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.<br>o Incidencia del costo de las obligaciones urbanísticas físicas.<br>o Incidencia del costo de las obligaciones urbanísticas dinerarias.<br>o Incidencia de los costos directos (Construcción)<br>o Incidencia de los costos indirectos<br>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.<br><br>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.<br><br>**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:<br>• Localización<br>• Área suelo<br>• Área construcción actual<br>• Valor catastral<br>• Valor de referencia<br>• Tratamiento urbanístico |

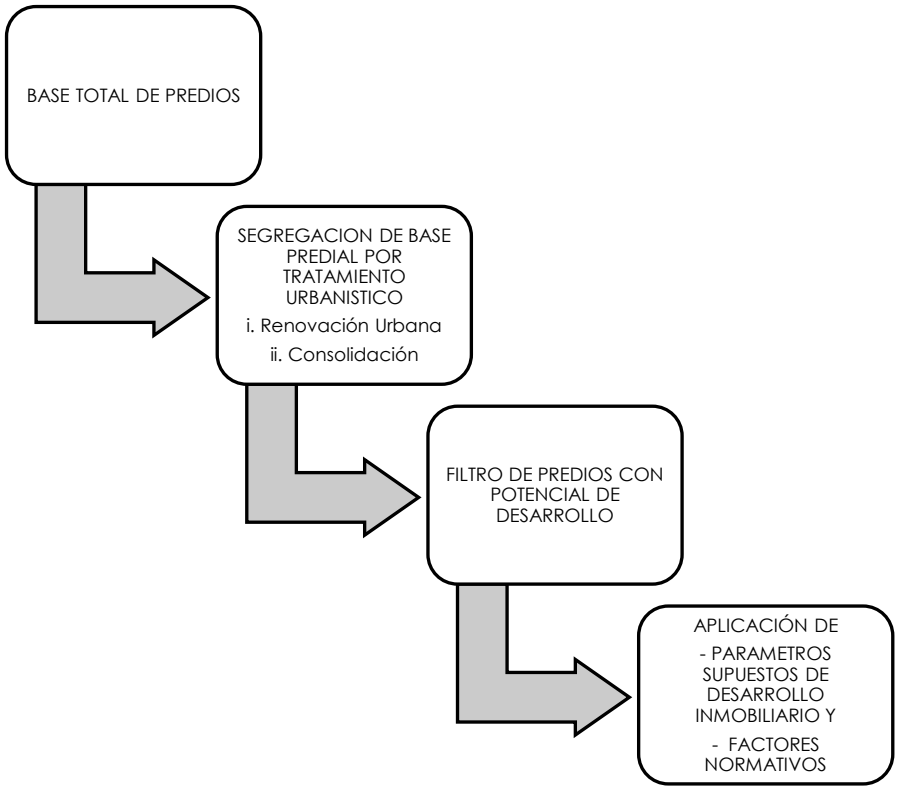
Finalmente, una vez consolidada la información necesaria para los estudios de caso y modelación masiva por tratamiento se realizaron las simulaciones financieras que sirvieron como una de las fuentes para analizar y calibrar la aplicación de los factores definidos para el cálculo de las obligaciones 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 >**<br><br>**Mayor a** | **AVALUO >**<br><br>**Mayor a** | **VLR REFERENCIA >**<br><br>**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

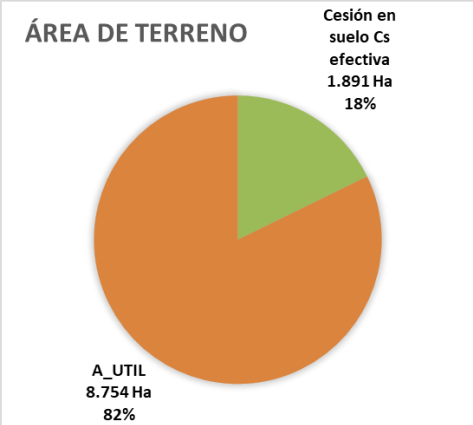
Los resultados presentados a continuación corresponden a la aplicación de los filtros y parámetros supuestos de cálculo. Estos resultados no se limitan a la posibilidad de realizar simulaciones en la herramienta elaborada.

