430.910**	**47%**
Desarrollo	9.455	1%
Mejoramiento integral	253.522	28%
Renovación	**181.634**	**20%**
Suelo protegido	18.738	2%
(En blanco)	8.343	1%
Total general	**918.058**	100%

- Filtros para la selección de predios a los cuales se les aplican los parámetros con el objeto de obtener resultados sobre aquellos que por sus características se entienden como potencialmente desarrollables:

AREA > **Mayor a**	**AVALUO >** **Mayor a**	**VLR REFERENCIA >** **Mayor a**	**AUMENTO ICE** (índice de construcción efectivo) **Mayor al actual en**
500 m²	$ 1.000.000	$ 500.000	150%

- Con base en la aplicación de los filtros mencionados antes, se obtuvo siguiente número de predios a los cuales se les aplicaron los parámetros supuestos para el cálculo de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas:

TRATAMIENTO URBANISTICO	**TOTAL GENERAL PREDIOS**	**PREDIOS POTENCIALMENTE DESARROLLABLES**
Consolidación	430.910	16.856
Renovación	181.634	34.499

4.1.2. Parámetros supuestos de desarrollo de proyecto inmobiliario

A juicio del equipo de expertos y definido en mesas de trabajo en el marco del ejercicio, se establecieron parámetros para el caculo de aprovechamientos en los predios objeto de estudio. Esto permitió realizar múltiples análisis para el equipo formulador y extraer resultados conservadores sin llevar al límite el desarrollo de los predios potencialmente desarrollables.
Estos parámetros fueron aplicados para los tratamientos de renovación y consolidación indiscriminadamente.

4.1.2.1. Índice de construcción máximo por área de terreno

De acuerdo con el tamaño del predio se estableció el tope de edificabilidad aplicable supuesta así:

Área de Terreno	**Índice de Construcción Máximo efectivo**
=500 m2	2,00
1000 m2	3,00
1500 m2	4,00
2000 m2	4,50
2500 m2	5,00
3000 m2	5,50
>3001 m2	6,00

4.1.2.2. Compensación obligación VIP y VIS

Se definió la aplicación de esta obligación de acuerdo con las alternativas permitidas por la norma formulada[2]; igualmente los factores aplicables corresponden a los definidos en el proyecto de acuerdo radicado ante el Concejo Distrital de Bogotá el 10 de septiembre de 2021:

- Alternativa a: Ejecución en sitio del 100% de la obligación.
- Alternativa b: Compensación en dinero al distrito.

4.1.2.3. Áreas de vivienda proyectadas

- **Viviendas VIP y VIS**

Descripción	Parámetro
Área vendible	42 m²
10 m² circulaciones y estructuras	52 m²
Relación Área vendible / Área construida	81%

- **Vivienda No VIS**

Descripción	Parámetro
Área vendible	48 m²
10 m² circulaciones y estructuras	63 m²
Relación Área vendible / Área construida	76%

4.1.2.4. Otros usos distintos a la vivienda

Se aplicó para el cálculo, lo definido por norma POT 2021 para este componente siendo el 8% del índice de construcción efectivo.
Para la estimación de unidades inmobiliarias resultantes y cálculo de costos se establecieron los siguientes lineamientos en otros usos:

Descripción	Parámetro
Área unidad inmobiliaria usos distinto a vivienda	30 m²
Relación Área vendible / Área construida	80%

4.1.2.5. Equipamiento comunal privado

Se aplicó para el cálculo, lo definido el equipo formulador para este componente y se destinó como parámetro de 20% de construcción de área de equipamiento.

[2] La base digital formulada anexa a este documento para cada tratamiento permite interactuar entre las dos modalidades relacionadas.

4.1.2.6. Estacionamientos

Se aplicó para el cálculo, el mínimo definido por el equipo formulador para este componente.

4.1.2.7. Obligaciones urbanísticas POT 2021

Los factores para aplicar por concepto de obligaciones urbanísticas corresponden con los definidos en la norma radicada al Concejo Distrital de Bogotá el pasado 10 de septiembre de 2021[3].

4.1.2.8. Valor venta productos inmobiliarios

- **Valor venta vivienda VIP y VIS**

SMMLV 2021	$	908.526,00

Tipo de Vivienda	Cantidad de Salarios mínimos mensuales vigentes Renovación	Valor unidad de vivienda
Vip	110 SMMLV	$ 99.937.860
Vis	175 SMMLV	$ 158.992.050

- **Valor venta vivienda No VIS**

Se establece el valor de venta por metro cuadrado, tomando el valor de referencia del predio evaluado así:

VALOR DE REF POR M2	VALOR VENTA POR M2
1.000.000	$ 4.500.000 m²
2.000.000	$ 6.500.000 m²
3.000.000	$ 7.500.000 m²
5.000.000	$ 9.500.000 m²
> 5.000.000	$ 12.500.000 m²

- **Valor costo directo**

Indicadores definidos con base en el tipo de producto inmobiliario y altura de la edificación resultante de la modelación.

	hasta 7 Pisos	hasta 15 Pisos	más de 16 Pisos
VIP	$ 1.100.000 m²	$ 1.300.000 m²	$ 1.500.000 m²
VIS	$ 1.600.000 m²	$ 1.800.000 m²	$ 2.000.000 m²

[3] Ver proyecto acuerdo POT radicado ante el Concejo Distrital de Bogotá; SECCIÓN 6 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/proyectoacuerdopot2021.pdf

COMERCIO	$ 2.500.000 m²	$ 2.500.000 m²	$ 2.500.000 m²
NO VIS	$ 2.100.000 m²	$ 2.300.000 m²	$ 2.500.000 m²
SOTANO	$ 2.000.000 m²	$ 2.000.000 m²	$ 2.000.000 m²

- **Otros parámetros**

COSTO INDIRECTO	23%
UTILIDAD MINIMA ESPERADA	12%

4.1.3. Resultados modelación masiva tratamiento de renovación urbana

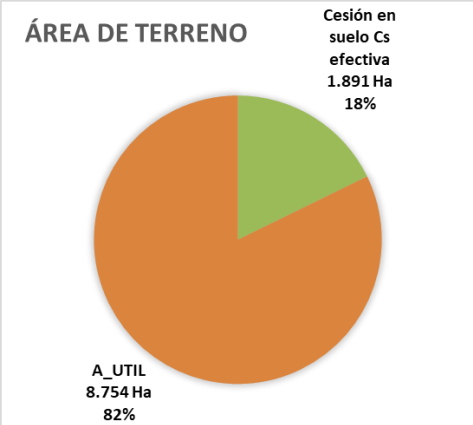
Los resultados presentados a continuación corresponden a la aplicación de los filtros y parámetros supuestos de cálculo. Estos resultados no se limitan a la posibilidad de realizar simulaciones en la herramienta elaborada.

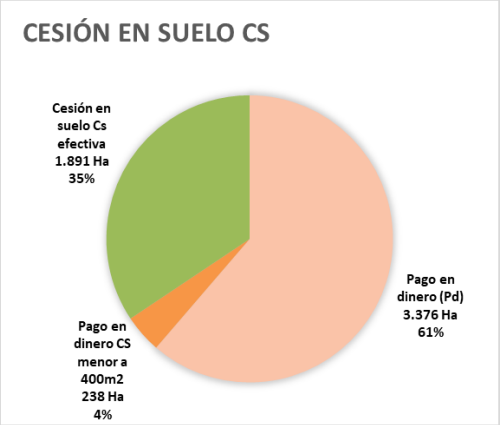
El criterio de viabilidad corresponde a que el resultado de valor residual del predio refleja un mayor valor sobre el valor de referencia actual del predio:

Predios Base Distrito	918.058 Predios
Predios Tratamiento Renovación Urbana	181.634 Predios
Predios rango potencialmente desarrollables	**16.856 Predios**
Predios Viables	**16.584 Predios**
Predios NO Viables	**272 Predios**

- **Área de Terreno potencialmente desarrollable y cesión de suelo**

	TOTAL	**% A_TERRENO**
A_TOTAL TERRENO	**10.646 Ha**	**100,0%**
Cesión en suelo Cs	5.505 Ha	
Pago en dinero (Pd)	**3.376 Ha**	
Pago en dinero CS menor a 400m2	238 Ha	
Cesión en suelo Cs efectiva	1.891 Ha	17,8%
A_UTIL	8.754 Ha	82,2%
A_OCUPADA (Io)	481 Ha	





- **Indicador de población y espacio público**

Descripción	Resultado
POBLACIÓN ESTIMADA (Indicador por vivienda 2,2personas)	25.688.628
DENSIDAD	2.413 P / Ha
VIVIENDAS / Ha	1.097 Viv / Ha
ESPACIO_P / PERSONA	2,1 m² / P
ESPACIO_P efectivo / PERSONA TOTAL	0,7 m² / P

- **Número de unidades de vivienda resultantes**

Resultado compensando en dinero obligación VIP y VIS:

TOTAL VIVIENDAS	**11.676.649 und**	**100,0%**
Viviendas VIP	0 und	0,0%
Viviendas VIS	0 und	0,0%
Vivienda NO_VIS	11.676.649 und	100,0%

*Iteración ejecutando en sitio vivienda VIP y VIS:

TOTAL VIVIENDAS	**14.537.579 und**	**100,0%**
Viviendas VIP	1.390.420 und	9,6%
Viviendas VIS	1.470.510 und	10,1%
Vivienda NO_VIS	11.676.649 und	80,3%

- **Producto inmobiliario**

Altura edificaciones:

NR. PISOS MINIMO	5
NR. PISOS MAXIMO	18
NR. PISOS PROMEDIO	11

Área vendible:

TOTAL AREA VENDIBLE	**609.216.471 m²**	**% Ice**
Av_Vivienda NO VIS	560.479.154 m²	92,0%
Av_Otros usos	48.737.318 m²	8,0%

Área construida:

TOTAL AREA A CONSTRUIR	**933.218.098 m²**
A_Construir Vivienda No VIS	749.640.868 m²
A_Construir Otros usos	61.733.936 m²
A_Construir Estacionamientos	121.843.294 m²

Equipamiento comunal privado:

TOTAL EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	**14.824.267 m²**	**100,0%**
EQ_Vivienda No VIS	14.011.979 m²	94,5%
EQ_Otros usos	812.289 m²	5,5%

Estacionamientos:

TOTAL ESTACIONAMIENTOS	**121.843.294 m²**	**% Ice**
PARQ. OBLIGACIÓN	60.921.647 m²	10,0%
PARQ. ADICIONALES	60.921.647 m²	10,0%

- **Obligaciones urbanísticas**

Cesión en suelo:

	TOTAL	% TOTAL TERRENO
Cesión suelo	18.914.198 m²	17,8%

Aporte en dinero:

		TOTAL	% TOTAL OBLIGACIONES	% INGRESOS
TOTAL APORTE EN DINERO		**$ 122.170.773.960.263,00**	**100,0%**	**2,7%**
Aporte CSc menor 400m2	2.377.542 m²	$ 5.313.261.315.970,68	4,3%	0,1%
Aporte en dinero EP	33.759.113 m²	$ 64.832.539.056.375,40	53,1%	1,4%
Aporte redes servicios públicos		$ 9.044.285.386.767,49	7,4%	0,2%
Compensación VIP		$ 26.860.923.692.634,10	22,0%	0,6%
Compensación VIS		$ 487.270.869.032,27	0,4%	0,0%
Compensación Estacionamientos adicionales		$ 15.632.493.639.483,00	12,8%	0,3%

- **Aprovechamientos**

	TOTAL	% INGRESOS
INGRESO TOTAL	**$ 4.606.313.391.641.300,00**	**100,0%**
Vivienda NO VIS	$ 4.265.152.167.696.500,0	92,6%
Otros usos	$ 341.161.223.944.800,0	7,4%

- **Costos**

	TOTAL	% INGRESOS	
COSTOS TOTALES	**$ 3.387.273.957.447.120,00**	**73,5%**	
TOTAL APORTE EN DINERO	**$ 122.170.773.960.263,00**	**2,7%**	
	TOTAL	**% INGRESOS**	**% C_DIRECTO**
COSTO DIRECTO	**$ 2.183.712.305.640.370,00**	**47,4%**	**100,0%**

Vivienda NO VIS	$ 1.787.721.599.275.870,0	41,9%	81,9%
Otros usos	$ 152.304.117.832.500,0	44,6%	7,0%
PARQUEADEROS	$ 243.686.588.532.000,0		11,2%
COSTO URBANISMO Y DEMOLICIONES	**$ 21.938.797.769.000,00**	**0,5%**	
COSTO INDIRECTO	**$ 1.059.452.080.077.500,00**	**23,0%**	

