

20

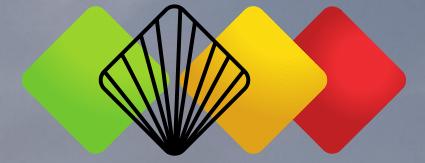


Y E A R S

ACCELERATING SUCCESS

COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA

un lugar para
DISFRUTAR



Spring
plaza



20
YEARS
ACCELERATING SUCCESS

Colliers
INTERNATIONAL

UBICACIÓN DEL PROYECTO



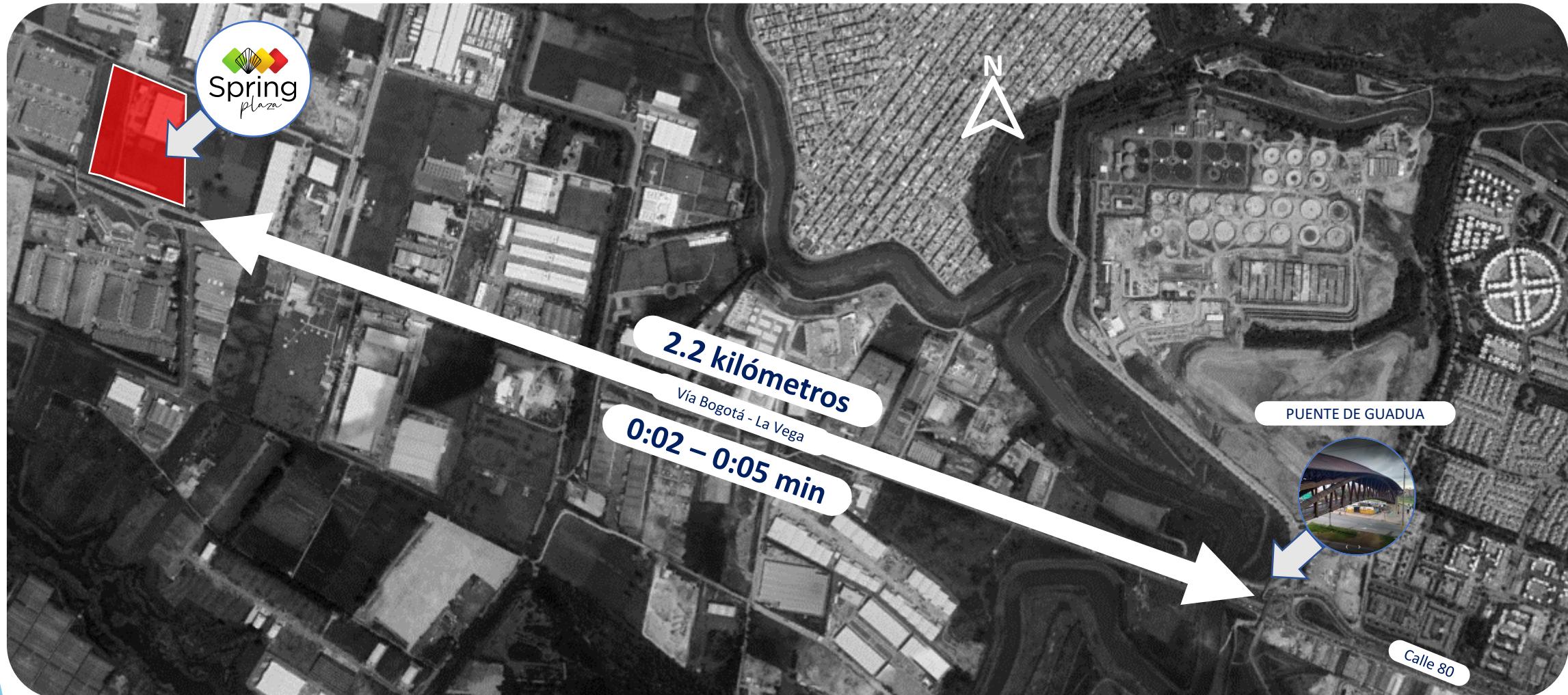
Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



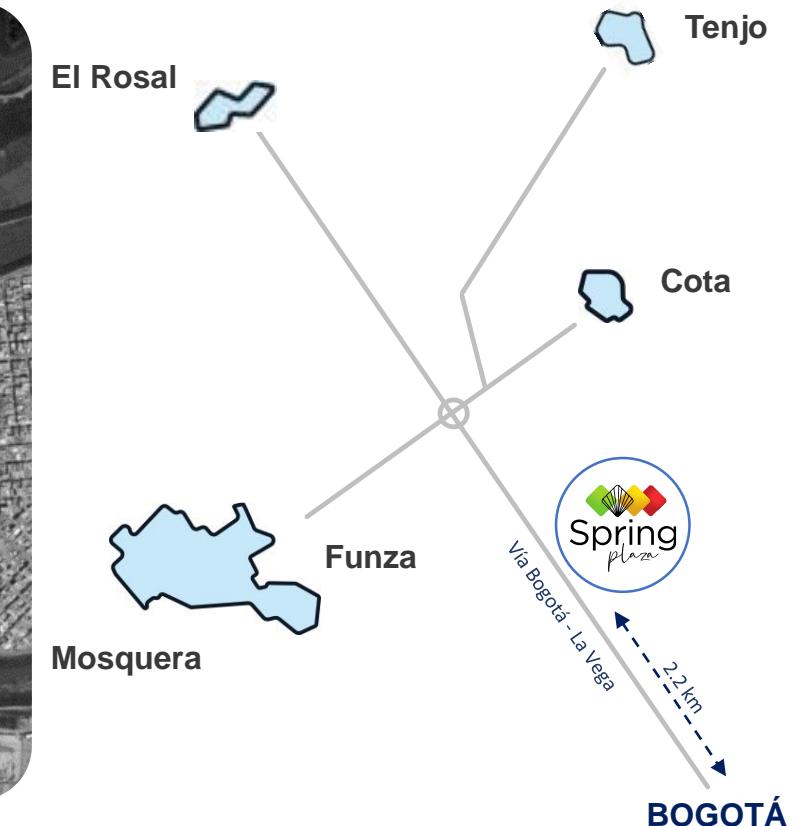
Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



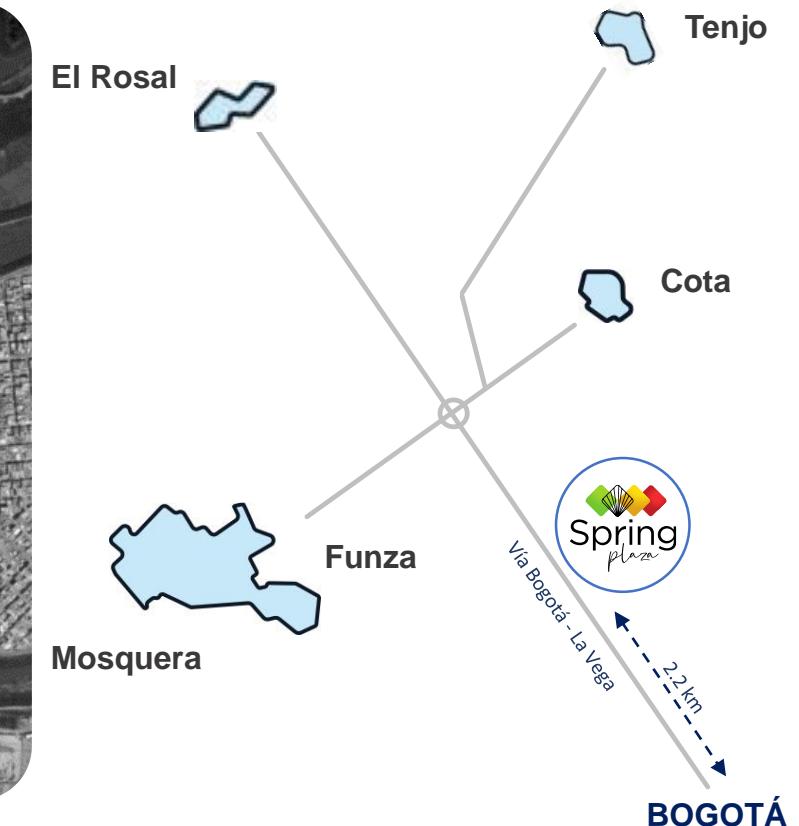
Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



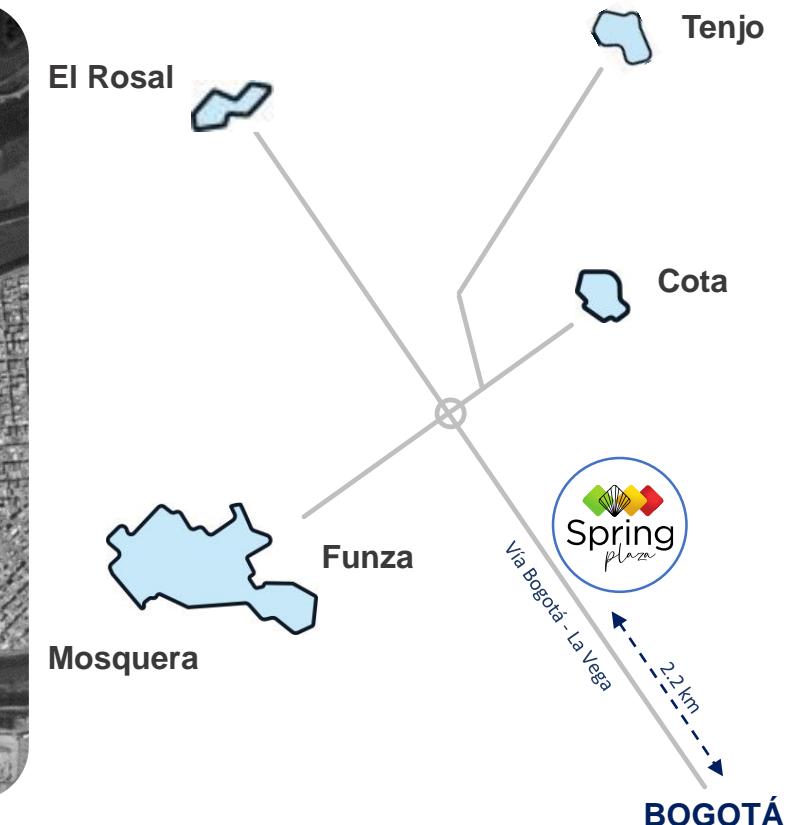
Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



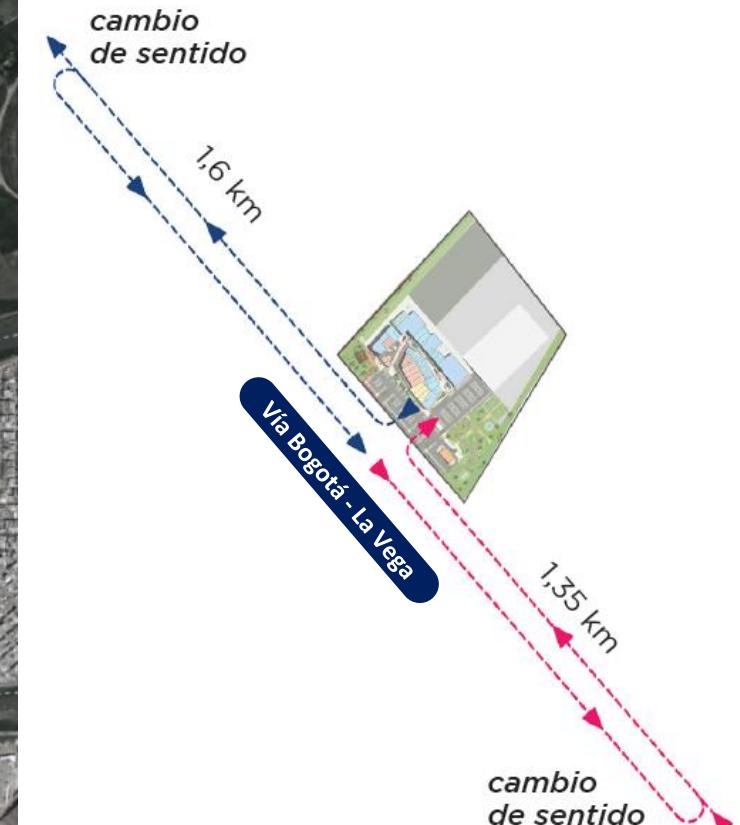
Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

UBICACIÓN DEL PROYECTO



Spring Plaza está ubicado sobre la Vía Bogotá – La Vega saliendo por la Calle 80 a 2.2 kilómetros del puente de Guadua

