



ESTUDIOS PREVIOS ANALISIS DE CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION PARA CONSTITUIR UN VÍNCULO ASOCIATIVO

La Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU – E.I.C.E. de Cali está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Municipio y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del Art. 25 de la Ley 80 de 1993, Artículo 3 del Decreto reglamentario 2474 de 2008, todos los procesos de contratación de las entidades del Estado deben realizar los estudios previos que determinan la necesidad y la conveniencia del objeto a contratar.

I.- NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

El Plan de Desarrollo de Santiago de Cali, estructurado en tres (3) dimensiones; Población, Territorio y Gobierno, genera Ocho (8) Programas Generales que se desarrollan a través de los Macroproyectos, los cuales permitirán alcanzar los objetivos específicos.

El Programa General **“Cali es mi casa”**, proveer al municipio de las condiciones culturales y materiales básicas para la vida digna; del espacio público para el encuentro ciudadano y el disfrute de las nuevas calidades urbanas; también convoca a amar y proteger al municipio del mismo modo como amamos y protegemos nuestro hogar, a través de proyectos que, como los de vivienda y hábitat urbano y rural, son considerados bienes sociales necesarios e insustituibles.

En este concepto, el Macroproyecto **“Cali renueva”** establece como lineamientos que la modernidad demanda la planificación y construcción de nuevos desarrollos habitacionales y la intervención integral de zonas deterioradas del centro de Cali y áreas conexas, con el fin de generar nuevas condiciones físico-espaciales, dinámicas sociales y productivas y la dotación de infraestructura de equipamientos (bibliotecas, centros culturales, patrimonio intangible).

Y establece como objetivos, controlar el déficit habitacional, recuperar zonas deterioradas del centro de Cali en consonancia con el POT; procurar que los programas VIP (Vivienda de Interés Prioritario) se brinden soluciones, en donde las familias puedan acceder a su vivienda, con el aporte del ahorro programado, los subsidios de la Nación, el



Departamento y el Municipio y de la mano de obra dirigida para el urbanismo y construcción de su vivienda, de tal manera que no haya deuda con el sector financiero.

Por lo anterior, es necesario constituir un vinculo asociativo para el desarrollo del plan parcial de renovación urbana localizado en el barrio El Calvario, entre las troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de las calles 13 y 15 y entre las carreras 10 y 12, barrio el calvario, comuna 03 del municipio de Santiago de Cali, departamento del valle del cauca, República de Colombia.

II.- DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR

La suscripción de un vinculo asociativo con la empresa municipal de renovación urbana - EMRU E.I.C.E- para el desarrollo del plan parcial de renovación urbana del barrio el calvario, adoptado mediante decreto municipal no. 411.20.0868 del 21 de diciembre de 2007, en el marco del proyecto ciudad paraíso, ubicado entre las troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de las calles 13 y 15 y entre las carreras 10 y 12, barrio el calvario, Comuna 03 del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.

PLAZO DE EJECUCIÓN: Treinta y dos meses (32) estimado

LUGAR: Calles 13 y 15 entre carreras 10 y 12, Barrio El Calvario, comuna 03 de la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia

IDENTIFICACIÓN: Vínculo Asociativo

III.- FUNDAMENTOS DE LA CONTRATACION

a) Justificación Jurídica:

Que de conformidad con la Constitución Política que en su artículo 209 señala:

ARTICULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.



Desde la ley 388 de 1997 quedó establecida la posibilidad de participación del sector privado en proyectos de iniciativa pública de desarrollo territorial. Dicha posibilidad se establece con el propósito de generar fuentes de financiación adicional a los recursos públicos, que permitan la concreción de los proyectos que requirieran los municipios, en desarrollo de sus Planes de Ordenamiento Territorial, y de los cuales el sector privado pueda obtener algún beneficio que motive su participación y aporte.

Así mismo quedaron definidos los instrumentos legales para la gestión del suelo, dentro de los cuales quedó establecida también, la posibilidad de participación de los propietarios de la tierra en los proyectos de iniciativa pública, privada y/o mixta, que permitan generar actuaciones urbanas integrales que concreten las directrices emanadas de los Planes de Ordenamiento Territorial – POT de los municipios.

Para ello, las actuaciones urbanas integrales contemplan la implementación de mecanismos para la **actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado**, en los cuales se integre también, el componente de gestión urbana del suelo.

Por su parte, el Documento CONPES 3260 de 2003, por medio del cual se presenta “la política del Gobierno Nacional para impulsar la implantación de sistemas integrados de transporte masivo – SITM – en las grandes ciudades del país”, estableció como directriz la búsqueda de fuentes complementarias de financiación, dentro de las cuales se hace énfasis en las fuentes privadas, de forma que se garantice la sostenibilidad financiera y operativa de los sistemas de transporte masivo.

En él se establece, la necesidad de *maximizar la vinculación del sector privado para racionalizar los aportes de la ciudad y de la Nación al proyecto, teniendo en cuenta la situación fiscal de las entidades públicas*¹, con el propósito de impulsar procesos integrales de desarrollo urbano, dentro de un marco de eficiencia fiscal que promueva nuevos espacios para la participación del sector privado en el desarrollo y operación del transporte urbano de pasajeros.

Así mismo, establece como política de financiación de los SITM, la maximización de la *“inversión privada en infraestructura, la cual deberá cubrir la construcción de los patios, talleres, y procurará cubrir otros componentes, tales como las estaciones y portales de modo que estas inversiones logren alcanzar como mínimo un 10% del costo total de la infraestructura”, buscando generar con ello “otras posibles fuentes de ingresos del sistema, tales como negocios inmobiliarios”*.

Se establece también, como uno de los requisitos generales para acceder a la participación de la Nación en cada proyecto de SITM, la *implementación de los “instrumentos de planeación, gestión del suelo y financiación establecidos en la Ley 388*

¹ CONPES 3260 de 2003, Pag. 11.



de 1997 para el desarrollo urbano de las áreas de influencia de las troncales con el fin de crear las condiciones para promover la inversión privada en desarrollos inmobiliarios”.