- **Márgenes**

	TOTAL	**% INGRESOS**
UTILIDAD MINIMA ESPERADA	**$ 552.757.606.996.956,00**	**12,0%**
UTILIDAD RESIDUAL	**$ 941.871.086.709.303,00**	**20,4%**

4.1.4. Resultados generales tratamiento de consolidación urbana

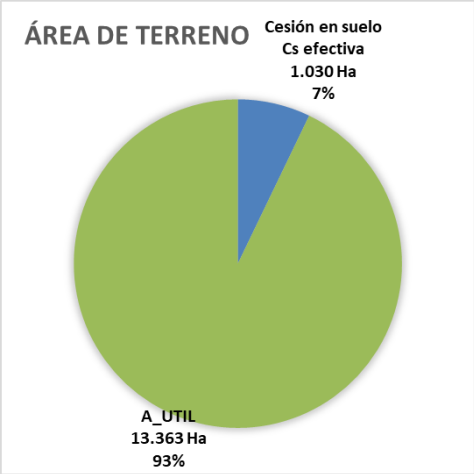
El criterio de viabilidad corresponde a que el resultado de valor residual del predio refleja un mayor valor sobre el valor de referencia actual del predio:

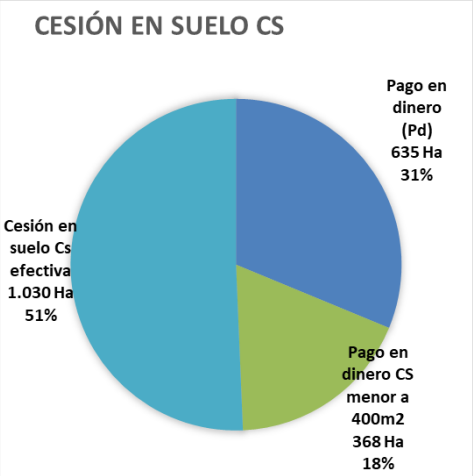
Predios Base Distrito	918.058 Predios
Predios Tratamiento Consolidación	430.910 Predios
Predios rango potencialmente desarrollables	**34.499 Predios**
Predios Viables	**34.203 Predios**
Predios NO Viables	**296 Predios**

- **Área de Terreno potencialmente desarrollable y cesión de suelo**

	TOTAL	**% A_TERRENO**
A_TOTAL TERRENO	**14.394 Ha**	**100,0%**
Cesión en suelo Cs	2.034 Ha	
Pago en dinero (Pd)	**635 Ha**	
Pago en dinero CS menor a 400m2	368 Ha	
Cesión en suelo Cs efectiva	1.030 Ha	7,2%

A_UTIL	13.363 Ha	92,8%
A_OCUPADA (Io)	7.350 Ha	





- **Indicador de población y espacio público**

Descripción	Resultado
POBLACIÓN ESTIMADA (Indicador por vivienda 2,2personas)	33.877.194
DENSIDAD	2.354 P / Ha
VIVIENDAS / Ha	1.070 Viv / Ha
ESPACIO_P / PERSONA	0,60 m² / P
ESPACIO_P efectivo / PERSONA TOTAL	0,30 m² / P

- **Número de unidades de vivienda resultantes**

Resultado compensando en dinero obligación VIP y VIS:

TOTAL VIVIENDAS	**15.398.725 und**	**100,0%**
Viviendas VIP	0 und	0,0%
Viviendas VIS	0 und	0,0%
Vivienda NO_VIS	15.398.725 und	100,0%

- **Producto inmobiliario**

Altura edificaciones:

NR. PISOS MINIMO	5
NR. PISOS MAXIMO	16
NR. PISOS PROMEDIO	11

Área vendible:

TOTAL AREA VENDIBLE	**803.411.723 m²**	**% Ice**
Av_Vivienda VIP	0 m²	
Av_Vivienda VIS	0 m²	
Av_Vivienda NO VIS	739.138.786 m²	92,0%
Av_Otros usos	64.272.938 m²	8,0%

Área construida:

AREA TOTAL A CONSTRUIR	**1.230.692.858 m²**
A_Construir VIP	0 m²
A_Construir VIS	0 m²
A_Construir Vivienda No VIS	988.598.126 m²
A_Construir Otros usos	81.412.388 m²
A_Construir Estacionamientos	160.682.345 m²

Equipamiento comunal privado:

TOTAL EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO	**19.549.685 m²**	**100,0%**
EQ_Vivienda No VIS	18.478.470 m²	94,5%
EQ_Otros usos	1.071.216 m²	5,5%

Estacionamientos:

TOTAL ESTACIONAMIENTOS	**160.682.345 m²**	**% Ice**
PARQ. OBLIGACIÓN	80.341.172 m²	10,0%

PARQ. ADICIONALES	80.341.172 m²	10,0%

- **Obligaciones urbanísticas**

Cesión en suelo:

	TOTAL	**% TOTAL TERRENO**
Cesión suelo	10.303.122 m²	7,2%

Aporte en dinero:

		TOTAL	**% TOTAL OBLIGACIONES**	**% INGRESOS**
APORTE EN DINERO	**AREA CESIÓN**	**$ 67.401.414.073.765,90**	**100,0%**	**1,1%**
Aporte CSc menor 400m2	3.682.300 m²	$ 8.314.243.875.289,70	12,3%	0,1%
Aporte en dinero EP	6.352.605 m²	$ 12.509.361.346.421,70	18,6%	0,2%
Aporte redes servicios públicos		$ 3.434.600.341.389,45	5,1%	0,1%
Compensación VIP		$ 21.935.639.673.637,80	32,5%	0,4%
Compensación VIS		$ 27.532.543.314,32	0,0%	0,0%
Compensación Estacionamientos adicionales		$ 21.180.036.293.713,20	31,4%	0,3%

- **Aprovechamientos**

	TOTAL	**% INGRESOS**
INGRESO TOTAL	**$ 6.250.871.575.568.200,00**	**100,0%**
Vivienda VIP	$ 0,0	0,0%
Vivienda VIS	$ 0,0	0,0%

Vivienda NO VIS	$ 5.800.961.010.433.400,0	92,8%
Otros usos	$ 449.910.565.134.800,0	7,2%

- **Costos**

	TOTAL	**% INGRESOS**	
COSTOS TOTALES	**$ 4.426.451.530.780.140,00**	**70,8%**	
TOTAL APORTE EN DINERO	**$ 67.401.414.073.765,90**	**1,1%**	
	TOTAL	**% INGRESOS**	**% C_DIRECTO**
COSTO DIRECTO	**$ 2.902.783.129.890.670,00**	**46,4%**	**100,0%**
Vivienda NO VIS	$ 2.380.565.509.644.920,0	41,0%	82,0%
Otros usos	$ 200.852.930.863.750,0	44,6%	6,9%
PARQUEADEROS	$ 321.364.689.382.000,0		11,1%
COSTO URBANISMO Y DEMOLICIONES	**$ 18.566.524.435.000,00**	**0,3%**	
COSTO INDIRECTO	**$ 1.437.700.462.380.690,00**	**23,0%**	

- **Márgenes**

	TOTAL	**% INGRESOS**
UTILIDAD MINIMA ESPERADA	**$ 750.104.589.068.184,00**	**12,0%**
UTILIDAD RESIDUAL	**$ 1.409.144.006.646.500,00**	**22,5%**

4.2. ESTUDIOS DE CASO POR CABIDA ARQUITECTÓNICA

Los estudios de caso por cabida arquitectónica corresponden a modelaciones financieras para proyectos planteados por el equipo formulador, y para los cuales se realizaron paralelamente modelaciones comparativas entre alternativas de desarrollo validando la norma POT 190 de 2004 y la nueva norma formulada POT 2021.

Durante los meses de Mayo de 2021 a Noviembre de 2021 se realizaron múltiples modelaciones financieras, cuyos documentos reposan en la dirección de economía urbana y como evidencia de la ejecución del contrato SDP 340 – 2021.

A continuación, se consolidan resultados de las modelaciones elaboradas para los tratamientos de Renovación urbana, Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral:

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
REVITALIZACIÓN POR LICENCIAMIENTO	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	1
Sistema constructivo tradicional	VIS/VIP compensada	23/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	0 m²
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 2.326 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 3.200 m²

Area del predio:	648 m²
Area Construida (Ic):	2.454 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,79**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 3.256 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: TEUSAQUILLO — 1

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	#¡DIV/0!	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
VIS		$ 158.992	#¡DIV/0!	$ 0	175
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
No VIS	42 und	$ 360.000	7.500	$ 15.120.000	396
	42 und	Av: 2.016 m² Av/Ac = 73,28%	Ac: 2.751 m²	**$15.120.000**	91,2%
Comercio	139 m²		10.500	$ 1.463.385	
	5 und	Av: 139 m² Av/Ac = 70,07%	Ac: 199 m²	**$1.463.385**	8,8%
Servicios	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**15 Pisos**	Av: 2.155 m²	Ac: 2.950 m²	**$ 16.583.385**	**100%**

COSTOS — 1000 — 13,6% — $1.945.984 — 11,7%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$903.994**	**5,45%**
FACTORES	**Fs : 35%**	**Fd : 15%**	**Fcep: 20%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	227 m²	97 m²	130 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80	$ 331.725	$331.725	2,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 233.244	$233.244	1,41%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 46.441	$46.441	0,28%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	368 m²	0,18	$ 212.043	$212.043	1,28%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	252 m²	10,0%	$ 80.540	$80.540	0,49%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$80.485**	**0,49%**
Obras en espacio público (Andenes)		66 m²	$ 200 m²	$13.114	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		674 m²	$ 100 m²	$67.371	

COSTO DIRECTO				**$7.729.252**	**46,61%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	2.751 m²	$ 2.300 m²		$6.327.530	38,16%
Comercio	199 m²	$ 2.500 m²		$497.250	3,00%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	452 m²	$ 2.000 m²		$904.472	5,45%
	Ac: 2.950 m²	Ac: 3.402 m²	$ 2.272 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$3.814.179**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.121 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 12.527.910**	**75,54%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$4.055.475**	**24,5%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$1.658.339**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 3.700 m²**			**$2.397.137**	**14,5%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 3.256 m²**			**$2.109.491**	**12,7%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	13,6%	**$287.645**	**1,7%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$1.945.984**	**11,7%**

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
REVITALIZACIÓN POR LICENCIAMIENTO	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	1a
Sistema constructivo tradicional	VIS/VIP en sitio	23/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 2.326 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 3.200 m²

Area del predio:	648 m²
Area Construida (Ic):	2.175 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,36**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 3.256 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: TEUSAQUILLO — 1a

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	2.379	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
VIS	6 und	$ 158.992	3.786	$ 953.952	175
	6 und	Av: 252 m² Av/Ac = 74,01%	Ac: 341 m²	**$953.952**	6,2%
No VIS	37 und	$ 360.000	7.500	$ 13.320.000	396
	37 und	Av: 1.776 m² Av/Ac = 73,68%	Ac: 2.410 m²	**$13.320.000**	86,6%
Comercio	139 m²		8.000	$ 1.114.960	
	5 und	Av: 139 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 199 m²	**$1.114.960**	7,2%
Servicios	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**15 Pisos**	Av: 2.167 m²	Ac: 2.950 m²	**$ 15.388.912**	**100%**

COSTOS — -5,5% — $1.423.559 — 9,3%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$683.017**	**4,44%**
FACTORES	**Fs : 35%**	**Fd : 15%**	**Fcep: 20%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	227 m²	97 m²	130 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80	$ 331.725	$331.725	2,16%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 233.244	$233.244	1,52%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 46.441	$46.441	0,30%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	224 m²	10,0%	$ 71.606	$71.606	0,47%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$80.485**	**0,52%**
Obras en espacio público (Andenes)		66 m²	$ 200 m²	$13.114	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		674 m²	$ 100 m²	$67.371	

COSTO DIRECTO				**$7.552.910**	**49,08%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	341 m²	$ 2.000 m²		$681.017	4,43%
No VIS	2.410 m²	$ 2.300 m²		$5.543.900	36,03%
Comercio	199 m²	$ 2.500 m²		$497.750	3,23%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	415 m²	$ 2.000 m²		$830.243	5,40%
	Ac: 2.950 m²	Ac: 3.365 m²	$ 2.244 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$3.539.450**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.052 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 11.855.862**	**77,04%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$3.533.051**	**23,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$1.538.891**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 3.078 m²**			**$1.994.159**	**13,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 3.256 m²**			**$2.109.491**	**13,7%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-5,5%	**-$115.332**	**-0,7%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$1.423.559**	**9,3%**

