

# CENTRO COMERCIAL FLANDES

TOLIMA

PRESENTACIÓN

# 1. ANÁLISIS DEL ENTORNO DE MERCADO

# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## INTRODUCCIÓN

El municipio de Flandes se encuentra localizado en el centro del país en la cuenca alta del río Magdalena. Su desarrollo se dió gracias a su proximidad con el municipio de Girardot, principal puerto del río Magdalena en el centro del país.

Flandes tiene potencial suficiente para atraer turistas, a través de una buena promoción de sus aspectos turísticos y de ocio. Sin embargo debe competir con Girardot, estableciendo como fortalezas las falencias de la ciudad vecina.

El análisis de los recursos naturales y de ocio coinciden en destacar la necesidad de dotaciones de equipamientos e infraestructuras y otros recursos para el turismo urbano. Se trata de una actividad que puede reportar a la ciudad mayores niveles de ocupación e ingresos y en la que merece la pena dedicar recursos y promoción. Un buen plan de marketing turístico sería una estrategia interesante que podría aprovechar la cercanía de zonas meramente turísticas del resto de la región para obtener sinergias en las actuaciones.

La competencia de Flandes con otras ciudades se plantea en el renglón del turismo de calidad, por lo que deben asegurarse infraestructuras de calidad, para lo que sería positivo actuaciones conjuntas de los sectores privado y público.

### **Turismo:**

La relativa cercanía a la capital de la República, el clima caliente y la de la gente, su condición de puerto sobre el río Magdalena y sus atractivos naturales han permitido que el municipio de Flandes se desarrolle turísticamente con condominios y desarrollos habitacionales para estratos III y II respectivamente.

Dentro de los atractivos turísticos tenemos los sitios conocidos como:

Salto del amor. Balneario los Chorros Manso Grande, ubicado dentro del casco urbano. Puente Férreo ubicado entre Girardot y Flandes Malecón Turístico, ubicado sobre el río Magdalena adyacente al puente Férreo. Viajes en ultraliviano, desarrollados en el aeropuerto Santiago Vila. Paracaidismo, ejercicios desarrollados en el aeropuerto Santiago Vila, bajo la dirección de la escuela Saint Michel.

# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

Debido al enorme potencial del sector turismo denominado acertadamente “Industria sin chimeneas” es ideal para impulsar el crecimiento y desarrollo económico de Flandes pero que se deben estructurar y gestionar varias obras como la adecuación del Malecón, la construcción de senderos ecológicos a la orilla del río Magdalena, Malecón turístico y comercial en la carrera octava (con el plan fachada) y la adecuación de sitios turísticos y naturales para estimular el turismo ecológico. También, se retomara el reinado de la simpatía, el reinado nacional del Alto Magdalena, el reinado veredal y se establecerán la fiestas denominadas “El San Pedrito”; para ofrecer estas fiestas tradicionales del Tolima y “evitar” que los turistas que vienen de Tolima, Bogotá y regiones aledañas lleguen hasta Ibagué o Neiva. *(Imagen1)*