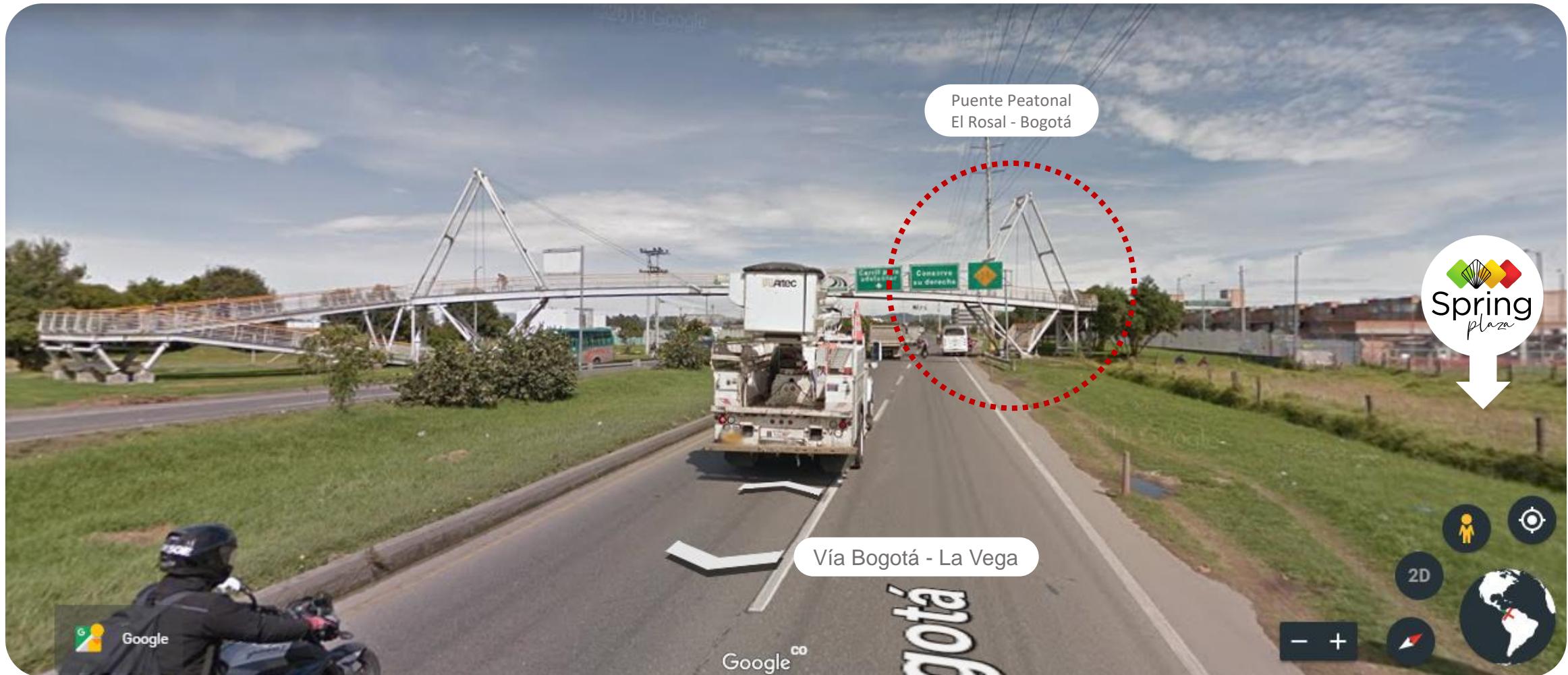
UBICACIÓN DEL PROYECTO



UBICACIÓN DEL PROYECTO



UBICACIÓN DEL PROYECTO



ESTUDIOS DE MERCADO

Colliers INTERNATIONAL

Estudio de Factibilidad Proyecto Spring Plaza
Lote de Terreno Ubicado en Cota, Cundinamarca, 250017

Industrias Spring S.A.S

Fecha de Reporte 4 de septiembre de 2018

Reporte de Consultoría

Colliers File #: C118-484

PREPARADO PARA:
Jorge Francisco Escudero Jaramillo, Representante Legal
Industrias Spring S.A.S.
Bogotá, Colombia

PREPARADO POR:
Colliers International Colombia S.A.
Departamento de Análisis y Consultoría

Estudio de Mercado
Colliers
Septiembre 2018

Retailligence
Agencia de consultoría especializada en estudios inmobiliarios

602 CONSULTORES

PROYECTO DE INVESTIGACION

Spring plaza

SPRING PLAZA - SIBERIA
- COTA -

ESTUDIO DE MERCADO POTENCIAL

RETAILLIGENCE S.A.S.
Carrera 16 # 136 - 13, Int 2
Barrio Contador
Bogotá, COLOMBIA

Tel : +57 300 804 1997
www.retailligence.net

Estudio de Mercado
Retalligence
Junio 2019

CON QUIEN VAMOS COMPARTIR NUESTROS SUEÑOS ?

3 GRUPOS OBJETIVOS



1 HABITANTES DE LA ZONA

Zona de influencia
municipios cercanos
(Ciudades dormitorio)



2 POBLACIÓN FLOTANTE

Zona de influencia
por distancia y tiempo
(Personas que trabajan en el área)



3 FLUJO FIN DE SEMANA TRAFICO CALLE 80

Personas que salen y entran
de Bogotá por la Calle 80
(Actividades de fin de semana)

CON QUIEN VAMOS COMPARTIR NUESTROS SUEÑOS ?

3 GRUPOS OBJETIVOS



1 HABITANTES DE LA ZONA

Zona de influencia
municipios cercanos
(Ciudades dormitorio)



2 POBLACIÓN FLOTANTE

Zona de influencia
por distancia y tiempo
(Personas que trabajan en el área)



3 FLUJO FIN DE SEMANA TRAFICO CALLE 80

Personas que salen y entran
de Bogotá por la Calle 80
(Actividades de fin de semana)

1 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS HABITANTES DE LA ZONA



Ciudades dormitorio

Fenómeno Ciudades dormitorio

- En ciudades como Buenos Aires, Santiago de Chile, Caracas, Ciudad de México y Bogotá.
- Personas que viven por fuera de la ciudad y trabajan en Bogotá.
- Búsqueda de lugares alejados del ajetreo y congestión de la ciudad para vivir en zonas más “tranquilas”
- Spring Plaza es alimentado por población de municipios de Mosquera, Funza, Cota y Madrid.



1 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS HABITANTES DE LA ZONA



Ciudades dormitorio



JUEVES, 10 DE OCTUBRE DE 2019

INGRESO

COMPRAR SUSCRIPCIÓN

FINANZAS ECONOMÍA EMPRESAS OCIO GLOBOECONOMÍA AGRO ANÁLISIS ASUNTOS LEGALES CAJA FUERTE INDICADORES

ACTUALIDAD ► SUBASTA DEL ESPECTRO MINTIC DECLARACIÓN DE RENTA RECAUDO OCDE PETROLERAS BANCOLOMBIA

LA REPÚBLICA +

II 8% CAFÉ COLOMBIAN MILDS \$ 1,30 ↑ + \$ 0,00 0,30% ORO COMPRA \$ 153.781,12 ↑ + \$ 772,17 0,50% TASA DE USURA CRÉDITO CONSUMO 28,65% ↓ -0,33% VER MÁS

El nuevo censo poblacional del Dane consolida a las "ciudades dormitorio" del país

miércoles, 17 de julio de 2019

GUARDAR

MUNICIPIOS DE LA SABANA DE BOGOTÁ

Con más aumento de población Censo 2018/2005



Fuente: Elaboración a partir de los datos del Dane / Gráfica: LR-AL

En concreto, 17 de los 19 municipios que integran la llamada Sabana (Centro y Occidente) aumentó el número de residentes. Aparte de Mosquera y Cajicá, los habitantes se elevaron en otros lugares cercanos como Madrid (75,72%), Tocancipá (63,19%), El Rosal (62,10%), Cota (60,07%), Gachancipá (52,79%) Funza (48,02%), Chía (32,41%), Zipaquirá (27,67%) o Facatativá (26,61%). Por su parte, cada vez son más los capitalinos que prefieren pernoctar en Soacha (60,50%) o La Calera (19,91%), una situación que genera nuevos retos en materia de movilidad, seguridad, educación y vivienda, entre otros.

1 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS HABITANTES DE LA ZONA



MAÑANAS BLU

AUDIO

Publicado: 17 de julio de 2019 - 09:44 a.m.



Crecen las "ciudades dormitorio" en el país



Ciudades dormitorio

Así las cosas, **Mosquera (Cundinamarca)**, **Sabaneta (Antioquia)** y **Cajicá (Cundinamarca)** son los municipios en los que más se elevó el número de vecinos desde 2005.

En el caso de Bogotá, el **crecimiento se dio de la siguiente manera**, comparando los datos del censo de 2005 y el de 2018:

Mosquera, 103.86% (63.226 a 128.895)

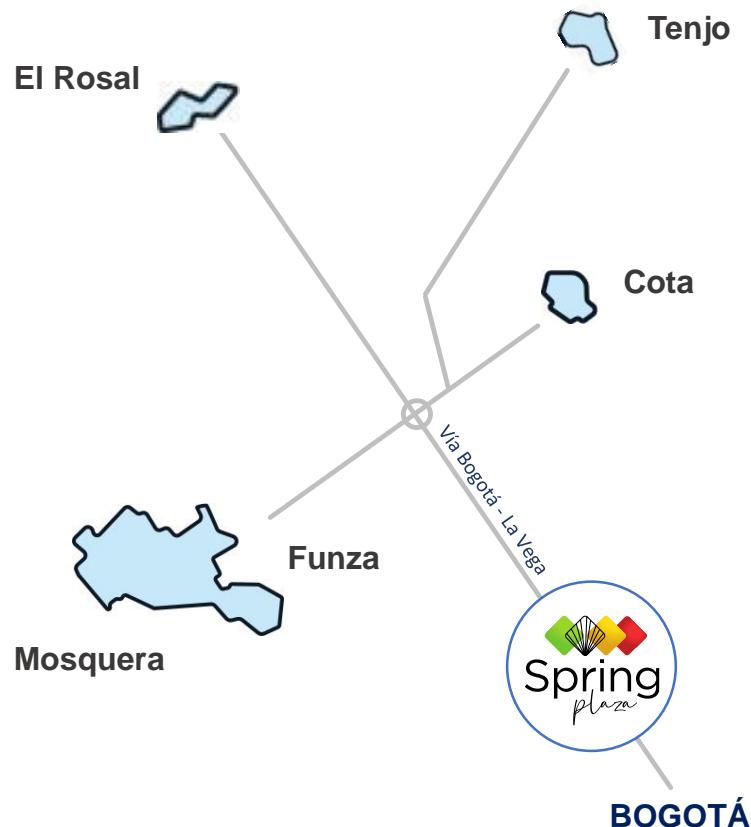
Cajicá, 78,67% (45.395 a 81.099)

Madrid 75,72% (62.425 a 109.696)

Tocancipá 63,19% (24.154 a 39.416)

El Rosal 62,10% (13.502 a 21.887)

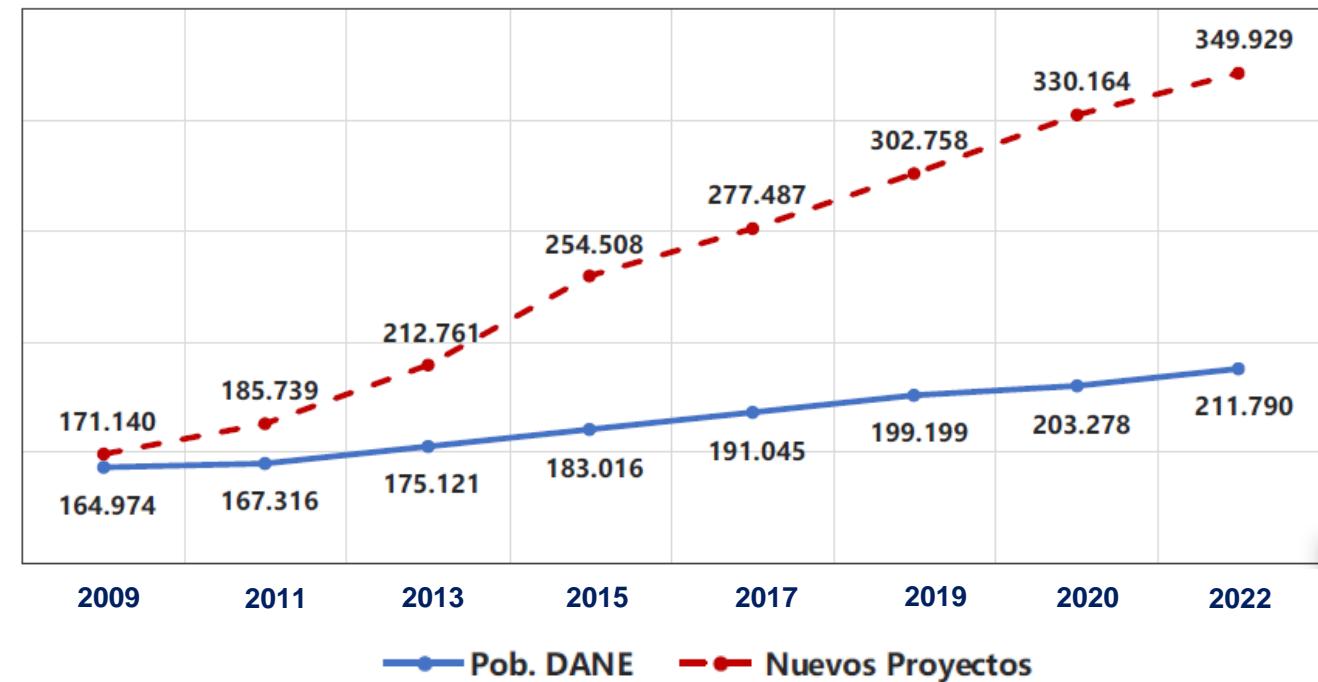
1 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS HABITANTES DE LA ZONA



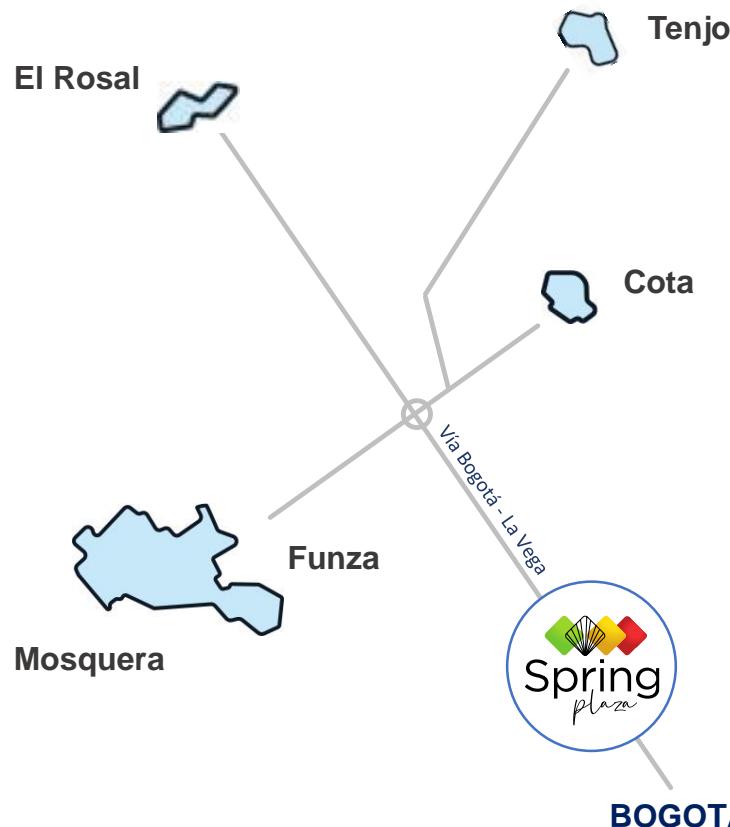
La población actual de la zona teniendo en cuenta los nuevos proyectos de Vivienda es de 302.758 habitantes, se estima que entre el 2020 y 2022 se incrementará a 349.929 Habitantes en toda la región.