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
REVITALIZACIÓN POR LICENCIAMIENTO	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	2
Sistema constructivo tradicional	VIS/VIP compensada	17/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 2.445 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 3.400 m²

Area del predio:	2.459 m²
Area Construida (Ic):	17.095 m²
Ind. Construcción	**Ic= 6,95**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 3.424 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: TEUSAQUILLO — 2

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	#¡DIV/0!	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
VIS	0 und	$ 158.992	#¡DIV/0!	$ 0	175
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
No VIS	296 und	$ 398.400	8.300	$ 117.926.400	439
	296 und	Av: 14.208 m² Av/Ac = 73,90%	Ac: 19.225 m²	**$117.926.400**	94,1%
Comercio	610 m²		7.500	$ 4.571.700	
	610 m²	Av: 610 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 871 m²	**$4.571.700**	3,6%
Servicios	385 m²		7.500	$ 2.884.875	#¡DIV/0!
	385 m²	Av: 385 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 550 m²	**$2.884.875**	2,3%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**19 Pisos**	Av: 15.202 m²	Ac: 20.645 m²	**$ 125.382.975**	**100%**

COSTOS — 168,2% — $29.212.360 — 23,3%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$5.204.801**	**4,15%**
FACTORES	**Fs : 60%**	**Fd : 35%**	**Fcep: 25%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	1.476 m²	861 m²	615 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,05	$ 0	$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 2.194.970	$2.194.970	1,75%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 321.093	$321.093	0,26%
Obligación VIP	1.710 m²	0,18		$1.046.244	0,83%
Obligación VIS	1.710 m²	0,18	$ 2.092.489	$1.046.244	0,83%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	1.754 m²	10,0%	$ 596.249	$596.249	0,48%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$994.346**	**0,79%**
Obras en espacio público (Andenes)		752 m²	$ 200 m²	$150.316	
Dotación Espacio Público		861 m²	$ 500 m²	$430.386	
Demoliciones		4.136 m²	$ 100 m²	$413.644	

COSTO DIRECTO				**$52.713.387**	**42,04%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	19.225 m²	$ 2.300 m²		$44.217.730	35,27%
Comercio	871 m²	$ 2.500 m²		$2.177.000	1,74%
Servicios	550 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	3.159 m²	$ 2.000 m²		$6.318.657	5,04%
	Ac: 20.645 m²	Ac: 23.805 m²	$ 2.214 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$28.838.084**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.211 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 87.750.618**	**69,99%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$37.632.357**	**30,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		12%		**$15.045.957**	**12,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 9.184 m²**			**$22.586.400**	**18,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 3.424 m²**			**$8.419.997**	**6,7%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	168,2%	**$14.166.403**	**11,3%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$29.212.360**	**23,3%**

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
REVITALIZACIÓN POR LICENCIAMIENTO	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	2a
Sistema constructivo mixto	VIS/VIP compensada	17/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 2.445 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 3.400 m²

Area del predio:	2.459 m²
Area Construida (Ic):	15.187 m²
Ind. Construcción	**Ic= 6,18**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 3.424 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: TEUSAQUILLO — 2a

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	29 und	$ 99.938	2.379	$ 2.898.198	110
	29 und	Av: 1.218 m² Av/Ac = 76,41%	Ac: 1.594 m²	**$2.898.198**	2,4%
VIS	29 und	$ 158.992	3.786	$ 4.610.769	175
	29 und	Av: 1.218 m² Av/Ac = 76,41%	Ac: 1.594 m²	**$4.610.769**	3,9%
No VIS	261 und	$ 398.400	8.300	$ 103.982.400	439
	261 und	Av: 12.528 m² Av/Ac = 74,02%	Ac: 16.926 m²	**$103.982.400**	87,5%
Comercio	610 m²		7.500	$ 4.571.700	
	610 m²	Av: 610 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 871 m²	**$4.571.700**	3,8%
Servicios	371 m²		7.500	$ 2.784.075	#¡DIV/0!
	371 m²	Av: 371 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 530 m²	**$2.784.075**	2,3%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**20 Pisos**	Av: 15.945 m²	Ac: 21.515 m²	**$ 118.847.142**	**100%**

COSTOS — 139,6% — $26.011.859 — 21,9%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$3.048.076**	**2,56%**
FACTORES	**Fs : 60%**	**Fd : 35%**	**Fcep: 25%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	1.476 m²	861 m²	615 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,05		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 2.194.970	$2.194.970	1,85%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 321.093	$321.093	0,27%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	1.565 m²	10,0%	$ 532.014	$532.014	0,45%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$994.346**	**0,84%**
Obras en espacio público (Andenes)		752 m²	$ 200 m²	$150.316	
Dotación Espacio Público		861 m²	$ 500 m²	$430.386	
Demoliciones		4.136 m²	$ 100 m²	$413.644	

COSTO DIRECTO				**$53.038.021**	**44,63%**
VIP	1.594 m²	$ 1.800 m²		$2.869.289	2,41%
VIS	1.594 m²	$ 1.800 m²		$2.869.289	2,41%
No VIS	16.926 m²	$ 2.300 m²		$38.930.263	32,76%
Comercio	871 m²	$ 2.500 m²		$2.177.000	1,83%
Servicios	530 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	3.096 m²	$ 2.000 m²		$6.192.180	5,21%
	Ac: 21.515 m²	Ac: 24.611 m²	$ 2.155 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$27.334.843**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.111 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 84.415.286**	**71,03%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$34.431.856**	**29,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		12%		**$14.261.657**	**12,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 8.201 m²**			**$20.170.199**	**17,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 3.424 m²**			**$8.419.997**	**7,1%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	139,6%	**$11.750.202**	**9,9%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$26.011.859**	**21,9%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
REVITALIZACIÓN POR LICENCIAMIENTO	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	2a
Sistema constructivo mixto	VIS/VIP compensada	17/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 2.445 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 3.400 m²

Area del predio:	2.459 m²
Area Construida (Ic):	15.187 m²
Ind. Construcción	**Ic= 6,18**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 3.424 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL — TEUSAQUILLO — 2a

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	29 und	$ 99.938	2.379	$ 2.898.198	110
	29 und	Av: 1.218 m² Av/Ac = 76,41%	Ac: 1.594 m²	**$2.898.198**	2,4%
VIS	29 und	$ 158.992	3.786	$ 4.610.769	175
	29 und	Av: 1.218 m² Av/Ac = 76,41%	Ac: 1.594 m²	**$4.610.769**	3,9%
No VIS	261 und	$ 398.400	8.300	$ 103.982.400	439
	261 und	Av: 12.528 m² Av/Ac = 74,02%	Ac: 16.926 m²	**$103.982.400**	87,5%
Comercio	610 m²		7.500	$ 4.571.700	
	610 m²	Av: 610 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 871 m²	**$4.571.700**	3,8%
Servicios	371 m²		7.500	$ 2.784.075	#¡DIV/0!
	371 m²	Av: 371 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 530 m²	**$2.784.075**	2,3%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**20 Pisos**	Av: 15.945 m²	Ac: 21.515 m²	**$ 118.847.142**	**100%**

COSTOS — 139,6% — $26.011.859 — 21,9%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$3.048.076**	**2,56%**
FACTORES	**Fs : 60%**	**Fd : 35%**	**Fcep: 25%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	1.476 m²	861 m²	615 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,05		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 2.194.970	$2.194.970	1,85%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 321.093	$321.093	0,27%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	1.565 m²	10,0%	$ 532.014	$532.014	0,45%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$994.346**	**0,84%**
Obras en espacio público (Andenes)		752 m²	$ 200 m²	$150.316	
Dotación Espacio Público		861 m²	$ 500 m²	$430.386	
Demoliciones		4.136 m²	$ 100 m²	$413.644	

COSTO DIRECTO				**$53.038.021**	**44,63%**
VIP	1.594 m²	$ 1.800 m²		$2.869.289	2,41%
VIS	1.594 m²	$ 1.800 m²		$2.869.289	2,41%
No VIS	16.926 m²	$ 2.300 m²		$38.930.263	32,76%
Comercio	871 m²	$ 2.500 m²		$2.177.000	1,83%
Servicios	530 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	3.096 m²	$ 2.000 m²		$6.192.180	5,21%
	Ac: 21.515 m²	Ac: 24.611 m²	$ 2.155 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$27.334.843**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.111 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 84.415.286**	**71,03%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$34.431.856**	**29,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		12%		**$14.261.657**	**12,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 8.201 m²**			**$20.170.199**	**17,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 3.424 m²**			**$8.419.997**	**7,1%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	139,6%	**$11.750.202**	**9,9%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$26.011.859**	**21,9%**

POT 190/2004

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA		No. MODELACIÓN
Acto Administrativo	Decreto Distrital 086/2011	2b
Sistema constructivo tradicional		23/09/21

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 2.445 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 3.400 m²

Area del predio:	2.459 m²
Area Construida (Ic):	17.078 m²
Ind. Construcción	**Ic= 6,94**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 3.424 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS	UNIDADES	VLR / Und	UPZ VLR / M2	QUINTA PAREDES VLR	2b SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	2.379	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
VIS	0 und	$ 158.992	3.786	$ 0	175
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
No VIS	283 und	$ 398.400	8.300	$ 112.747.200	439
	283 und	Av: 13.584 m² Av/Ac = 74,45%	Ac: 18.246 m²	$112.747.200	91,0%
Comercio	739 m²		7.500	$ 5.541.165	
	739 m²	Av: 739 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 1.055 m²	$5.541.165	4,5%
Servicios	749 m²		7.500	$ 5.613.825	#¡DIV/0!
	749 m²	Av: 749 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 1.069 m²	$5.613.825	4,5%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	20 Pisos	Av: 15.071 m²	Ac: 20.370 m²	$ 123.902.190	100%

COSTOS			192,4%	$31.069.612	25,1%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				$5.882.834	4,75%
FACTORES	**Fs : 0%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	1.476 m²	861 m²	615 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs		0,05	Ed. Adicional	$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero	0 m²	d= 0,00		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0		$0	0,00%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	372 und	0,65	24.299,10	$5.882.834	4,75%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				$994.346	0,80%
Obras en espacio público (Andenes)		752 m²	$ 200 m²	$150.316	
Dotación Espacio Público		861 m²	$ 500 m²	$430.386	
Demoliciones		4.136 m²	$ 100 m²	$413.644	

COSTO DIRECTO				$49.037.897	39,58%
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	18.246 m²	$ 2.300 m²		$41.964.788	33,87%
Comercio	1.055 m²	$ 2.500 m²		$2.638.650	2,13%
Servicios	1.069 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	2.217 m²	$ 2.000 m²		$4.434.459	3,58%
	Ac: 20.370 m²	Ac: 22.588 m²	$ 2.171 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		$28.497.504	23,00%
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.262 m²		
2. TOTAL COSTOS				$ 84.412.581	68,13%

3. DIFERENCIA (1 - 2)				$39.489.609	31,9%
4. UTILIDAD MÍNIMA		12%		$14.868.263	12,0%
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	$ 10.011 m²			$24.621.347	19,9%
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	$ 3.424 m²			$8.419.997	6,8%
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	192,4%	$16.201.349	13,1%
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				$31.069.612	25,1%

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
REORDENAMIENTO DE CLUBES Y CENTROS RECREODEPORTIVOS	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	3
Sistema constructivo tradicional	VIS/VIP compensada	23/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 1.241 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 2.030 m²

Area del predio:	29.761 m²
Area Construida (Ic):	66.354 m²
Ind. Construcción	**Ic= 2,23**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 1.737 m²**

revisar

APROVECHAMIENTOS — UPL — NIZA — 3

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	#¡DIV/0!	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	0 und	$ 158.992	#¡DIV/0!	$ 0	175
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
No VIS	1.191 und	$ 360.000	7.500	$ 428.760.000	396
	1.191 und	Av: 57.168 m²	Ac: 77.044 m²	$428.760.000	96,4%
		Av/Ac = 74,20%			
Comercio	1.166 m²		7.500	$ 8.742.825	
	1.166 m²	Av: 1.166 m²	Ac: 1.665 m²	$8.742.825	2,0%
		Av/Ac = 70,00%			
Servicios	975 m²		7.500	$ 7.312.305	
	975 m²	Av: 975 m²	Ac: 1.393 m²	$7.312.305	1,6%
		Av/Ac = 70,00%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**26 Pisos**	Av: 59.309 m²	Ac: 80.102 m²	**$ 444.815.130**	**100%**
	24,81				