## Cultura, Deporte y Recreación:

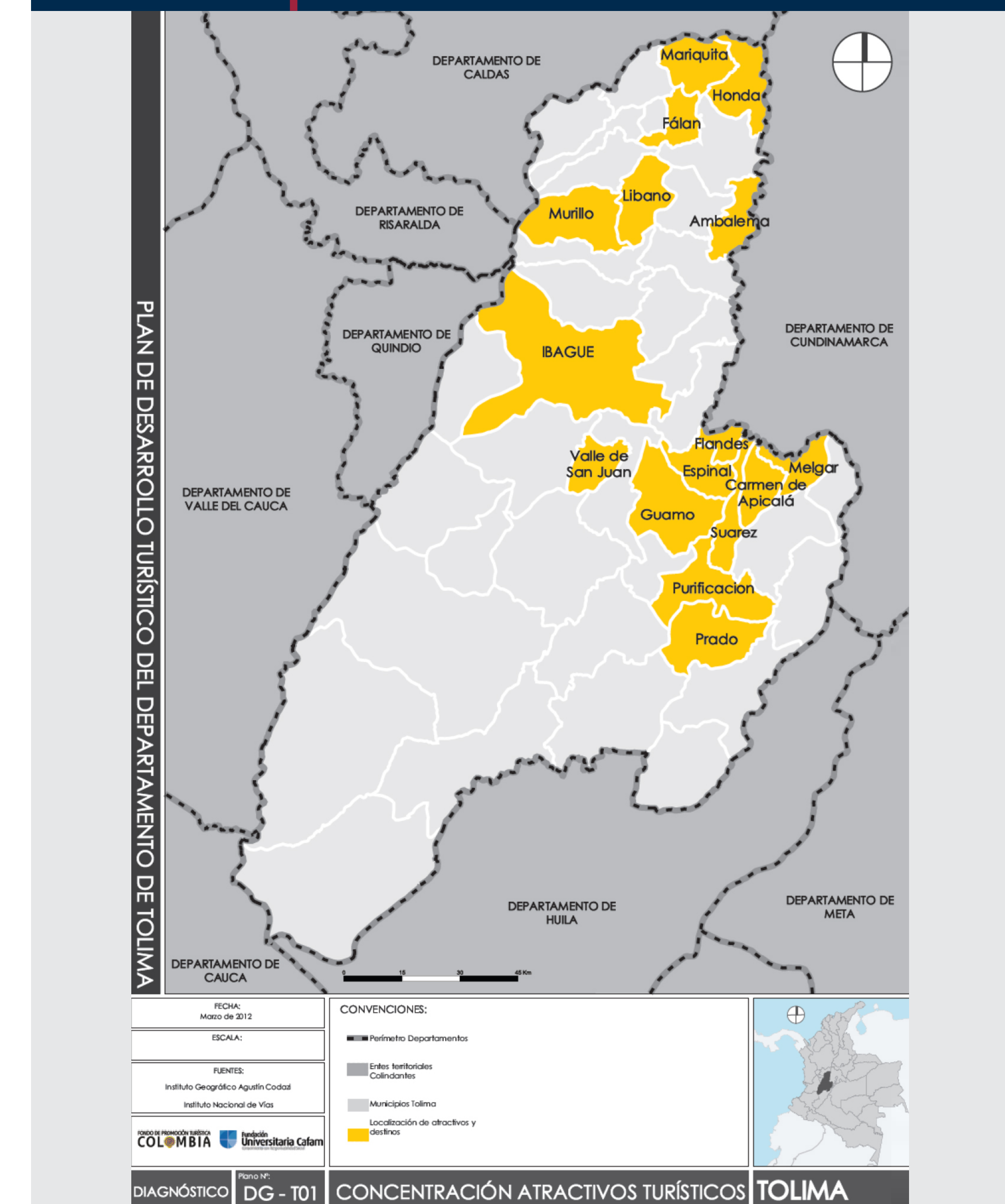
Los institutos de cultura y turismo de Flandes ha venido funcionando sólo para las fiestas anuales respectivas, sin que se hayan preocupado por realizar otras actividades que eleven el nivel cultural y brinden a la comunidad, sobre todo de escasos recursos, recreación y esparcimiento, por lo que los habitantes de este municipio deben desplazarse a Girardot para recibir estos beneficios.

## Accesibilidad, movilidad y conectividad

La movilidad general a través del río es limitada, longitudinalmente no se ha consolidado como parte de un sistema de transporte, solo se realizan conexiones de navegación en sentido transversal, en puntos donde no existe infraestructura de puentes. Para dar solución a este problema se han destinado recursos para el proyecto de construcción de la vía Girardot - Honda - Puerto Salgar. A noviembre del 2016 ya presentaba un avance de obra del 18.8%, según datos de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI).