Finalmente, el Documento CONPES 3260 de 2003 realiza recomendaciones como:

- Gestionar los proyectos urbanísticos asociados a los SITM que promuevan la renovación urbana, particularmente a través de la identificación, formulación e implementación de planes parciales.
- Establecer lineamientos nacionales que permitan una ágil y eficaz gestión de suelo que evite la especulación y facilite el proceso de adquisición de inmuebles y predios de influencia directa e indirecta a los SITM para la construcción de proyectos urbanísticos asociados a éstos.
- Adelantar los estudios correspondientes que permitan la articulación de los SITM con los Planes de Ordenamiento Territorial.
- Incorporar los esquemas recomendados en la estructuración financiera que permitan que ingresos extraordinarios del sistema sean destinados a inversiones en el mismo.
- Aprovechar la explotación de negocios complementarios vía concesiones con el privado y enfocar prioritariamente estos recursos a programas de seguridad ciudadana
- Buscar el apoyo financiero que se requiera para la financiación de su participación en el Proyecto, dentro del marco de la Ley.

b) Justificación Técnica:

Metro Cali S.A. como entidad responsable de la correcta ejecución y operación del Sistema de Transporte Masivo de Santiago de Cali – SITM MIO, realizó los estudios técnicos para la revisión y ajuste del mismo en diciembre de 2006, los cuales fueron recogidos en el Documento CONPES 3504 de 2007.

En éste documento CONPES 3504 de 2007 se establecen unas nuevas necesidades para el sistema, respecto de las inicialmente establecidas en el Documento CONPES 3369 de 2005, dentro de las cuales, fue incluida la construcción de una estación terminal de integración intermedia en el centro de la ciudad (Estación Centro), localizada sobre la Carrera 10 entre calles 13 y 15, con la cual se sustituirá la terminal de Benito Juárez.

A partir de este cambio en las necesidades de infraestructura para el sistema, de acuerdo con el ajuste al Modelo de transporte inicialmente planteado, se pretende

9



asumir el paso de cobertura del 90% al 100%, lo cual sustenta la necesidad de ampliación y ajuste a la infraestructura requerida para el SITM, incluida la Estación Centro.

Para ello, el Documento CONPES 3504 de 2007 establece en el cuadro No. 1, una modificación a los alcances del proyecto SITM para Cali, incluyendo nuevos recursos para la construcción de terminales intermedias por valor de \$18.000.000.000.00. Así mismo, el plan de adquisiciones presentado el 2 de agosto de 2010 contempla un monto para la construcción de la estación Centro por el mismo valor, con recursos del Municipio de Santiago de Cali.

Por su parte, el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante el contrato de Consultoría No. 606-08 suscrito con la Universidad del Valle, realizó los estudios de Formulación para el Macroproyecto de Interés Nacional MIO – MACROMIO, mediante el cual pudo establecer en su fase de diagnóstico, las zonas estratégicas para ser desarrolladas mediante la concreción de modelos asociativos de sinergia pública y privada, asociados a la infraestructura del Sistema integrado de transporte Masivo – MIO.

Haciendo parte de las áreas estratégicas o áreas potenciales para desarrollo de proyectos estratégicos conjuntos, encontradas por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, de acuerdo al modelo de transporte planteado por Metro Cali S.A, y adoptado mediante el CONPES 3504 de 2007, fue encontrada el área de localización de la estación terminal intermedia Centro (Carrera 10 entre calles 13 y 15), lo que pone en evidencia, por su potencialidad de mercado y volumen de pasajeros día que mueve, el potencial para ser desarrollado un proyecto inmobiliario comercial y de servicios, integrado a la estación del SITM.

De conformidad con los estatutos de la EMRU E.I.C.E. Resolución 01 de 2002 y la Resolución 02 de 2004 que en su artículo 8 y 9 consagra y en especial la Resolución 004 de julio 30 de 2009 de la Junta Directiva por medio de la cual se adopta el estatuto de contratación de la empresa MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA - EMRU E.I.C.E.

Artículo 8.- Funciones.- la EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E., en desarrollo de su objeto tendrá las siguientes funciones:

8 - Celebrar todos los contratos, convenios y demás actos jurídicos requeridos para el cumplimiento del objeto y las funciones de la empresa.

Artículo 9.- Facultades.- Para facilitar el cumplimiento de su objeto, la EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E., podrá:

14 - Celebrar convenios y contratos con otras entidades del sector público o privado, para el desarrollo de su objeto y cobrar honorarios, comisiones o cualquier tipo de remuneración, que su gestión genere.



Artículo 23. Funciones Y Facultades del Gerente.- Además de las funciones y facultades inherentes a la calidad de administrador y representante legal de la entidad, al Gerente le corresponde:

2 - Expedir los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo del objeto de la Empresa.

De esta manera, no encontrando inconveniente alguno de tipo jurídico y legal, se considera viable y pertinente que la EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA - EMRU E.I.C.E.-, a través de su Representante Legal, celebre un vínculo asociativo con una persona natural o jurídica, teniendo en cuenta los principios y requisitos básicos consagrados en la ley para dicha celebración.

c) Justificación Financiera:

Teniendo en cuenta que el Municipio de Santiago de Cali a través de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU -E.I.C.E.- busca desarrollar el plan parcial de renovación urbana del barrio El Calvario, con el objetivo de transformar esta zona de la ciudad mediante la localización de una Estación Intermedia del SITM MIO vinculada a un proyecto inmobiliario comercial y de servicios, la EMRU EICE realizó los estudios de viabilidad financiera del proyecto, los cuales se sustentan en los estudios de "Simulación Financiera del Plan parcial El Calvario".