Población Total - Región



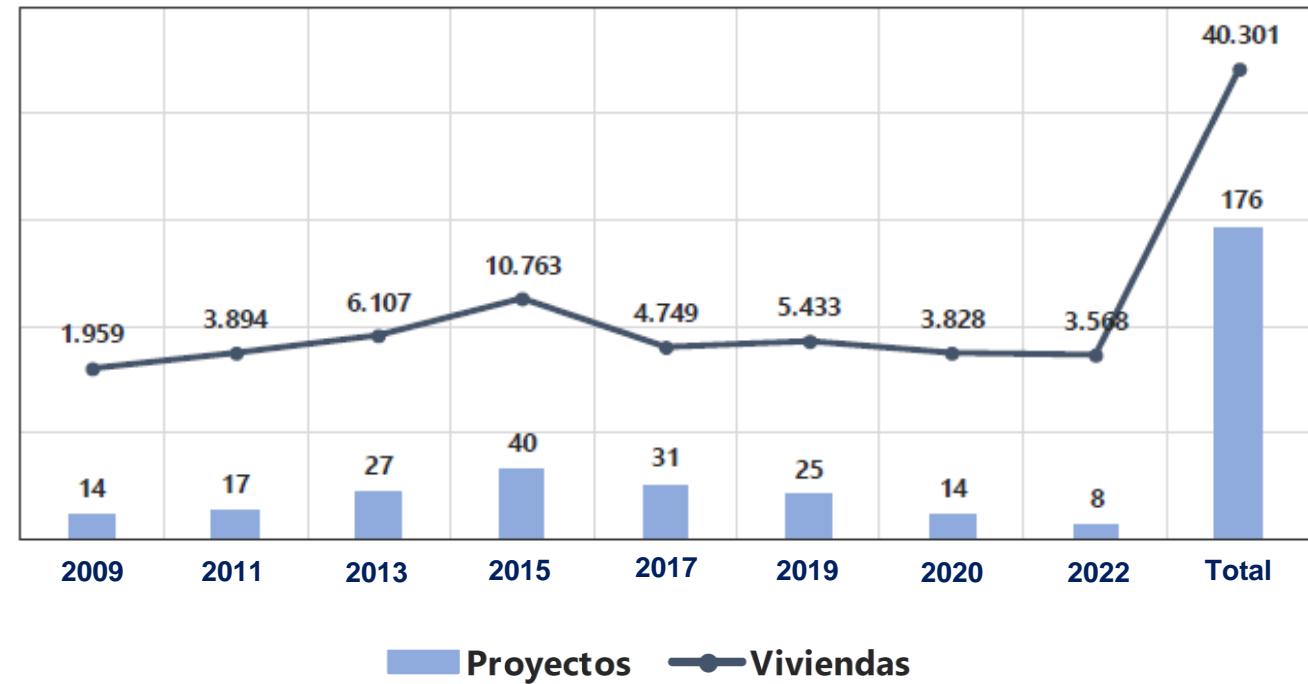
1 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS HABITANTES DE LA ZONA



En los últimos años los municipios de Mosquera, Funza y Cota han tenido un importante incremento en los proyectos de vivienda nueva. Del año 2009 al 2022 se registran un total de 176 proyectos habitacionales con un total de 40.301 unidades de vivienda.

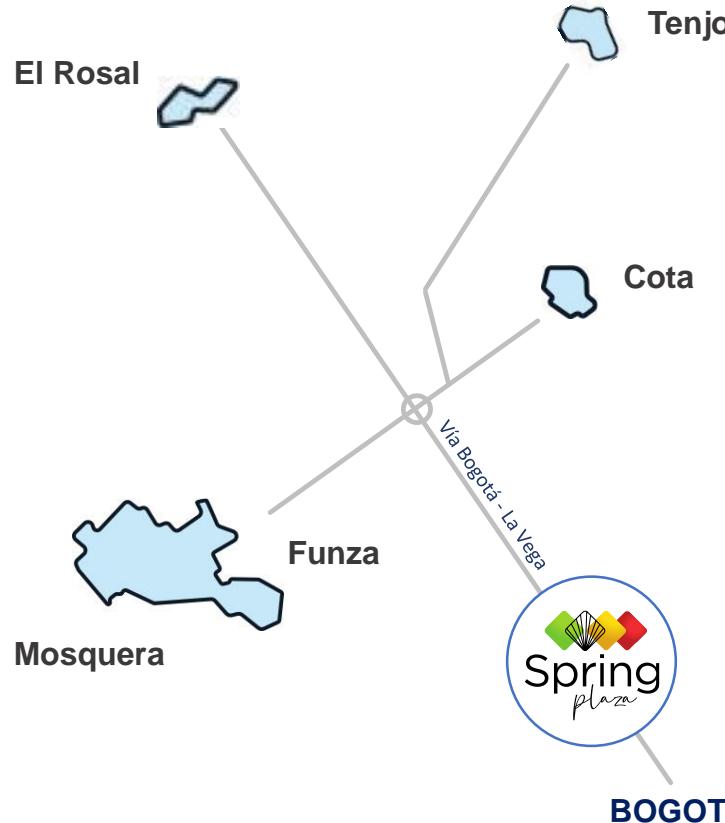


Crecimiento Urbano



1

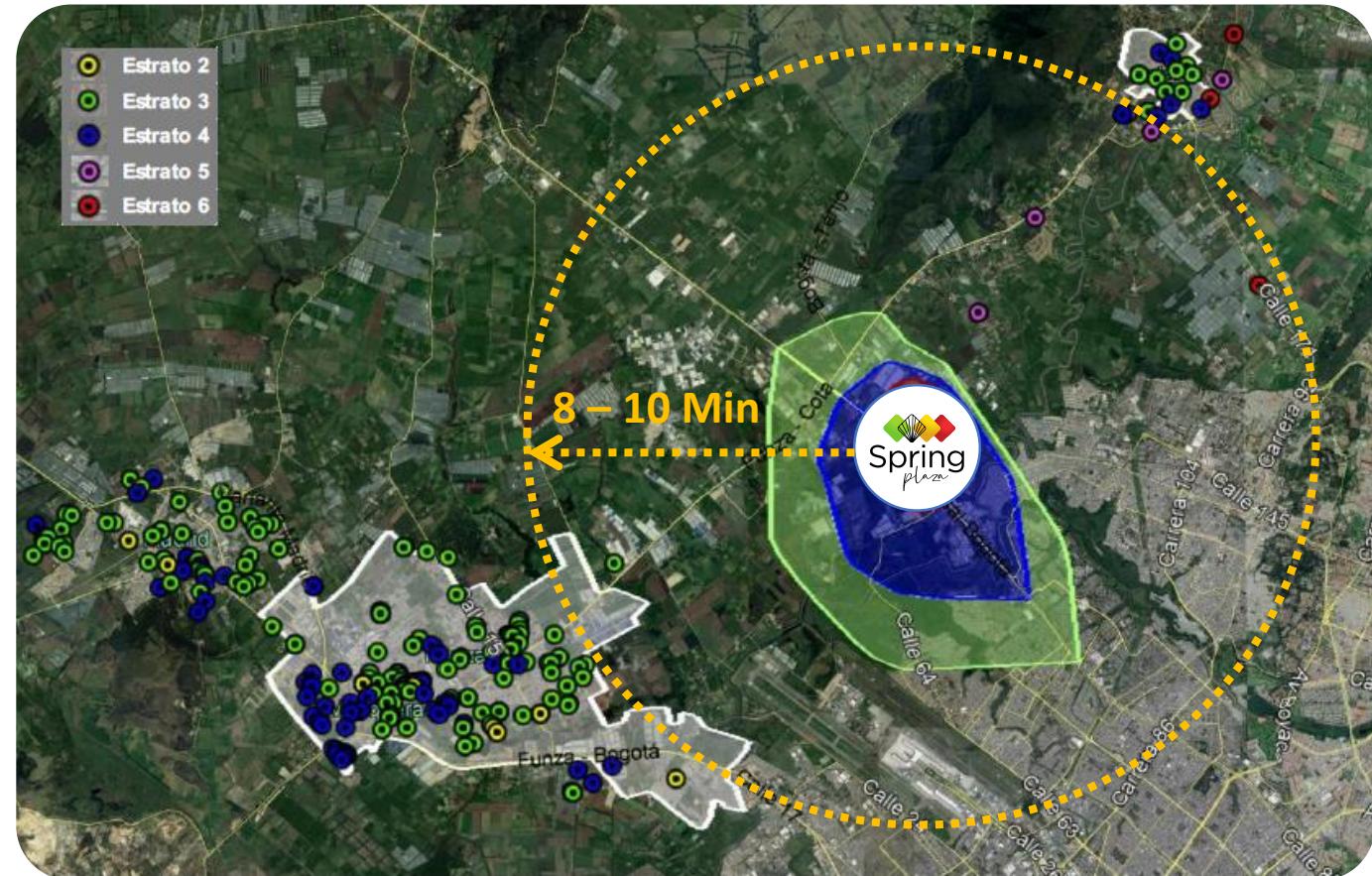
COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS HABITANTES DE LA ZONA



En los últimos años los municipios de Mosquera, Funza y Cota han tenido un importante incremento en los proyectos de vivienda nueva. Del año 2009 al 2022 se registran un total de 176 proyectos habitacionales con un total de 40.301 unidades de vivienda.



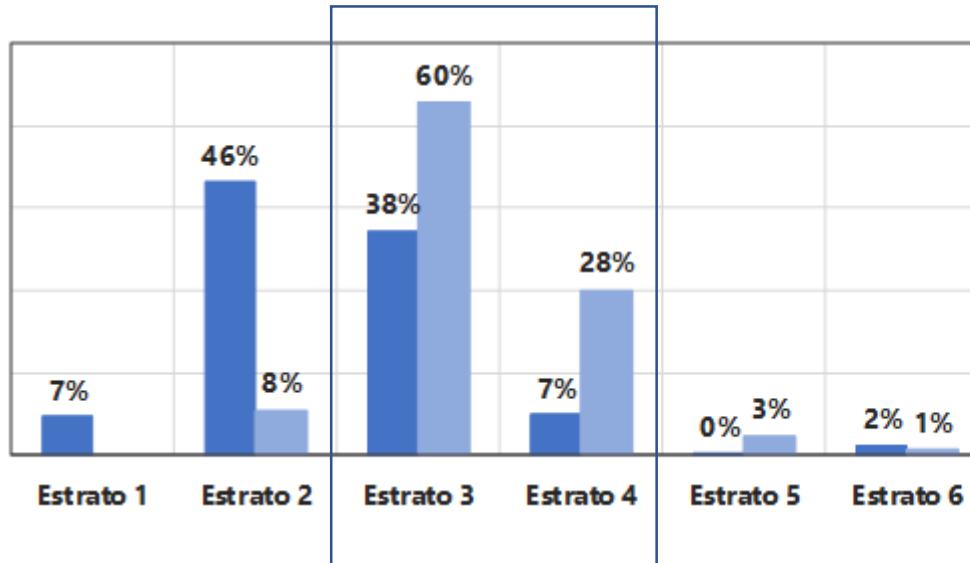
Crecimiento Urbano



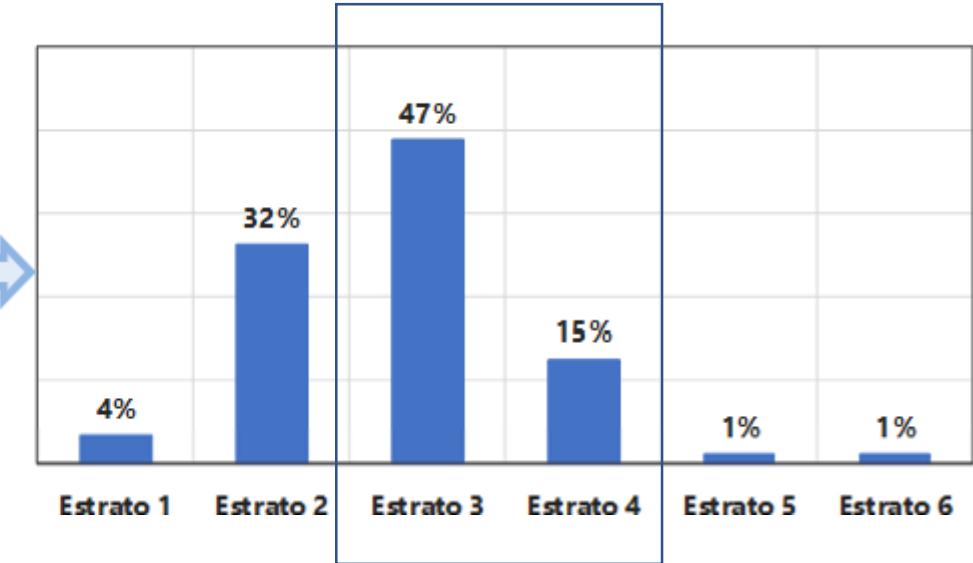
1 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS HABITANTES DE LA ZONA



Composición de Estratos - Actual



Composición de Estratos - Nueva



- DANE
- Nuevos Proyectos

Con los nuevos desarrollos de vivienda la composición de estratos varía significativamente disminuyendo el peso de los estratos 1 y 2 y aumentando el peso de los estratos 3 y 4 que pasan a representar del 45% hoy al **62% para el año 2022**

CON QUIEN VAMOS COMPARTIR NUESTROS SUEÑOS ?