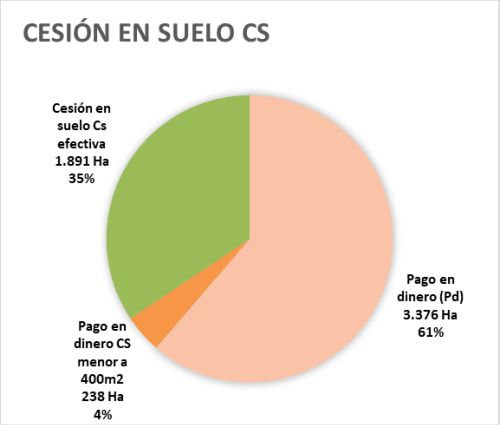
El criterio de viabilidad corresponde a que el resultado de valor residual del predio refleja un mayor valor sobre el valor de referencia actual del predio:

| | |
|---|---|
| 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

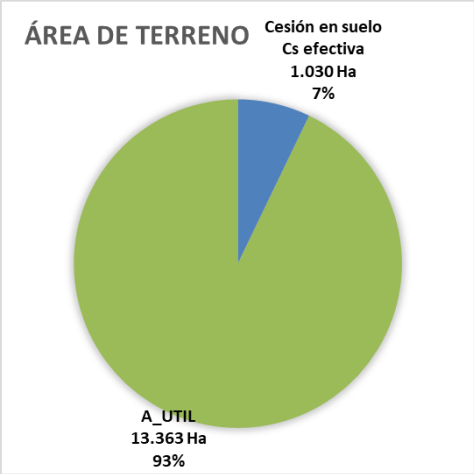
El criterio de viabilidad corresponde a que el resultado de valor residual del predio refleja un mayor valor sobre el valor de referencia actual del predio:

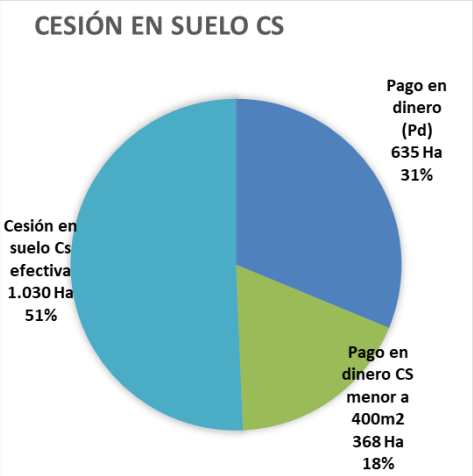
| | |
|---|---|
| Predios Base Distrito | 918.058 Predios |
| Predios Tratamiento Consolidación | 430.910 Predios |
| **Predios rango potencialmente desarrollables** | **34.499 Predios** |
| **Predios Viables** | **34.203 Predios** |
| **Predios NO Viables** | **296 Predios** |

- **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<br>0 | Av: 0 m²<br>Av/Ac = 0,00%<br>$ 136.279 | Ac: 0 m²<br>3.245 | $0<br>$ 0 | 0,0%<br>150 |
| No VIS | 0<br>8 | Av: 0 m²<br>Av/Ac = 0,00%<br>$ 286.000 | Ac: 0 m²<br>5.500 | $0<br>$ 2.244.000 | 0,0%<br>315 |
| Comercio | 8<br>54 | Av: 408 m²<br>Av/Ac = 77,74%<br> | Ac: 525 m²<br>6.500 | $2.244.000<br>$ 349.050 | 86,5% |
| Servicios | 54 m²<br>0 | Av: 54 m²<br>Av/Ac = 77,74%<br> | Ac: 69 m²<br>0 | $349.050<br>$ 0 | 13,5% |
| | 0 m² | Av: 0 m²<br>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<br>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<br>0 und | Av: 0 m²<br>Av/Ac = 0,00%<br>$ 122.651 | Ac: 0 m²<br>2.920 | **$0**<br>$ 0 | 0,0%<br>135 |
| No VIS | 0 und<br>74 und | Av: 0 m²<br>Av/Ac = 0,00%<br>$ 163.800 | Ac: 0 m²<br>3.900 | **$0**<br>$ 12.121.200 | 0,0%<br>180 |
| Comercio | 74 und<br>554 m² | Av: 3.108 m²<br>Av/Ac = 85,58% | Ac: 3.632 m²<br>4.600 | **$12.121.200**<br>$ 2.549.487 | 82,6% |
| Servicios | 18 und<br>0 m² | Av: 554 m²<br>Av/Ac = 88,14% | Ac: 629 m²<br>0 | **$2.549.487**<br>$ 0 | 17,4% |
| Dotacional privado | 0 und<br>0 m² | Av: 0 m²<br>Av/Ac = 0,00% | Ac: 0 m²<br>0 | **$0**<br>$ 0 | 0,0% |
| | 0 und | Av: 0 m²<br>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%** |