

PROYECTO T - CLÍNICA FARALLONES
DESARROLLO INMOBILIARIO – POTENCIALIZACIÓN DE OFERTA
DE SERVICIOS
Octubre 2012

PREMISAS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

- 1 Ampliación de red de servicios para Coomeva EPS para contención del costo. UCI, Hospitalización, Cirugía, Oncología, etc.
- 2 Posibilidad de incrementar y potencializar la capacidad instalada y la eficiencia de los servicios que actualmente presta la Clínica Farallones
- 3 Potencial de desarrollo de ciudad en un clúster de servicios Coomeva Sur de Cali

ÁREA DE INFLUENCIA

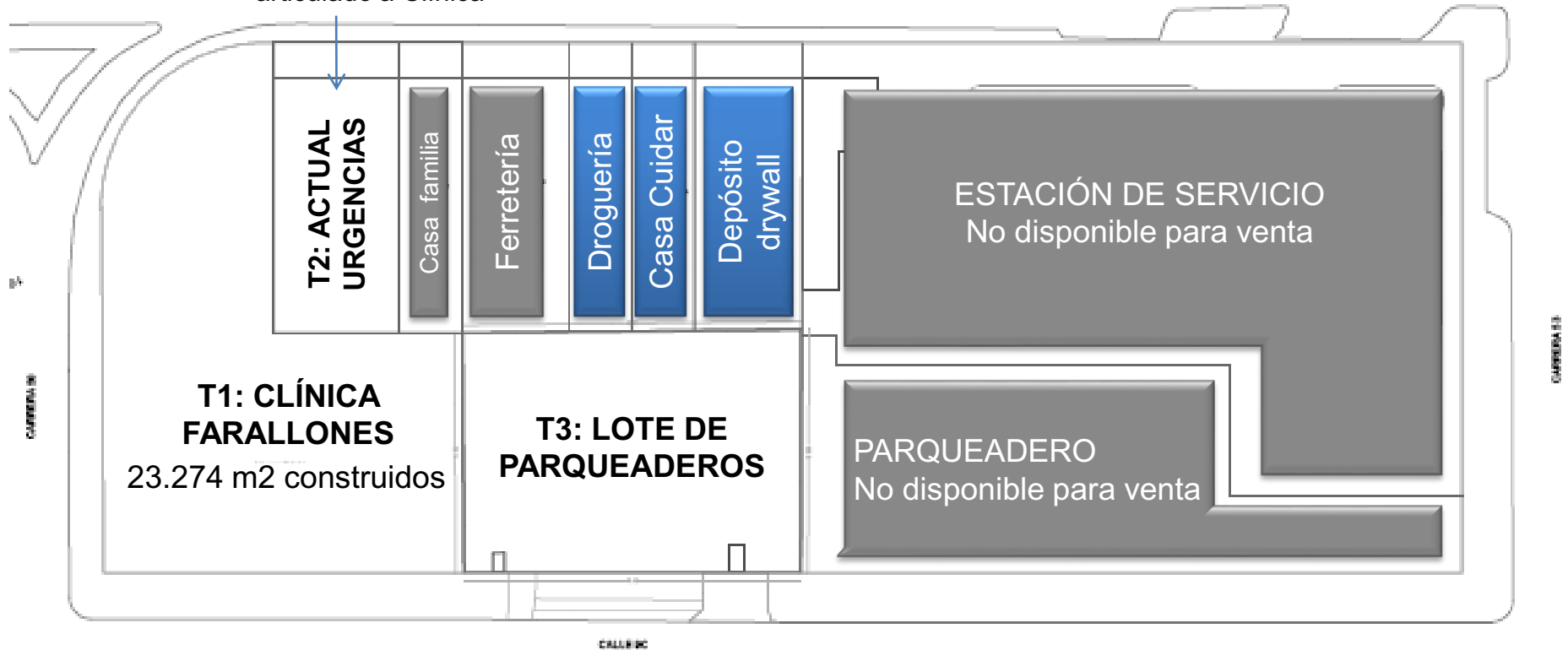
Para efectos de potencializar el desarrollo urbano, en el nodo principal de influencia del GEC, se propone viabilizar el desarrollo inmobiliario de la manzana que compone la Clínica Farallones



Análisis inmobiliario Impacto T3

T4 Opción de compra. Desarrollo nueva torre

Potencial desarrollo articulado a Clínica



El desarrollo propuesto tiene como premisa viabilizar el aprovechamiento total del potencial que tienen los lotes conexos con la integración al edificio existente de la Clínica

