

Barranquilla D.E.I.P., 30 de julio de 2025

Señores

IBETH LILIAN PIÑEROS RODRÍGUEZ

Coordinadora Grupo Administrativo

JAIME FRANCISCO RUIZ DÍAZ

Supervisor del Contrato

Ministerio de Comercio Industria y Turismo

Bogotá D.C.

Asunto. Proyecto de construcción de 44.151 m2 de bodegas - Contrato No. CTO-171-2025

Apreciada señora Piñeros,

Cumpliendo con lo establecido en el numeral 27 de las obligaciones específicas descritas en la cláusula vigésima segunda del contrato del asunto, por medio de la presente nos permitimos adjuntar el proyecto de inversión para la construcción requerida

Solicitamos formalmente la revisión y aprobación de la propuesta adjunta, para dar inicio a las actividades correspondientes conforme a la planificación del proyecto.

Quedamos atentos a cualquier observación o requerimiento adicional.

Cordialmente,



MARCELA BARRIOS CORREA

Representante Legal

Anexos: Proyecto de Inversión.

Vista en planta del proyecto de construcción en Autocad.

8 planos en pdf

**PROYECTO DE INVERSIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 44.151 M2 EN LA
ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE BARRANQUILLA**

CTO-171-2025

ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A U.O.Z.F.

Julio, 2025

CONTENIDO

1. Introducción
2. Situación actual de los lotes donde se construirán las bodegas
3. Proyecto de inversión y especificaciones técnicas
4. Monto de inversión estimado
5. Tiempo estimado de ejecución
6. Actividades preliminares

1. INTRODUCCIÓN

En el marco del contrato estatal de arrendamiento No. CTO-171-2025, la sociedad Zona Franca de Barranquilla S.A. U.O.Z.F., en su calidad de arrendatario y Usuario Operador del área declarada como Zona Franca de Barranquilla, tiene la obligación que se transcribe a continuación:

"Construir como mínimo 44.151 mts² de área de construcción de bodegas en el área denominada "Lote Urbanizado" en un plazo no mayor a 240 meses, enmarcado en un proyecto de inversión cuya propuesta deberá ser entregada dentro de los seis (6) meses siguientes al inicio de la ejecución contractual y sometida a aprobación por parte del ARRENDADOR". En caso de requerirse obras de infraestructura que involucren el aprovechamiento de recursos naturales, hídricos o la afectación de sus cauces, deberá tener en cuenta lo exigido por la autoridad ambiental y contar con los permisos que correspondan. Los metros cuadrados de área de construcción serán aquellos que se determinen de acuerdo al resultado del plan de saneamiento que permita identificar la realidad física del inmueble y la pertinencia de la ubicación de las bodegas en las zonas proyectadas y que a la fecha son las disponibles. Lo anterior, de conformidad con la oferta presentada para el ponderable denominado "4. Mayor número de m² construidos de bodegas en el área denominada "Lote Urbanizado", diligenciada en SECOP II".

Teniendo en cuenta que a la fecha no se dispone del resultado del plan de saneamiento a que alude la mencionada cláusula y con el fin de dar cumplimiento a nuestra obligación contractual, en este documento presentamos un proyecto de inversión que atenderá las necesidades de la Zona Franca permitiendo su crecimiento y expansión, coherente con los fines del régimen franco, a continuación, se estructura dicho proyecto de inversión, el cual contiene: i) situación actual de los lotes donde se construirán las bodegas; ii) proyecto de construcción y especificaciones técnicas; iii) monto de inversión estimado iv) tiempo estimado de ejecución; v) actividades preliminares.

2. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS LOTES DONDE SE CONSTRUIRÁN LAS BODEGAS

De conformidad con lo previsto en los anexos del proceso de Selección Abreviada De Menor Cuantía SAMC 323-2024, los cuales hacen parte del contrato estatal de arrendamiento CTO-171-2025, suscrito entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Barranquilla S.A. Usuario Operador de Zona Franca, se identificaron ocho (8) "lotes urbanizados" al interior del inmueble donde opera la Zona Franca para el desarrollo de la construcción de los 44.151 m², según se ilustra en la imagen No. 1:



Imagen No. 1. Plano identificación de lotes urbanizados

Dos (2) de estos lotes, los cuales, para los efectos del presente instrumento identificamos como A y B en el plano anterior, presentan las contingencias que señalamos a continuación:

- Lote A - Manzana 5 patio 31. La construcción de bodega en este predio inició en el año 2023 mediante licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana No. 1, la cual el 9 de agosto de dicho año otorgó la Resolución No. 23-0291-LC. Para satisfacer la necesidad del usuario calificado Adama Andina B.V. Sucursal Colombia.
- Lote B - Manzana 12 patio 3. Este inmueble se encuentra ubicado en un área destinada al fortalecimiento de la infraestructura relacionada con el desarrollo, manejo y prestación de servicios a la carga líquida a granel, de acuerdo con el énfasis portuario que tiene esta Zona Franca; en consecuencia, las edificaciones que se hagan en este lote deben corresponder al crecimiento portuario que ha venido constituyendo un importante clúster para el manejo de este tipo de mercancías tal y como consta en la siguiente foto aérea, identificada como Imagen No. 2.



Imagen No. 2. Foto aérea identificación manzana 12 patio 3

Considerando las contingencias expuestas y con el fin de dar cumplimiento a la construcción de los 44.151 m² de bodegas sin afectar el índice de ocupación, proponemos reemplazar los lotes anteriormente descritos: Manzana 5 patio 31 y Manzana 12 patio 3, por los dos (2) lotes que fueron identificados según el pliego de condiciones en la Ilustración 12 del anexo 3.5. documento técnico predial (Imagen No. 1), como área no desarrollable: Manzana 3 y Manzana A lote 8-9; al desarrollar bodegas en estos dos predios no se afectan áreas restringidas y pueden solicitarse las respectivas licencias de construcción sin limitación alguna.