De acuerdo a estos estudios, se pudo establecer la viabilidad positiva para la ejecución del proyecto, conforme se establece en la simulación urbanística y financiera del plan parcial en mención y a los estudios de viabilidad económica y financiera elaborados por la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU -E.I.C.E., que hacen parte integral del presente documento (Ver Anexo).

A partir del ejercicio de pre-factibilidad del plan parcial se pudo establecer las siguientes estimaciones de costos y de ítems, los cuales deberán ser contemplados por el proponentes durante el proceso de selección:

- 181 predios evaluados por el Colegio de Avaluadores de Camacol Valle en treinta mil ciento catorce millones ochenta y tres mil trescientos veintinueve pesos (\$30.114.083.329).
- Aportes para la implementación del Plan de Gestión Social de acuerdo con la propuesta de asociación presentada en los términos del pliego de condiciones.
- Aportes para la construcción de la Estación Intermedia del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de acuerdo con la propuesta de asociación presentada en los términos del pliego de condiciones.
- Estudios, diseños y licencias
- Costos de urbanismo de acuerdo con los diseños presentados, concertados para el caso de la Estación Intermedia Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO.



- Costos de construcción según tipo y tamaño del proyecto.

Los estudios financieros realizados por parte de la EMRU E.I.C.E, los cuales soportan los valores aquí consignados, se encuentran en el anexo que hace parte integral del presente documento.

IV.- SOPORTE DEL VALOR ESTIMADO DEL VINCULO ASOCIATIVO

El valor del contrato solo será estimable en la medida que sea conocida la propuesta económica del oferente ganador, la cual dependerá del tipo y tamaño del proyecto que se proponga acometer.

Sin embargo, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU -E.I.C.E, con base en los estudios de pre-factibilidad financiera del plan parcial, realizó los estudios de viabilidad financiera que hacen parte integral del presente documento (Ver anexo), a partir de los cuales se generaron tres (3) escenarios posibles de concreción del proyecto, los cuales dan cuenta del rango en el cual se podría encontrar el tamaño del proyecto que podría ejecutarse, en unas condiciones normales de mercado.

Así mismo se establecieron los indicadores financieros a partir de un escenario con un potencial de edificabilidad medio, el cual se presenta en el anexo que hace parte integral del presente documento.

OBJETO: La suscripción de un vinculo asociativo con la empresa municipal de renovación urbana -EMRU E.I.C.E- para el desarrollo del plan parcial de renovación urbana del barrio el calvario, adoptado mediante decreto municipal no. 411.20.0868 del 21 de diciembre de 2007, en el marco del proyecto ciudad paraíso, ubicado entre las troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de las calles 13 y 15 y entre las carreras 10 y 12, barrio el calvario, Comuna 03 del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.

V.- FACTORES DE LA SELECCIÓN

De acuerdo con la información suministrada por los proponentes, se tendrá en cuenta la oferta Técnico-Económica, la experiencia en, PROMOTORIA, COMERCIALIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN, VENTAS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, en atención a los aspectos ya señalados en el presente análisis, será posible colegir que una vez verificados el objeto, idoneidad y experiencia de aquellos, se seleccionara a la persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos que exige la empresa para que lleve a cabo la ejecución de los objetos propuestos.



VI.- ANÁLISIS DEL RIESGO DE LA CONTRATACIÓN

Los riesgos estimados para la contratación del objeto en mención, corresponden a los normales de éste tipo de contratos.

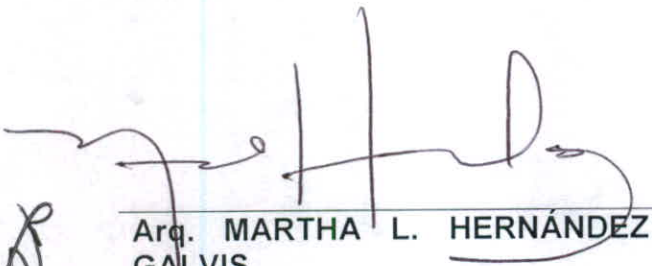
VII. ANALISIS DE LAS GARANTIAS

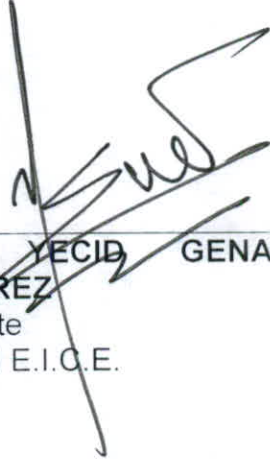
Por tratarse de la firma de un vínculo asociativo mediante contrato atípico o innominado, de colaboración empresarial y asociación a riesgo compartido, en donde La EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA DE SANTIAGO DE CALI – EMRU E.I.C, conjuntamente con el particular, desarrollará el plan parcial de renovación urbana del barrio El Calvario, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.20.0868 del 21 de diciembre de 2007, no será exigible garantía de seriedad de la propuesta, de acuerdo con el marco legal en la materia.

Para constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali a los (28) días del mes de Enero de 2011.

Estudio previo presentado por

Aprobado por


Arq. MARTHA L. HERNÁNDEZ
GALVIS
Secretaria General
EMRU E.I.C.E


ING. YECID GENARO CRUZ
RAMIREZ
Gerente
EMRU E.I.C.E.

