

TORRES BUENAVISTA	
4	Torres de 6 pisos
12	Apartamentos por torre
48	Apartamentos de 48m2

736640

APARTAMENTO CON ACABADOS (A)			APARTAMENTO OBRA GRIS (B)			DIFERENCIA		
COSTO DIRECTO		\$ 35.358.720		\$ 27.487.148		\$ 7.871.572		
VALOR POR M2		\$ 736.640		\$ 572.648,92		\$ 163.991,08		
VALOR DE VENTA POR M2		\$ 1.410.669		\$ 1.199.274,31		\$ 211.394,67		
	POR APTO	POR TORRE	% PRECIO DE VENTA	POR APTO	POR TORRE	% PRECIO DE VENTA	POR APTO	POR TORRE
VALOR COSTOS DIRECTOS	\$ 35.358.720	\$ 424.304.640	55,63 %	\$ 27.487.148	\$ 329.845.776	49,41 %	\$ 7.871.572	\$ 94.458.864
AGREGADO SUSTENTABILIDAD	\$ 4.000.000	\$ 48.000.000	6,12 %	\$ 3.000.000	\$ 36.000.000	4,12 %	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000
VALOR URBANISMO	\$ 7.835.887	\$ 94.030.644	10,47 %	\$ 7.835.887	\$ 94.030.644	13,81 %	\$ -	\$ -
VALOR LOTE	\$ 4.897.430	\$ 58.769.160	8,42 %	\$ 4.897.430	\$ 58.769.160	9,88 %	\$ -	\$ -
VALOR ADMINISTRACION	\$ 7.595.110	\$ 91.141.320	13,06 %	\$ 6.979.100	\$ 83.749.200	12,08 %	\$ 616.010	\$ 7.392.120
VALOR DISEÑOS	\$ 916.667	\$ 11.000.004	1,58 %	\$ 916.667	\$ 11.000.004	1,85 %	\$ -	\$ -
PUBLICIDAD	\$ 2.696.106	\$ 32.353.272	4,64 %	\$ 2.361.749	\$ 28.340.988	4,77 %	\$ 334.357	\$ 4.012.284
ESCRITURACION	\$ 1.617.842	\$ 19.414.104	2,78 %	\$ 1.439.367	\$ 17.272.404	2,90 %	\$ 178.475	\$ 2.141.700
DEVOLUCION DE IVA (-)	\$ 2.043.042	\$ 24.516.504	(-),351 %	\$ 1.506.907	\$ 18.082.884	(-),304 %	\$ (536.135)	\$ 6.433.620
COSTOS FINANCIEROS	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000	1,72 %	\$ 850.000	\$ 10.200.000	1,72 %	\$ 150.000	\$ 1.800.000
UTILIDAD	\$ 1.794.349	\$ 21.532.188	2,23 %	\$ 1.797.819	\$ 21.573.828	2,62 %	\$ (3.470)	\$ (41.640)
TOTAL	\$ 67.712.111	\$ 812.545.332	100%	\$ 57.565.167	\$ 690.782.004	100%	\$ 8.078.144	\$ 96.937.728

12 12
12 12

CALCULO TOTAL DE TODO EL PROYECTO		
	POR APTO	48 APTOS
COSTO DE APARTAMENTO (A)	\$ 67.712.111	\$ 3.250.181.328
COSTO DE APARTAMENTO (B)	\$ 57.565.167	\$ 2.763.128.016

57566
67713

CALCULO DE RENTABILIDAD	
VALOR URBANISMO	\$ 376.122.576
VALOR LOTE	\$ 235.076.640
VALOR DISEÑOS	\$ 44.000.016
VALOR APTO MODELO	\$ 67.712.111
AGREGADO SUSTENTABILIDAD	\$ 192.000.000
TOTAL	\$ 914.911.343
MARGEN DE UTILIDAD	\$ 86.128.752
RENTABILIDAD	9%

\$ 98.066.016,00
\$ 624.229.020,00

\$ 381
31
8%

ACUERDOS DE PAGOS, SUBSIDIOS Y FINANCIACION BANCARIA						
	Subsidio	Apartarlo	Sub-Total	30% en Dos años	Cuota mensual	Financiación 70%
COSTO DE APARTAMENTO (A)	\$ 67.712.111	\$ 23.437.260	\$ 1.000.000	\$ 43.274.851	\$ 12.800.000	\$ 533.333
COSTO DE APARTAMENTO (B)	\$ 57.565.167	\$ 23.437.260	\$ 1.000.000	\$ 33.127.907	\$ 9.800.000	\$ 408.333