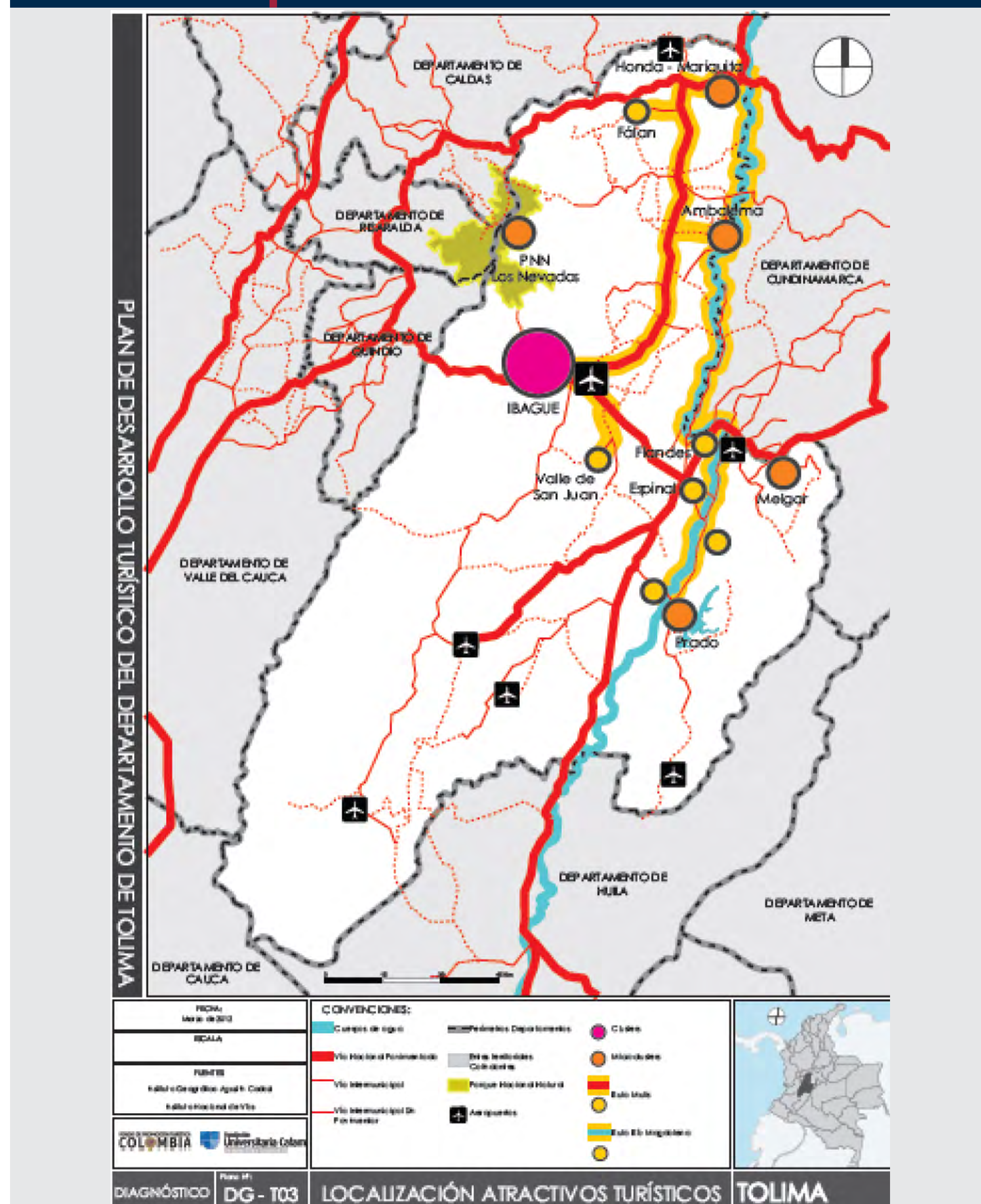
Esta vía mejorará la conectividad entre tres departamentos, incrementará el comercio y transporte de carga entre el Putumayo y el norte del país, y al conectar con Ruta del Sol, también se tendrá más acceso a los puertos de Cartagena y Barranquilla. Esta obra beneficiará a los departamentos de Cundinamarca, Caldas y Tolima, con

Imagen 1



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

Imagen 2



impacto en los municipios de Flandes, Girardot, Nariño, Guataquí, Beltrán, San Juan de Rioseco (Cambao), Chaguaní, Guaduas, (Puerto Bogotá), Puerto Salgar, Honda y La Dorada. Esta obra estima ser entregada a finales del 2018. (Imagen 2)