**ANEXO
ESTUDIOS PREVIOS**

**PROCESO DE SELECCIÓN DE UNO O VARIOS SOCIOS ESTRATÉGICOS PARA LA EMRU EICE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO EL CALVARIO**

CUADRO 1: CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL

	M2	Ha	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	52.484,68	5,25	100%
AFECTACIONES	7.054,88	0,71	13%
ÁREA NETA URBANIZABLE	45.429,80	4,54	87%
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	10.922,63	1,09	21%
VIAS	9.786	0,98	19%
ÁREA ÚTIL	24.721	2,47	47%

CUADRO 2: ÁREAS POR MANZANA

IDENT. MANZANA	AREA BRUTA INICIAL MZ	AREA DISPONIBLE POR MANZANA	CESIONES	AREA UTIL
A-0204	10.786	9.218	0	9.218
A-0205	6.845	5.263	5.263	0
A-0209	5.190	4.367	4.367	0
A-0210	11.616	10.124	0	10.124
A-0211	7.426	5.380	0	5.380
A-0212	2.106	1.292	1.292	0
	43.970	35.644	10.923	24.721,18

ESCENARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

ESCENARIO 1: APROVECHAMIENTO BÁSICO

				APROVECHAMIENTO BÁSICO									
				MZ A-0204			MZ A-0210			MZ A-0211			TOTAL
ÁREA UTIL X MANZANA (M2)				24.721	9.218	10.124	5.380	-	-	-	-	-	-
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (M2) - I.O				0,80	0,80	0,8	0,8	-	-	-	-	-	-
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (M2) - I.C.				-	1,87	1,51	0,80	-	-	-	-	-	-
NÚMERO DE PISOS				-	2,34	1,89	1,00	-	-	-	-	-	-
ÁREA NIETA DE OCUPACIÓN (M2)				19.777	7.374	8.099	4.304	-	-	-	-	-	-
ÁREA DE CIRCULACIONES (M2)				5.933	2.212	2.430	1.291	-	-	-	-	-	-
ÁREA VENDIBLE MÁXIMA X PISO (M2)				13.844	5.162	5.669	3.013	-	-	-	-	-	-
VALOR PROMEDIO M2 DE VENTA				-	4.606.181	4.883.287	7.500.000	-	-	-	-	-	-
PRODUCTOS INMOBILIARIOS													
PISO	Producto Especifico	VR/M2 CONSTRCCIÓN	VALOR VENTA x PRODUCTO (M²)	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRCCIÓN	VALOR VENTAS	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRCCIÓN	VALOR VENTAS	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRCCIÓN	VALOR VENTAS	VENTAS X PRODUCTO PROYECTO
PISO 1	Locales Piso 1	\$ 1.500.000	\$ 7.500.000	3.083	\$ 4.624.590.000	\$ 23.122.950.000	2.867	\$ 4.300.095.000	\$ 21.500.475.000	3.013	4.518.914.400	\$ 22.594.572.000	\$ 67.217.997.000
	Alm. Ancla Piso 1	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	1.584	\$ 2.376.360.000	\$ 4.752.720.000	2.233	\$ 3.349.335.000	\$ 6.698.670.000	0	0	\$ 0	\$ 11.451.390.000
	Kioscos	\$ 1.500.000	\$ 6.000.000	101	\$ 151.875.000	\$ 607.500.000	122	\$ 182.250.000	\$ 729.000.000	0	0	\$ 0	\$ 1.336.500.000
				4.769	7.152.825.000	\$ 28.483.170.000	5.221	\$ 7.831.680.000	\$ 28.928.145.000	3.013	4.518.914.400	\$ 22.594.572.000	\$ 80.005.887.000
PISO 2	Locales Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 6.000.000	3.083	\$ 4.624.590.000	\$ 18.498.360.000	3.103	\$ 4.654.035.000	\$ 18.616.140.000	0	0	\$ 0	\$ 37.114.500.000
	Local Ancla Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	1.584	\$ 2.376.360.000	\$ 3.168.480.000	1.926	\$ 2.888.310.000	\$ 3.851.080.000	0	0	\$ 0	\$ 7.019.560.000
	Área Financiera Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	466	\$ 699.645.000	\$ 932.860.000	0	0	\$ 0	\$ 932.860.000
				4.667	7.000.950.000	\$ 21.666.840.000	5.495	\$ 8.241.990.000	\$ 23.400.080.000	0	0	\$ 0	\$ 45.066.920.000
PISO 3	Locales Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 5.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
	Locales Comida Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	562	\$ 843.315.000	\$ 1.686.630.000	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 1.686.630.000
	Local Ancla Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
	Zona de Juegos Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
	Salas de Cine Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
				562	843.315.000	\$ 1.686.630.000	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 1.686.630.000
PISO 4	Casino Piso 4	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
	Salas de Cine Piso 4	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
				0	0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
OTROS	Oficinas	\$ 1.100.000	\$ 1.800.000	2.051	\$ 2.267.188.000	\$ 3.709.944.000	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 3.709.944.000
	Parqueaderos	\$ 400.000	\$ 500.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
				2.051	\$ 2.267.188.000	\$ 3.709.944.000	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 3.709.944.000
SUB.TOTAL POR MANZANA				12.059	\$ 17.264.278.000	\$ 55.546.584.000	10.716	\$ 16.073.670.000	\$ 52.328.225.000	3.013	4.518.914.400	\$ 22.594.572.000	\$ 130.469.381.000
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN													\$ 37.856.862.400
VALOR TOTAL VENTAS PROYECTO													\$ 130.469.381.000
											I.O PROMEDIO ESCENARIO I.C. PROMEDIO ESCENARIO No. PISOS PROMEDIO POR ESCENARIO TOTAL M2 VENDIBLES	0,80 1,39 1,74 25.788	