CALCULOS CONSTRUCCION PRIMERA ETAPA	
VALOR LOTE	\$ 235.076.640
VALOR DISEÑOS	\$ 44.000.016
VALOR APTO MODELO	\$ 67.712.111
PRIMERA TORRE	\$ 624.229.020
TOTAL PRIMERA ETAPA	\$ 971.017.787

CALCULOS CONSTRUCCION 2, 3 y 4 ETAPA	
SEGUNDA TORRE	\$ 624.229.020
TOTAL	\$ 624.229.020

\$ 67.712.111

CALCULO	
APORTE CONSTRUCTORA	\$ 480.000.000
PRESTAMO BoqGroup SAS	\$ 500.000.000
TOTAL	\$ 980.000.000

CALCULO PRIMERA TORRE CONSTRUIDA	
Subsidio	\$ 281.247.120
Se aparto el Apto	\$ 12.000.000
Pago mensual por el 1 año	\$ 153.600.000
Pago Bancario del 70%	\$ 365.698.212
Total	\$ 812.545.332

CALCULO 2, 3 y 4 TORRE CONSTRUIDA	
Subsidio	\$ 281.247.120
Se aparto el Apto	\$ 12.000.000
Pago mensual por 2 años	\$ 307.200.000
Pago Bancario del 70%	\$ 365.698.212
Total	\$ 966.145.332

Perdida en primera etapa \$ 273.517.767

"Ganancia" 2, 3 y 4 etapa \$ 341.916.312

CALCULOS DE GANACIAS	
Construccion torre 4	\$ 966.145.332
Ganancia torre 2	\$ 341.916.312
Ganancia torre 3	\$ 341.916.312
Ganancia torre 4	\$ 341.916.312
sub-Total	\$ 1.991.894.268
Total Ganancia	\$ 1.991.894.268
Total Margen de Utilidad	\$ 86.128.752
Total Ganancias fin de obra	\$ 2.078.023.020

35%

CALCULO DEFINITIVO	
INVERSION	\$ 480.000.000
PRESTAMO BoqGroup SAS	\$ 500.000.000
TOTAL DE FINALIZACION OBRA	\$ 1.098.023.020

\$ 2.078.023.020

GANANCIA DEFINITIVA	
TOTAL DE FINALIZACION OBRA	\$ 1.098.023.020
GANANCIA DE Boq del 35%	\$ 384.308.000
GANANCIA DEFINITIVA	\$ 713.715.020

Construcción sostenible	
Ahorro de Energia	35%
Ahorro de Agua	50%
Ahorro en emisiones CO2	35%

ITEM	Gastos	Ahorro	Pago mensual
luz	\$ 61.710	\$ 21.600	\$ 40.110
Agua	\$ 47.696	\$ 23.848	\$ 23.848
AHORRO MENSUAL	\$ 109.406	\$ 45.448	\$ 63.958

CALCULO DE DIFERENCIAS	
Apartamentos tipo (B)	\$ 57.565.167
El valor tope VIP	\$ 54.686.940
DIFERENCIA	\$ 2.878.227

\$ 21.598

CALCULO DE RECUPERACION	
DIFERENCIA	\$ 2.878.227
AHORRO MENSUAL	\$ 45.448
RECUPERACION DIFERENCIA	63

VALOR DISEÑOS

Personal	Cant.	Pago por persona	Pago Mensual	Meses	Pago Total
Arquitecto Diseñador	1	\$ 4.050.000	\$ 4.050.000	6	\$ 24.300.000
Arquitecto Junior	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000	6	\$ 9.000.000
Dibujantes	2	\$ 900.000	\$ 1.800.000	6	\$ 10.800.000
VALOR DISEÑO					\$ 44.100.000

VALOR COSTOS DIRECTOS

Personal	Cant.	Pago por persona	Pago Mensual	Meses	Pago Total
Director de obra	1	\$ 5.500.000	\$ 5.500.000	6	\$ 33.000.000
Residente de obra	2	\$ 2.000.000	\$ 4.000.000	6	\$ 24.000.000
Siso	2	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000	6	\$ 18.000.000
Maestro de obra	2	\$ 1.100.000	\$ 2.200.000	6	\$ 13.200.000
Obreros	25	\$ 781.242	\$ 19.531.050	6	\$ 117.186.300
VALOR COSTOS DIRECTOS MANO DE OBRA					\$ 205.386.300

VALOR ADMINISTRACION

Personal	Cant.	Pago por persona	Pago Mensual	Meses	Pago Total
Contadora	1	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000	6	\$ 18.000.000
Aux. Contable	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000	6	\$ 9.000.000
Secretaria	3	\$ 900.000	\$ 2.700.000	6	\$ 16.200.000
Ventas	6	\$ 781.242	\$ 4.687.452	6	\$ 28.124.712
VALOR COSTO PERSONAL ADMINISTRATIVO					\$ 71.324.712