Tal como se ha explicado más detalladamente en documento denominado Plan para el Cumplimiento de la Norma Urbana y Ambiental, el índice de ocupación actual de la Zona Franca de Barranquilla, aplicando la definición señalada en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente y tal como se demuestra con el levantamiento realizado mediante plano GIS que consta en la imagen a continuación, el índice de ocupación actual de la Zona Franca de Barranquilla es del 32%, con lo cual, las nuevas construcciones que se hagan en desarrollo de la obligación de edificar 44.151 m² de bodegas en lotes disponibles, llevaría el índice de ocupación al 36,76%, cumpliendo con los límites definidos por el POT, atendiendo así la previsión contractual correspondiente.

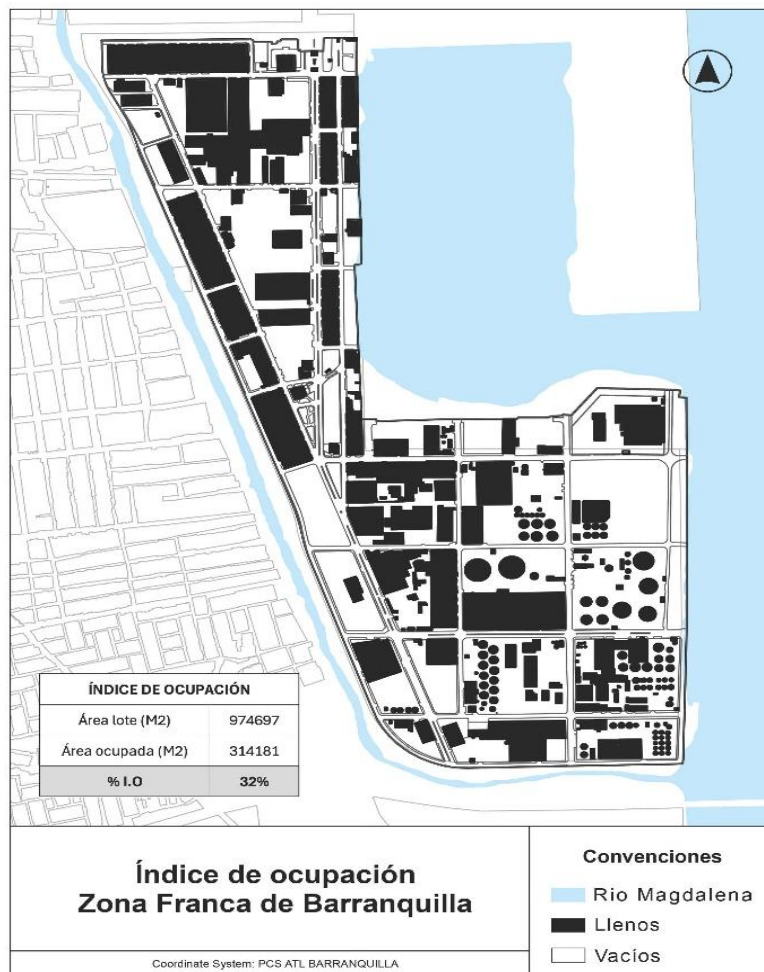


Imagen No. 3. – Plano GIS para determinación del índice de ocupación actual

De acuerdo con lo anterior, el proyecto de construcción que se propone, se realizará en los siguientes lotes, los cuales se identifican en la Imagen No. 3:

- 1) Manzana A lote 10A
- 2) Manzana B lote 8-9-10-12
- 3) Manzana 8
- 4) Manzana B lote 2-2A
- 5) Manzana B lote 4-4A
- 6) Manzana 3
- 7) Manzana A lote 8-9
- 8) Manzana 5A



Imagen No. 3. Identificación lotes para construir

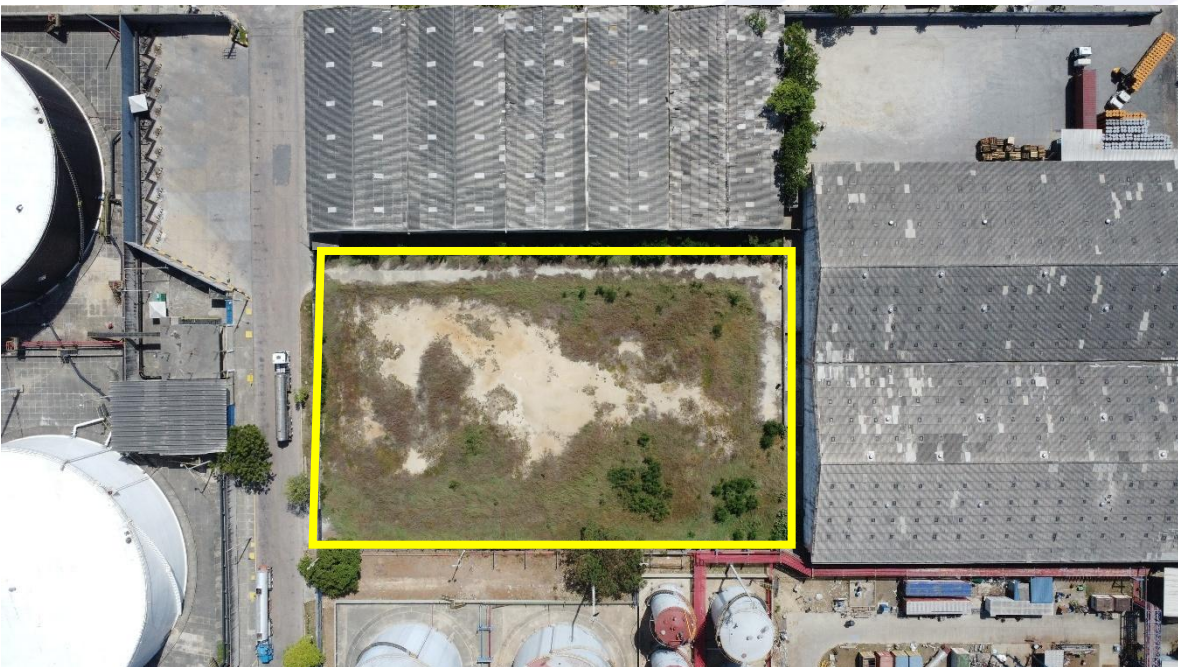
De forma detallada se muestran cada uno de los lotes, a través de fotos aéreas tomadas el día 18 de julio de 2025:



1) Manzana A lote 10A



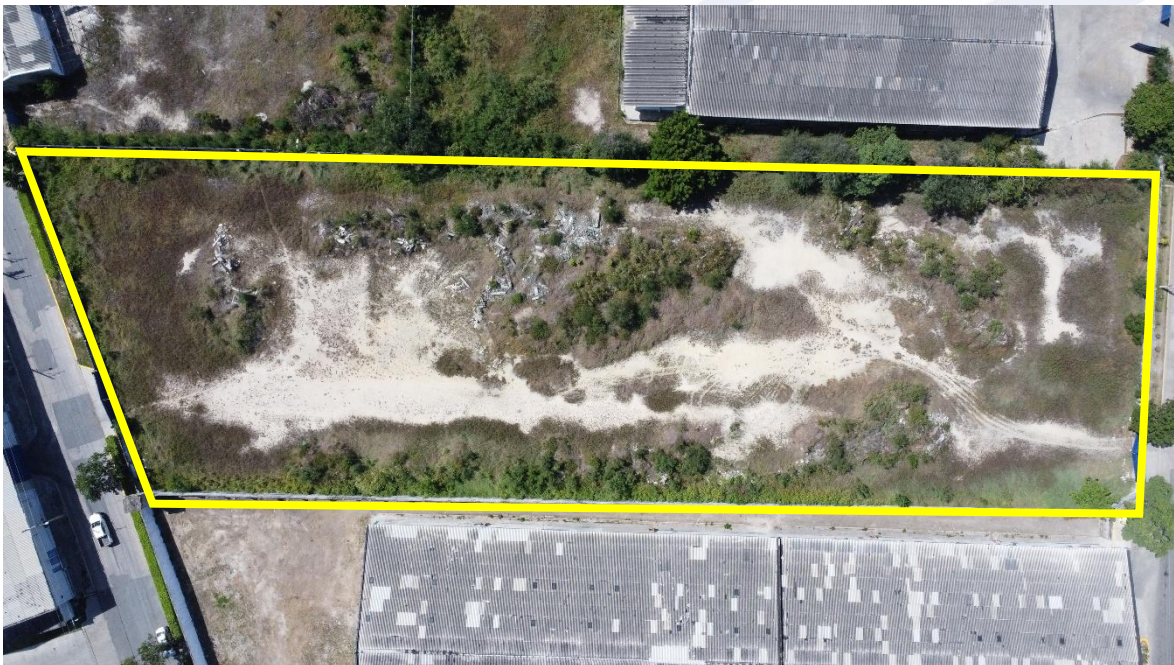
2) Manzana B lotes 8-9-10-12



3) Manzana 8



4) Manzana B lotes 2-2A



5) Manzana B lotes 4-4A



6) Manzana 3



7) Manzana A lotes 8-9



8) Manzana 5A

3. PROYECTO DE INVERSIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

A continuación, se hará una presentación detallada de las especificaciones del proyecto de inversión, haciendo énfasis en las dimensiones de cada una de las áreas y las construcciones que prevé ejecutar en cada caso, así como el número de unidades de bodega que se edificarán, la visión arquitectónica de la construcción, las fases de ejecución de las mismas y los estudios previos que sustentan el proyecto.

3.1. Dimensiones del terreno y construcción proyectada.

En este acápite se detallan los m² del área de terreno de cada lote, así como la construcción proyectada en cada uno de ellos.

UBICACIÓN	M2 LOTE	M2 BODEGA	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Manzana A lote 10A	3.430,00	2.814,00	82,04%
Manzana B lote 8-9-10-12	7.052,90	4.865,31	68,98%
Manzana 8	5.524,83	4.325,56	78,29%
Manzana B lote 2-2A	7.163,00	5.690,96	79,45%
Manzana B lote 4-4A	7.920,95	6.020,63	76,01%
Manzana 3	11.350,00	7.939,32	69,95%
MANZANA A LOTE 8-9	12.431,00	6.957,26	55,97%
Manzana 5A	7.806,54	5.544,70	71,03%
TOTAL	62.679,22	44.157,74	70,45%

3.2. Número de unidades: bodegas.

De acuerdo con el diseño en planta, se prevé la construcción de los 44.157,74 m², distribuidos en veintisiete (27) bodegas, según el cuadro de áreas siguiente:

UBICACIÓN DE BODEGA	M2 LOTE	No.	Ref	AÑO CONSTRUCCIÓN	BODEGA	OFICINA
Manzana A lote 10A	3.430,00	1	Bodega 1	2025	1.066,00	50,00
		2	Bodega 2	2026	1.066,00	50,00
		3	Bodega 3	2027	582,00	
Manzana B lote 8-9-10-12	7.052,90	4	Bodega 1	2028	1.594,79	52,15
		5	Bodega 2	2029	1.683,99	50,57
		6	Bodega 3	2030	1.433,24	50,57
Manzana 8	5.524,83	7	Bodega 1	2031	2.108,64	52,33
		8	Bodega 2	2032	2.112,26	52,33
Manzana B lote 2-2A	7.163,00	9	Bodega 1	2033	2.231,98	53,16
		10	Bodega 2	2034	1.387,11	53,16
		11	Bodega 3	2035	1.912,39	53,16
Manzana B lote 4-4A	7.920,95	12	Bodega 1	2036	2.908,50	53,16
		13	Bodega 2	2037	3.005,81	53,16
Manzana 3	11.350,00	14	Bodega 1	2038	1.289,30	51,89
		15	Bodega 2	2038	1.186,97	51,89
		16	Bodega 3	2038	1.192,70	51,89
		17	Bodega 4	2039	1.202,24	51,89
		18	Bodega 5	2039	1.209,88	51,89
		19	Bodega 6	2039	1.546,89	51,89
MANZANA A LOTE 8-9	12.431,00	20	Bodega 1	2040	954,41	53,31
		21	Bodega 2	2040	1.874,40	53,31
		22	Bodega 3	2041	1.337,86	53,31
		23	Bodega 4	2041	1.500,32	53,31
		24	Bodega 5	2041	1.023,72	53,31
Manzana 5A	7.806,54	25	Bodega 1	2042	2.166,27	52,40
		26	Bodega 2	2043	2.059,35	52,40
		27	Bodega 3	2044	1.161,88	52,40
TOTAL	62.679,22				42.798,90	1.358,84
					GRAN TOTAL	44.157,74

3.3. Diseño arquitectónico y características.

Las veintisiete (27) bodegas se construirán con las siguientes especificaciones:

- Altura libre de 6 metros
- Piso de bodega en concreto con una resistencia de 5 toneladas por m².
- La estructura principal sería metálica.
- La cubierta será en panel tipo sándwich con aislante Esp = 30MM o similares.
- Con relación al cerramiento de Fachada, los primeros 3 metros serían en mampostería en bloque vibrado No 15 acabado en sikacolor C o similares, y los 3 metros restantes en lámina UPVC o similares.

No obstante lo anterior y dado que el proyecto se desarrollará en un plazo máximo de 240 meses, en caso de ser necesaria la modificación o ajuste de algunas de las especificaciones para efectos de tener en cuenta las necesidades reales de los usuarios y/o empresas de apoyo de la Zona Franca de Barranquilla, los cambios en la normatividad vigente al momento de la construcción o el resultado del plan de saneamiento previsto en el contrato, previo al inicio de la respectiva construcción se solicitará la correspondiente aprobación por parte del Ministerio de Comercio Industria y Turismo.

Como anexos al presente instrumento se incluyen las plantas arquitectónicas de cada lote, así como sus renders.

3.4. Fases del proyecto

Las fases del proyecto se describen en el siguiente cuadro:

	M2	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Manzana A lote 10A	1.116	1.116	582								
2	Manzana B lote 8-9-10-12				1.647	1.735	1.484					
3	Manzana 8							2.161	2.165			
4	Manzana B lote 2-2A									2.285	1.440	1.966

	M2	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
5	Manzana B lote 4-4A	2.962	3.059							
6	Manzana 3			3.825	4.115					
7	Manzana A lote 8-9					2.935	4.022			
8	Manzana 5A							2.219	2.112	1.214

3.5. Estudios preliminares

El decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, mediante el cual se regulan aspectos relacionados con el desarrollo territorial y urbano, en su artículo 2.2.6.1.1.1 establece que:

"Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente."

Este mismo artículo establece que:

"La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios."

De acuerdo con lo anterior, los estudios preliminares que se deben realizar para la ejecución del presente plan de inversiones son aquellos requeridos por la curaduría urbana de Barranquilla durante el proceso de solicitud de la licencia de construcción respectiva.

El trámite de solicitud de la licencia de construcción inicia con el diligenciamiento y presentación ante la curaduría respectiva del Formulario Único Nacional, el cual, establece todos los estudios y diseños técnicos que deben acompañar dicha solicitud.

Los estudios preliminares son:

1. Estudio de suelos y Geotécnicos de conformidad con la ley 400 de 1997 sus decretos reglamentarios.
2. Levantamiento topográfico y de niveles, para conocer el movimiento de tierra requerido.
3. Planos arquitectónicos, los cuales deben contener como mínimo:
 - a. Plano de Localización en Barranquilla mostrando en un plano la Localidad, el Barrio, la Manzana y el lote.
 - i. Cuadro de Áreas, Indicando en estricto orden lo siguiente:
 - ii. Área del Lote,
 - iii. Área construida en 1er Piso
 - iv. Área libre en 1er piso.
 - b. Plano del primer piso indicando los linderos del o predio(s) según certificado de tradición o escrituras y marcando también el alineamiento sobre la vía (Línea de Bordillo, Línea de Propiedad y Línea de construcción debidamente acotados).