3 GRUPOS OBJETIVOS



1 HABITANTES DE LA ZONA

Zona de influencia
municipios cercanos
(Ciudades dormitorio)



2 POBLACIÓN FLOTANTE

Zona de influencia
por distancia y tiempo
(Personas que trabajan en el área)



3 FLUJO FIN DE SEMANA TRAFICO CALLE 80

Personas que salen y entran
de Bogotá por la Calle 80
(Actividades de fin de semana)

2 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS POBLACIÓN FLOTANTE



● Empresas en la zona

En la zona industrial de Siberia en un rango de 5 kilómetros a la redonda del proyecto se ubican mas de 500 empresas donde laboran mas de **75.000 personas**. El 30% son empleados administrativos y directivos y 70% operativos.



Más de 500 Empresas

Spring
CAMBIA TU VIDA.



Colombina
El sabor es infinito

B Bioquimat
Para una mejor vida.

PEPSICO

HunterDouglas

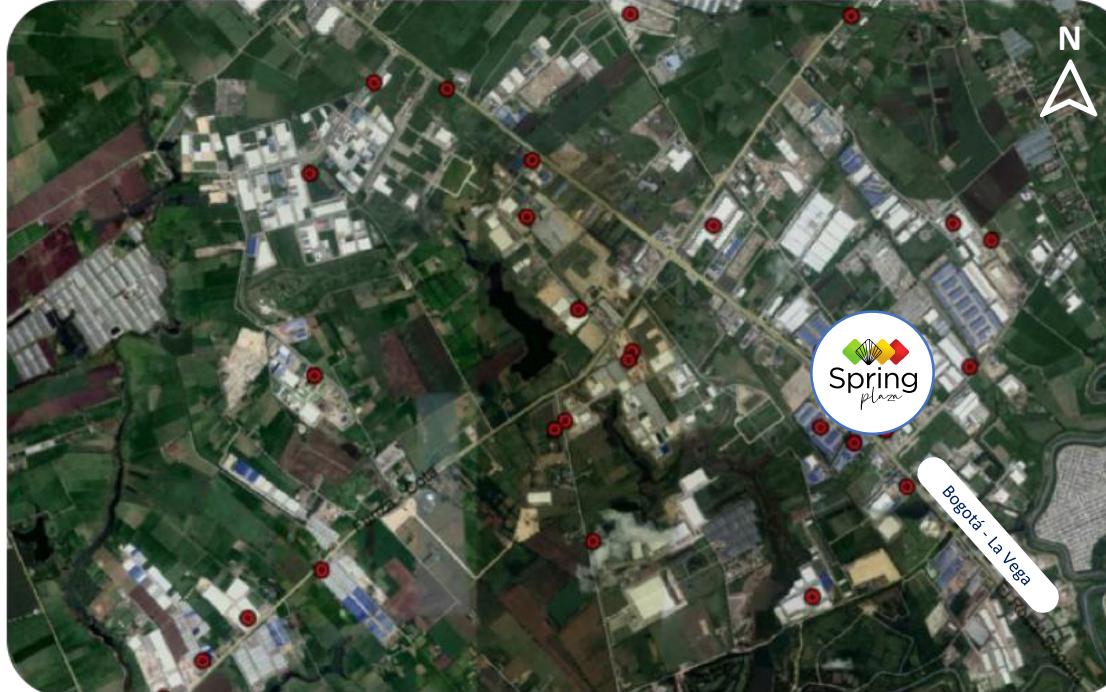
YANBAL

SIEMENS

Población de Trabajadores

75.000

2 COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS POBLACIÓN FLOTANTE



● Parques Industriales en la zona

En la zona existen 44 Parques industriales con un área vendible de **3.687.000 m²** y
un área disponible por comercializar de 615.700 m² (17 %)



Más de **44 Parques Industriales**



Oferta colocada

3.071.000 m²

CON QUIEN VAMOS COMPARTIR NUESTROS SUEÑOS ?

3 GRUPOS OBJETIVOS



1 HABITANTES DE LA ZONA

Zona de influencia
municipios cercanos
(Ciudades dormitorio)



2 POBLACIÓN FLOTANTE

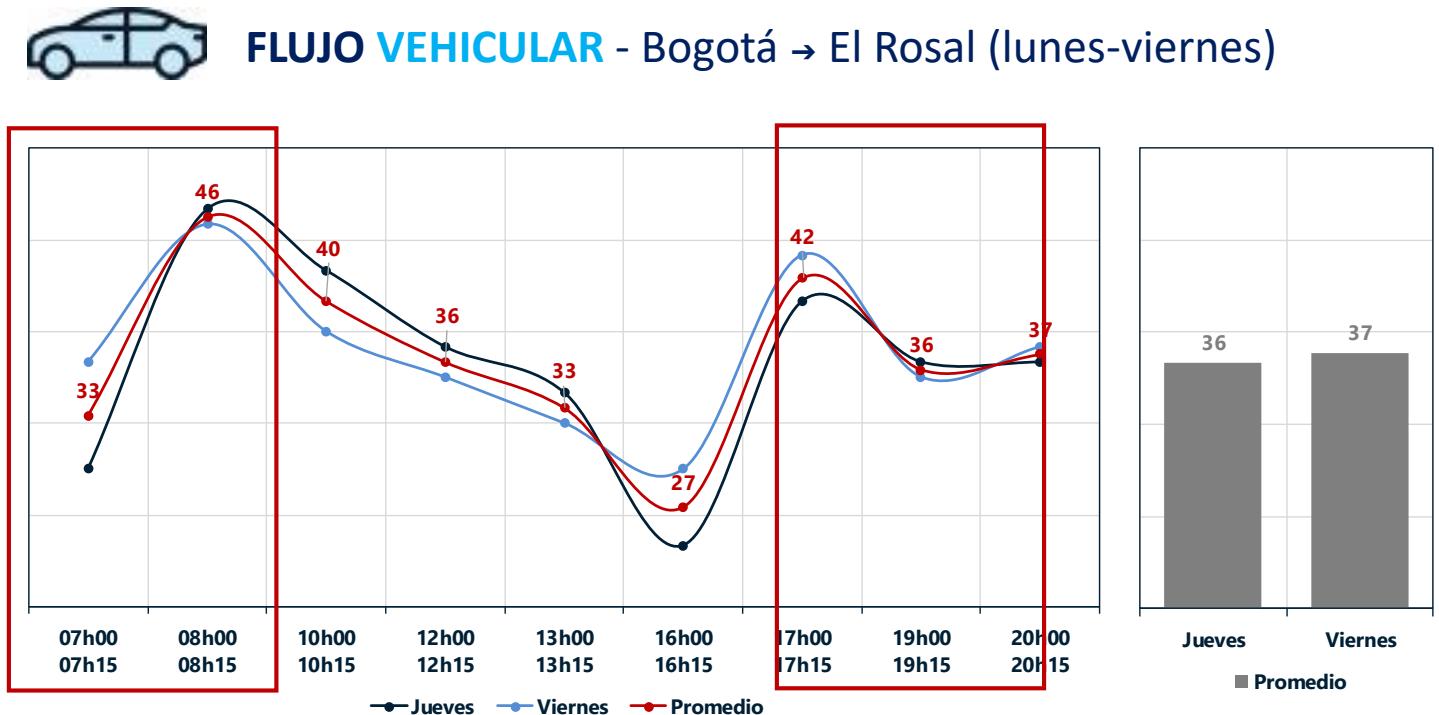
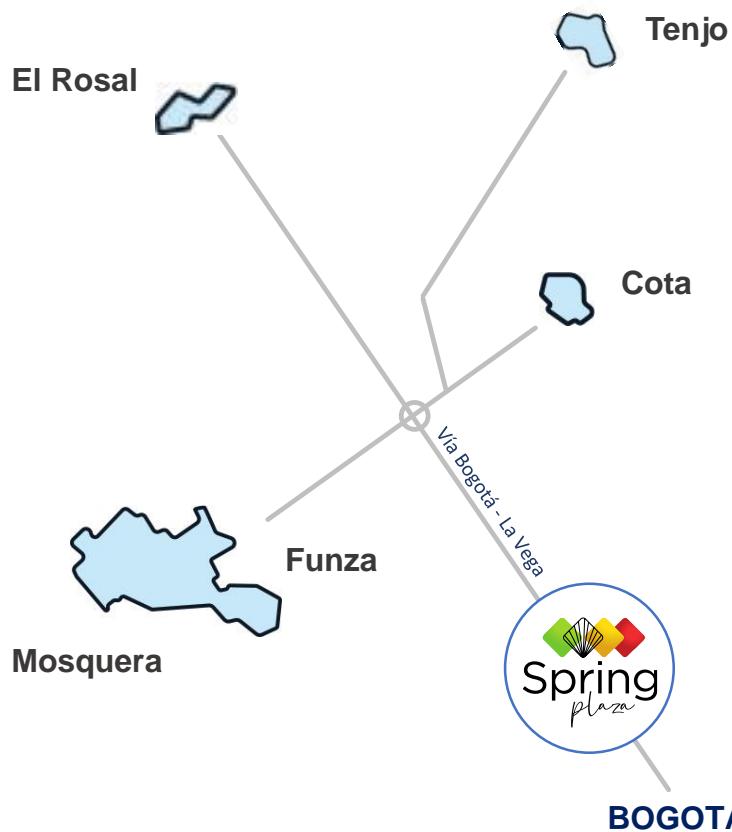
Zona de influencia
por distancia y tiempo
(Personas que trabajan en el área)



3 FLUJO FIN DE SEMANA TRAFICO CALLE 80

Personas que salen y entran
de Bogotá por la Calle 80
(Actividades de fin de semana)

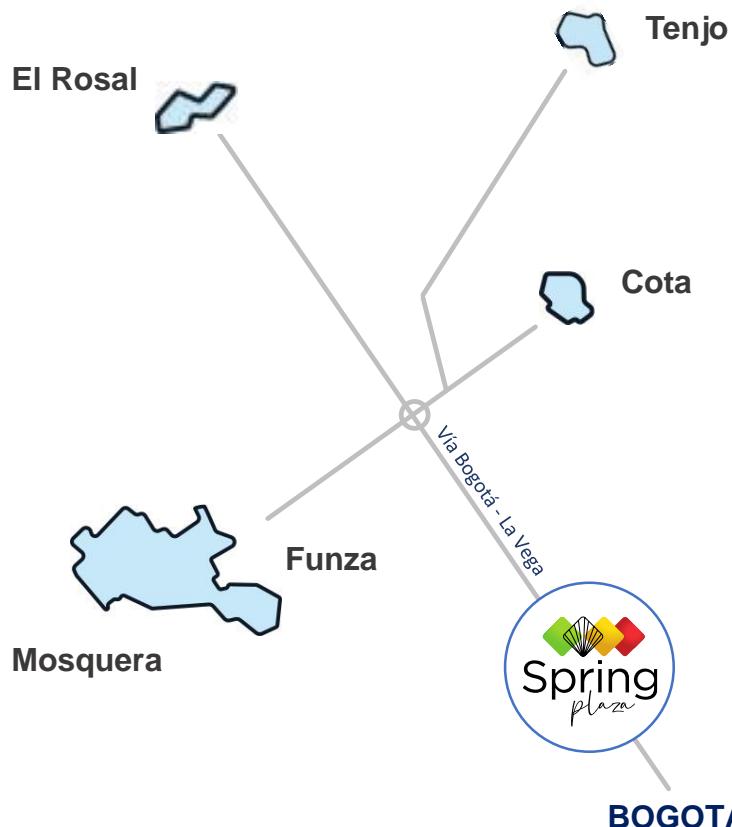
3 Compartimos Nuestros Sueños HABITANTES DE BOGOTÁ