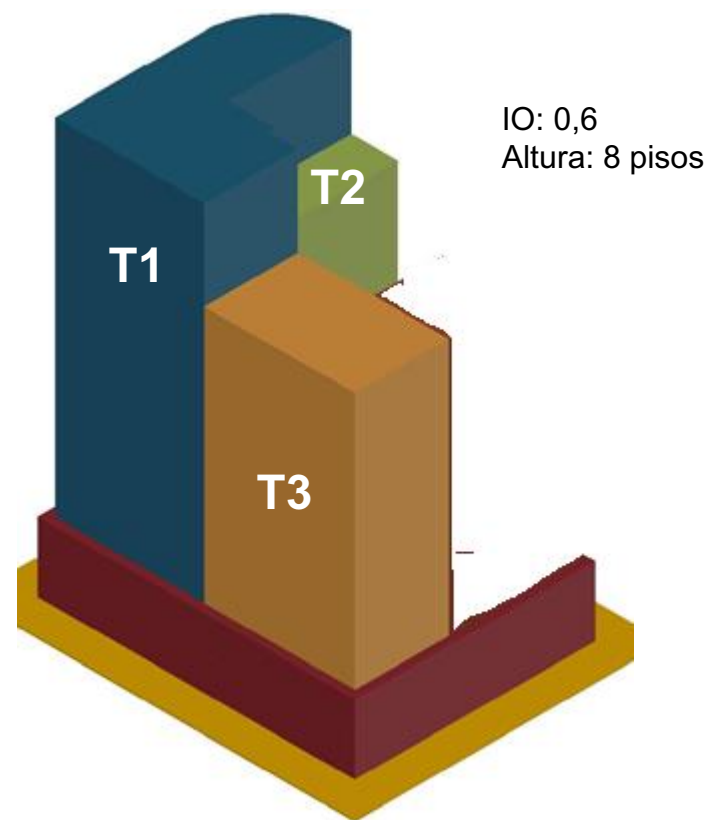
ESCENARIO 1- DESARROLLO LOTES EXISTENTES

POSIBLES ESCENARIOS DE LA NORMA	LOTE M2	TOTAL CONTRUIDA T2 + T3 M2	ÁREA PRODUCTIVA M2	ÁREA PARQUEADEROS M2
TOTAL	2.178	16.200	10.500	5.700

1

INVERSIÓN ESTIMADA	PROYECTO T2 + T3 (8 pisos por torre)
Lotes urgencias (\$millones)	472
Lote parqueaderos (\$millones)	2,500
Costo Directo (2,1 millones)	32,607
Costo Indirecto (20%) (\$millones)	6,521
TOTAL (\$millones)	42,100
VR. \$/M2 CONSTRUIDO	2,598,757

Valor referente Palmira:
 30.325 m2 construidos
 61.035 millones invertidos
 Vr \$/m2 construcción 2.012.795



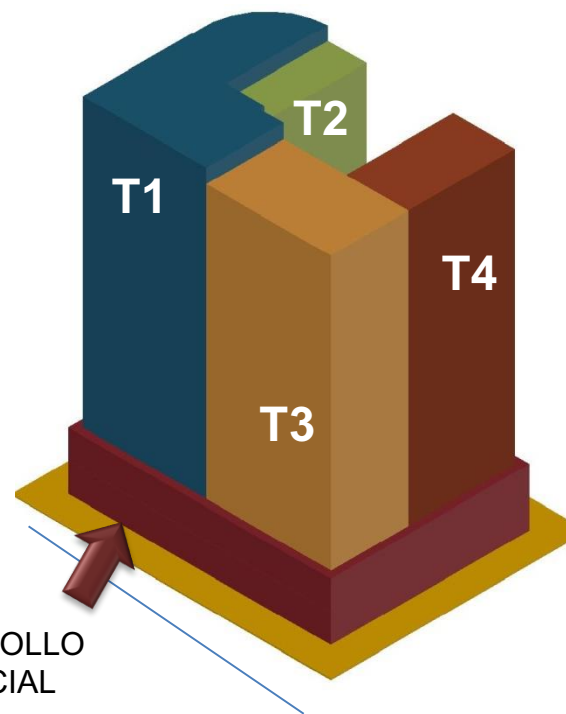
ESCENARIO 2: DESARROLLO PROPUESTO PARA VIABILIZACIÓN

La posibilidad de aumentar el área de lote sobre la autopista permite efectuar un empate volumétrico con la construcción existente de la Clínica Farallones, incrementado a 12 pisos

POSIBLES ESCENARIOS DE LA NORMA	LOTES M2	TOTAL CONTRUIDA M2	ÁREA ÚTIL M2	ÁREA PARQUEADEROS M2
TOTAL DISPONIBLE Ampliación	2.814	30.169	20.000	10.169

2

INVERSIÓN ESTIMADA	PROYECTO T2 + T3 + T4 (12 pisos por torre)
Lotes (\$millones)	4.106
Costo Directo (2,1 millones)	60,724
Costo Indirecto (20%) (\$millones)	12,144
TOTAL (\$millones)	76,975
VR. \$/M2 CONSTRUIDO	2,551,4578