- c. Plantas de cada piso adicional y planta de cubiertas (con sus respectivas cotas, niveles, así como los nombres de cada espacio).
 - d. Plano de la fachada principal y fachadas alternas (con sus respectivas cotas y niveles).
 - e. Plano con corte transversal y longitudinal de la edificación (con sus respectivas cotas y niveles), uno indicando el alineamiento sobre la vía de acceso (marcando la línea de bordillo, línea de propiedad y línea de construcción debidamente acotados). Cuando el proyecto esté localizado en terreno inclinado, el corte deberá indicar la inclinación real del terreno.
 - f. Detalles en escalas adecuadas sobre elementos relacionados con accesibilidad al medio físico (rampas, escaleras, barandas, accesos, ascensores).
4. Planos estructurales del proyecto.
 5. Memoria de los cálculos y Memorias de diseño de elementos no estructurales.

Adicional a los requeridos por la norma urbana, es necesario realizar los siguientes diseños:

6. Diseño hidráulico
7. Diseño eléctrico

		Manzana A lote 10A	Manzana B lote 8-9-10-12	Manzana 8	Manzana B lote 2-2A	Manzana B lote 4-4A	Manzana 3	Manzana A Lote 8-9	Manzana 5A
	AÑO INICIO CONSTRUCCIÓN	2025	2028	2031	2033	2036	2038	2040	2042
1	Estudio de suelos y Geotécnicos de conformidad con la ley 400 de 1997 sus decretos reglamentarios.	Realizado	Se realiza en el año 2027	Se realiza en el año 2030	Se realiza en el año 2032	Se realiza en el año 2035	Se realiza en el año 2037	Se realiza en el año 2039	Se realiza en el año 2041
2	Levantamiento topográfico y de niveles, para conocer el movimiento de tierra requerido.	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado
3	Planos arquitectónicos,	Realizado	Se realiza en el año 2027	Se realiza en el año 2030	Se realiza en el año 2032	Se realiza en el año 2035	Se realiza en el año 2037	Se realiza en el año 2039	Se realiza en el año 2041
4	Planos estructurales del proyecto.	Realizado	Se realiza en el año 2027	Se realiza en el año 2030	Se realiza en el año 2032	Se realiza en el año 2035	Se realiza en el año 2037	Se realiza en el año 2039	Se realiza en el año 2041
5	Memoria de los cálculos y Memorias de diseño de elementos no estructurales	Realizado	Se realiza en el año 2027	Se realiza en el año 2030	Se realiza en el año 2032	Se realiza en el año 2035	Se realiza en el año 2037	Se realiza en el año 2039	Se realiza en el año 2041
6	Diseño hidráulico	Realizado	Se realiza en el año 2027	Se realiza en el año 2030	Se realiza en el año 2032	Se realiza en el año 2035	Se realiza en el año 2037	Se realiza en el año 2039	Se realiza en el año 2041
7	Diseño eléctrico	Realizado	Se realiza en el año 2027	Se realiza en el año 2030	Se realiza en el año 2032	Se realiza en el año 2035	Se realiza en el año 2037	Se realiza en el año 2039	Se realiza en el año 2041

4. MONTO DE INVERSIÓN ESTIMADO

Las inversiones que corresponden a las obligaciones adquiridas en el contrato No. CTO-171-2025, está previsto que asciendan a la suma de \$183.756.821.646, monto este que es susceptible de tener variaciones en el tiempo de acuerdo con las variables macroeconómicas que inciden en la definición de precios.

En este acápite se desglosan dichas inversiones y se estima su valor a precios corrientes de cada año.

4.1. Inversión total desglosada

AÑO	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
M2 CONSTRUCCIÓN	1.116	1.116	582	1.647	1.735	1.484	2.161	2.165	2.285	1.440
VALOR COP/ MT2	2.226.000	2.337.300	2.454.165	2.576.873	2.705.717	2.841.003	2.983.053	3.132.206	3.288.816	3.453.257
VALOR CONSTRUCCIÓN COP	2.484.216.000	2.608.426.800	1.428.324.030	4.243.955.630	4.693.228.328	4.215.508.303	6.446.287.817	6.779.940.792	7.515.404.578	4.973.621.896
ESTUDIO DE SUELO COP	7.629.545	7.930.150	4.298.559	12.643.298	13.840.591	12.218.652	18.364.261	18.983.665	20.682.209	13.452.646
LICENCIA E IMPUESTO DELINEAMIENTO COP	99.368.640	104.337.072	57.132.961	169.758.225	187.729.133	168.620.332	257.851.513	271.197.632	300.616.183	198.944.876
IMPREVISTOS	51.824.284	54.413.880	29.795.111	88.527.143	97.895.961	87.926.946	134.450.072	141.402.442	156.734.059	103.720.388
CAPEX	2.643.038.469	2.775.107.902	1.519.550.661	4.514.884.297	4.992.694.013	4.484.274.233	6.856.953.662	7.211.524.530	7.993.437.030	5.289.739.806

AÑO	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044
M2 CONSTRUCCIÓN	1.966	2.962	3.059	3.825	4.115	2.935	4.022	2.219	2.112	1.214
VALOR COP/ MT2	3.625.919	3.807.215	3.997.576	4.197.455	4.407.328	4.627.694	4.859.079	5.102.033	5.357.134	5.624.991
VALOR CONSTRUCCIÓN COP	7.126.925.954	11.275.677.595	12.228.465.613	16.053.754.256	18.134.743.307	13.584.272.172	19.542.389.026	11.319.727.058	11.312.928.599	6.830.314.235
ESTUDIO DE SUELO COP	18.946.439	29.461.741	31.403.504	40.520.347	44.988.173	33.121.784	46.832.290	26.662.084	26.189.282	15.541.024
LICENCIA E IMPUESTO DELINEAMIENTO COP	285.077.038	451.027.104	489.138.625	642.150.170	725.389.732	543.370.887	781.695.561	452.789.082	452.517.144	273.212.569
IMPREVISTOS	148.618.989	235.123.329	254.980.155	334.728.495	378.102.424	283.215.297	407.418.338	235.983.564	235.832.700	142.381.357
CAPEX	7.579.568.420	11.991.289.768	13.003.987.896	17.071.153.269	19.283.223.636	14.443.980.140	20.778.335.215	12.035.161.789	12.027.467.725	7.261.449.185

TOTAL CAPEX	183.756.821.646
--------------------	------------------------

4.2. Fuentes de financiamiento

La construcción de las edificaciones que corresponden a los compromisos anuales de inversión se ejecutará con recursos propios de la operación y/o, de ser necesario, con apalancamiento de entidades financieras, según las necesidades que se registren en su momento.