## POTENCIAL DEL PROYECTO

- Ubicación privilegiada, donde se interconectan las principales vías de acceso a las ciudades más importantes de la región (Ibagué – Girardot)
- Incremento de las fuentes de empleo y las oportunidades de trabajo, aumentando la demanda del mercado laboral local en forma estable y previsible y por ende el desarrollo de la economía de la región.
- Fomentará el arraigo y evitará la emigración de la fuerza laboral; se crean economías de escala, fomenta el fortalecimiento de servicios comunitarios elevando el nivel promedio de ingresos personales de la comunidad.
- Su cercanía con Girardot y principalmente al aeropuerto Santiago Vila lo hace más interesante al momento de seleccionar una inversión, teniendo en cuenta los proyectos de vivienda de las poblaciones cercanas.
- Lejos del bullicio de las principales ciudades, con vías de acceso amplias sobre un corredor vial conformado por doble calzada de dos carriles en cada una.
- En una zona de gran crecimiento urbano y su potencial en valorización hace que el sector sea de gran interés para inversionistas. El turismo en Colombia es un sector dinámico y de alto crecimiento
- El crecimiento del turismo internacional que llega a Colombia está por encima del promedio mundial.
- Ubicación estratégica y conectividad aérea favorable.
- Demanda y oferta en crecimiento.
- Los destinos turísticos en Colombia están siendo reconocidos mundialmente y permiten vivir experiencias únicas.

# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## NECESIDADES DE MERCADO

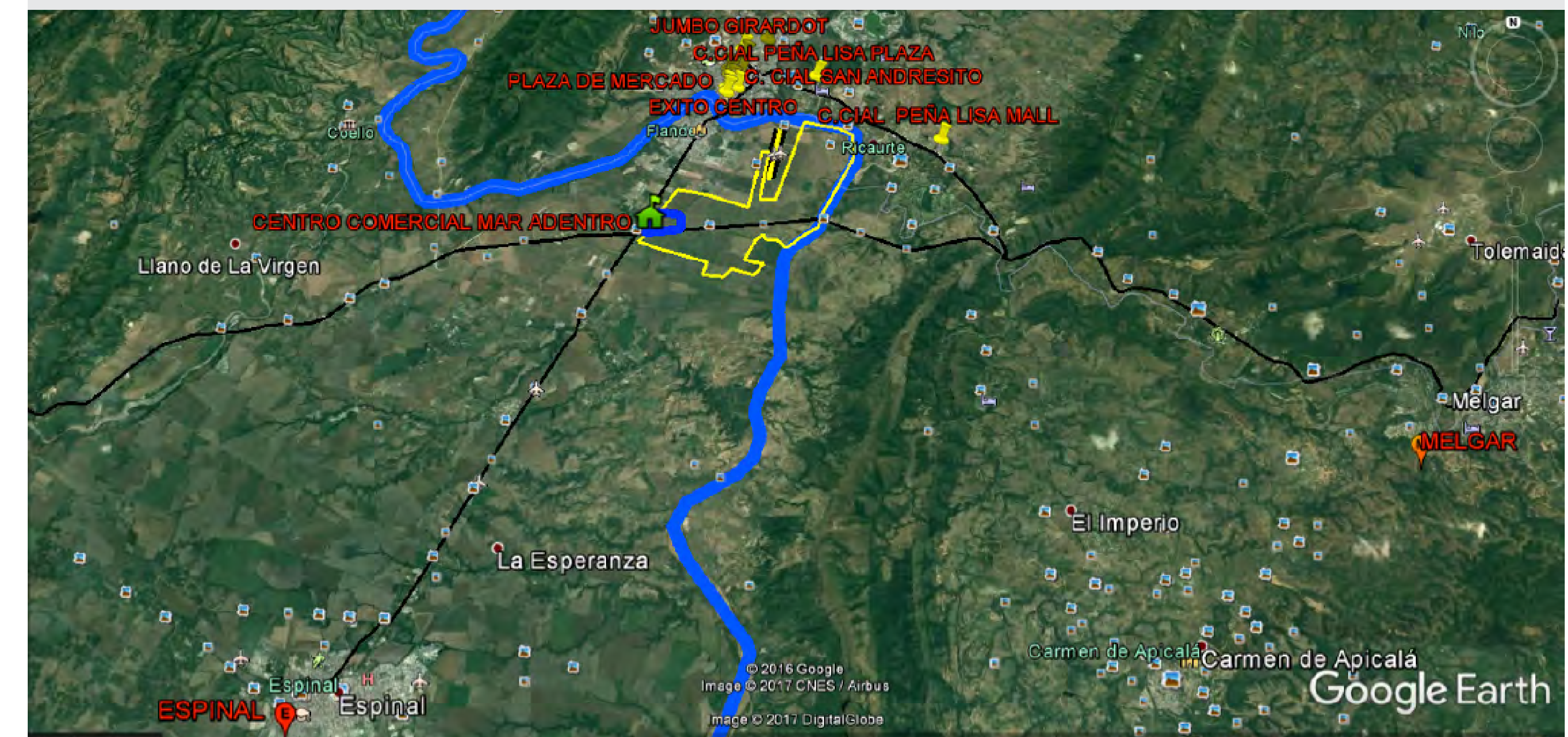
En la actualidad existen un sin número de ofertas de centros comerciales en la región, especialmente la ciudad de Girardot. En estos espacios comerciales se encuentran desde las marcas más reconocidas como también pequeños negocios que dan solución a las necesidades del mercado. Sin embargo la exagerada afluencia de visitantes, tanto nacionales como extranjeros han hecho que esta ciudad se vea cada vez más atestada de viajeros, produciendo una inconformidad para todas aquellas que desean de un verdadero descanso placido y confortable. Por otro lado muchas de estas ofertas no brindan todas las opciones de compra ni brindan tampoco estructuras arquitectónicas que hagan de la visita al lugar una estadía confortable y llena de sensaciones.