COSTOS — 17,1% — $62.243.333 — 14,0%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$6.384.512**	**1,44%**
FACTORES	**Fs : 67%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	19.841 m²	0 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,05		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 2.577.725	$2.577.725	0,58%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	6.635 m²	0,18	$ 2.424.581	$2.424.581	0,55%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	6.809 m²	10,0%	$ 1.382.205	$1.382.205	0,31%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$782.933**	**0,18%**
Obras en espacio público (Andenes)		412 m²	$ 200 m²	$82.480	
Dotación Espacio Público	19.841 m²	220 m²	$ 500 m²	$110.000	
Demoliciones		5.905 m²	$ 100 m²	$590.453	

COSTO DIRECTO				**$221.389.589**	**49,77%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	77.044 m²	$ 2.500 m²		$192.610.450	43,30%
Comercio	1.665 m²	$ 2.500 m²		$4.163.250	0,94%
Servicios	1.393 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	12.308 m²	$ 2.000 m²		$24.615.889	5,53%
	Ac: 80.102 m²	Ac: 92.410 m²	$ 2.396 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$102.307.480**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.107 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 330.864.514**	**74,38%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$113.950.616**	**25,6%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		12%		**$53.377.816**	**12,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 2.035 m²**			**$60.572.800**	**13,6%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.737 m²**			**$51.707.283**	**11,6%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		**Margen (7 / 6)**	**17,1%**	**$8.865.518**	**2,0%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$62.243.333**	**14,0%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
REORDENAMIENTO DE CLUBES Y CENTROS RECREODEPORTIVOS	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	3a
Sistema constructivo mixto	VIS/VIP en sitio	23/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 1.241 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 2.030 m²

Area del predio:	29.761 m²
Area Construida (Ic):	61.037 m²
Ind. Construcción	**Ic= 2,05**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 1.737 m²**

revisar

APROVECHAMIENTOS — UPL — NIZA — 3a

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	2.379	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	117 und	$ 158.992	3.786	$ 18.602.070	175
	117 und	Av: 4.914 m²	Ac: 6.420 m²	$18.602.070	4,3%
		Av/Ac = 76,54%			
No VIS	1.092 und	$ 360.000	7.500	$ 393.120.000	396
	1.092 und	Av: 52.416 m²	Ac: 70.624 m²	$393.120.000	91,9%
		Av/Ac = 74,22%			
Comercio	1.166 m²		7.500	$ 8.742.825	
	1.166 m²	Av: 1.166 m²	Ac: 1.665 m²	$8.742.825	2,0%
		Av/Ac = 70,00%			
Servicios	975 m²		7.500	$ 7.312.305	
	975 m²	Av: 975 m²	Ac: 1.393 m²	$7.312.305	1,7%
		Av/Ac = 70,00%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**26 Pisos**	Av: 59.471 m²	Ac: 80.102 m²	**$ 427.777.200**	**100%**

COSTOS

			7,8%	$55.341.649	12,9%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$3.851.990**	**0,90%**
FACTORES	**Fs : 67%**	**Fd : 7%**	**Fcep: 20%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	19.841 m²	2.083 m²	5.952 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,05		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 2.577.725	$2.577.725	0,60%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	6.277 m²	10,0%	$ 1.274.265.019	$1.274.265	0,30%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$1.714.579**	**0,40%**
Obras en espacio público (Andenes)		412 m²	$ 200 m²	$82.480	
Dotación Espacio Público		2.083 m²	$ 500 m²	$1.041.646	
Demoliciones		5.905 m²	$ 100 m²	$590.453	

COSTO DIRECTO				**$216.772.943**	**50,67%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	6.420 m²	$ 2.000 m²		$12.840.697	3,00%
No VIS	70.624 m²	$ 2.500 m²		$176.559.579	41,27%
Comercio	1.665 m²	$ 2.500 m²		$4.163.250	0,97%
Servicios	1.393 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	11.605 m²	$ 2.000 m²		$23.209.417	5,43%
	Ac: 80.102 m²	Ac: 91.707 m²	$ 2.364 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$98.388.756**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			**$ 1.073 m²**		
2. TOTAL COSTOS				**$ 320.728.268**	**74,98%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$107.048.932**	**25,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		12%		**$51.333.264**	**12,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 1.872 m²**			**$55.715.668**	**13,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.737 m²**			**$51.707.283**	**12,1%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	7,8%	**$4.008.385**	**0,9%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$55.341.649**	**12,9%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
ÁREA INTEGRADORA MULTIMODAL -AIM	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas	4
Sistema constructivo tradicional	VIS/VIP compensada	23/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 5.111 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 6.300 m²

Area del predio:	16.105 m²
Area Construida (Ic):	124.746 m²
Ind. Construcción	**Ic= 7,75**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 7.155 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: CHAPINERO — 4

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	#¡DIV/0!	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
VIS	0 und	$ 158.992	#¡DIV/0!	$ 0	175
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
No VIS	2.115 und	$ 393.600	8.200	$ 832.464.000	433
	2.115 und	Av: 101.520 m² Av/Ac = 73,97%	Ac: 137.250 m²	$832.464.000	90,2%
Comercio	4.157 m²		11.500	$ 47.808.950	
	4.157 m²	Av: 4.157 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 5.939 m²	$47.808.950	5,2%
Servicios	4.731 m²		9.000	$ 42.581.700	
	4.731 m²	Av: 4.731 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 6.759 m²	$42.581.700	4,6%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**26 Pisos**	Av: 110.409 m²	Ac: 149.948 m²	**$ 922.854.650**	**100%**

COSTOS — -9,7% — $127.282.362 — 13,8%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$59.808.735**	**6,48%**
FACTORES	**Fs : 60%**	**Fd : 35%**	**Fcep: 25%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	9.663 m²	5.637 m²	4.026 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,05		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 26.633.478.375	$26.633.478	2,89%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 3.896.097	$3.896.097	0,42%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	18.712 m²	0,18	$ 21.219.292	$21.219.292	2,30%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	12.793 m²	10,0%	$ 8.059.867	$8.059.867	0,87%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$4.319.946**	**0,47%**
Obras en espacio público (Andenes)		3.039 m²	$ 200 m²	$607.800	
Dotación Espacio Público		5.637 m²	$ 500 m²	$2.818.358	
Demoliciones		8.938 m²	$ 100 m²	$893.788	

COSTO DIRECTO				**$403.961.175**	**43,77%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	137.250 m²	$ 2.500 m²		$343.126.000	37,18%
Comercio	5.939 m²	$ 2.500 m²		$14.847.500	1,61%
Servicios	6.759 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	22.994 m²	$ 2.000 m²		$45.987.675	4,98%
	Ac: 149.948 m²	Ac: 172.942 m²	$ 2.336 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$212.256.570**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.227 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 680.346.424**	**73,72%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$242.508.226**	**26,3%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		**$138.428.198**	**15,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 6.463 m²**			**$104.080.028**	**11,3%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 7.155 m²**			**$115.225.863**	**12,5%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-9,7%	**-$11.145.835**	**-1,2%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$127.282.362**	**13,8%**

PROYECTO DE ACUERDO POT 2021

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	ÁREA DE ACTIVIDAD	No. MODELACIÓN
ÁREA INTEGRADORA MULTIMODAL -AIM	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas	4a
Sistema constructivo mixto	VIS/VIP en sitio	23/09/21

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	48 m²
Valor cat. suelo	$ 5.111 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 6.300 m²

Area del predio:	16.105 m²
Area Construida (Ic):	110.393 m²
Ind. Construcción	**Ic= 6,85**
> Vlr Suelo:	40%
Valor proy. Suelo	**$ 7.155 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL — CHAPINERO — 4a

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 99.938	2.379	$ 0	110
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
VIS	318 und	$ 158.992	3.786	$ 50.559.472	175
	318 und	Av: 13.356 m² Av/Ac = 77,94%	Ac: 17.135 m²	**$50.559.472**	5,8%
No VIS	1.847 und	$ 393.600	8.200	$ 726.979.200	433
	1.847 und	Av: 88.656 m² Av/Ac = 73,81%	Ac: 120.115 m²	**$726.979.200**	83,8%
Comercio	4.157 m²		11.500	$ 47.808.950	
	4.157 m²	Av: 4.157 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 5.939 m²	**$47.808.950**	5,5%
Servicios	4.731 m²		9.000	$ 42.581.700	
	4.731 m²	Av: 4.731 m² Av/Ac = 70,00%	Ac: 6.759 m²	**$42.581.700**	4,9%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**26 Pisos**	Av: 110.901 m²	Ac: 149.948 m²	**$ 867.929.322**	**100%**

COSTOS — -24,7% — $101.708.066 — 11,7%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$37.703.280**	**4,34%**
FACTORES	**Fs : 60%**	**Fd : 35%**	**Fcep: 25%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	9.663 m²	5.637 m²	4.026 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,05		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 26.633.478	$26.633.478	3,07%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 3.896.097	$3.896.097	0,45%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	11.387 m²	10,0%	$ 7.173.704	$7.173.704	0,83%

OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$4.319.946**	**0,50%**
Obras en espacio público (Andenes)		3.039 m²	$ 200 m²	$607.800	
Dotación Espacio Público		5.637 m²	$ 500 m²	$2.818.358	
Demoliciones		8.938 m²	$ 100 m²	$893.788	

COSTO DIRECTO				**$409.348.424**	**47,16%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	17.135 m²	$ 2.000 m²		$34.270.669	3,95%
No VIS	120.115 m²	$ 2.500 m²		$300.287.664	34,60%
Comercio	5.939 m²	$ 2.500 m²		$14.847.500	1,71%
Servicios	6.759 m²	$ 2.500 m²		$16.897.500	1,95%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	21.523 m²	$ 2.000 m²		$43.045.091	4,96%
	Ac: 149.948 m²	Ac: 171.471 m²	$ 2.387 m²		

COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$199.623.744**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.164 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 650.995.393**	**75,01%**

3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$216.933.929**	**25,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		**$130.189.398**	**15,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 5.386 m²**			**$86.744.531**	**10,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 7.155 m²**			**$115.225.863**	**13,3%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-24,7%	**-$28.481.333**	**-3,3%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$101.708.066**	**11,7%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE_ENGLOBE DE 4 PREDIOS SIN ANTEJARDÍN_ESQUINERO SOBRE VÍA LOCAL		
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON	ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS	No. MODELACIÓN
SECTOR NORMATIVO: 11	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: A	1

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/V	42 m²
A vivienda NO VI	52 m²
Valor cat. suelo	$ 1.827 m²
Valor com. suelo	$ 2.412 m²
Valor ref. suelo	$ 2.350 m²

Area del predio:	431 m²
Area Construida (Ic):	619 m²
Ind. Construcción	**Ic= 1,44**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 2.412 m²**

ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: 33 BARRIOS UNIDOS — 1

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	0
	0	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	52	$ 136.279	3.245	$ 7.111.033	150
	52	Av: 2.192 m²	Ac: 2.575 m²	$7.111.033	72,1%
		Av/Ac = 85,10%			
No VIS	6	$ 286.000	5.500	$ 1.843.270	315
	6	Av: 335 m²	Ac: 393 m²	$1.843.270	18,7%
		Av/Ac = 85,36%			
Comercio	140		6.500	$ 910.000	
	140 m²	Av: 140 m²	Ac: 163 m²	$910.000	9,2%
		Av/Ac = 85,97%			
Servicios	0		0	$ 0	
	0 m²	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**10 Pisos**	Av: 2.667 m²	Ac: 3.131 m²	**$ 9.864.303**	**100%**

COSTOS — -149,7% — -$784.911 — -8,0%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$86.743**	**0,88%**
FACTORES	**Fs : 0%**	**FCep : 0%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	0 m²	0 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	0	$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$0	0,00%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	369 m²	10,0%		$86.743	0,88%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$89.760**	**0,91%**
Obras en espacio público		115 m²	$ 200 m²	$23.020	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		667 m²	$ 100 m²	$66.740	
COSTO DIRECTO				**$7.416.284**	**75,18%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	2.575 m²	$ 1.800 m²		$4.635.580	46,99%
No VIS	393 m²	$ 2.300 m²		$903.047	9,15%
Comercio	163 m²	$ 2.000 m²		$325.697	3,30%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	862 m²	$ 1.800 m²	2 Sotanos	$1.551.960	15,73%
	Ac: 3.131 m²	Ac: 3.993 m²	$ 1.857 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$2.268.790**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 568 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 9.861.577**	**99,97%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$2.726**	**0,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		4%		**$394.572**	**4,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**-$ 909 m²**			**-$391.846**	**-4,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 2.412 m²**			**$787.637**	**8,0%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-149,7%	**-$1.179.483**	**-12,0%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**-$784.911**	**-8,0%**

UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE_ENGLOBE DE 4 PREDIOS SIN ANTEJARDÍN_ESQUINERO SOBRE VÍA LOCAL		
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON	ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS	No. MODELACIÓN
SECTOR NORMATIVO: 11	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: A	1

PARAMETROS	
SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/V	42 m²
A vivienda NO VI	52 m²
Valor cat. suelo	$ 1.827 m²
Valor com. suelo	$ 2.412 m²
Valor ref. suelo	$ 2.350 m²

Area del predio:	431 m²
Area Construida (Ic):	1.293 m²
Ind. Construcción	Ic= 3,00
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	$ 2.412 m²
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPZ: 22 DOCE DE OCTUBRE — 1

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	0
VIS	0	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
	0	$ 136.279	3.245	$ 0	150
No VIS	0	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
	21	$ 286.000	5.500	$ 5.918.550	315
Comercio	21	Av: 1.076 m² Av/Ac = 85,91%	Ac: 1.253 m²	$5.918.550	80,7%
	217		6.500	$ 1.411.800	
Servicios	217 m²	Av: 217 m² Av/Ac = 85,91%	Ac: 253 m²	$1.411.800	19,3%
	0		0	$ 0	
	0 m²	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	4 Pisos	Av: 1.293 m²	Ac: 1.505 m²	$ 7.330.350	100%

COSTOS

			82,2%	$1.380.399	18,8%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$0**	**0,00%**
FACTORES	**Fs : 5%**	**FCep : 5%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	22 m²	22 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$0	0,00%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%		$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$89.760**	**1,22%**
Obras en espacio público		115 m²	$ 200 m²	$23.020	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		667 m²	$ 100 m²	$66.740	
COSTO DIRECTO				**$3.386.574**	**46,20%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	1.253 m²	$ 2.300 m²		$2.880.933	39,30%
Comercio	253 m²	$ 2.000 m²		$505.641	6,90%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	0 m²	$ 2.000 m²		$0	0,00%
	Ac: 1.505 m²	Ac: 1.505 m²	$ 2.250 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$1.685.981**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.120 m²		
2. TOTAL COSTOS				$ 5.162.314	70,42%
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$2.168.036**	**29,6%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$733.035**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 3.329 m²**			**$1.435.001**	**19,6%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 2.412 m²**			**$787.637**	**10,7%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	82,2%	**$647.364**	**8,8%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$1.380.399**	**18,8%**

UPL 33 BARRIOS UNIDOS_PREDIO INDIVIDUAL SIN ANTEJARDÍN_MEDIANERO SOBRE VÍA LOCAL		
TRATAMIENTO	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	**No. MODELACIÓN**
CONSOLIDACION	**Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social**	**3**

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	52 m²
Valor cat. suelo	$ 1.827 m²
Valor com. suelo	$ 2.412 m²
Valor ref. suelo	$ 2.350 m²

Area del predio:	154 m²
Area Construida (Ic):	445 m²
Ind. Construcción	**Ic= 2,89**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 2.412 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: 33 BARRIOS UNIDOS — 3

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	**0**
	0	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
VIS	2	$ 136.279	3.245	$ 272.558	**150**
	2	Av: 84 m² Av/Ac = 85,12%	Ac: 99 m²	$272.558	10,3%
No VIS	7	$ 286.000	5.500	$ 1.951.400	**315**
	7	Av: 355 m² Av/Ac = 85,37%	Ac: 416 m²	$1.951.400	73,9%
Comercio	64		6.500	$ 416.000	
	64 m²	Av: 64 m² Av/Ac = 85,99%	Ac: 74 m²	$416.000	15,8%
Servicios	0		0	$ 0	
	0 m²	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**5 Pisos**	Av: 503 m²	Ac: 589 m²	**$ 2.639.958**	**100%**

COSTOS — 32,9% — $356.373 — 13,5%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$15.624**	**0,59%**
FACTORES	**Fs : 5%**	**FCep : 5%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	8 m²	8 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$14.467	0,55%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$1.157	0,04%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%		$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$40.300**	**1,53%**
Obras en espacio público		16 m²	$ 200 m²	$3.200	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones	<	371 m²	$ 100 m²	$37.100	
COSTO DIRECTO				**$1.339.289**	**50,73%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	99 m²	$ 2.000 m²		$197.380	7,48%
No VIS	416 m²	$ 2.300 m²		$955.834	36,21%
Comercio	74 m²	$ 2.500 m²		$186.076	7,05%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	0 m²	$ 2.000 m²		$0	0,00%
	Ac: 589 m²	Ac: 589 m²	$ 2.275 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$607.190**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.031 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 2.002.403**	**75,85%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$637.554**	**24,2%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$263.996**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 2.427 m²**			**$373.559**	**14,2%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 2.412 m²**			**$281.181**	**10,7%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	32,9%	**$92.377**	**3,5%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$356.373**	**13,5%**

UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE_PREDIO INDIVIDUAL SIN ANTEJARDÍN_MEDIANERO SOBRE VÍA LOCAL		
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON	ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS	No. MODELACIÓN
SECTOR NORMATIVO: 11	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: A	3

PARAMETROS	
SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	52 m²
Valor cat. suelo	$ 1.827 m²
Valor com. suelo	$ 2.412 m²
Valor ref. suelo	$ 2.350 m²

Area del predio:	154 m²
Area Construida (Ic):	462 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,00**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 2.412 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPZ: 22 DOCE DE OCTUBRE — 3

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	0
VIS	0 0	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00% $ 136.279	Ac: 0 m² 3.245	$0 $ 0	0,0% 150
No VIS	0 8	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00% $ 286.000	Ac: 0 m² 5.500	$0 $ 2.244.000	0,0% 315
Comercio	8 54	Av: 408 m² Av/Ac = 77,74% 	Ac: 525 m² 6.500	$2.244.000 $ 349.050	86,5%
Servicios	54 m² 0	Av: 54 m² Av/Ac = 77,74% 	Ac: 69 m² 0	$349.050 $ 0	13,5%
	0 m²	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**5 Pisos**	Av: 462 m²	Ac: 594 m²	**$ 2.593.050**	**100%**

COSTOS

			12,8%	$295.382	11,4%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$0**	**0,00%**
FACTORES	**Fs : 5%**	**FCep : 5%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	8 m²	8 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$14.467	0,56%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$1.157	0,04%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%		$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$40.300**	**1,55%**
Obras en espacio público		16 m²	$ 200 m²	$3.200	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		371 m²	$ 100 m²	$37.100	
COSTO DIRECTO				**$1.379.785**	**53,21%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 2.000 m²		$0	0,00%
No VIS	525 m²	$ 2.300 m²		$1.207.095	46,55%
Comercio	69 m²	$ 2.500 m²		$172.690	6,66%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	0 m²	$ 2.000 m²		$0	0,00%
	Ac: 594 m²	Ac: 594 m²	$ 2.323 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$596.402**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.004 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 2.016.487**	**77,77%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$576.563**	**22,2%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$259.305**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 2.061 m²**			**$317.258**	**12,2%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 2.412 m²**			**$281.181**	**10,8%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	12,8%	**$36.077**	**1,4%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$295.382**	**11,4%**

UPL 33 BARRIOS UNIDOS_ENGLOBE DE 2 PREDIOS CON ANTEJARDÍN_MEDIANERO SOBRE VÍA ARTERIAL		
TRATAMIENTO	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	**No. MODELACIÓN**
CONSOLIDACION	**Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social**	**5**

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	52 m²
Valor cat. suelo	$ 1.916 m²
Valor com. suelo	$ 2.431 m²
Valor ref. suelo	$ 3.000 m²

Area del predio:	567 m²
Area Construida (Ic):	2.024 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,57**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 3.000 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: 33 BARRIOS UNIDOS — 5

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	0
	0	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	6	$ 136.279	3.245	$ 817.673	150
	6	Av: 252 m²	Ac: 287 m²	$817.673	6,6%
		Av/Ac = 87,80%			
No VIS	30	$ 312.000	6.000	$ 9.312.000	343
	30	Av: 1.552 m²	Ac: 1.762 m²	$9.312.000	74,7%
		Av/Ac = 88,07%			
Comercio	223		6.500	$ 1.447.500	
	223 m²	Av: 223 m²	Ac: 251 m²	$1.447.500	11,6%
		Av/Ac = 88,72%			
Servicios	136		6.500	$ 884.000	
	136 m²	Av: 136 m²	Ac: 153 m²	$884.000	7,1%
		Av/Ac = 88,72%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**6 Pisos**	Av: 2.163 m²	Ac: 2.453 m²	**$ 12.461.173**	**100%**

COSTOS — 37,4% — $1.651.874 — 13,3%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$146.940**	**1,18%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**FCep : 10%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	57 m²	57 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$136.056	1,09%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$10.884	0,09%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%		$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$129.172**	**1,04%**
Obras en espacio público		233 m²	$ 200 m²	$46.632	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		825 m²	$ 100 m²	$82.540	
COSTO DIRECTO				**$6.580.972**	**52,81%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	287 m²	$ 2.000 m²		$574.052	4,61%
No VIS	1.762 m²	$ 2.500 m²		$4.405.435	35,35%
Comercio	251 m²	$ 2.500 m²		$627.485	5,04%
Servicios	153 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	487 m²	$ 2.000 m²		$974.000	7,82%
	Ac: 2.453 m²	Ac: 2.940 m²	$ 2.238 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$2.866.070**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 975 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 9.723.155**	**78,03%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$2.738.019**	**22,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$1.246.117**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 2.632 m²**			**$1.491.901**	**12,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 3.000 m²**			**$1.086.145**	**8,7%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	37,4%	**$405.757**	**3,3%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$1.651.874**	**13,3%**

UPZ 98 ALCAZARES_ENGLOBE DE 2 PREDIOS CON ANTEJARDÍN_ESQUINERO SOBRE VÍA LOCAL		
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANISTICA	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	No. MODELACIÓN
SECTOR NORMATIVO: 7	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: B	5

PARAMETROS	
SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	65 m²
Valor cat. suelo	$ 1.916 m²
Valor com. suelo	$ 2.431 m²
Valor ref. suelo	$ 3.000 m²

Area del predio:	567 m²
Area Construida (Ic):	2.121 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,74**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 3.000 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPZ 98 ALCAZARES 5

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	0
	0	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
VIS	0	$ 136.279	3.245	$ 0	150
	0	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
No VIS	23	$ 390.000	6.000	$ 8.931.648	429
	23	Av: 1.489 m² Av/Ac = 84,63%	Ac: 1.759 m²	$8.931.648	68,5%
Comercio	260		6.500	$ 1.690.000	
	260 m²	Av: 260 m² Av/Ac = 84,63%	Ac: 307 m²	$1.690.000	13,0%
Servicios	372		6.500	$ 2.418.988	
	372 m²	Av: 372 m² Av/Ac = 84,63%	Ac: 440 m²	$2.418.988	18,5%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**6 Pisos**	Av: 2.121 m²	Ac: 2.506 m²	**$ 13.040.636**	**100%**

COSTOS

			17,7%	$1.495.823	11,5%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$0**	**0,00%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**FCep : 10%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	57 m²	57 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$136.056	1,04%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$10.884	0,08%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%		$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$129.172**	**0,99%**
Obras en espacio público		233 m²	$ 200 m²	$46.632	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		825 m²	$ 100 m²	$82.540	
COSTO DIRECTO				**$7.330.150**	**56,21%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 2.000 m²		$0	0,00%
No VIS	1.759 m²	$ 2.500 m²		$4.397.366	33,72%
Comercio	307 m²	$ 2.500 m²		$768.043	5,89%
Servicios	440 m²	$ 2.500 m²		$1.099.341	8,43%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	533 m²	$ 2.000 m²		$1.065.400	8,17%
	Ac: 2.506 m²	Ac: 3.039 m²	$ 2.412 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$2.999.346**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 987 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 10.458.668**	**80,20%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$2.581.968**	**19,8%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$1.304.064**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 2.254 m²**			**$1.277.904**	**9,8%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 3.000 m²**			**$1.086.145**	**8,3%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	17,7%	**$191.759**	**1,5%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$1.495.823**	**11,5%**

UPL 23 CHAPINERO_ENGLOBE DE 2 PREDIOS CON ANTEJARDÍN_MEDIANERO SOBRE VÍA LOCAL		
TRATAMIENTO	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	**No. MODELACIÓN**
CONSOLIDACION	**Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social**	**6**