4.3. Proyecciones financieras

A continuaciones se presentan las proyecciones financieras expresadas en millones de pesos colombianos, derivadas de la ejecución de este plan de inversiones, hasta el año 2055, arrojando una TIR del proyecto del de 4,1%.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Disponible	41	34	154	65	84	72	52	18	74	194	349	343	667	201	103	1.142	260	1.104	3.926	8.054	14.202	21.788	30.913	41.291	53.127	66.382	80.952	96.391	113.137	131.586	132.161
Propiedad Planta y Equipo	2.643	5.418	6.938	11.453	16.445	20.930	27.787	34.998	42.991	48.281	55.861	67.852	80.856	97.927	117.210	131.654	152.433	164.468	176.495	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757	183.757
Depreciación	0	-91	-281	-528	-948	-1.568	-2.375	-3.480	-4.912	-6.726	-8.803	-11.280	-14.423	-18.331	-23.306	-29.566	-36.858	-45.748	-55.642	-66.628	-78.341	-90.054	-101.767	-113.480	-125.193	-136.905	-148.618	-160.331	-172.044	-183.757	-183.757
ACTIVOS	2.684	5.361	6.811	10.990	15.581	19.434	25.464	31.536	38.153	41.750	47.407	56.915	67.100	79.798	94.008	103.230	115.835	119.824	124.780	125.183	119.618	115.491	112.903	111.568	111.692	113.234	116.091	119.817	124.850	131.586	132.161
Obligaciones Financieras	1.739	3.391	4.034	6.549	9.080	11.004	14.243	17.265	20.326	21.170	23.232	27.955	32.870	39.850	47.647	51.201	58.133	58.894	59.711	56.598	48.226	40.292	32.648	25.420	18.849	12.992	8.071	4.209	1.138	0	0
Impuesto de Renta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149	323	626	887	1.189	1.416	1.622	1.804	1.916	1.901	2.001	1.975	510
PASIVOS	1.739	3.391	4.034	6.549	9.080	11.004	14.243	17.265	20.326	21.170	23.232	27.955	32.870	39.850	47.647	51.201	58.133	58.894	59.860	56.921	48.852	41.178	33.836	26.836	20.471	14.796	9.988	6.110	3.139	1.975	510
Capital	2.545	5.828	8.756	12.829	17.437	21.902	27.336	33.070	39.225	44.217	49.855	56.737	63.906	71.522	79.763	86.638	93.301	96.696	100.090	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139	102.139
Utilidades	-1.600	-3.858	-5.980	-8.389	-10.937	-13.472	-16.115	-18.799	-21.398	-23.637	-25.680	-27.778	-29.677	-31.575	-33.402	-34.609	-35.599	-35.767	-35.171	-33.878	-31.373	-27.826	-23.072	-17.407	-10.919	-3.702	3.963	11.568	19.571	27.471	29.512
PATRIMONIO	945	1.970	2.776	4.441	6.501	8.430	11.221	14.271	17.827	20.579	24.175	28.960	34.229	39.947	46.360	52.029	57.702	60.930	64.920	68.262	70.766	74.313	79.067	84.732	91.220	98.437	106.103	113.707	121.710	129.611	131.651