En el entorno, en Ricaurte y en la ciudad de Girardot especialmente, existen nueve centros comerciales y almacenes de formato “Tiendas Departamentales” como son: Éxito, Jumbo, La 14, Pepe Ganga, Pague Menos, Rayco y Almacenes Tia. Entre los centros comerciales tan solo tres son los de mayor importancia: Unicentro Girardot, Centro comercial Peña lisa Plaza y Centro comercial Peñalisa Mall, pero que no tienen mayor representación en cuanto a la participación de las grandes marcas. (Imagen 3)

## SEGMENTO DEL MERCADO

El proyecto pretende alojar sectores de estrato tres, cuatro, cinco y seis. Visitantes Nacionales y extranjeros, que deseen áreas de esparcimiento y tranquilidad alejadas de las zonas urbanas, pero con la facilidad de acceso a las necesidades recreacionales o de comercio básicas, entre los que se encuentran: Familias,

Imagen 3



adultos mayores, discapacitados, extranjeros, ejecutivos, personas jóvenes, con un nivel económico medio, medio alto y alto.

# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## ANÁLISIS TÉCNICO

### LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se desarrollará en el Municipio de Flandes (Tolima). Se encuentra localizado en el centro del país en la cuenca alta del Río Magdalena, en las desembocaduras del Río Bogotá, Río Sumapaz y el Río Coello. El cual se encuentra conurbado con la ciudad de Girardot y el municipio de Ricaurte (Cundinamarca). Limita al norte con el Río Magdalena, la ciudad de Girardot y el municipio de Ricaurte; al este con el Río Magdalena, los municipios de Ricaurte y Suárez; al sur con el municipio de El Espinal y al oeste con el municipio de Coello y a 65 kilómetros de la ciudad de Ibagué (capital del departamento del Tolima). (Imagen 4)

Con dos vías de acceso terrestres que la comunican y que son:

- Carretera Melgar - Espinal
- Carretera Melgar - Girardot - Ibagué

Estas vías están siendo modificadas para dar paso a sus seis carriles, lo que permitirá a los viajeros reducir sus tiempos de llegada desde la capital de la República hasta Flandes, con los mismos dos peajes que se encuentran actualmente (Chinauta y Chisacá)

Imagen 4



Esto hace el proyecto aún más interesante por cuanto en estas ciudades la sobrepoblación de vehículos, construcciones, comercio y demás, están haciendo que quienes gustan de un clima cálido y tranquilidad, tengan que salir de las áreas urbanas a proyectos cercanos.

# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## ANÁLISIS DEL SECTOR AL QUE INGRESARÁ LA EMPRESA

La compañía se encuentra en el sector económico de COMERCIO y se dedicará al ofrecimiento de venta y arrendamiento de bienes inmuebles comerciales.