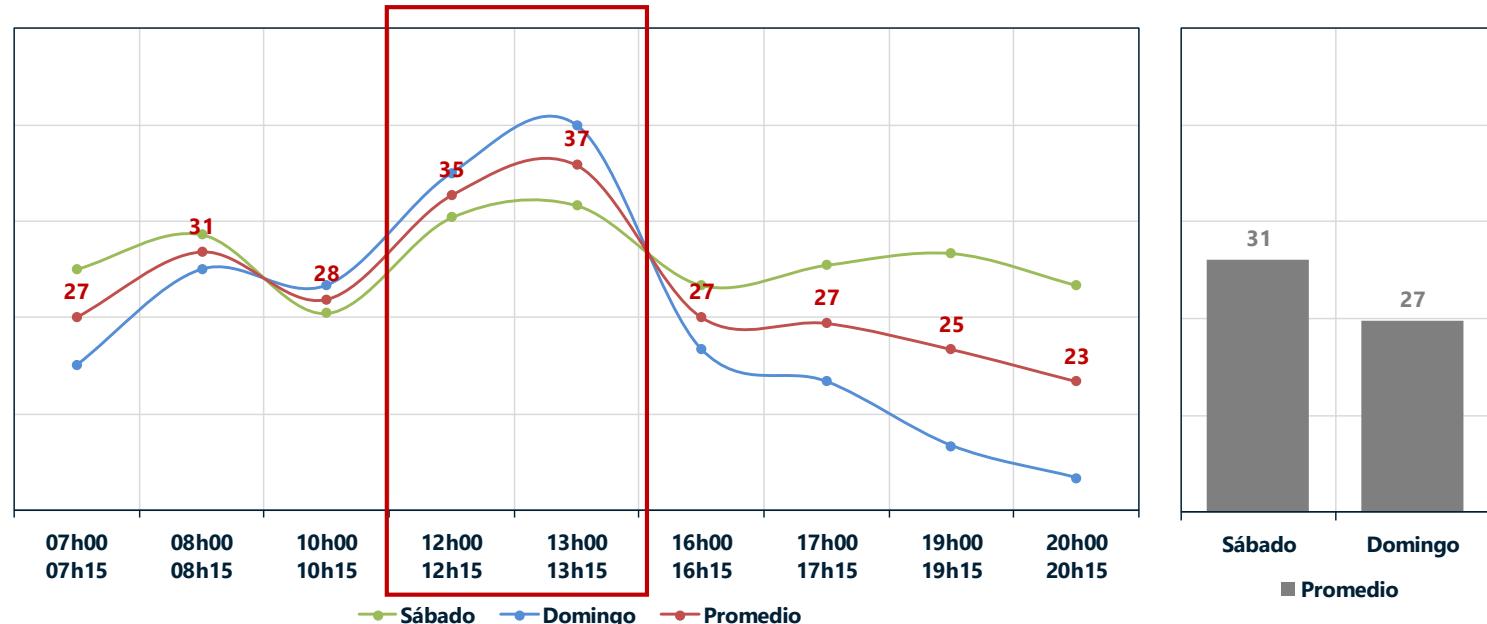
*Conteo de Vehículos por minuto (promedio) frente al proyecto

Los resultados marcan horarios donde se marcan picos en el flujo vehicular. En la mañana, en el horario de 08h00 a 08h15 inicia el día con fuerte movimiento de unidades. Se sostiene en el horario de 10h00 a las 10h15. Conforme avanza el día disminuye paulatinamente la circulación hasta las 17h00, en donde se detecta un aumento en la cantidad de automóviles que recorren la ruta.

3 Compartimos Nuestros Sueños HABITANTES DE BOGOTÁ



FLUJO VEHICULAR - Bogota → El Rosal (Fin de Semana)



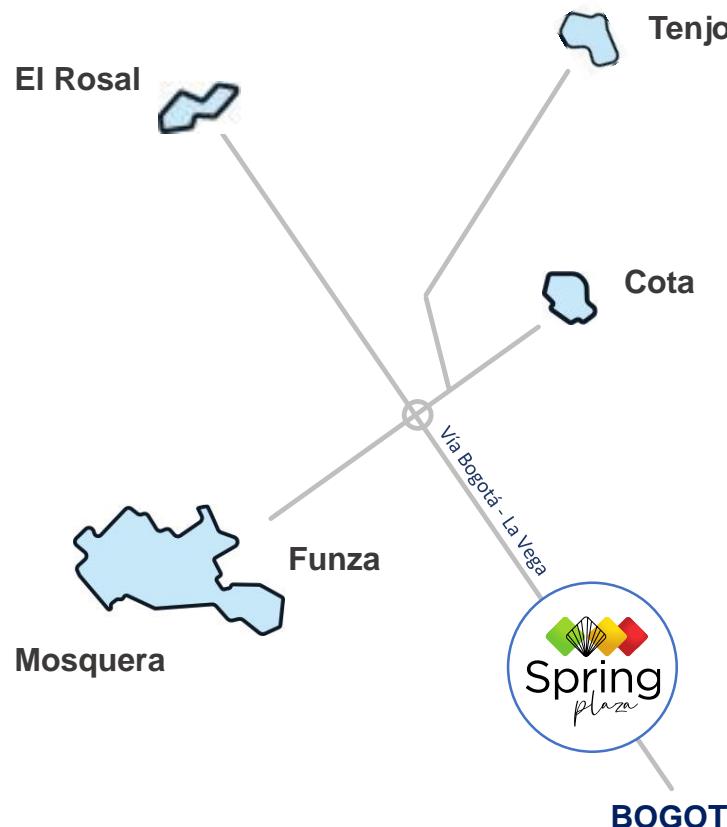
*Conteo de Vehículos por minuto (promedio) frente al proyecto

Los conteos durante el fin de semana (Sábado y Domingo), también registran una intensa actividad vehicular. Por lo que se refiere a los horarios durante el día, detectamos un desplazamiento significativo y constante entre las 08h00 y las 10h00. Desde las 11h00 se registra un incremento en el flujo de vehículos que llega a su pico máximo entre las 12h00 y las 13h00, en este horario se registra que el tráfico es mayor el día Domingo.

3

Compartimos Nuestros Sueños

HABITANTES DE BOGOTÁ



FLUJO VEHICULAR - Bogotá → El Rosal

| | Lunes-Viernes (7am-9pm) | Sábado-Domingo (7am-9pm) | Total |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Vehículos: | 101.031 Lunes-Viernes | 32.766 Sábado-Domingo | 133.797 Semanales |
| Viajeros: | 1.8 Viajeros | 3.2 Viajeros | 2.1 Viajeros |
| Población: | 181.856 Lunes-Viernes | 104.851 Sábado-Domingo | 286.706 Semanales |

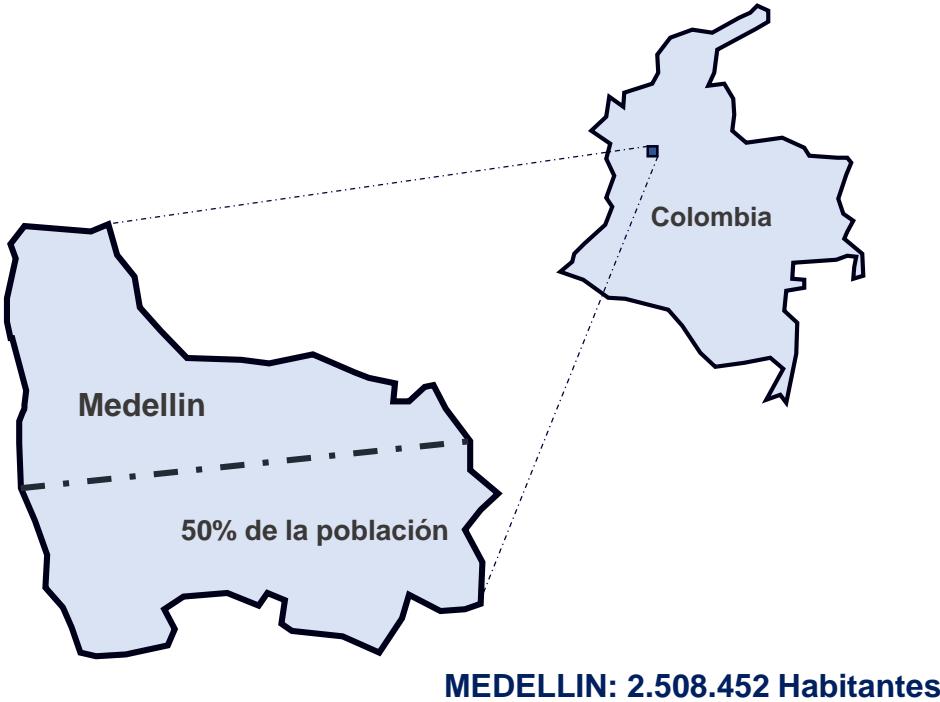
Población Mensual que
pasaría por el proyecto

1.146.825

La cifra promedio de automóviles por minuto de Lunes a Viernes es de 24 autos. Para el fin de semana este número es de 19 unidades.

3 Compartimos Nuestros Sueños HABITANTES DE BOGOTÁ

La población que pasara al frente del proyecto mensualmente equivale al 50% de la Población de Medellín: 1.146.825 habitantes aproximadamente.



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), al 2018

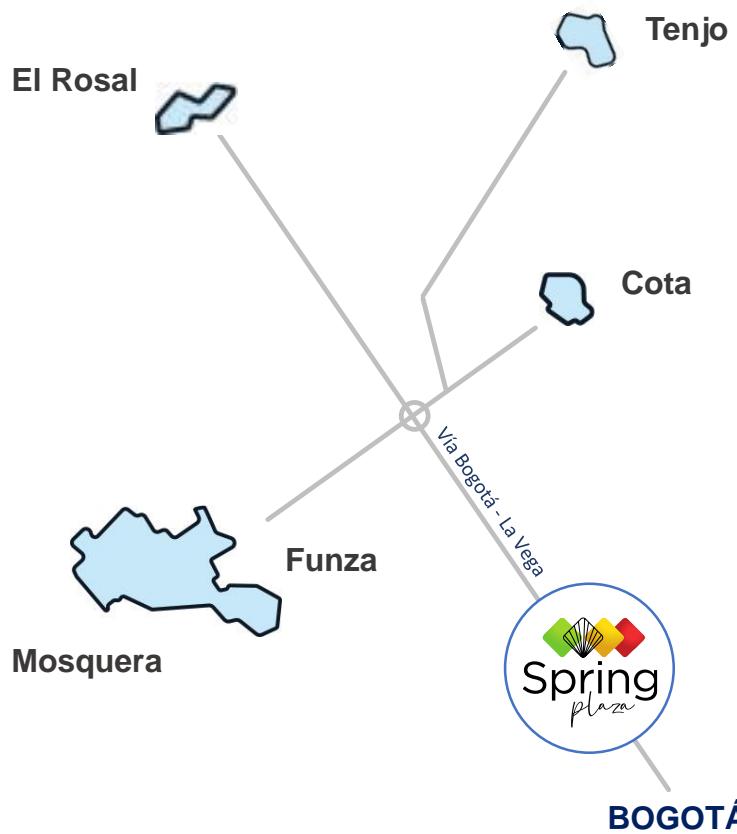


FLUJO VEHICULAR - Bogotá → El Rosal

| HORARIO | Lunes - Viernes | Sábado - Domingo | TOTAL |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 07h00 - 08h00 | 6.630 | 2.203 | 8.833 |
| 08h00 - 10h00 | 17.442 | 4.832 | 22.274 |
| 10h00 - 12h00 | 14.688 | 4.590 | 19.278 |
| 12h00 - 13h00 | 7.038 | 2.902 | 9.940 |
| 13h00 - 16h00 | 18.207 | 7.772 | 25.979 |
| 16h00 - 17h00 | 5.406 | 2.203 | 7.609 |
| 17h00 - 19h00 | 16.932 | 4.347 | 21.279 |
| 19h00 - 20h00 | 7.242 | 2.040 | 9.282 |
| 20h00 - 21h00 | 7.446 | 1.877 | 9.323 |
| TOTAL AUTOS | 101.031 | 32.766 | 133.797 |
| VIAJEROS | 1,8 | 3,2 | 2,1 |
| POBLACION | 181.856 | 104.851 | 286.706 |
| TOTAL MENSUAL | | | 1.146.825 |

COMPARTIMOS NUESTROS SUEÑOS

MERCADO POTENCIAL



Proyecto ARQUITECTONICO



DISEÑO ARQUITECTONICO

MBO + ARQUITECTURA

www.mboarquitectura.com

MARCELO BERTOLINO OLAGNER

Córdoba, Argentina

Arquitecto desde el año 1.990 por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Colabora con diversas oficinas hasta que en 1.991 se traslada a España, integrándose, como director de proyectos, en GRUPO RIOFISA.

En 1.998 se asocia con Roberto Robuffo, dando origen a metrica Taller Integrado de Proyectos. Firma con la que realiza proyectos y obras en diversas ciudades españolas y europeas especializándose en la conceptualización y realización de Centros Comerciales, Parques de Oficinas y edificios de usos mixtos

En 2012 crea mbo + ARQUITECTURA, desde donde desarrolla su actividad profesional para España y Latinoamérica.

