

ESTUDIO FINANCIERO			
		FECHA: febrero 2018	
PROPIETARIO	ANA ISABEL ACOSTA Y MAURICIO H.CAMARGO CH.		
OBRA	COSMOS 9, BARRIO LAS FERIAS		
TIPO	BODEGA		
DIRECCION	Transversal 69 B BIS 73-73		
PRESUPUESTO DE OBRA	Costo unitario	cantidad	total
COSTO DEL TERRENO	\$ 550.000.000		\$ 550.000.000
Area de terreno	221,6		
Costo de Obra	\$ 1.100.000	545	\$ 599.500.000
Área de Construcción m ²	\$ 545		
Diseños Estudio de suelos y Cimentación+Arq+estructura+curaduria	\$ 15.130.000	1	\$ 15.130.000
Costo de honorarios construccion	\$ 599.500.000	12%	\$ 71.940.000
Costos impuestos delimitación	\$ 599.500.000	6%	\$ 35.970.000
Acometidas servicios públicos			
Costos de Ventas	\$ 1.726.200.000	3%	\$ 51.786.000
Legales y notariales	\$ 1.726.200.000	1,5%	\$ 25.893.000
Operaciones Bancarias	\$ 1.726.200.000	0,004	\$ 6.904.800
Financieros	\$ 1.726.200.000	\$ -	\$ -
COSTO DEL PROYECTO		suma	\$ 1.357.123.800
COSTO GLOBAL m2		total	metro cuadrado
AREA NETA VENDIBLE	493,2	\$ 1.357.123.800	\$ 2.751.670
Venta de parqueaderos	0	\$ 12.000.000	\$ -
Precio de venta	\$ 3.500.000	493,2	\$ 1.726.200.000
	Utilidad	27,2%	\$ 369.076.200

ESTUDIO FINANCIERO			
		FECHA: febrero 2018	
PROPIETARIO	ANA ISABEL ACOSTA Y MAURICIO H.CAMARGO CH.		
OBRA	COSMOS 9, BARRIO LAS FERIAS		
TIPO	LOCAL Y APARTAMENTOS		
DIRECCIÓN	Transversal 69 B BIS 73-73		
PRESUPUESTO DE OBRA	Costo unitario	Cantidad	Total
COSTO DEL TERRENO	\$ 550.000.000		\$ 550.000.000
Área de terreno	221,6		
Costo de Obra	\$ 1.900.000	809	\$ 1.537.100.000
Área de Construcción m ²	\$ 809		
Diseños Estudio de suelos y cimentaciones +Arq+estructura+curaduria	\$ 18.826.000	1	\$ 18.826.000
Costo de honorarios construccion	\$ 1.537.100.000	12%	\$ 184.452.000
Costos impuestosdelimitación servicios públicos	\$ 1.537.100.000	6%	\$ 92.226.000
Costos de Ventas	\$ 2.713.650.000	3%	\$ 81.409.500
Legales y notariales	\$ 2.713.650.000	1,5%	\$ 40.704.750
Operaciones Bancarias	\$ 2.713.650.000	0,004	\$ 10.854.600
Financieros	\$ 2.713.650.000	\$ -	\$ -
COSTO DEL PROYECTO		suma	\$ 2.515.572.850
COSTO GLOBAL m2		total	metro cuadrado
ÁREA NETA VENDIBLE	557,7	\$ 2.515.572.850	\$ 4.510.620
Venta de local	33,6	\$ 5.000.000	\$ 168.000.000
Venta de parqueaderos	3	\$ 12.000.000	\$ 36.000.000
Precio de venta Apartamentos	\$ 4.500.000	557,7	\$ 2.509.650.000
		Total ventas	\$ 2.713.650.000
	Utilidad	7,9%	\$ 198.077.150