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Ingresos		143	518	696	1.177	1.731	2.272	3.083	3.983	5.021	5.854	6.974	8.621	10.482	12.890	15.690	18.156	21.463	24.035	26.770	29.151	30.871	32.692	34.621	36.664	38.827	41.118	43.544	46.113	48.833	5.070
Costos	1.589	1.854	1.983	2.160	2.310	2.453	2.605	2.819	2.994	3.179	3.376	3.653	3.880	4.265	4.684	5.154	5.735	6.382	7.043	8.039	8.982	10.037	10.993	12.387	13.943	15.672	17.791	20.586	22.875	25.767	2.460
UTILIDAD BRUTA	-1.589	-1.711	-1.465	-1.464	-1.133	-722	-333	264	990	1.842	2.477	3.320	4.741	6.216	8.206	10.535	12.421	15.081	16.992	18.731	20.169	20.834	21.700	22.235	22.721	23.155	23.326	22.957	23.237	23.067	2.610
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN																															
Mantenimiento		37	39	21	64	70	63	97	102	113	75	107	169	183	241	272	204	293	170	170	102	134	138	142	147	152	157	162	167	172	0
Seguros	0	5	10	14	23	33	42	57	72	89	102	120	146	175	213	256	291	340	373	408	435	449	463	478	493	509	525	542	559	577	0
Impuestos		2	6	8	14	20	27	36	47	59	69	82	102	124	152	185	214	253	284	316	344	364	386	409	433	458	485	514	544	576	60
Otros gastos	11	20	16	25	38	39	49	60	67	62	66	94	116	141	170	166	184	177	159	147	110	119	123	127	131	135	139	143	148	153	0
Depreciación	0	91	190	247	420	620	807	1.105	1.433	1.813	2.078	2.477	3.143	3.908	4.975	6.260	7.292	8.890	9.893	10.987	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	0
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	11	155	262	315	558	783	988	1.355	1.721	2.137	2.390	2.880	3.676	4.532	5.750	7.139	8.186	9.954	10.879	12.027	12.703	12.778	12.822	12.868	12.916	12.966	13.019	13.074	13.131	13.191	60
UTILIDAD OPERACIONAL	-1.600	-1.866	-1.727	-1.779	-1.691	-1.505	-1.321	-1.090	-731	-295	87	440	1.065	1.685	2.456	3.396	4.236	5.127	6.113	6.704	7.466	8.056	8.878	9.367	9.805	10.189	10.308	9.884	10.106	9.876	2.550
Ingresos no Operacionales																															
Otros gastos No Operacionales																															
Intereses	0	392	395	630	857	1.030	1.321	1.593	1.868	1.944	2.130	2.539	2.964	3.583	4.283	4.603	5.226	5.295	5.368	5.088	4.335	3.622	2.935	2.285	1.695	1.168	726	378	102	0	0
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	0	392	395	630	857	1.030	1.321	1.593	1.868	1.944	2.130	2.539	2.964	3.583	4.283	4.603	5.226	5.295	5.368	5.088	4.335	3.622	2.935	2.285	1.695	1.168	726	378	102	0	0
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	-1.600	-2.258	-2.122	-2.409	-2.548	-2.535	-2.643	-2.684	-2.599	-2.239	-2.042	-2.098	-1.899	-1.898	-1.827	-1.207	-990	-168	745	1.616	3.130	4.434	5.943	7.081	8.110	9.021	9.582	9.505	10.004	9.876	2.550
IMPUESTO DE RENTA																															
IMPUESTO DE RENTA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149	323	626	887	1.189	1.416	1.622	1.804	1.916	1.901	2.001	1.975	510
UTILIDAD NETA	-1.600	-2.258	-2.122	-2.409	-2.548	-2.535	-2.643	-2.684	-2.599	-2.239	-2.042	-2.098	-1.899	-1.898	-1.827	-1.207	-990	-168	596	1.293	2.504	3.547	4.754	5.665	6.488	7.217	7.666	7.604	8.003	7.901	2.040

FLUJO DE CAJA

FLUJO DE CAJA	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Ingresos																															
Ingresos Arriendo		143	518	696	1.177	1.731	2.272	3.083	3.983	5.021	5.854	6.974	8.621	10.482	12.890	15.690	18.156	21.463	24.035	26.770	29.151	30.871	32.692	34.621	36.664	38.827	41.118	43.544	46.113	48.833	5.070
Total Ingresos	0	143	518	696	1.177	1.731	2.272	3.083	3.983	5.021	5.854	6.974	8.621	10.482	12.890	15.690	18.156	21.463	24.035	26.770	29.151	30.871	32.692	34.621	36.664	38.827	41.118	43.544	46.113	48.833	5.070
Egresos																															
Canon arrendamiento	1.589	1.854	1.983	2.160	2.310	2.453	2.605	2.819	2.994	3.179	3.376	3.653	3.880	4.265	4.684	5.154	5.735	6.382	7.043	8.039	8.982	10.037	10.993	12.387	13.943	15.672	17.791	20.586	22.875	25.767	2.460
Mantenimiento	0	37	39	21	64	70	63	97	102	113	75	107	169	183	241	272	204	293	170	170	102	134	138	142	147	152	157	162	167	172	0
Seguros	0	5	10	14	23	33	42	57	72	89	102	120	146	175	213	256	291	340	373	408	435	449	463	478	493	509	525	542	559	577	0
Impuestos	0	2	6	8	14	20	27	36	47	59	69	82	102	124	152	185	214	253	284	316	344	364	386	409	433	458	485	514	544	576	60
Otros gastos	11	20	16	25	38	39	49	60	67	62	66	94	116	141	170	166	184	177	159	147	110	119	123	127	131	135	139	143	148	153	0
Total Egresos Operativos	1.600	1.918	2.055	2.229	2.448	2.616	2.787	3.069	3.282	3.503	3.689	4.056	4.413	4.889	5.459	6.033	6.628	7.446	8.029	9.079	9.972	11.102	12.102	13.542	15.146	16.925	19.097	21.947	24.293	27.245	2.520
Inversión																															
Capex	2.643	2.775	1.520	4.515	4.993	4.484	6.857	7.212	7.993	5.290	7.580	11.991	13.004	17.071	19.283	14.444	20.778	12.035	12.027	7.261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Inversión	2.643	2.775	1.520	4.515	4.993	4.484	6.857	7.212	7.993	5.290	7.580	11.991	13.004	17.071	19.283	14.444	20.778	12.035	12.027	7.261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de deuda																															
Abono a Capital	0	174	356	456	754	1.027	1.273	1.724	2.199	2.637	2.928	3.169	3.645	4.258	4.897	5.955	6.748	7.163	7.102	7.894	8.372	7.934	7.644	7.228	6.570	5.857	4.921	3.863	3.070	1.138	0
Intereses	0	392	395	630	857	1.030	1.321	1.593	1.868	1.944	2.130	2.539	2.964	3.583	4.283	4.603	5.226	5.295	5.368	5.088	4.335	3.622	2.935	2.285	1.695	1.168	726	378	102	0	0
Total Servicio de la Deuda	0	566	751	1.086	1.611	2.058	2.595	3.318	4.067	4.582	5.057	5.708	6.609	7.840	9.181	10.558	11.974	12.457	12.470	12.982	12.708	11.556	10.579	9.513	8.265	7.025	5.646	4.241	3.173	1.138	0
Impuestos de Renta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149	323	626	887	1.189	1.416	1.622	1.804	1.916	1.901	2.001	1.975
Financiamiento																															
Aporte de Capital	2.545	3.283	2.928	4.073	4.608	4.465	5.434	5.734	6.155	4.992	5.638	6.883	7.169	7.616	8.240	6.875	6.663	3.396	3.394	2.049	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones financieras adquiridas	1.739	1.826	1.000	2.971	3.285	2.951	4.512	4.746	5.261	3.482	4.989	7.893	8.560	11.238	12.694	9.509	13.680	7.924	7.919	4.781	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Financiamiento	4.284	5.108	3.928	7.044	7.893	7.416	9.946	10.480	11.415	8.474	10.627	14.776	15.728	18.854	20.935	16.384	20.342	11.320	11.313	6.830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAJA GENERADA DEL PERIODO	41	-8	121	-90	19	-11	-20	-35	56	121	155	-6	324	-465	-98	1.039	-882	845	2.822	4.128	6.148	7.586	9.125	10.378	11.837	13.255	14.570	15.439	16.746	18.449	575
FLUJO DE CAJA	41	34	154	65	84	72	52	18	74	194	349	343	667	201	103	1.142	260	1.104	3.926	8.054	14.202	21.788	30.913	41.291	53.127	66.382	80.952	96.391	113.137	131.586	132.161