Premios Nacionales e Internacionales

International Council of Shopping Centers (ICSC) con el PREMIO AL MEJOR DISEÑO Y DESARROLLO INTERNACIONAL 2007. CC Plenilunio. Madrid - España

1º Premio. Proyecto y Dirección de Escuela Infantil y Primaria en Pinto.

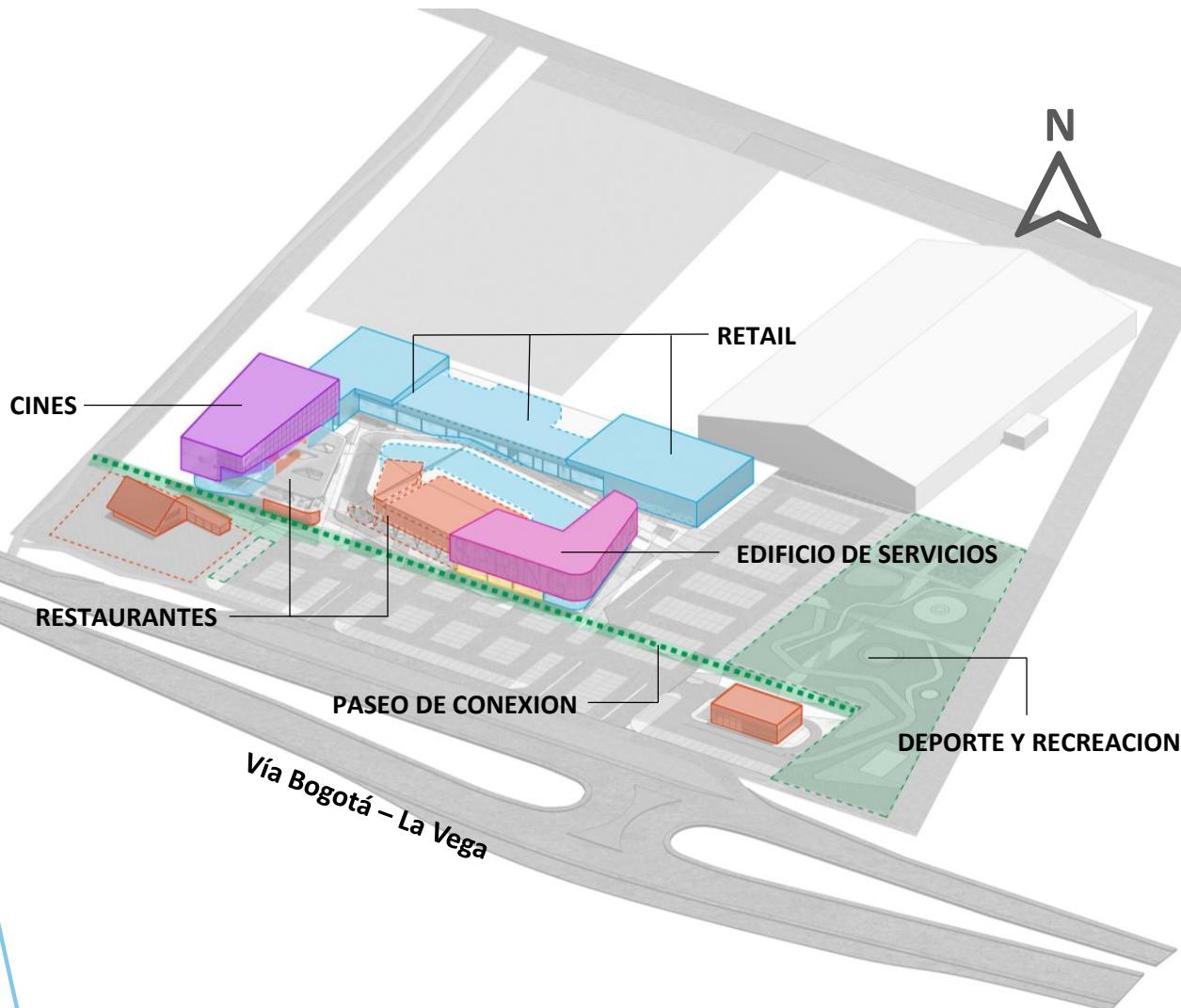
Mención de Honor, Polideportivo Cubierto en San Sebastián de los Reyes. Madrid.

1º Premio. Proyecto y Dirección Centro Comercial, Ocio y Parque de Medianas en Gandía, Valencia.



ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN

Conexión de usos - Sinergias- Flexibilidad



N



Área
Mall
Comercial

Cine

Restaurantes

Áreas
Deportivas

Servicios

Parque
Tematico

Paseo de Conexión

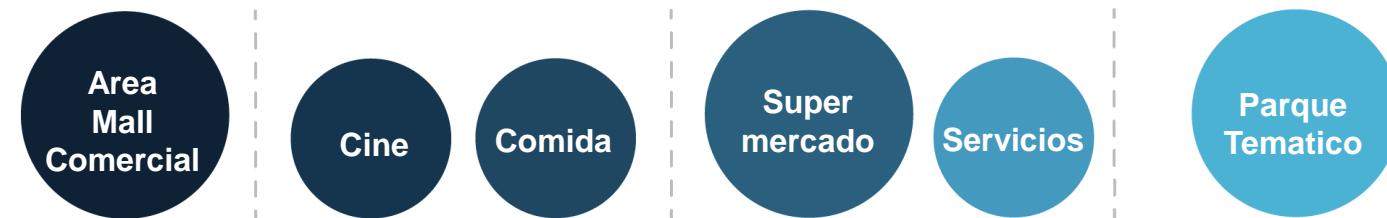
Restaurante
Ancla

Parking

McDonald's

ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN

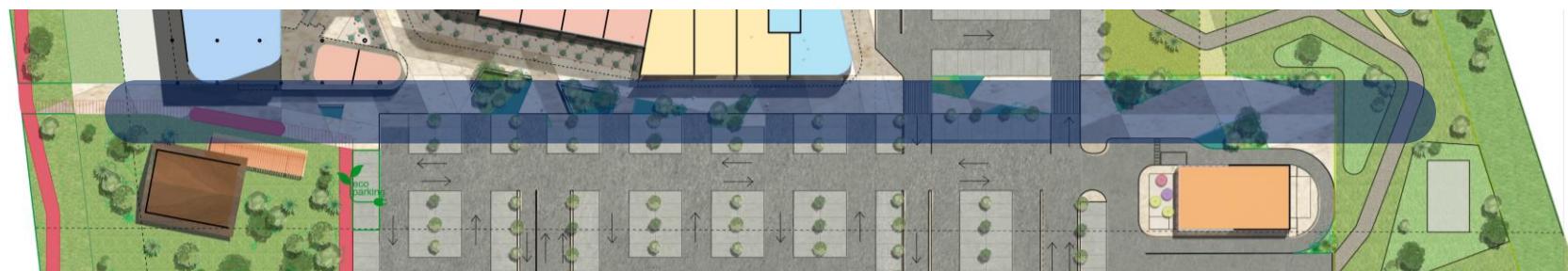
Conexión de usos - Sinergias- Flexibilidad



Restaurante Ancla

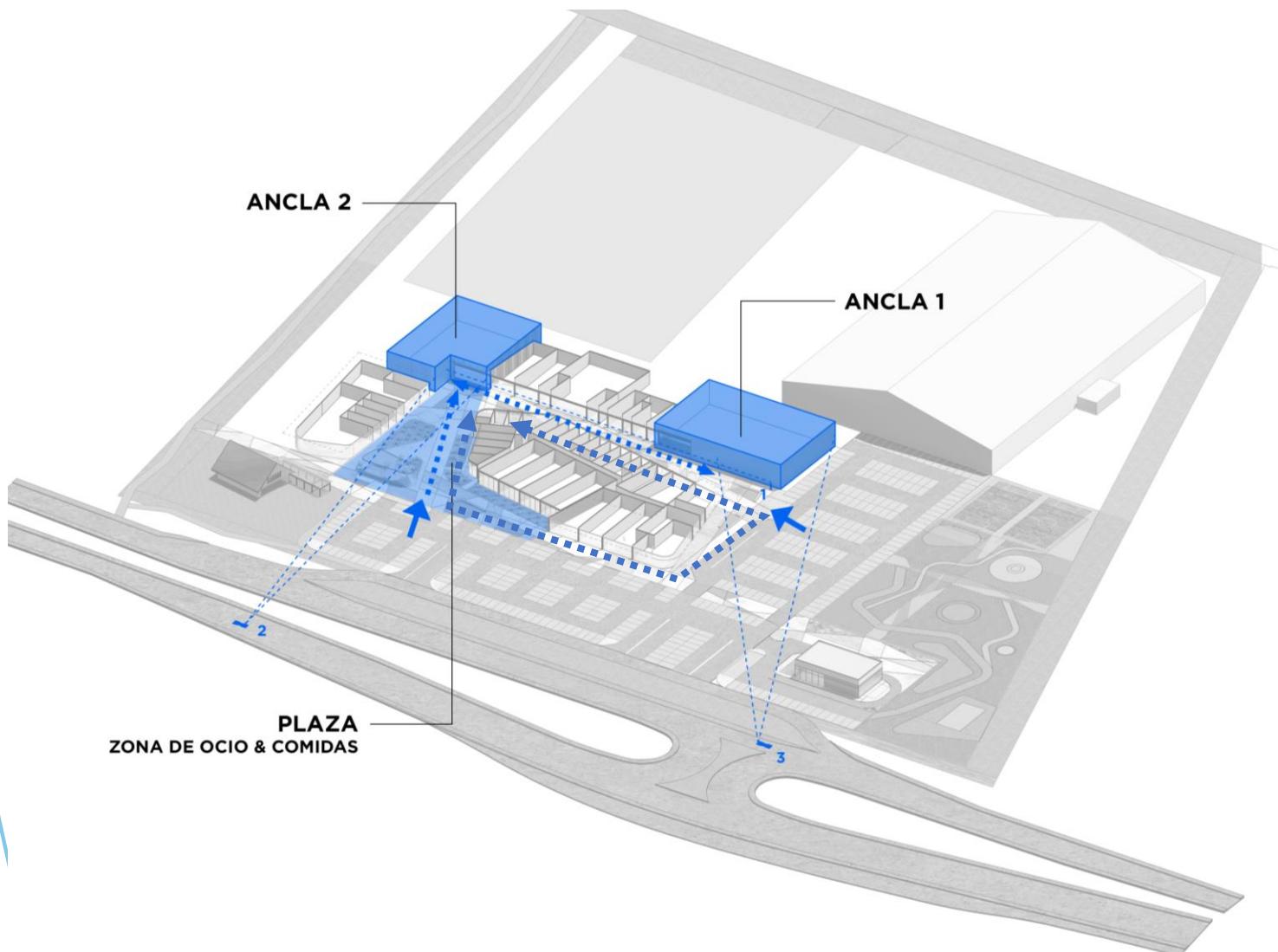
Parking

Mcdonald's



ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN

Visibilidad - Extroversión



Ancla 2

Vista Principal



Ancla 2

Vista Secundaria



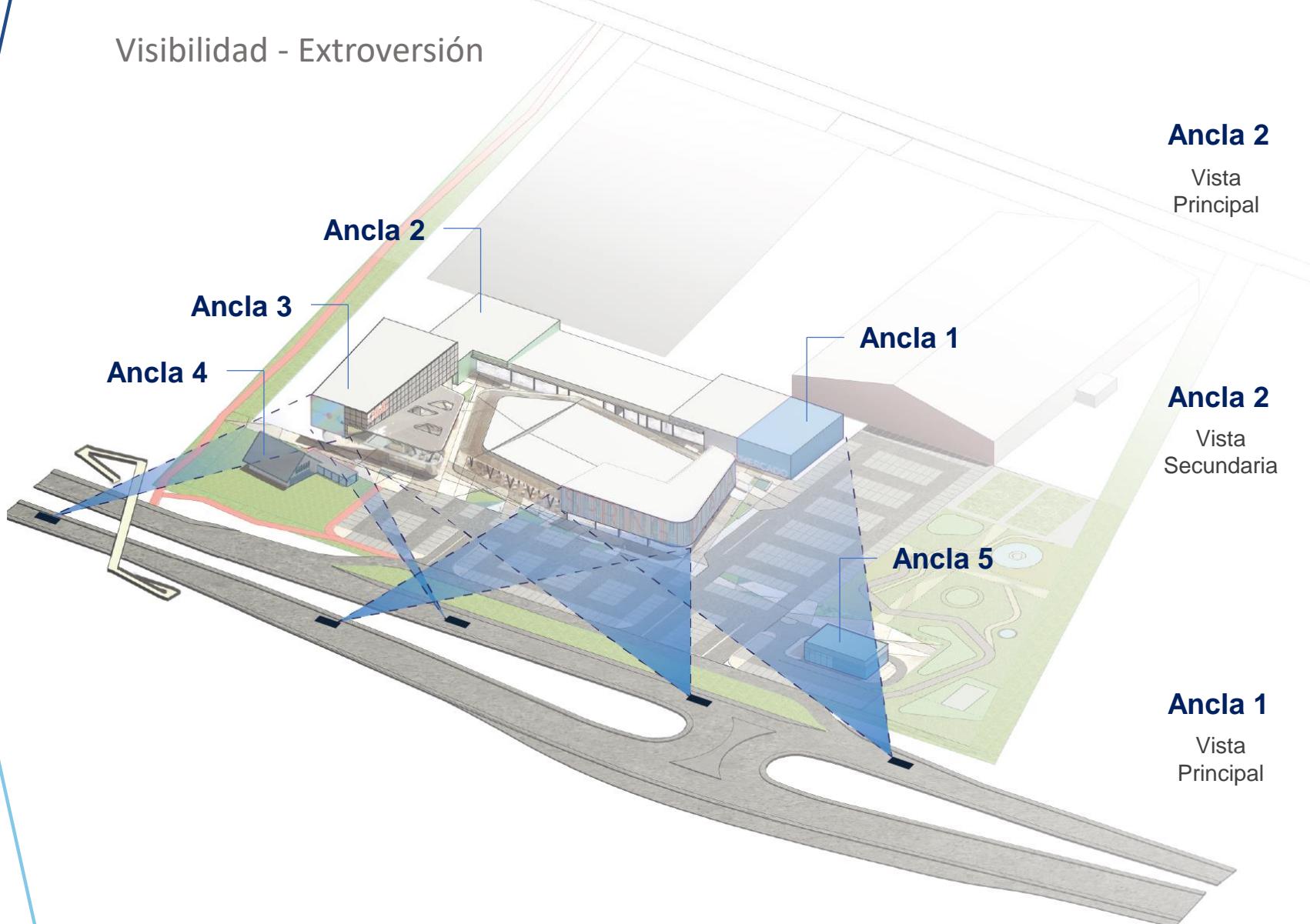
Ancla 1

Vista Principal



ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN

Visibilidad - Extroversión



Ancla 2

Vista Principal



Ancla 2

Vista Secundaria



Ancla 1

Vista Principal



ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN



ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN



Accesible y Permeable Vehicular y Peatonalmente:

- No cobro de parqueaderos
- Sin Talanqueras
- Acceso peatonal desde puente

DISTRIBUCIÓN COMERCIAL

Planta 1

Área Lote Comercial
36.508 m²

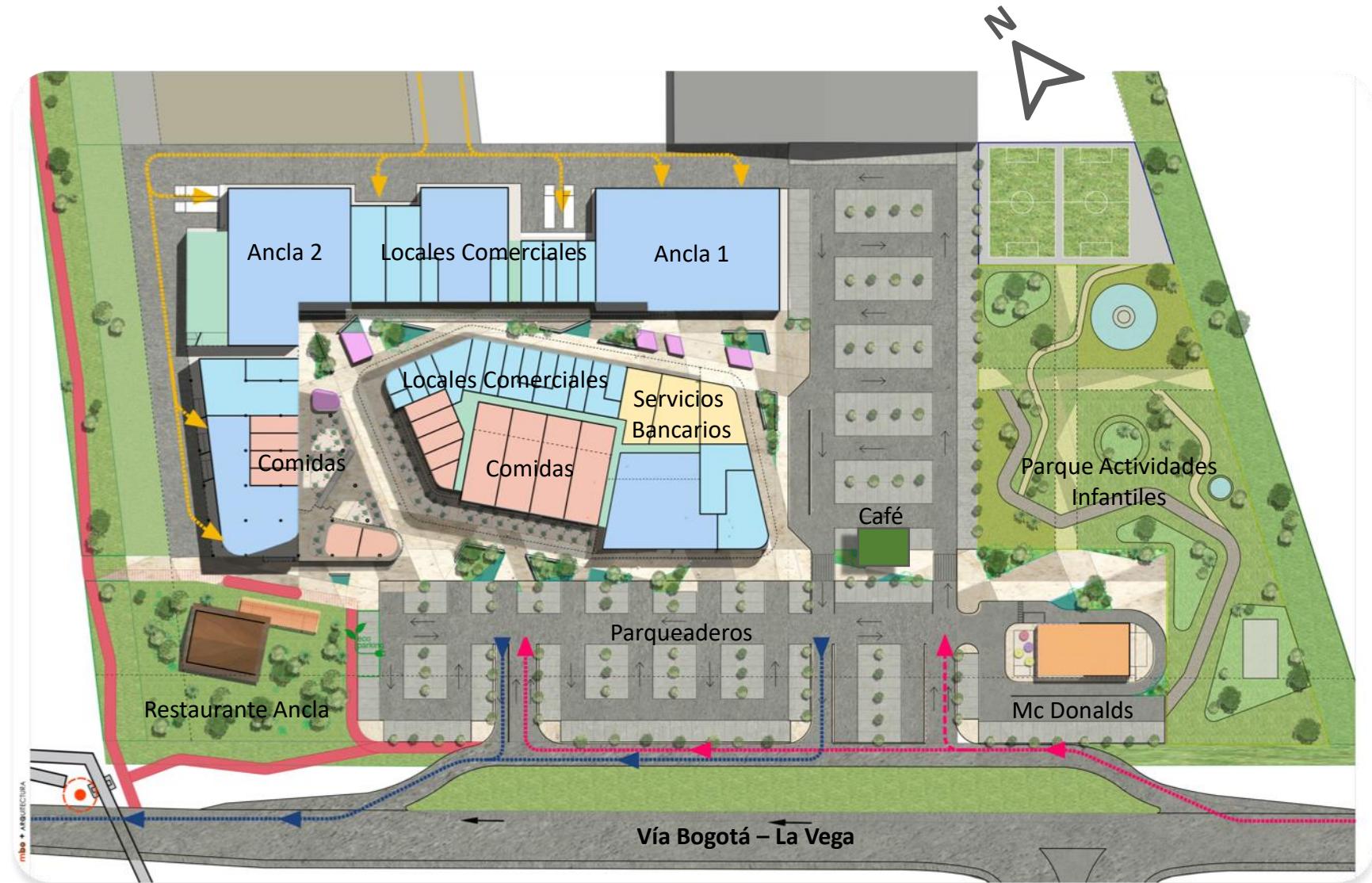
Área Urbanismo
24.294 m²

Área Construida
13.374 m²

Área Comercial piso 1
10.104 m²

Área Oficinas pisos 2 y 3
1.842 m²

Área Comercial Total
11.946 m²



DISTRIBUCIÓN COMERCIAL



Área Lote Comercial
36.508 m²

Área Urbanismo
24.294 m²

Área Construida
13.374 m²

Área Comercial
11.946 m²

DISTRIBUCIÓN COMERCIAL

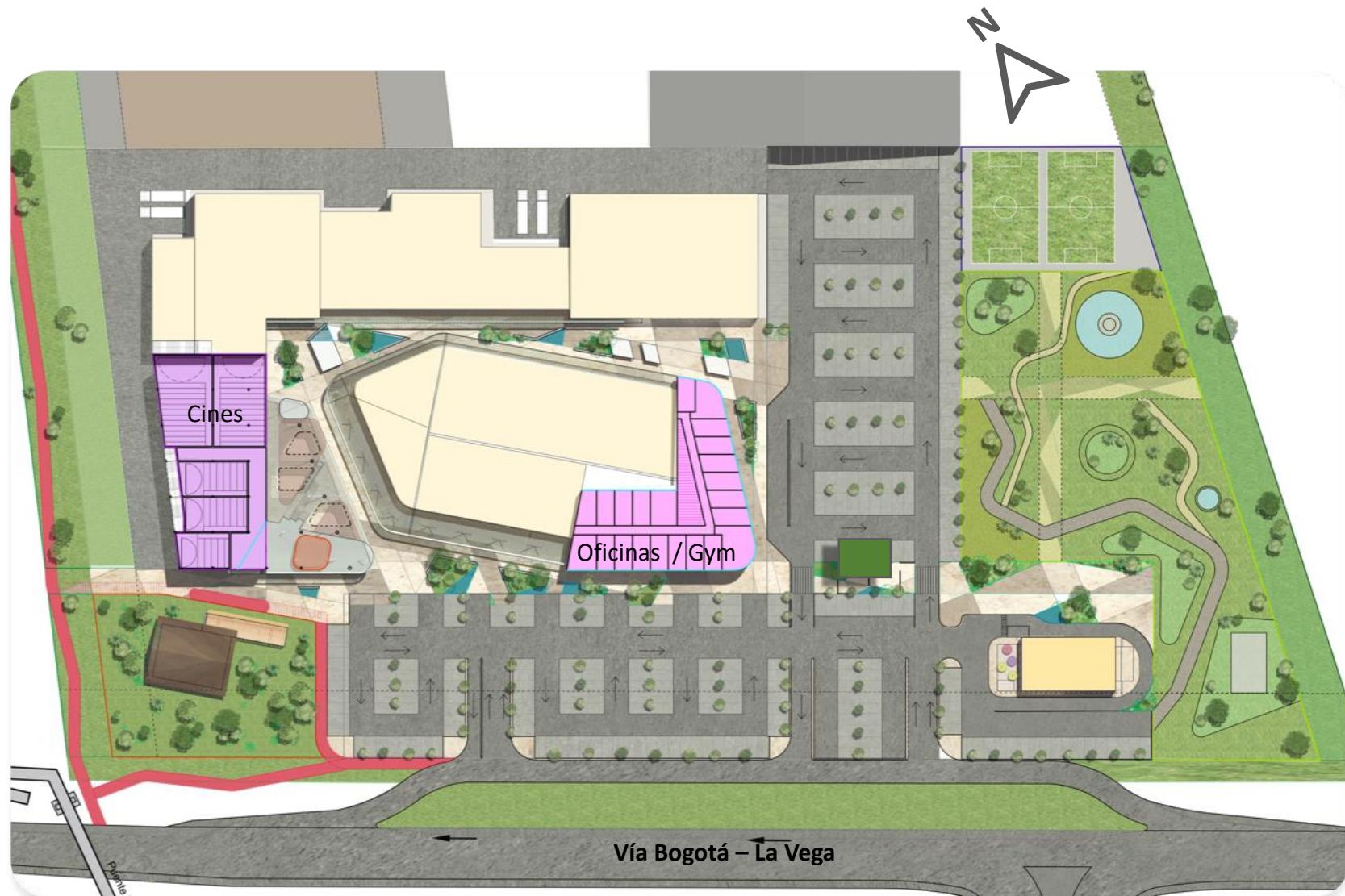
Planta 2

Área Construida
13.374 m²

Área Comercial piso 1
10.104 m²

Área Oficinas pisos 2 y 3
1.842 m²

Área Comercial Total
11.946 m²



un lugar para
D I S F R U T A R



Spring
plaza



un punto de
ENCUENTRO
EN EL CAMINO





un punto de
ENCUENTRO
EN EL CAMINO



un lugar para
DISFRUTAR





un lugar para
DISFRUTAR



un punto de
ENCUENTRO
EN EL CAMINO





un lugar para
DISFRUTAR





un punto de
ENCUENTRO
EN EL CAMINO





un lugar para
DISFRUTAR





un punto de
ENCUENTRO
EN EL CAMINO



ESTRATEGIAS de Visibilidad

Visibilidad



ALZADOS

CINES

RESTAURANTES

EDIFICIO DE SERVICIOS

Mc DONALDS



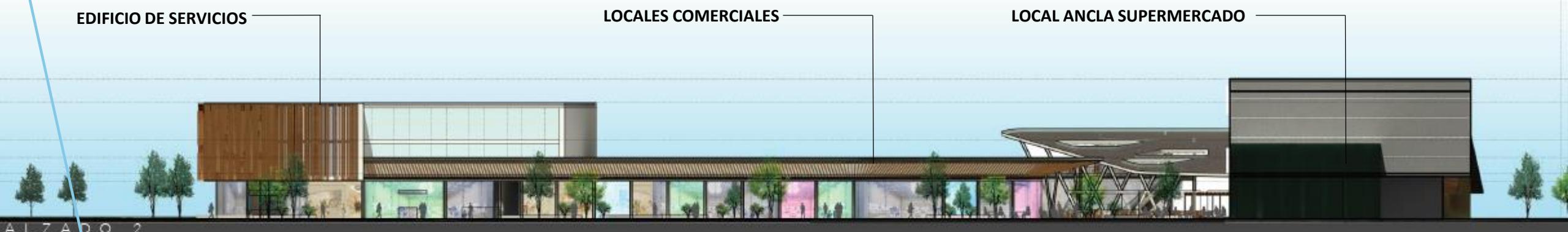
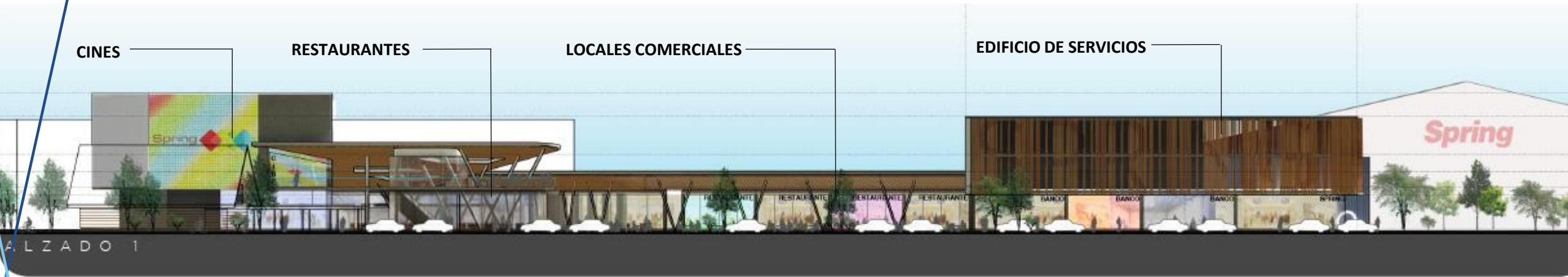
Spring