ESCENARIO 2: APROVECHAMIENTO MEDIO

				APROVECHAMIENTO MEDIO									
				MZ A-0204			MZ A-0210			MZ A-0211			TOTAL
ÁREA UTIL X MANZANA (M2)		24.721		9.218			10.124			5.380			-
INDICE DE OCUPACIÓN (M2) - I.O		0,80		0,8			0,8			0,8			-
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (M2) - I.C.		-		2,48			3,22			2,40			-
NÚMERO DE PISOS		-		3,10			4,03			3,00			-
ÁREA NETA DE OCUPACIÓN (M2)		19.777		7.374			8.099			4.304			-
ÁREA DE CIRCULACIONES (M2)		5.933		2.212			2.430			1.291			-
ÁREA VENDIBLE MÁXIMA X PISO (M2)		13.844		5.162			5.669			3.013			-
VALOR PROMEDIO M2 DE VENTA		-		4.395.232			3.423.872			5.100.000			-
PRODUCTOS INMOBILIARIOS													
PISO	Producto Específico	VR/M2 CONSTRCCIÓN	VALOR VENTA x PRODUCTO (M²)	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRCCIÓN	VALOR VENTAS	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRCCIÓN	VALOR VENTAS	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRCCIÓN	VALOR VENTAS	VENTAS X PRODUCTO PROYECTO
PISO 1	Locales Piso 1	\$ 1.500.000	\$ 7.500.000	3.083	\$ 4.624.590.000	\$ 23.122.950.000	2.867	\$ 4.300.095.000	\$ 21.500.475.000	3.013	4.518.914.400	\$ 22.594.572.000	\$ 67.217.997.000
	Alm. Ancla Piso 1	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	1.584	\$ 2.376.360.000	\$ 4.752.720.000	2.233	\$ 3.349.335.000	\$ 6.698.670.000	0	0	\$ 0	\$ 11.451.390.000
	Kioscos	\$ 1.500.000	\$ 6.000.000	101	\$ 151.875.000	\$ 607.500.000	122	\$ 182.250.000	\$ 729.000.000	0	0	\$ 0	\$ 1.336.500.000
				4.769	\$ 7.152.825.000	\$ 28.483.170.000	5.221	\$ 7.831.680.000	\$ 28.928.145.000	3.013	4.518.914.400	\$ 22.594.572.000	\$ 80.005.887.000
PISO 2	Locales Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 6.000.000	3.083	\$ 4.624.590.000	\$ 18.498.360.000	3.103	\$ 4.654.035.000	\$ 18.616.140.000	3.013	4.518.914.400	\$ 18.075.657.600	\$ 55.190.157.600
	Local Ancla Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	1.584	\$ 2.376.360.000	\$ 3.168.480.000	1.926	\$ 2.888.310.000	\$ 3.851.080.000	0	0	\$ 0	\$ 7.019.560.000
	Área Financiera Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	466	\$ 699.645.000	\$ 932.860.000	0	0	\$ 0	\$ 932.860.000
				4.667	\$ 7.000.950.000	\$ 21.666.840.000	5.495	\$ 8.241.990.000	\$ 23.400.080.000	3.013	4.518.914.400	\$ 18.075.657.600	\$ 63.142.577.600
PISO 3	Locales Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 5.000.000	2.290	\$ 3.434.400.000	\$ 11.448.000.000	506	\$ 759.345.000	\$ 2.531.150.000	0	0	\$ 0	\$ 13.979.150.000
	Locales Comida Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	562	\$ 843.315.000	\$ 1.686.630.000	363	\$ 544.065.000	\$ 1.088.130.000	0	0	\$ 0	\$ 2.774.760.000
	Local Ancla Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	1.640	\$ 2.460.225.000	\$ 3.280.300.000	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 3.280.300.000
	Zona de Juegos Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	446	\$ 669.600.000	\$ 892.800.000	0	0	\$ 0	\$ 892.800.000
				4.492	\$ 6.737.940.000	\$ 16.414.930.000	5.958	\$ 8.937.675.000	\$ 13.798.300.000	0	0	\$ 0	\$ 30.213.230.000
PISO 4	Casino Piso 4	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	1.507	\$ 2.260.020.000	\$ 3.013.360.000	0	0	\$ 0	\$ 3.013.360.000
	Salas de Cine Piso 4	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	3.415	\$ 5.121.795.000	\$ 6.829.060.000	0	0	\$ 0	\$ 6.829.060.000
				0	\$ 0	\$ 0	4.921	\$ 7.381.815.000	\$ 9.842.420.000	0	0	\$ 0	\$ 9.842.420.000
OTROS	Oficinas	\$ 1.100.000	\$ 1.800.000	2.061	\$ 2.267.188.000	\$ 3.709.944.000	1.249	\$ 1.374.373.000	\$ 2.248.974.000	3.013	3.313.870.560	\$ 5.422.697.280	\$ 11.381.615.280
	Parqueaderos	\$ 400.000	\$ 500.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	0	\$ 0	\$ 0
				2.061	\$ 2.267.188.000	\$ 3.709.944.000	1.249	\$ 1.374.373.000	\$ 2.248.974.000	3.013	3.313.870.560	\$ 5.422.697.280	\$ 11.381.615.280
SUB TOTAL POR MANZANA				15.989	\$ 23.158.903.000	\$ 70.274.884.000	22.645	\$ 33.767.533.000	\$ 76.217.919.000	9.038	12.351.699.360	\$ 46.092.926.880	\$ 194.585.729.880
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN													
VALOR TOTAL VENTAS PROYECTO				TOTAL PROYECTO									\$ 194.585.729.880