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	52 m²
Valor cat. suelo	$ 2.999 m²
Valor com. suelo	$ 3.851 m²
Valor ref. suelo	$ 6.800 m²

Area del predio:	783 m²
Area Construida (Ic):	2.948 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,77**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 6.800 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — **UPL** 23 CHAPINERO 6

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	0
	0	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	9	$ 136.279	3.245	$ 1.226.510	150
	9	Av: 378 m²	Ac: 461 m²	$1.226.510	4,2%
		Av/Ac = 82,06%			
No VIS	41	$ 572.000	11.000	$ 23.218.800	630
	41	Av: 2.111 m²	Ac: 2.572 m²	$23.218.800	78,6%
		Av/Ac = 82,06%			
Comercio	179		9.000	$ 1.611.987	
	179 m²	Av: 179 m²	Ac: 218 m²	$1.611.987	5,5%
		Av/Ac = 82,06%			
Servicios	411		8.500	$ 3.494.350	
	411 m²	Av: 411 m²	Ac: 501 m²	$3.494.350	11,8%
		Av/Ac = 82,06%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**9 Pisos**	Av: 3.079 m²	Ac: 3.752 m²	**$ 29.551.647**	**100%**

COSTOS — 88,9% — $5.041.135 — 17,1%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$842.556**	**2,85%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**FCep : 10%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	78 m²	78 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$425.789	1,44%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$34.063	0,12%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	563 m²	10,0%		$382.704	1,30%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$111.600**	**0,38%**
Obras en espacio público		145 m²	$ 200 m²	$29.060	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		825 m²	$ 100 m²	$82.540	
COSTO DIRECTO				**$14.412.307**	**48,77%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	461 m²	$ 2.000 m²		$921.242	3,12%
No VIS	2.572 m²	$ 3.500 m²		$9.002.578	30,46%
Comercio	218 m²	$ 2.700 m²		$589.297	1,99%
Servicios	501 m²	$ 2.500 m²		$1.252.389	4,24%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	1.323 m²	$ 2.000 m²		$2.646.800	8,96%
	Ac: 3.752 m²	Ac: 5.075 m²	$ 2.840 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$6.796.879**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.339 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 22.163.341**	**75,00%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$7.388.306**	**25,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$2.955.165**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 5.664 m²**			**$4.433.141**	**15,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 6.800 m²**			**$2.347.170**	**7,9%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	88,9%	**$2.085.971**	**7,1%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$5.041.135**	**17,1%**

UPZ CHICÓ LAGO - REFUGIO _ENGLOBE DE 2 PREDIOS MEDIANEROS CON ANTEJARDÍN_MEDIANERO SOBRE VÍA LOCAL		
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRON	RESIDENCIAL RESIDENCIAL NETO	No. MODELACIÓN
SECTOR NORMATIVO: 4	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: D	6

PARAMETROS	
SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	55 m²
Valor cat. suelo	$ 2.999 m²
Valor com. suelo	$ 6.500 m²
Valor ref. suelo	$ 6.800 m²

Area del predio:	783 m²
Area Construida (Ic):	2.739 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,50**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 6.800 m²**

ok

APROVECHAMIENTOS — UPZ: CHICÓ LAGO - REFUGIO — 6

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0	$ 0	0	$ 0	0
	0	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	0	$ 136.279	3.245	$ 0	150
	0	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
No VIS	50	$ 605.000	11.000	$ 30.129.968	666
	50	Av: 2.739 m²	Ac: 3.544 m²	$30.129.968	100,0%
		Av/Ac = 77,30%			
Comercio	0		0	$ 0	
	0 m²	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
Servicios	0		0	$ 0	
	0 m²	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**0 Pisos**	Av: 2.739 m²	Ac: 3.544 m²	**$ 30.129.968**	**100%**

COSTOS — 100,3% — $5.368.313 — 17,8%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$0**	**0,00%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**FCep : 10%**	**Fd : 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	78 m²	78 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$425.789	1,41%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75		$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064		$34.063	0,11%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18		$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%		$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$111.592**	**0,37%**
Obras en espacio público		145 m²	$ 200 m²	$29.052	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		825 m²	$ 100 m²	$82.540	
COSTO DIRECTO				**$15.373.000**	**51,02%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 2.000 m²		$0	0,00%
No VIS	3.544 m²	$ 3.500 m²		$12.402.600	41,16%
Comercio	0 m²	$ 2.700 m²		$0	0,00%
Servicios	0 m²	$ 2.500 m²		$0	0,00%
xxx	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	1.485 m²	$ 2.000 m²		$2.970.400	9,86%
	Ac: 3.544 m²	Ac: 5.029 m²	$ 3.057 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$6.929.893**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 1.378 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 22.414.485**	**74,39%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$7.715.483**	**25,6%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$3.012.997**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 6.008 m²**			**$4.702.487**	**15,6%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 6.800 m²**			**$2.347.170**	**7,8%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	100,3%	**$2.355.316**	**7,8%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$5.368.313**	**17,8%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN			
DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA			
AREA DE ACTIVIDAD	**CATEGORÍA BIC**	**USO**	**MODELACIÓN NO. 4**
Proximidad Generadora de Soportes Urbanos	N4 en SIU	Vivienda/Comercio	30/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/	0 m²
A vivienda NO	42 m²
Valor cat. suelo	$ 2.032 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 2.400 m²

Area del predio:	2.944 m²
Area Construida (Ic):	12.090 m²
Ind. Construcción	**Ic= 4,11**
> Vlr Suelo:	30%
Valor proy. Suelo	**$ 2.641 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS			**UPL**	**25 Teusaquillo**	**CALLE 32**
	UNIDADES	**VLR / Und**	**VLR / M2**	**VLR**	**SMMLV**
VIP	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	**0**
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
VIS	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	**0**
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
No VIS	194 und	$ 344.400	8.200	$ 66.909.821	**379**
	194 und	Av: 8.160 m² Av/Ac = 71,27%	Ac: 11.450 m²	**$66.909.821**	87,4%
Comercio	1.201 m²		8.000	$ 9.611.470	
	40 und	Av: 1.201 m² Av/Ac = 87,96%	Ac: 1.366 m²	**$9.611.470**	12,6%
Servicios	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
xx	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**6 Pisos**	Av: 9.361 m²	Ac: 12.815 m²	**$ 76.521.291**	**100%**

COSTOS		1000	32,1%	$13.976.733	18,3%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$1.059.912**	**1,39%**
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$201.322**	**0,26%**
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		2.013 m²	$ 100 m²	$201.322	
COSTO DIRECTO				**$35.907.299**	**46,92%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	11.450 m²	$ 2.500 m²		$28.623.830	37,41%
Comercio	1.366 m²	$ 2.500 m²		$3.414.766	4,46%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
BIC	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	1.934 m²	$ 2.000 m²		$3.868.704	5,06%
	Ac: 12.815 m²	Ac: 14.750 m²	$ 2.434 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$17.599.897**	**23,00%**
2. TOTAL COSTOS				**$ 54.768.430**	**71,57%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$21.752.861**	**28,4%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		**$11.478.194**	**15,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 3.490 m²**			**$10.274.667**	**13,4%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 2.641 m²**			**$7.776.128**	**10,2%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		**Margen (7 / 6)**	**32,1%**	**$2.498.539**	**3,3%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$13.976.733**	**18,3%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN			
DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA			
AREA DE ACTIVIDAD	CATEGORIA BIC	USO	MODELACIÓN NO. 5
Proximidad Generadora de soportes urbanos	N4	Vivienda/ Comercio	30/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/	0 m²
A vivienda NO	42 m²
Valor cat. suelo	$ 1.838 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 2.166 m²

Area del predio:	1.096 m²
Area Construida (Ic):	3.046 m²
Ind. Construcción	**Ic= 2,78**
> Vlr Suelo:	30%
Valor proy. Suelo	**$ 2.390 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	UPL 25 Teusaquillo KR 17 CL 59 VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
VIS	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
No VIS	47 und	$ 277.200	6.600	$ 12.940.616	305
	47 und	Av: 1.961 m² Av/Ac = 71,27%	Ac: 2.751 m²	$12.940.616	81,0%
Comercio	380 m²		8.000	$ 3.040.293	
	13 und	Av: 380 m² Av/Ac = 80,33%	Ac: 473 m²	$3.040.293	19,0%
Servicios	0 m²		9.300	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
xx	0 m²		9.300	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	4 Pisos	Av: 2.341 m²	Ac: 3.224 m²	$ 15.980.909	100%

COSTOS		1000	-6,1%	$2.236.926	14,0%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				$355.948	2,23%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				$136.432	0,85%
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		1.364 m²	$ 100 m²	$136.432	
COSTO DIRECTO				$6.957.963	43,54%
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	2.751 m²	$ 1.800 m²		$4.952.166	30,99%
Comercio	473 m²	$ 1.800 m²		$851.550	5,33%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
BIC	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	641 m²	$ 1.800 m²		$1.154.246	7,22%
	Ac: 3.224 m²	Ac: 3.866 m²	$ 1.800 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		$3.675.609	23,00%
2. TOTAL COSTOS				$ 11.125.952	69,62%
3. DIFERENCIA (1 - 2)				$4.854.957	30,4%
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		$2.397.136	15,0%
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	$ 2.243 m²			$2.457.821	15,4%
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	$ 2.390 m²			$2.618.031	16,4%
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-6,1%	-$160.210	-1,0%
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				$2.236.926	14,0%

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN			
AMPLIACIÓN			
AREA DE ACTIVIDAD	CATEGORIA BIC	USO	Modelación No. 6
Proximidad Generadora de Soportes Urbanos	N4	Vivienda/ Comercio	30/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	0 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 1.838 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 2.166 m²

Area del predio:	631 m²
Area Construida (Ic):	2.186 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,47**
> Vlr Suelo:	30%
Valor proy. Suelo	**$ 2.390 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: 25 Teusaquillo — KR 17 CL 59 con BIC

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
No VIS	38 und	$ 277.200	6.600	$ 10.427.678	305
	38 und	Av: 1.580 m²	Ac: 1.956 m²	$10.427.678	87,3%
		Av/Ac = 80,77%			
Comercio	189 m²		8.000	$ 1.514.960	
	6 und	Av: 189 m²	Ac: 229 m²	$1.514.960	12,7%
		Av/Ac = 82,56%			
Servicios	0 m²		9.300	$ 0	
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
xx	0 m²		9.300	$ 0	
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	$0	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	4 Pisos	Av: 1.769 m²	Ac: 2.186 m²	$ 11.942.638	100%

COSTOS

		1000	-21,5%	$1.467.873	12,3%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				$86.994	0,73%
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		870 m²	$ 100 m²	$86.994	
COSTO DIRECTO				$6.133.946	51,36%
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	1.956 m²	$ 1.800 m²		$3.521.034	29,48%
Comercio	229 m²	$ 1.800 m²		$412.866	3,46%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
BIC	388 m²	$ 4.000 m²		$1.553.040	13,00%
Sotano	359 m²	$ 1.800 m²		$647.006	5,42%
	Ac: 2.574 m²	Ac: 3.321 m²	$ 1.847 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		$2.746.807	23,00%
2. TOTAL COSTOS				$ 8.967.747	75,09%
3. DIFERENCIA (1 - 2)				$2.974.891	24,9%
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		$1.791.396	15,0%
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	$ 1.877 m²			$1.183.495	9,9%
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	$ 2.390 m²			$1.507.017	12,6%
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-21,5%	-$323.522	-2,7%
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				$1.467.873	12,3%

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TRATAMIENTO CONSERVACIÓN			
OBRA NUEVA			
AREA DE ACTIVIDAD	**CATEGORI**	**USO**	**Modelación No. 7**
Proximidad Generadora de Soportes Urbanos	N4	Comercio y Servicios	30/09/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	0 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 3.200 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 3.896 m²

Area del predio:	1.365 m²
Area Construida (Ic):	7.107 m²
Ind. Construcción	**Ic= 5,21**
> Vlr Suelo:	30%
Valor proy. Suelo	**$ 4.160 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: 9 Chapinero — Quinta Camacho

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
VIS	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
No VIS	0 und	$ 344.400	8.200	$ 0	379
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
Comercio	199 m²		23.000	$ 4.574.997	
	7 und	Av: 199 m² Av/Ac = 70,68%	Ac: 281 m²	$4.574.997	12,5%
Servicios	4.767 m²		6.700	$ 31.942.015	
	60 und	Av: 4.767 m² Av/Ac = 64,40%	Ac: 7.403 m²	$31.942.015	87,5%
xx	0 m²		9.300	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	9 Pisos	Av: 4.966 m²	Ac: 7.684 m²	$ 36.517.012	100%