FLUJO DE CAJA LIBRE

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
FLUJO DE CAJA LIBRE																															
EBIT	-1.600	-1.866	-1.727	-1.779	-1.691	-1.505	-1.321	-1.090	-731	-295	87	440	1.065	1.685	2.456	3.396	4.236	5.127	6.113	6.704	7.466	8.056	8.878	9.367	9.805	10.189	10.308	9.884	10.106	9.876	2.550
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-149	-323	-626	-887	-1.189	-1.416	-1.622	-1.804	-1.916	-1.901	-2.001	-1.975	-510
Depreciación	0	91	190	247	420	620	807	1.105	1.433	1.813	2.078	2.477	3.143	3.908	4.975	6.260	7.292	8.890	9.893	10.987	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	11.713	0	
Change in NWK																															
CAPEX	-2.643	-2.775	-1.520	-4.515	-4.993	-4.484	-6.857	-7.212	-7.993	-5.290	-7.580	-11.991	-13.004	-17.071	-19.283	-14.444	-20.778	-12.035	-12.027	-7.261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de Caja Libre del proyecto	-4.243	-4.550	-3.056	-6.047	-6.264	-5.369	-7.372	-7.197	-7.292	-3.771	-5.415	-9.074	-8.796	-11.479	-11.852	-4.787	-9.251	1.982	3.830	10.106	18.553	18.882	19.402	19.663	19.896	20.098	20.104	19.695	19.818	19.613	2.040
Desembolso Deuda Banco	1.739	1.826	1.000	2.971	3.285	2.951	4.512	4.746	5.261	3.482	4.989	7.893	8.560	11.238	12.694	9.509	13.680	7.924	7.919	4.781	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	-392	-395	-630	-857	-1.030	-1.321	-1.593	-1.868	-1.944	-2.130	-2.539	-2.964	-3.583	-4.283	-4.603	-5.226	-5.295	-5.368	-5.088	-4.335	-3.622	-2.935	-2.285	-1.695	-1.168	-726	-378	-102	-0	-0
Amortización capital	0	-174	-356	-456	-754	-1.027	-1.273	-1.724	-2.199	-2.637	-2.928	-3.169	-3.645	-4.258	-4.897	-5.955	-6.748	-7.163	-7.102	-7.894	-8.372	-7.934	-7.644	-7.228	-6.570	-5.857	-4.921	-3.863	-3.070	-1.138	0
Flujo de Caja Libre equity	-2.504	-3.290	-2.808	-4.163	-4.589	-4.476	-5.454	-5.769	-6.099	-4.872	-5.483	-6.889	-6.845	-8.081	-8.339	-5.836	-7.545	-2.551	-721	1.905	5.845	7.326	8.823	10.150	11.631	13.073	14.458	15.454	16.646	18.475	2.040

5. TIEMPO ESTIMADO DE EJECUCIÓN

El cronograma de construcción discriminado año por año sin sobrepasar los doscientos cuarenta (240) meses, es el siguiente:

	M2	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	Manzana A lote 10A	1.116	1.116	582								
2	Manzana B lote 8-9-10-12				1.647	1.735	1.484					
3	Manzana 8							2.161	2.165			
4	Manzana B lote 2-2A									2.285	1.440	1.966

	M2	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
5	Manzana B lote 4-4A	2.962	3.059							
6	Manzana 3			3.825	4.115					
7	Manzana A lote 8-9					2.935	4.022			
8	Manzana 5A							2.219	2.112	1.214

6. ACTIVIDADES PRELIMINARES

Anualmente y previo al inicio de cada construcción, se ejecutarán las siguientes actividades administrativas:

- Socialización de la edificación a construir
- Solicitud de poder ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para tramitar permisos de construcción, uso de suelo y licencias requeridas a que haya lugar
- Remisión de licencia de construcción al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Con relación al proyecto que se planea llevar a cabo durante el año 2025, 2026 y 2027 (Manzana A lote 10A) y que fue socializado según consta en la comunicación con radicado 1-2025-021292 del 1º de julio de 2025, quedamos atentos a que nos envíen el poder respectivo.

El presente proyecto se entrega dentro del plazo de seis (6) meses contados desde el inicio de la ejecución contractual, con el fin de ser evaluada y aprobada por parte del ARRENDADOR, conforme a lo establecido en la cláusula correspondiente del contrato.