I.O. PROMEDIO ESCENARIO	0,80
I.C. PROMEDIO ESCENARIO	2,70
No. PISOS PROMEDIO POR PROYECTO	3,38
TOTAL M2 VENDIBLES	47.872

ESCENARIO 3: APROVECHAMIENTO ALTO

		APROVECHAMIENTO ALTO											
		MZ A-0204			MZ A-0210			MZ A-0211			TOTAL		
ÁREA UTIL X MANZANA (M2)	24.721	9.218			10.124			5.380			-		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (M2) - I.O	0,80	0,8			0,8			0,8			-		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (M2) - I.C.	-	4,40			4,40			2,40			-		
NÚMERO DE PISOS	-	5,50			5,50			3,00			-		
ÁREA NETA DE OCUPACIÓN (M2)	19.777	7.374			8.099			4.304			-		
ÁREA DE CIRCULACIONES (M2)	5.933	2.212			2.430			1.291			-		
ÁREA VENDIBLE MÁXIMA X PISO (M2)	13.844	5.162			5.669			3.013			-		
VALOR PROMEDIO M2 DE VENTA	-	3.336.364			3.336.364			5.100.000			-		
PRODUCTOS INMOBILIARIOS													
PISO	Producto Especifico	VR/M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR VENTA x PRODUCTO (M²)	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRUCCIÓN	VALOR VENTAS	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRUCCIÓN	VALOR VENTAS	ÁREA VENDIBLE (M²)	VR CONSTRUCCIÓN	VALOR VENTAS	VENTAS X PRODUCTO PROYECTO
PISO 1	Locales Piso 1	\$ 1.500.000	\$ 7.500.000	3.097	\$ 4.645.680.480	\$ 23.228.402.400	3.402	\$ 5.102.445.600	\$ 25.512.228.000	3.013	\$ 4.518.914.400	\$ 22.594.572.000	\$ 71.335.202.400
	Alm. Ancla Piso 1	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	1.807	\$ 2.709.980.280	\$ 5.419.960.560	1.984	\$ 2.976.426.600	\$ 5.952.853.200	0	\$ 0	\$ 0	\$ 11.372.813.760
	Kioscos	\$ 1.500.000	\$ 6.000.000	258	\$ 387.140.040	\$ 1.548.560.160	283	\$ 425.203.800	\$ 1.700.815.200	0	\$ 0	\$ 0	\$ 3.249.375.360
				5.162	\$ 7.742.800.800	\$ 30.196.923.120	5.669	\$ 8.504.076.000	\$ 33.165.896.400	3.013	\$ 4.518.914.400	\$ 22.594.572.000	\$ 85.957.391.520
PISO 2	Locales Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 6.000.000	3.613	\$ 5.419.960.560	\$ 21.679.842.240	3.969	\$ 5.952.853.200	\$ 23.811.412.800	3.013	\$ 4.518.914.400	\$ 18.075.657.600	\$ 63.566.912.640
	Local Ancla Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	1.549	\$ 2.322.840.240	\$ 3.097.120.320	1.701	\$ 2.551.222.800	\$ 3.401.630.400	0	\$ 0	\$ 0	\$ 6.498.750.720
	Área Financiera Piso 2	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
				5.162	\$ 7.742.800.800	\$ 24.776.962.560	5.669	\$ 8.504.076.000	\$ 27.213.043.200	3.013	\$ 4.518.914.400	\$ 18.075.657.600	\$ 70.065.663.360
PISO 3	Locales Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 5.000.000	1.290	\$ 1.935.700.200	\$ 6.452.334.000	1.417	\$ 2.126.019.000	\$ 7.086.730.000	0	\$ 0	\$ 0	\$ 13.539.064.000
	Locales Comida Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	1.290	\$ 1.935.700.200	\$ 3.871.400.400	1.417	\$ 2.126.019.000	\$ 4.252.038.000	0	\$ 0	\$ 0	\$ 8.123.438.400
	Local Ancla Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	1.290	\$ 1.935.700.200	\$ 2.580.933.600	1.417	\$ 2.126.019.000	\$ 2.834.692.000	0	\$ 0	\$ 0	\$ 5.415.625.600
	Zona de Juegos Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	1.290	\$ 1.935.700.200	\$ 2.580.933.600	1.417	\$ 2.126.019.000	\$ 2.834.692.000	0	\$ 0	\$ 0	\$ 5.415.625.600
	Salas de Cine Piso 3	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
				5.162	\$ 7.742.800.800	\$ 15.485.601.600	5.669	\$ 8.504.076.000	\$ 17.008.152.000	0	\$ 0	\$ 0	\$ 32.493.753.600
PISO 4	Casino Piso 4	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	2.065	\$ 3.097.120.320	\$ 4.129.493.760	2.268	\$ 3.401.630.400	\$ 4.535.507.200	0	\$ 0	\$ 0	\$ 8.665.000.960
	Salas de Cine Piso 4	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	3.097	\$ 4.645.680.480	\$ 6.194.240.640	3.402	\$ 5.102.445.600	\$ 6.803.260.800	0	\$ 0	\$ 0	\$ 12.997.501.440
				5.162	\$ 7.742.800.800	\$ 10.323.734.400	5.669	\$ 8.504.076.000	\$ 11.338.768.000	0	\$ 0	\$ 0	\$ 21.662.502.400
OTROS	Oficinas	\$ 1.100.000	\$ 1.800.000	7.743	\$ 8.517.080.880	\$ 13.937.041.440	8.504	\$ 9.354.483.600	\$ 15.307.336.800	3.013	\$ 3.313.870.560	\$ 5.422.697.280	\$ 34.667.075.520
	Parqueaderos	\$ 400.000	\$ 500.000	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
SUB-TOTAL POR MANZANA				7.743	\$ 8.517.080.880	\$ 13.937.041.440	8.504	\$ 9.354.483.600	\$ 15.307.336.800	3.013	\$ 3.313.870.560	\$ 5.422.697.280	\$ 34.667.075.520
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				28.390	\$ 39.488.284.080	\$ 94.720.263.120	31.182	\$ 43.370.787.600	\$ 104.033.196.400	9.038	\$ 12.351.699.360	\$ 46.092.926.880	\$ 244.846.386.400
VALOR TOTAL VENTAS PROYECTO													\$ 95.210.771.040
												\$ 244.846.386.400	
												I.O. PROMEDIO ESCENARIO	0,80
												I.C. PROMEDIO ESCENARIO	3,73
												No. PISOS PROMEDIO POR PROYECTO	4,67
												TOTAL M2 VENDIBLES	68.610