COSTOS

		1000	-22,0%	$4.230.400	11,6%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$797.573**	**2,18%**
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$54.730**	**0,15%**
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		547 m²	$ 100 m²	$54.730	
COSTO DIRECTO				**$17.358.544**	**47,54%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Comercio	281 m²	$ 2.000 m²		$562.854	1,54%
Servicios	7.403 m²	$ 2.000 m²		$14.805.792	40,54%
BIC	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	995 m²	$ 2.000 m²		$1.989.898	5,45%
	Ac: 7.684 m²	Ac: 8.679 m²	$ 2.000 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$8.398.913**	**23,00%**
2. TOTAL COSTOS				**$ 26.609.760**	**72,87%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$9.907.252**	**27,1%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		**$5.477.552**	**15,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 3.246 m²**			**$4.429.700**	**12,1%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 4.160 m²**			**$5.676.851**	**15,5%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-22,0%	**-$1.247.151**	**-3,4%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$4.230.400**	**11,6%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TRATAMIENTO CONSERVACIÓN				
MODALIDAD AMPLIACIÓN				
AREA DE ACTIVIDAD	**CATEGORIA BIC**	**CATEGORIA BIC**	**USO**	**Modelación No 1.**
Estructurante Receptora de Vivienda de Interés So	N1	N1	Vivienda y Comercio / Servicios	5/10/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	0 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 4.074 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 5.950 m²

Area del predio:	1.874 m²
Area Construida (Ic):	2.142 m²
Ind. Construcción	**Ic= 1,14**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 5.950 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS			**UPL**	**9 Chapinero**	**Casa Goethe**
	UNIDADES	**VLR / Und**	**VLR / M2**	**VLR**	**SMMLV**
VIP	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	**0**
VIS	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	**0**
No VIS	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
	41 und	$ 613.200	14.600	$ 25.261.128	**675**
Comercio	41 und	Av: 1.730 m² Av/Ac = 80,77%	Ac: 2.142 m²	**$25.261.128**	79,2%
	828 m²		8.000	$ 6.622.303	
Servicios	28 und	Av: 828 m² Av/Ac = 80,80%	Ac: 1.024 m²	**$6.622.303**	20,8%
	0 m²		0	$ 0	
xx	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**10 Pisos**	Av: 2.558 m²	Ac: 3.167 m²	**$ 31.883.431**	**100%**

COSTOS		1000	3,4%	$5.044.080	15,8%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$0**	**0,00%**
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$24.317**	**0,08%**
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		243 m²	$ 100 m²	$24.317	
COSTO DIRECTO				**$11.846.075**	**37,15%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	2.142 m²	$ 2.500 m²		$5.355.425	16,80%
Comercio	1.024 m²	$ 2.000 m²		$2.048.980	6,43%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
BIC	1.024 m²	$ 4.000 m²		$4.097.960	12,85%
Sotano	172 m²	$ 2.000 m²		$343.710	1,08%
	Ac: 4.191 m²	Ac: 5.387 m²	$ 2.199 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$7.333.189**	**23,00%**
2. TOTAL COSTOS				**$ 19.203.581**	**60,23%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$12.679.850**	**39,8%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		**$4.782.515**	**15,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 4.214 m²**			**$7.897.335**	**24,8%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 5.950 m²**			**$7.635.770**	**23,9%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	3,4%	**$261.566**	**0,8%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$5.044.080**	**15,8%**

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN			
AMPLIACIÓN			
AREA DE ACTIVIDAD	**CATEGORIA**	**USO**	**Modelación No. 2**
Proximidad	N1	Residencial	4/10/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/	0 m²
A vivienda NO	42 m²
Valor cat. suelo	$ 4.133 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 5.400 m²

Area del predio:	1.018 m²
Area Construida (Ic):	1.827 m²
Ind. Construcción	**Ic= 1,80**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 5.400 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — UPL: 9 Chapinero — Casa Ungar

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
VIS	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
No VIS	35 und	$ 600.600	14.300	$ 21.107.048	661
	35 und	Av: 1.476 m² Av/Ac = 80,77%	Ac: 1.827 m²	$21.107.048	100,0%
Comercio	0 m²		8.000	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
Servicios	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
xx	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	$0	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**8 Pisos**	Av: 1.476 m²	Ac: 1.827 m²	**$ 21.107.048**	**100%**

COSTOS — 1000 | 27,9% | $4.338.752 | 20,6%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$0**	**0,00%**
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$0**	**0,00%**
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		0 m²	$ 100 m²	$0	
COSTO DIRECTO				**$7.707.042**	**36,51%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	1.827 m²	$ 3.000 m²		$5.482.350	25,97%
Comercio	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
BIC	415 m²	$ 4.000 m²		$1.659.680	7,86%
Sotano	283 m²	$ 2.000 m²		$565.012	2,68%
	Ac: 2.242 m²	Ac: 2.940 m²	$ 2.622 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$4.854.621**	**23,00%**
2. TOTAL COSTOS				**$ 12.561.663**	**59,51%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$8.545.385**	**40,5%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		**$3.166.057**	**15,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 5.285 m²**			**$5.379.327**	**25,5%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 5.400 m²**			**$4.206.632**	**19,9%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	27,9%	**$1.172.695**	**5,6%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$4.338.752**	**20,6%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN			
DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA			
AREA DE ACTIVIDAD	**CATEGORÍA BIC**	USO	Modelación No. 3
Proximidad Generadora de Soportes Urbanos	N4	Vivienda	5/10/2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	0 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 1.264 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 2.600 m²

Area del predio:	291 m²
Area Construida (Ic):	420 m²
Ind. Construcción	**Ic= 1,44**
> Vlr Suelo:	0%
Valor proy. Suelo	**$ 2.600 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — **UPL** — **25 Teusaquillo** — **San Luis CL 62**

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	**0**
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
VIS	0 und	$ 0	#¡DIV/0!	$ 0	**0**
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
No VIS	8 und	$ 277.200	6.600	$ 2.099.190	**305**
	8 und	Av: 318 m²	Ac: 446 m²	**$2.099.190**	100,0%
		Av/Ac = 71,27%			
Comercio	0 m²		8.000	$ 0	
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
Servicios	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
xx	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m²	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
		Av/Ac = 0,00%			
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**3 Pisos**	Av: 318 m²	Ac: 446 m²	**$ 2.099.190**	**100%**

COSTOS		1000	-17,5%	$250.467	11,9%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$0**	**0,00%**
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$43.840**	**2,09%**
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		438 m²	$ 100 m²	$43.840	
COSTO DIRECTO				**$954.541**	**45,47%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	446 m²	$ 1.800 m²		$803.327	38,27%
Comercio	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
BIC	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Sotano	84 m²	$ 1.800 m²		$151.214	7,20%
	Ac: 446 m²	Ac: 530 m²	$ 1.800 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$482.814**	**23,00%**
2. TOTAL COSTOS				**$ 1.481.195**	**70,56%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$617.996**	**29,4%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		15%		**$314.879**	**15,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 1.042 m²**			**$303.117**	**14,4%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 2.600 m²**			**$367.529**	**17,5%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		**Margen (7 / 6)**	**-17,5%**	**-$64.412**	**-3,1%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$250.467**	**11,9%**

ACTUACIÓN SIN ANTEJARDÍN - 5 PISOS - PARQUE EL TUNAL

EJERCICIO - APLICANDO NORMA PROPUESTA 2021

MEJORAMIENTO INTEGRAL NOVIEMBRE 9 2021

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 776 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 1.150 m²

Area del predio:	1.221 m²
Area Construida (Ic):	3.098 m²
Ind. Construcción	**Ic= 2,54**
> Vlr Suelo:	50%
Valor proy. Suelo	**$ 1.165 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — **ACTUACIÓN SIN ANTEJARDÍN - 5 PISOS - PARQUE EL TUNAL** — **5P Nov 8 2021**

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP		$ 81.767	1.947	$ 0	90
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
VIS	14 und	$ 122.651	2.920	$ 1.717.114	135
	14 und	Av: 588 m² Av/Ac = 84,19%	Ac: 698 m²	**$1.717.114**	12,3%
No VIS	59 und	$ 163.800	3.900	$ 9.664.200	180
	59 und	Av: 2.478 m² Av/Ac = 84,45%	Ac: 2.934 m²	**$9.664.200**	69,4%
Comercio	553 m²		4.600	$ 2.544.657	
	18 und	Av: 553 m² Av/Ac = 88,14%	Ac: 628 m²	**$2.544.657**	18,3%
Servicios	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
Dotacional privado	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**5 Pisos**	Av: 3.619 m²	Ac: 4.260 m²	**$ 13.925.971**	**100%**

COSTOS

		1000	-23,3%	$782.507	5,6%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$4.492**	**0,03%**
FACTORES	**Fs : 5%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	61 m²	0 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 0	$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 0	$4.492	0,03%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%	$ 0	$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$285.088**	**2,05%**
Obras en espacio público (Andenes)		316 m²	$ 200 m²	$63.258	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		2.218 m²	$ 100 m²	$221.830	
COSTO DIRECTO				**$8.229.466**	**59,09%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	698 m²	$ 1.400 m²		$977.764	7,02%
No VIS	2.934 m²	$ 1.800 m²		$5.281.953	37,93%
Comercio	628 m²	$ 1.800 m²		$1.129.749	8,11%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Dotacional (Teatro)	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Estacionamientos	700 m²	$ 1.200 m²		$840.000	6,03%
	Ac: 4.260 m²	Ac: 4.960 m²	$ 1.659 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$3.202.973**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 646 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 11.722.019**	**84,17%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$2.203.952**	**15,8%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		8%		**$1.114.078**	**8,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 893 m²**			**$1.089.874**	**7,8%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.165 m²**			**$1.421.445**	**10,2%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		**Margen (7 / 6)**	**-23,3%**	**-$331.571**	**-2,4%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$782.507**	**5,6%**

ACTUACIÓN SIN ANTEJARDÍN - 5 PISOS - PARQUE EL TUNAL

EJERCICIO - APLICANDO NORMA PROPUESTA 2021

MEJORAMIENTO INTEGRAL

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 776 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 1.150 m²

Area del predio:	1.221 m²
Area Construida (Ic):	3.687 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,02**
> Vlr Suelo:	50%
Valor proy. Suelo	**$ 1.165 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS 0 — 5P No VIS Nov 8

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	0 und	$ 81.767	1.947	$ 0	90
VIS	0 und 0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00% $ 122.651	Ac: 0 m² 2.920	**$0** $ 0	0,0% 135
No VIS	0 und 74 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00% $ 163.800	Ac: 0 m² 3.900	**$0** $ 12.121.200	0,0% 180
Comercio	74 und 554 m²	Av: 3.108 m² Av/Ac = 85,58%	Ac: 3.632 m² 4.600	**$12.121.200** $ 2.549.487	82,6%
Servicios	18 und 0 m²	Av: 554 m² Av/Ac = 88,14%	Ac: 629 m² 0	**$2.549.487** $ 0	17,4%
Dotacional privado	0 und 0 m²	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m² 0	**$0** $ 0	0,0%
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**5 Pisos**	Av: 3.662 m²	Ac: 4.260 m²	**$ 14.670.687**	**100%**

COSTOS		1000	-27,8%	$1.072.085	7,3%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$8.984**	**0,06%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 0%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	122 m²	0 m²	0 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 0	$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 0	$8.984	0,06%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%	$ 0	$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$285.088**	**1,94%**
Obras en espacio público (Andenes)		316 m²	$ 200 m²	$63.258	
Dotación Espacio Público		0 m²	$ 500 m²	$0	
Demoliciones		2.218 m²	$ 100 m²	$221.830	
COSTO DIRECTO				**$8.508.827**	**58,00%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	3.632 m²	$ 1.800 m²		$6.536.971	44,56%
Comercio	629 m²	$ 1.800 m²		$1.131.855	7,72%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Dotacional (Teatro)	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Estacionamientos	700 m²	$ 1.200 m²		$840.000	5,73%
	Ac: 4.260 m²	Ac: 4.960 m²	$ 1.715 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$3.374.258**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 680 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 12.177.157**	**83,00%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$2.493.530**	**17,0%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$1.467.069**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 841 m²**			**$1.026.461**	**7,0%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.165 m²**			**$1.421.445**	**9,7%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-27,8%	**-$394.984**	**-2,7%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$1.072.085**	**7,3%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ACTUACIÓN SIN ANTEJARDÍN - 8 PISOS - PARQUE EL TUNAL