IO: 0,6
Altura: 12 pisos

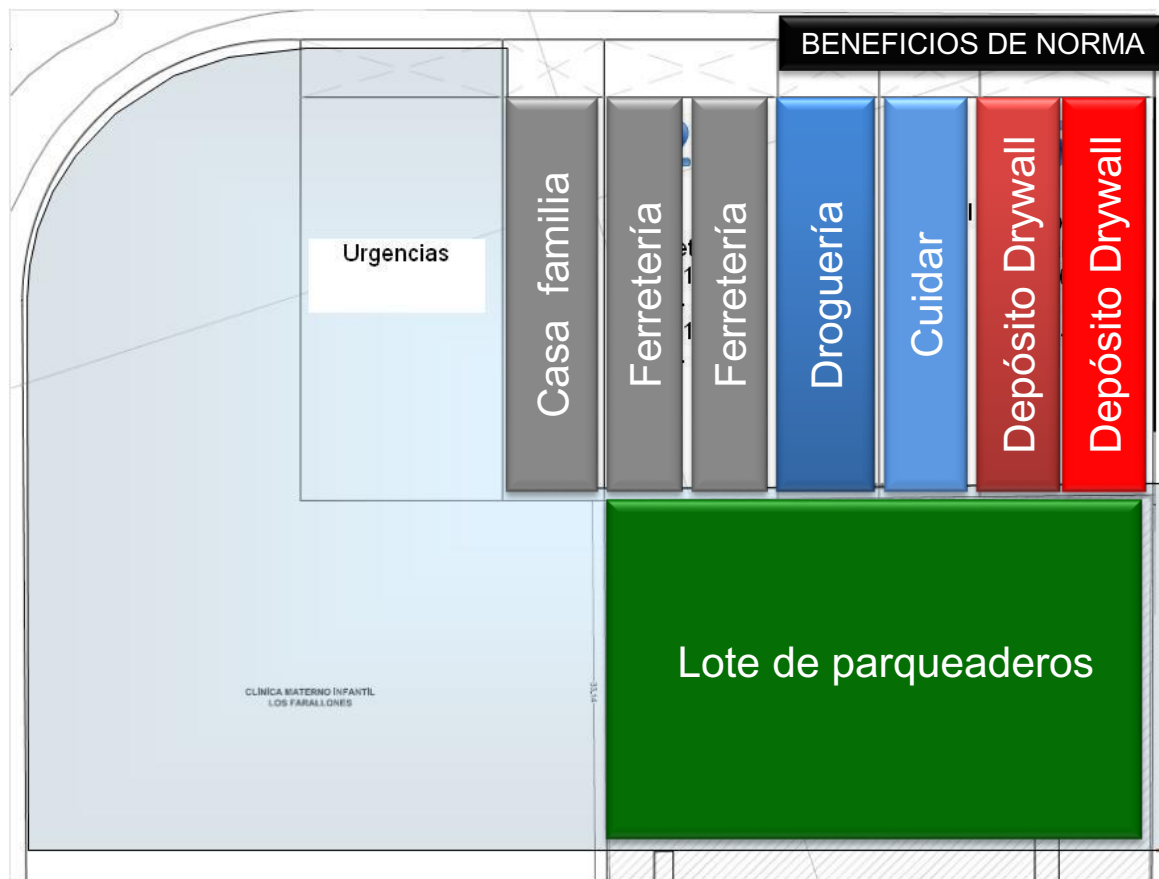
DESARROLLO
COMERCIAL

Comparativo inicial de inversión

		PROYECTO 8 PISOS LOTES EXISTENTES	PROYECTO 12 PISOS BENEFICIO NORMA
Lotes	\$ millones	2,971	4.106
Costo Directo	\$ millones	32,607	60,724
Costo Indirecto (20%)	\$ millones	6,521	12,144
TOTAL	\$ millones	42,099	76,975
ÁREA CONSTRUIDA	m2	16.200	30,169
VR. \$M2 CONSTRUIDO	\$/m2	2,598,757	2,551,457


Referente Palmira \$2.012.794 / m2 – valor que se incrementa por ser inversión en mayor proporción de Clínica


POSIBILIDAD DE COMPRA LOTES CONEXOS AL PROYECTO





 No disponible para venta

INMUEBLES DISPONIBLES PARA VENTA

 Área 321.58 m²
Valor \$303 millones

 Área 321.58 m²
Valor \$261 millones

 Área 321.58 m²
Valor \$293 millones

 Área 321.58 m²
Valor \$278 millones

Avalúos realizados por
Lonja de propiedad Raíz