SIMULACIÓN URBANÍSTICA ESCENARIO 2 APROVECHAMIENTO MEDIO

Simulación Urbanística Plan Parcial EL CALVARIO										
Modelación áreas vendibles del Plan Parcial Barrio EL CALVARIO (ESCENARIO 2: APROVECHAMIENTO MEDIO)										
Area Bruta m ² (AB)	Afectación	Area Neta Urbanizable m ² (ANU)	Vías m ²	Área Cesiones m ² (15% y 3%)	Área Util m ² (AU)	Áreas no Ocupables	Área Neta de Ocupación m ²	Valor Avaluo / m ²	Valor adquisición y liberación de predios compra de 43.970	Valor adquisición y liberación de predios compensaciones
52.485	7.055	45.430	9.786	10.923	24.721	4.944	19.777	\$ 783.718	\$ 34.459.824.421	\$ 1.945.857.299
Usos	Índice Ocupación Promedio	Índice Construcción Promedio	Área Neta de Construcción	% Circulación	Área Circulación	Área vendible m ²	Valor m ² Venta	Valor Venta por Producto Inmobiliario	Participación en las Ventas del Proyecto	Participación del área vendible
Locales Piso 1	0,80	2,70	12.803	70%	3.841	8.962	\$ 7.500.000	\$ 67.217.997.000	35%	19%
Alm. Ancla Piso 1	0,80	2,70	5.453	70%	1.636	3.817	\$ 3.000.000	\$ 11.451.390.000	6%	8%
Kioscos	0,80	2,70	318	70%	95	223	\$ 6.000.000	\$ 1.336.500.000	1%	0%
	-	-	18.575	70%	5.572	13.002	\$ 0	\$ 80.005.887.000	41%	27%
Locales Piso 2	0,80	2,70	13.141	70%	3.942	9.198	\$ 6.000.000	\$ 55.190.157.600	28%	19%
Local Ancla Piso 2	0,80	2,70	5.014	70%	1.504	3.510	\$ 2.000.000	\$ 7.019.560.000	4%	7%
Área Financiera Piso 2	0,80	2,70	666	70%	200	466	\$ 2.000.000	\$ 932.860.000	0%	1%
	-	-	18.821	70%	5.646	13.175	\$ 0	\$ 63.142.577.600	32%	28%
Locales Piso 3	0,80	2,70	3.994	70%	1.198	2.796	\$ 5.000.000	\$ 13.979.150.000	7%	6%
Locales Comida Piso 3	0,80	2,70	1.321	70%	396	925	\$ 3.000.000	\$ 2.774.760.000	1%	2%
Local Ancla Piso 3	0,80	2,70	2.343	70%	703	1.640	\$ 2.000.000	\$ 3.280.300.000	2%	3%
Zona de Juegos Piso 3	0,80	2,70	638	70%	191	446	\$ 2.000.000	\$ 892.800.000	0%	1%
Salas de Cine Piso 3	0,80	2,70	6.633	70%	1.990	4.643	\$ 2.000.000	\$ 9.286.220.000	5%	10%
	-	-	14.929	70%	4.479	10.450	\$ 0	\$ 30.213.230.000	16%	22%
Casino Piso 4	0,80	2,70	2.152	70%	646	1.507	\$ 2.000.000	\$ 3.013.360.000	2%	3%
Salas de Cine Piso 4	0,80	2,70	4.878	70%	1.463	3.415	\$ 2.000.000	\$ 6.829.060.000	4%	7%
	-	-	7.030	70%	2.109	4.921	\$ 0	\$ 9.842.420.000	5%	10%
Oficinas	0,80	2,70	9.033	70%	2.710	6.323	\$ 1.800.000	\$ 11.381.615.280	6%	13%
Parqueaderos	0,80	2,70	0	70%	0	0	\$ 500.000	\$ 0	0%	0%
	-	-	9.033	70%	2.710	6.323	\$ 0	\$ 11.381.615.280	6%	13%
Valor Proyecto			\$ 68.388	70,00%	\$ 20.516	\$ 47.872		\$ 194.585.729.880	100%	100%
* Valor Predios									\$ 34.459.824.421	17,71%
* Indirectos									\$ 33.079.574.080	17,00%
* Urbanismo								\$ 140.455	\$ 6.380.834.715	3,28%
* Social									\$ 1.945.857.299	1,00%
* Construcciones									\$ 75.173.057.510	38,63%
* Financiación									\$ 10.085.771.121	5,18%
Remanente									\$ 33.460.810.735	17,20%
Valor Proyecto									\$ 194.585.729.880	100,00%

CÁLCULO DE INTERESES GENERADOS

EL CALVARIO																					
Interes Mensual																					
1,53%	(1+i)elevado (1/12) el resultado menos 1																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
1	3.852.590.308																			18	\$ 1.061.660.118
2	3.852.590.308																			17	\$ 1.002.679.000
3	3.852.590.308																			16	\$ 943.697.883
4	3.852.590.308																			15	\$ 884.716.765
5	3.852.590.308																			14	\$ 825.735.647
6	3.852.590.308																			13	\$ 766.754.530
7	3.852.590.308																			12	\$ 707.773.412
8	3.852.590.308																			11	\$ 648.792.294
9	3.852.590.308																			10	\$ 589.811.177
10	3.852.590.308																			9	\$ 530.830.059
11	3.852.590.308																			8	\$ 471.848.941
12	3.852.590.308																			7	\$ 412.867.824
13	3.852.590.308																			6	\$ 353.886.706
14	3.852.590.308																			5	\$ 294.905.588
15	3.852.590.308																			4	\$ 235.924.471
16	3.852.590.308																			3	\$ 176.943.353
17	3.852.590.308																			2	\$ 117.962.235
18	3.852.590.308																			1	\$ 58.981.118
69.346.625.540																				171	\$ 10.085.771.121

ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO

MES	INGRESOS	EGRESOS	UTILIDAD BRUTA OPERACIONAL	OTROS COSTOS O REEMBOLSOS	UTILIDAD	COEFICIENTES DE RENTABILIDAD SIMPLE	
						RENTABILIDAD NETA	RENTABILIDAD OPERACIONAL
1	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
2	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
3	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
4	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
5	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
6	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
7	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
8	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
9	5.990.933.045	5.990.933.045	0	0	0	0	0
10	6.632.386.449	5.592.431.908	1.039.954.541	1.039.954.541	0	0	0
11	6.632.386.449	5.533.450.791	1.098.935.658	1.098.935.658	0	0	0
12	6.632.386.449	5.474.469.673	1.157.916.776	1.157.916.776	0	0	0
13	6.632.386.449	6.234.796.892	397.589.557	397.589.557	0	0	0
14	6.632.386.449	6.175.815.774	456.570.675	456.570.675	0	0	0
15	6.632.386.449	6.116.834.656	515.551.793	515.551.793	0	0	0
16	6.632.386.449	6.057.853.539	574.532.910	574.532.910	0	0	0
17	6.632.386.449	5.998.872.421	633.514.028	633.514.028	0	0	0
18	6.632.386.449	5.939.891.303	692.495.146	692.495.146	0	0	0
19	6.632.386.449	5.880.910.186	751.476.263	751.476.263	0	0	0
20	6.632.386.449	5.821.929.068	810.457.381	810.457.381	0	0	0
21	6.632.386.449	5.762.947.950	869.438.499	869.438.499	0	0	0
22	6.632.386.449	5.703.966.833	928.419.616	928.419.616	0	0	0
23	6.632.386.449	5.644.985.715	987.400.734	987.400.734	0	0	0
24	6.632.386.449	5.586.004.597	1.046.381.852	1.046.381.852	0	0	0
25	6.632.386.449	5.527.023.480	1.105.362.969	1.105.362.969	0	0	0
26	6.632.386.449	5.468.042.362	1.164.344.087	1.164.344.087	0	0	0
27	6.632.386.449	5.409.061.244	1.223.325.205	1.223.325.205	0	0	0
28	2.779.796.141	819.308.336	1.960.487.805	1.960.487.805	0	0	0
29	2.779.796.141	819.308.336	1.960.487.805	1.960.487.805	0	0	0
30	2.779.796.141	819.308.336	1.960.487.805	1.960.487.805	0	0	0
31	136.210.010.916	70.165.933.877	66.044.077.039	32.583.266.305	33.460.810.735	10,53	20,78
TOTALES	317.850.752.829	230.471.544.686	87.379.208.144	53.918.397.409	33.460.810.735	10,53	27,49

RENDIMIENTO BANCO		
Tasa Oport. Anual		14%
Tasa Oport. Mes		1,10%
PLAN PARCIAL BARRIO EL CALVARIO		
Meses	Capital de riesgo y reembolsos	Valor futuro Riesgo
1	5.990.933.045	7.617.632.670
2	5.990.933.045	7.534.908.031
3	5.990.933.045	7.453.081.750
4	5.990.933.045	7.372.144.071
5	5.990.933.045	7.292.085.346
6	5.990.933.045	7.212.896.028
7	5.990.933.045	7.134.566.677
8	5.990.933.045	7.057.087.953
9	5.990.933.045	6.980.450.619
10	0	0
11	0	0
12	-1.157.916.776	-1.305.690.146
13	0	0
14	0	0
15	0	0
16	0	0
17	0	0
18	0	0
19	0	0
20	-810.457.381	-837.445.194
21	-869.438.499	-888.634.170
22	-928.419.616	-938.612.598
23	-987.400.734	-987.400.734
24	-1.046.381.852	-1.035.018.536
25	-1.105.362.969	-1.081.485.670
26	-1.164.344.087	-1.126.821.511
27	-1.223.325.205	-1.171.045.151
28	-1.960.487.805	-1.856.324.046
29	-1.960.487.805	-1.836.165.062
30	-1.960.487.805	-1.816.224.996
Totales	38.743.886.876	50.773.985.332
	Rendimiento	12.030.098.455
	Rentabilidad Global	31,05%
	Rentabilidad Anual	12,42%
	Rentabilidad Mes	1,04%

RENTABILIDAD CAPITAL DE RIESGO		
	Capital de Riesgo	38.743.886.876
	Utilidad	33.460.810.735
	Rentabilidad Global	86,36%
	Rentabilidad Anual	34,55%
	Rentabilidad Mes	2,88%

ESTIMACIÓN COMPARATIVA DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN ESTACIÓN CENTRO			
ALTERANATIVA 1: EN PLAN PARCIAL DE EL CALVARIO			
	Área m ²	Vr/m ²	Sub-Total
Predios (Suelo + Construcción)	7.497	\$ 983.633	\$ 7.374.444.494
Demoliciones	9.328	\$ 75.600	\$ 705.212.893
Construcción Estación	9.458	\$ 2.493.095	23.579.688.600
Plataforma	5.548	\$ 3.577.500	\$ 19.847.970.000
Pavimento	3.910	\$ 337.500	\$ 1.319.625.000
Espacio Público	7.433	\$ 202.500	\$ 1.505.182.500
Diseños	9.458	\$ 95.888	\$ 906.911.100
Total Estación			31.659.345.987
Monto mínimo a asumir x Promotor			\$ 13.659.345.987
Monto Máximo a asumir x Metro Cali S.A.			\$ 18.000.000.000
Monto a asumir x promotor diferente a predios			\$ 6.284.901.493

VALOR DE LOS APORTES DE LA EMRU EICE	
CONCEPTO	AÑO DE APORTE
Plan Parcial	\$ 200.000.000
Avalúos	\$ 104.504.400
Estudio de Títulos	\$ 21.720.000
Valor Predios Mpio (5 PREDIOS)	\$ 741.637.870
	\$ 1.067.862.270
VALOR ESTIMADO PROYECTO	\$ 194.585.729.880
VALOR UTILIDADES TOTALES	\$ 33.460.810.735
VALOR MÍNIMO DE LOS APORTES PARA LA EMRU	\$ 1.067.862.270