ESTUDIO FINANCIERO			
		FECHA: febrero 2018	
PROPIETARIO	ANA ISABEL ACOSTA Y MAURICIO H.CAMARGO CH.		
OBRA	COSMOS 9, BARRIO LAS FERIAS		
TIPO	APARTAMENTOS		
DIRECCIÓN	Transversal 69 B BIS 73-73		
PRESUPUESTO DE OBRA	Costo Unitario	Cantidad	Total
COSTO DEL TERRENO	\$ 550.000.000		\$ 550.000.000
Área de terreno	221,6		
Costo de Obra	\$ 1.900.000	760,1	\$ 1.444.190.000
Área de Construcción m ²	760,1		
Diseños Estudio de selos y cimentación +Arq+estructura+curaduria	\$ 18.141.400	1	\$ 18.141.400
Costo de honorarios construccion	\$ 1.444.190.000	12%	\$ 173.302.800
Costos impuestos delimitación acometidas servicios públicos.	\$ 1.444.190.000	6%	\$ 86.651.400
Costos de Ventas	\$ 2.257.500.000	3%	\$ 67.725.000
Legales y notariales	\$ 2.257.500.000	1,5%	\$ 33.862.500
Operaciones Bancarias	\$ 2.257.500.000	0,004	\$ 9.030.000
Financieros	\$ 2.257.500.000	\$ -	\$ -
COSTO DEL PROYECTO		suma	\$ 2.382.903.100
COSTO GLOBAL m2		total	metro cuadrado
AREA NETA VENDIBLE	483	\$ 2.382.903.100	\$ 4.933.547
Venta de parqueaderos	7	\$ 12.000.000	\$ 84.000.000
Precio de venta	\$ 4.500.000	483	\$ 2.173.500.000
		Total ventas	\$ 2.257.500.000
	Utilidad	-5,3%	-\$ 125.403.100

ANALISIS FINANCIERO		VPN														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		VPN
ALTERNATIVA 1, BODEGA Y OFICINAS			MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	SUMA	
COSTO DE OBRA	\$ 1.357.123.800	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650		
VPN COSTOS		\$ 111.771.947	\$ 110.465.690	\$ 109.174.699	\$ 107.898.796	\$ 106.637.804	\$ 105.391.549	\$ 104.159.858	\$ 102.942.563	\$ 101.739.493	\$ 100.550.484	\$ 99.375.370	\$ 98.213.989	\$ 1.258.322.242		\$ 253.368.800
VPN VENTAS														\$ 1.511.691.041	\$ 1.511.691.041	
VENTAS	\$ 1.726.200.000															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
ALTERNATIVA 2, LOCAL Y APARTAMENTOS																
COSTO DE OBRA	\$ 2.515.572.850	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071		
VPN COSTOS		\$ 207.181.154	\$ 204.759.868	\$ 202.366.880	\$ 200.001.858	\$ 197.664.476	\$ 195.354.410	\$ 193.071.341	\$ 190.814.954	\$ 188.584.937	\$ 186.380.982	\$ 184.202.784	\$ 182.050.042	\$ 2.332.433.686		\$ 44.000.327
VPN VENTAS	\$ 2.370.000.000													\$ 2.376.434.013	\$ 2.376.434.013	
VENTAS	\$ 2.713.650.000															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
ALTERNATIVA 3, APARTAMENTOS																
COSTO DE OBRA	\$ 2.382.903.100	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258		
VPN COSTOS		\$ 196.254.548	\$ 193.960.960	\$ 191.694.176	\$ 189.453.884	\$ 187.239.774	\$ 185.051.539	\$ 182.888.878	\$ 180.751.492	\$ 178.639.085	\$ 176.551.365	\$ 174.488.044	\$ 172.448.836	\$ 2.209.422.582		-\$ 232.454.371
VPN VENTAS														\$ 1.976.968.211	\$ 1.976.968.211	
VENTAS	\$ 2.257.500.000															
Rentabilidad	2%															
utilidad	3%															
inflacion	4,09%	DANE														
Tasa de Oportunidad	5,10% DTF	DANE														
total	14,19% anual															
mes	0,011825															