EJERCICIO - APLICANDO NORMA PROPUESTA 2021

MEJORAMIENTO INTEGRAL

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 776 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 1.150 m²

Area del predio:	2.370 m²
Area Construida (Ic):	6.992 m²
Ind. Construcción	**Ic= 2,95**
> Vlr Suelo:	50%
Valor proy. Suelo	**$ 1.165 m²**
	ok

APROVECHAMIENTOS — **ACTUACIÓN SIN ANTEJARDÍN - 8 PISOS - PARQUE EL TUNAL** — **8P Nov 8 2021**

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	35 und	$ 81.767	1.947	$ 2.861.857	90
	35 und	Av: 1.470 m² Av/Ac = 85,00%	Ac: 1.729 m²	**$2.861.857**	9,3%
VIS		$ 0	0	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
No VIS	140 und	$ 163.800	3.900	$ 22.932.000	180
	140 und	Av: 5.880 m² Av/Ac = 85,26%	Ac: 6.896 m²	**$22.932.000**	74,7%
Comercio	1.062 m²		4.600	$ 4.884.635	
	35 und	Av: 1.062 m² Av/Ac = 81,74%	Ac: 1.299 m²	**$4.884.635**	15,9%
Servicios			0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
Dotacional privado	0 m²		0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%	Ac: 0 m²	**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**8 Pisos**	Av: 8.412 m²	Ac: 9.925 m²	**$ 30.678.492**	**100%**

COSTOS — 1000 — -30,8% — $1.603.122 — 5,2%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$8.720**	**0,03%**
FACTORES	**Fs : 5%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 25%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	$ 118 m²	0 m²	592 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 0	$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 0	$8.720	0,03%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%	$ 0	$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$891.042**	**2,90%**
Obras en espacio público (Andenes)		674 m²	$ 200 m²	$134.842	
Dotación Espacio Público		592 m²	$ 500 m²	$296.200	
Demoliciones		4.600 m²	$ 100 m²	$460.000	
COSTO DIRECTO				**$18.360.047**	**59,85%**
VIP	1.729 m²	$ 1.400 m²		$2.421.035	7,89%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	6.896 m²	$ 1.800 m²		$12.413.238	40,46%
Comercio	1.299 m²	$ 1.800 m²		$2.338.324	7,62%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Dotacional (Teatro)	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Estacionamientos	848 m²	$ 1.400 m²		$1.187.450	3,87%
	Ac: 9.925 m²	Ac: 10.773 m²	$ 1.704 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$7.056.053**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 655 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 26.315.862**	**85,78%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$4.362.630**	**14,2%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		8%		**$2.454.279**	**8,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 805 m²**			**$1.908.351**	**6,2%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.165 m²**			**$2.759.508**	**9,0%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-30,8%	**-$851.158**	**-2,8%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$1.603.122**	**5,2%**

ACTUACIÓN SIN ANTEJARDÍN - 8 PISOS - PARQUE EL TUNAL

EJERCICIO - APLICANDO NORMA PROPUESTA 2021

MEJORAMIENTO INTEGRAL

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 776 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 1.150 m²

Area del predio:	2.370 m²
Area Construida (Ic):	8.466 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,57**
> Vlr Suelo:	50%
Valor proy. Suelo	**$ 1.165 m²**

ok

APROVECHAMIENTOS — **ACTUACIÓN SIN ANTEJARDÍN - 8 PISOS - PARQUE EL TUNAL** — **8P No VIS Nov 8 2021**

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	$MMLV
VIP		$ 0	0	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		$0	0,0%
VIS		$ 0	0	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		$0	0,0%
No VIS	176 und	$ 163.800	3.900	$ 28.828.800	180
	176 und	Av: 7.392 m² Av/Ac = 85,70%	Ac: 8.625 m²	$28.828.800	85,5%
Comercio	1.062 m²		4.600	$ 4.886.419	
	35 und	Av: 1.062 m² Av/Ac = 81,75%	Ac: 1.299 m²	$4.886.419	14,5%
Servicios			0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		$0	0,0%
Dotacional privado			0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		$0	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**0 Pisos**	Av: 8.454 m²	Ac: 9.925 m²	**$ 33.715.219**	**100%**

COSTOS — 1000 — 16,8% — $3.835.799 — 11,4%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$17.440**	**0,05%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 25%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	$ 237 m²	0 m²	592 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 0	$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 0	$17.440	0,05%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%	$ 0	$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$296.200**	**0,88%**
Obras en espacio público (Andenes)		0 m²	$ 200 m²	$0	
Dotación Espacio Público		592 m²	$ 500 m²	$296.200	
Demoliciones		0 m²	$ 100 m²	$0	
COSTO DIRECTO				**$19.051.771**	**56,51%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	8.625 m²	$ 1.800 m²		$15.525.275	46,05%
Comercio	1.299 m²	$ 1.800 m²		$2.339.046	6,94%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Dotacional (Teatro)	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Estacionamientos	848 m²	$ 1.400 m²		$1.187.450	3,52%
	Ac: 9.925 m²	Ac: 10.773 m²	$ 1.769 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$7.754.500**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 720 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 27.119.911**	**80,44%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$6.595.307**	**19,6%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$3.371.522**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 1.360 m²**			**$3.223.785**	**9,6%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.165 m²**			**$2.759.508**	**8,2%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	16,8%	**$464.277**	**1,4%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$3.835.799**	**11,4%**

ACTUACIÓN MANZANA SIN ANTEJARDÍN SOBRE MALLA VIAL ARTERIAL

EJERCICIO - APLICANDO NORMA PROPUESTA 2021

MEJORAMIENTO INTEGRAL

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 776 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 1.150 m²

Area del predio:	5.314 m²
Area Construida (Ic):	17.285 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,25**
> Vlr Suelo:	50%
Valor proy. Suelo	**$ 1.165 m²**

ok

APROVECHAMIENTOS — **ACTUACIÓN MANZANA SIN ANTEJARDÍN SOBRE MALLA VIAL ARTERIAL** — **12P (Nov 8 2021)**

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP	93 und	$ 81.767	1.947	$ 7.604.363	90
	93 und	Av: 3.906 m² Av/Ac = 84,96%	Ac: 4.598 m²	**$7.604.363**	10,0%
VIS		$ 0	0	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
No VIS	372 und	$ 163.800	3.900	$ 60.933.600	180
	372 und	Av: 15.624 m² Av/Ac = 85,21%	Ac: 18.335 m²	**$60.933.600**	80,1%
Comercio	1.639 m²		4.600	$ 7.541.399	
	55 und	Av: 1.639 m² Av/Ac = 81,26%	Ac: 2.017 m²	**$7.541.399**	9,9%
Servicios			0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
Dotacional privado			0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**12 Pisos**	Av: 21.169 m²	Ac: 24.950 m²	**$ 76.079.361**	**100%**

COSTOS		1000	-145,9%	-$1.423.336	-1,9%
OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$39.110**	**0,05%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 30%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	531 m²	0 m²	1.594 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 0	$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 0	$39.110	0,05%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%	$ 0	$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$2.144.473**	**2,82%**
Obras en espacio público (Andenes)		1.418 m²	$ 200 m²	$283.565	
Dotación Espacio Público		1.594 m²	$ 500 m²	$797.088	
Demoliciones		10.638 m²	$ 100 m²	$1.063.820	
COSTO DIRECTO				**$51.632.559**	**67,87%**
VIP	4.598 m²	$ 1.800 m²		$8.275.792	10,88%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	18.335 m²	$ 2.000 m²		$36.669.696	48,20%
Comercio	2.017 m²	$ 1.800 m²		$3.631.414	4,77%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Dotacional (Teatro)	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Estacionamientos	2.183 m²	$ 1.400 m²		$3.055.659	4,02%
	Ac: 24.950 m²	Ac: 27.133 m²	$ 1.903 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$17.498.253**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 645 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 71.314.396**	**93,74%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$4.764.965**	**6,3%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$7.607.936**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**-$ 535 m²**			**-$2.842.971**	**-3,7%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.165 m²**			**$6.188.302**	**8,1%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-145,9%	**-$9.031.272**	**-11,9%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**-$1.423.336**	**-1,9%**

DOCUMENTO FINAL MODELACION FINANCIERA PARA LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ACTUACIÓN MANZANA SIN ANTEJARDÍN SOBRE MALLA VIAL ARTERIAL

EJERCICIO - APLICANDO NORMA PROPUESTA 2021

MEJORAMIENTO INTEGRAL

PARAMETROS

SMMLV	$909
Av / Ac =	100%
A vivienda VIS/VIP	42 m²
A vivienda NO VIS	42 m²
Valor cat. suelo	$ 776 m²
Valor com. suelo	
Valor ref. suelo	$ 1.150 m²

Area del predio:	5.314 m²
Area Construida (Ic):	21.205 m²
Ind. Construcción	**Ic= 3,99**
> Vlr Suelo:	50%
Valor proy. Suelo	**$ 1.165 m²**

ok

APROVECHAMIENTOS — **ACTUACIÓN MANZANA SIN ANTEJARDÍN SOBRE MALLA VIAL ARTERIAL** — **12P No VIS (Nov 8 2021)**

	UNIDADES	VLR / Und	VLR / M2	VLR	SMMLV
VIP		$ 81.767	1.947	$ 0	90
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
VIS		$ 0	0	$ 0	0
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
No VIS	465 und	$ 163.800	3.900	$ 76.167.000	180
	465 und	Av: 19.530 m² Av/Ac = 85,17%	Ac: 22.931 m²	**$76.167.000**	91,0%
Comercio	1.641 m²		4.600	$ 7.547.322	
	55 und	Av: 1.641 m² Av/Ac = 81,27%	Ac: 2.019 m²	**$7.547.322**	9,0%
Servicios			0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
Dotacional privado			0	$ 0	
	0 und	Av: 0 m² Av/Ac = 0,00%		**$0**	0,0%
1. TOTAL APROVECHAMIENTO	**12 Pisos**	Av: 21.171 m²	Ac: 24.950 m²	**$ 83.714.322**	**100%**

COSTOS — 1000 — -78,1% — $3.536.336 — 4,2%

OBLIGACION Y APORTE POR EDIFICABILIDAD				**$39.110**	**0,05%**
FACTORES	**Fs : 10%**	**Fd : 0%**	**Fcep: 30%**		
(CSs) Cesión suelo Espacio Público	531 m²	0 m²	1.594 m²		
(Vcomp) Valor Comp. CSs	400 m²	k= 0,80		$0	0,00%
(PD) Pago compensatorio en dinero		d= 0,75	$ 0	$0	0,00%
(OSP) Obligación redes servicios públicos		0,064	$ 0	$39.110	0,05%
Obligación VIP	0 m²	0,18		$0	0,00%
Obligación VIS	0 m²	0,18	$ 0	$0	0,00%
Pago Compensatorio Parq. Adicionales	0 m²	10,0%	$ 0	$0	0,00%
OBRAS EN ESPACIO PUBLICO (URB) Y DEMOLICIONES				**$2.144.473**	**2,56%**
Obras en espacio público (Andenes)		1.418 m²	$ 200 m²	$283.565	
Dotación Espacio Público		1.594 m²	$ 500 m²	$797.088	
Demoliciones		10.638 m²	$ 100 m²	$1.063.820	
COSTO DIRECTO				**$52.551.806**	**62,78%**
VIP	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
VIS	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
No VIS	22.931 m²	$ 2.000 m²		$45.862.166	54,78%
Comercio	2.019 m²	$ 1.800 m²		$3.633.982	4,34%
Servicios	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Dotacional (Teatro)	0 m²	$ 0 m²		$0	0,00%
Estacionamientos	2.183 m²	$ 1.400 m²		$3.055.659	3,65%
	Ac: 24.950 m²	Ac: 27.133 m²	$ 1.937 m²		
COSTOS INDIRECTOS		23% Ventas		**$19.254.294**	**23,00%**
Vts. / Hon. / Imp. / Fin. /			$ 710 m²		
2. TOTAL COSTOS				**$ 73.989.684**	**88,38%**
3. DIFERENCIA (1 - 2)				**$9.724.638**	**11,6%**
4. UTILIDAD MÍNIMA		10%		**$8.371.432**	**10,0%**
5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	**$ 255 m²**			**$1.353.206**	**1,6%**
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	**$ 1.165 m²**			**$6.188.302**	**7,4%**
7. Diferencia Vlr RESIDUAL - COMERCIAL (5 - 6)		Margen (7 / 6)	-78,1%	**-$4.835.096**	**-5,8%**
8. UTILIDAD - PAGANDO SUELO VLR COMERCIAL (3 - 6)				**$3.536.336**	**4,2%**