PLAZA DE LA SOSTENIBILIDAD
RESTAURANTE

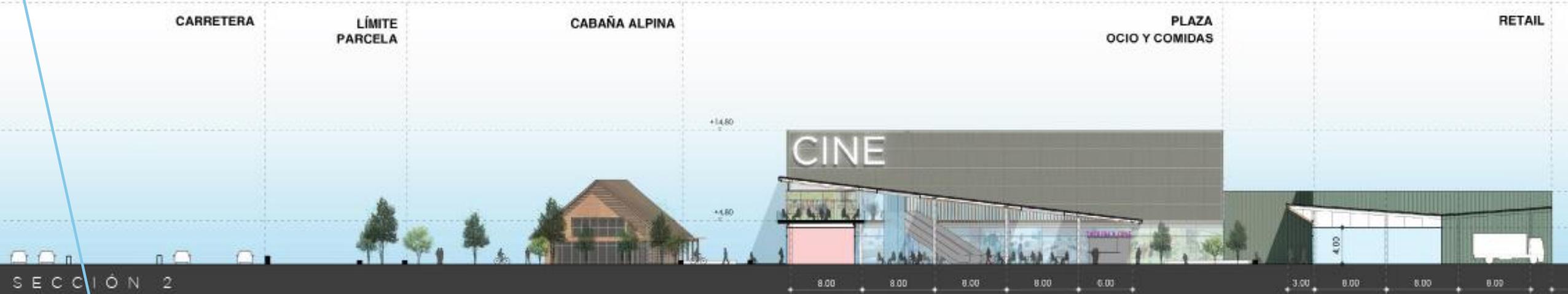
EDIFICIO DE SERVICIOS

ANCLA 1 SUPERMERCADO

ALZADOS



CORTES



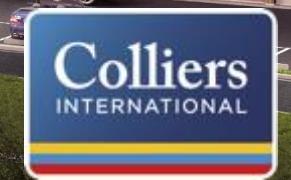
ALZADOS



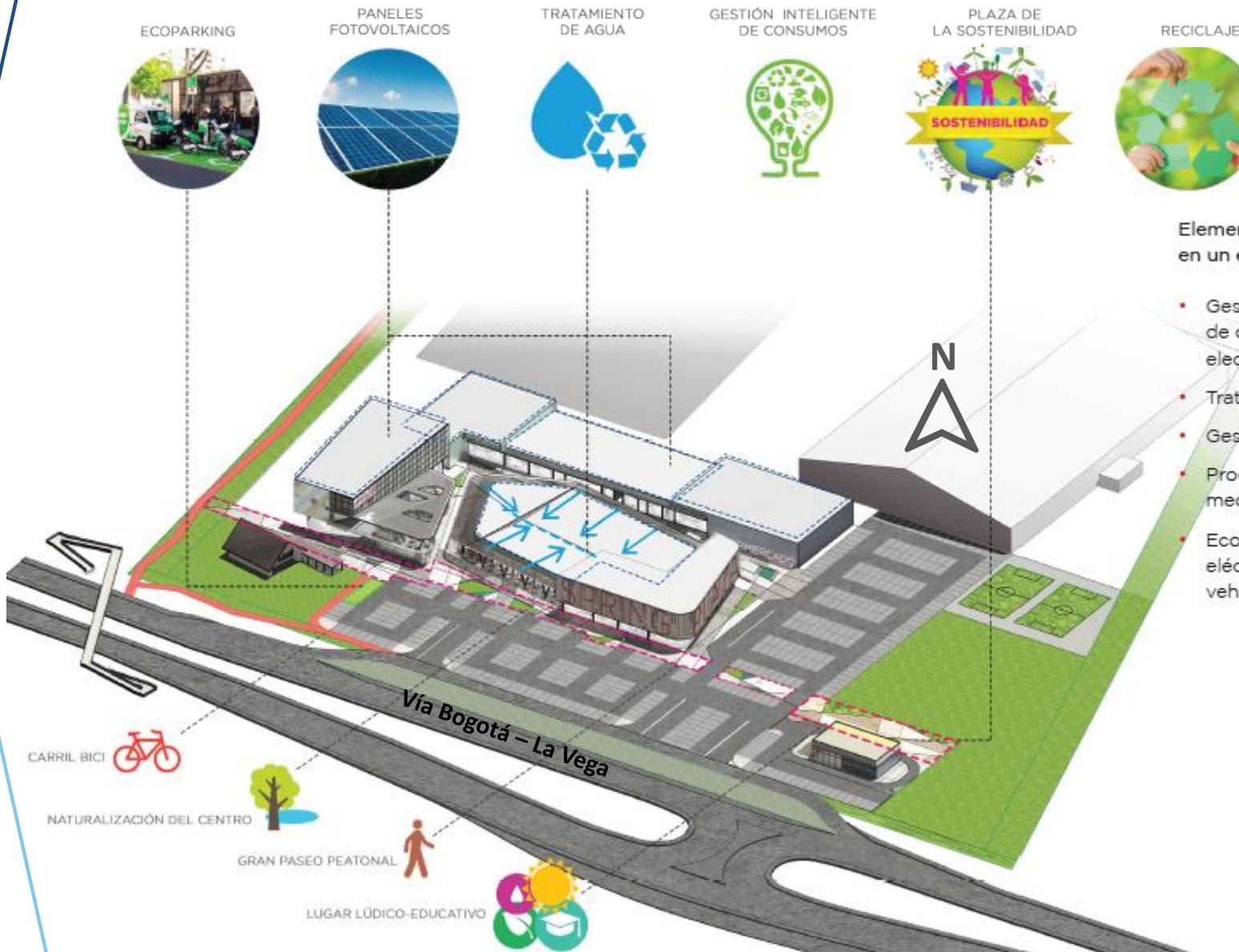
Un Proyecto amigable
CON NUESTRO PLANETA



20
YEARS
ACCELERATING SUCCESS



SOSTENIBILIDAD



Elementos básicos a incorporar en un edificio comercial:

- Gestión inteligente de consumos (agua, electricidad, etc.)
- Tratamiento de agua
- Gestión eficiente de residuos
- Producción eléctrica mediante paneles
- Eco-Parking: Recargas eléctricas, promoción de vehículos ecológicos

El proyecto propone un espacio dedicado al medioambiente:
Plaza de la sostenibilidad

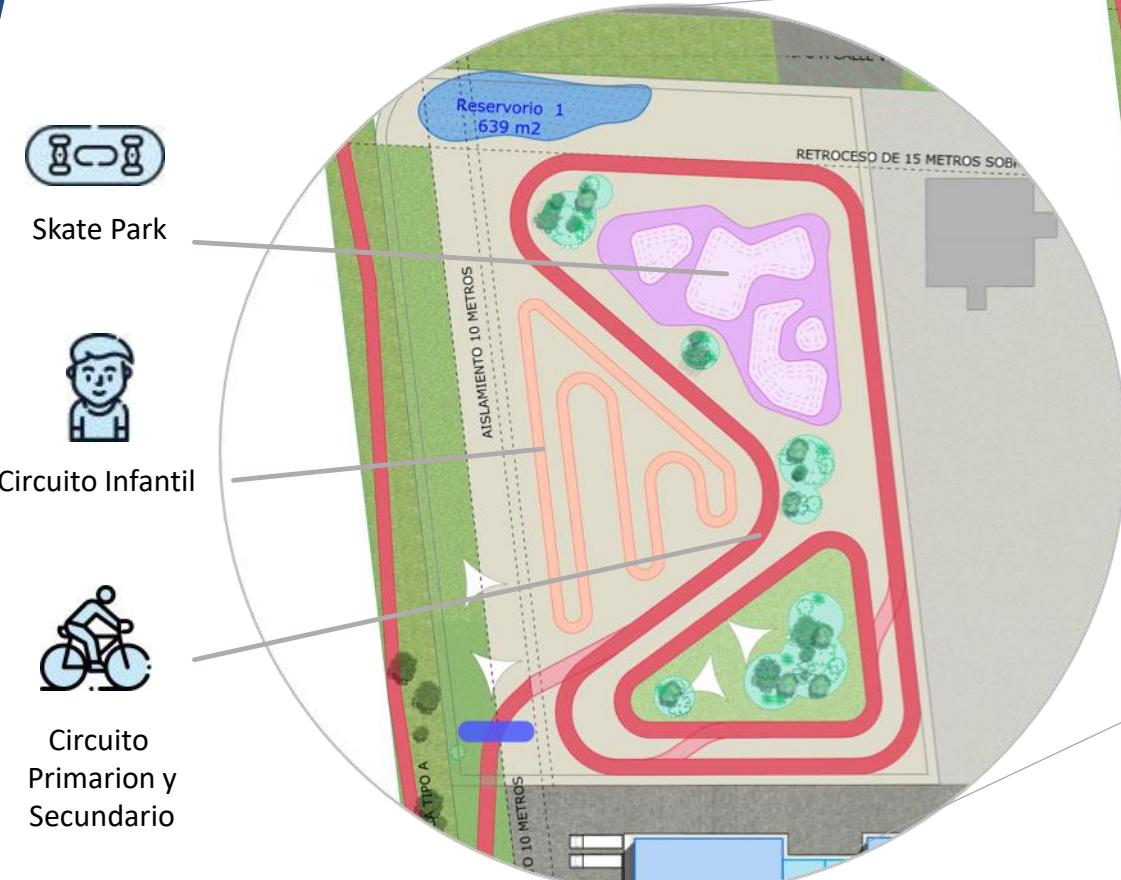
- Lugar lúdico-educativo que promueve la comprensión de la problemática medioambiental mediante sistemas lúdicos infantiles de acceso al conocimiento y la concientización.
- Lugar de visitas y convocatorias escolares, eventos relacionados, etc.



Un Proyecto amigable
CON LA BICICLETA



SOSTENIBILIDAD



Servicios para
Ciclistas



LINEA DE TIEMPO



Duración Proyecto: 38 meses



Inicio Costos Preoperativos

- Inicio de los diseños
- Inicio de la comercialización
- Inicio del esquema Fiduciario

Punto de Equilibrio

- Inicio de Etapa de Construcción
- Punto de Equilibrio en ventas
- Tramite Financiación del proyecto

Apertura y Operación

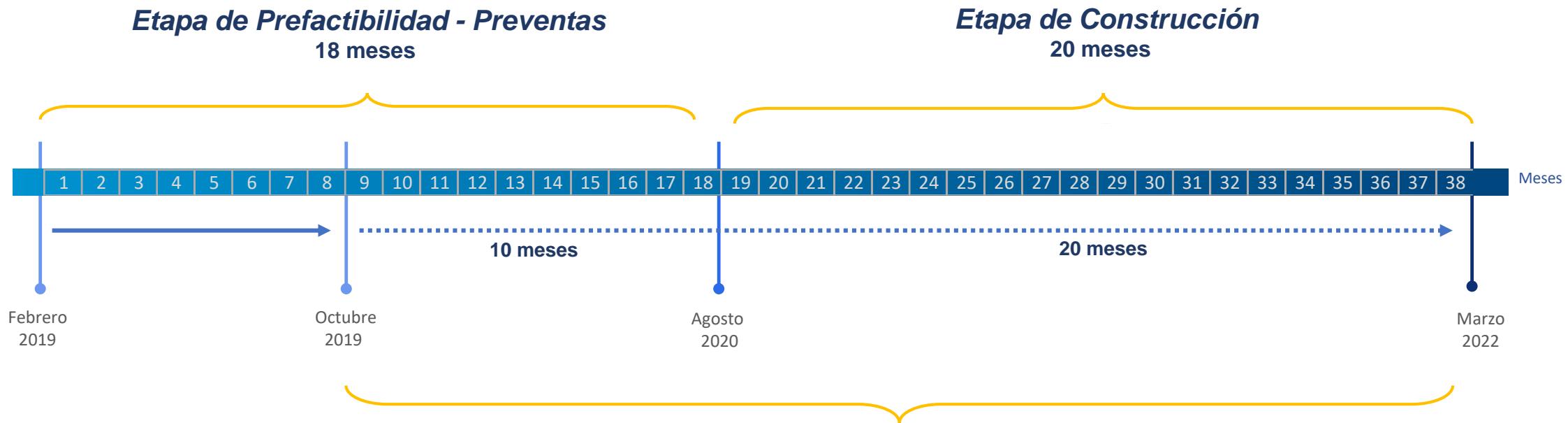
- Escrituración
- Entrega de Locales
- Puesta en Operación

Nota: Los tiempos acá presentados como el inicio de la construcción son dependientes del alcance del punto de equilibrio y pueden tener variaciones las cuales serán informadas de manera oportuna.

LINEA DE TIEMPO



Duración Proyecto: 38 meses



Forma de Pago
Cuota Inicial / 30meses
40%

Contra Escritura
60%

Nota: Los tiempos acá presentados como el inicio de la construcción son dependientes del alcance del punto de equilibrio y pueden tener variaciones las cuales serán informadas de manera oportuna.

Locales Disponibles





PROMOTOR

Spring®

ESTRUCTURACION
GERENCIA Y
COMERCIALIZACION



DISEÑO

mbo + ARQUITECTURA

FIDUCIARIA

COLPATRIA
FIDUCIARIA
del grupo Scotiabank

20
YEARS

ACCELERATING SUCCESS