CONSULTA 23 DE FEBRERO DE 2018
CONSULTA 23 DE FEBRERO DE 2018

ANALISIS FINANCIERO		TIR													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TIR	
ALTERNATIVA 1, BODEGA Y OFICINAS		MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	SUMA	
COSTO DE OBRA	\$ 1.357.123.800	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650		
VPN COSTOS		\$ 108.458.961	\$ 104.014.205	\$ 99.751.600	\$ 95.663.681	\$ 91.743.289	\$ 87.983.559	\$ 84.377.906	\$ 80.920.016	\$ 77.603.834	\$ 74.423.552	\$ 71.373.601	\$ 68.448.641	\$ 1.044.762.845	51,28%
VPN VENTAS													\$ 1.044.762.845	\$ 1.044.762.845	\$ 0
VENTAS	\$ 1.726.200.000												\$ 1.726.200.000		0,00%
ALTERNATIVA 2, LOCAL Y APARTAMENTOS		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
COSTO DE OBRA	\$ 2.515.572.850	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	
VPN COSTOS		\$ 206.232.555	\$ 202.889.135	\$ 199.599.919	\$ 196.364.027	\$ 193.180.594	\$ 190.048.772	\$ 186.967.722	\$ 183.936.622	\$ 180.954.661	\$ 178.021.044	\$ 175.134.986	\$ 172.295.717	\$ 2.265.625.753	19,8%
VPN VENTAS													\$ 2.265.625.753	\$ 2.265.625.753	\$ 0
VENTAS	\$ 2.713.650.000												\$ 2.713.650.000		0,00000%
ALTERNATIVA 3, APARTAMENTOS		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
COSTO DE OBRA	\$ 2.382.903.100	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 2.382.903.100
VPN COSTOS		\$ 200.349.541	\$ 202.139.677	\$ 203.945.808	\$ 205.768.077	\$ 207.606.628	\$ 209.461.607	\$ 211.333.160	\$ 213.221.435	\$ 215.126.582	\$ 217.048.752	\$ 218.988.097	\$ 220.944.769	\$ 2.525.934.133	-10,6%
VPN VENTAS													\$ 2.525.934.132	\$ 2.525.934.132	\$ 0
VENTAS	\$ 2.257.500.000												\$ 2.257.500.000		0,0%
ALT 1		ALT 2			ALT 3										
Rentabilidad	2%														
utilidad	3%														
inflacion	4,09%														
Tasa de Oportunidad	5,10% DTF														
total	51,278634% anual	19,77486%	-10,6271232%												
mes	0,042732195	1,65%	-0,88559%												
				DANE	https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos				CONSULTA 23 DE FEBRERO DE 2018						
				DANE											

ANALISIS FINANCIERO		RBC													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	SUMA	RBC
ALTERNATIVA 1, BODEGA Y OFICINAS		MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12		
COSTO DE OBRA	\$ 1.357.123.800	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650	\$ 113.093.650		
VPN COSTOS		\$ 111.771.947	\$ 110.465.690	\$ 109.174.699	\$ 107.898.796	\$ 106.637.804	\$ 105.391.549	\$ 104.159.858	\$ 102.942.563	\$ 101.739.493	\$ 100.550.484	\$ 99.375.370	\$ 98.213.989	\$ 1.258.322.242	
VPN VENTAS													\$ 1.511.691.041	\$ 1.511.691.041	1,20
VENTAS	\$ 1.726.200.000														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
ALTERNATIVA 2, LOCAL Y APARTAMENTOS															
COSTO DE OBRA	\$ 2.515.572.850	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071	\$ 209.631.071		
VPN COSTOS		\$ 207.181.154	\$ 204.759.868	\$ 202.366.880	\$ 200.001.858	\$ 197.664.476	\$ 195.354.410	\$ 193.071.341	\$ 190.814.954	\$ 188.584.937	\$ 186.380.982	\$ 184.202.784	\$ 182.050.042	\$ 2.332.433.686	
VPN VENTAS	\$ 2.370.000.000												\$ 2.376.434.013	\$ 2.376.434.013	1,02
VENTAS	\$ 2.713.650.000														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
ALTERNATIVA 3, APARTAMENTOS															
COSTO DE OBRA	\$ 2.382.903.100	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258	\$ 198.575.258		
VPN COSTOS		\$ 196.254.548	\$ 193.960.960	\$ 191.694.176	\$ 189.453.884	\$ 187.239.774	\$ 185.051.539	\$ 182.888.878	\$ 180.751.492	\$ 178.639.085	\$ 176.551.365	\$ 174.488.044	\$ 172.448.836	\$ 2.209.422.582	
VPN VENTAS													\$ 1.976.968.211	\$ 1.976.968.211	0,89
VENTAS	\$ 2.257.500.000														
Rentabilidad	2%														
utilidad	3%														
inflacion	4,09%														
Tasa de Oportunidad	5,10%	DTF													
total	14,19%	anual													
mes	0,011825														

DANE <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>
DANE <https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos>

CONSULTA 23 DE FEBRERO DE 2018
CONSULTA 23 DE FEBRERO DE 2018