## INTRODUCCIÓN DE LA EMPRESA AL MERCADO

Las operaciones de mercadeo determinarán en gran medida el ingreso de la compañía a este sector de la industria de la zona central de la región. Para esto se dispondrán recursos para su implementación en cada uno de los medios visuales, auditivos, escritos y electrónicos a los que tenga lugar.

## ANÁLISIS COMPARATIVO DEL SECTOR

### BENCHMARKING

El Benchmarking se aplica para analizar un establecimiento en comparación con la competencia, tanto a nivel de composición del producto como de resultados obtenidos. Para realizar este estudio se debe tener definido el grupo de establecimientos competidores, con los que los clientes suelen comparar. Como sabemos no hay un gran número de ofertas de centros comerciales en el sector. En cualquier caso, se tomarán los principales y más representativos.

Criterios a tener en cuenta para establecer una comparación:

- Tamaño del establecimiento
- Instalaciones
- Categoría
- Ubicación geográfica
- Precios
- Calidad de Servicio

Entre las más renombradas encontramos:

- Peñalisa Plaza
- Centro Comercial Peñalisa Mall
- Unicentro Girardot
- Pasaje Real Centro Comercial
- Pasaje Comercial El Parque
- Centro Comercial San Andresito
- CentroComercial Premier
- Edificio Dubai
- Centro Comercial Sucre
- Éxito Girardot Centro
- Supermercado Jumbo Girardot



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## Peñalisa Plaza

Peñalisa Plaza, cuenta con una amplia oferta de locales comerciales para arrendar y además cuenta con:

- Dos locales ancla de 500 m<sup>2</sup>, uno de ellos con un ÉXITO EXPRESS y la Farmacia COLSUBSIDIO.
- 28 locales comerciales desde 42m<sup>2</sup> hasta 74m<sup>2</sup>
- 5 islas de 18.6 m<sup>2</sup>, más 41 m de terraza
- 4 para cajeros electrónicos
- 7 Plazoletas y terrazas comerciales

**Peñalisa Plaza** está ubicado a 1 kilómetro de Girardot, sobre la vía principal en el municipio de Ricaurte, cerca de grandes proyectos de vivienda, presencia de los principales hoteles de la región.



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## Peñalisa Mall

El Centro Comercial Peñalisa Mall se encuentra sobre la vía principal que de Melgar conduce a Girardot, sobre el acceso a la población de Ricaurte. Cuenta con un área construida de 27.290 m<sup>2</sup> y área común de 13.660 m<sup>2</sup>. Cuenta además con las siguientes características:

- 2 niveles comerciales
- 335 parqueaderos
- 135 Locales (Incluye 24 locales tipo isla)
- 88 Depósitos
- Supermercado Carulla de 1.300 mts<sup>2</sup>
- salas de cines
- Casino
- Bolera
- Discoteca
- Parque infantil
- Spa
- Gimnasio
- Restaurante y heladería



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## Unicentro Girardot

Llega con una completa oferta de servicios, comercio y entretenimiento para la ciudad, sus municipios vecinos y los miles de visitantes de la región.

- Ubicación: Avenida Kennedy con calle 33 (Girardot)
- Área construida: 44.082 mts<sup>2</sup>
- Área comercial: 21.413 mts<sup>2</sup>
- Locales: 126
- Oficinas
- Parqueaderos: 460
- Anclas: Supermercado La 14, Royal Films, Pepe Ganga y Game Box.
- 4 Salas de cine
- Plazoleta de café con 7 locales
- Plazoleta de comidas con 12 locales



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## Centro Comercial Pasaje Real

Entre sus atractivos esta el cinebar y la plazoleta de comidas aparte de las tiendas de ropa de marcas reconocidas. Localizado en el centro de la ciudad cuenta con acceso por la carrera 10 y la carrera 11.



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## Centro Comercial El Parque

Novedosa propuesta arquitectónica y comercial. Cuenta con 43 locales comerciales, con una amplia plazoleta de comidas, Cinema, Café internet, boutiques. En cuanto a esparcimiento, tiene la discoteca Koko Bongo es una buena opción para la rumba nocturna. Se ubica Frente al Parque Central. No tiene áreas para parqueo de vehículos



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

## Centro Comercial San Andresito

Este es uno de los primeros lugares de concentración comercial de Girardot. Sus locales son de comercio al por menor de artículos para el consumo de estratos medio, medio bajo y bajo alto.

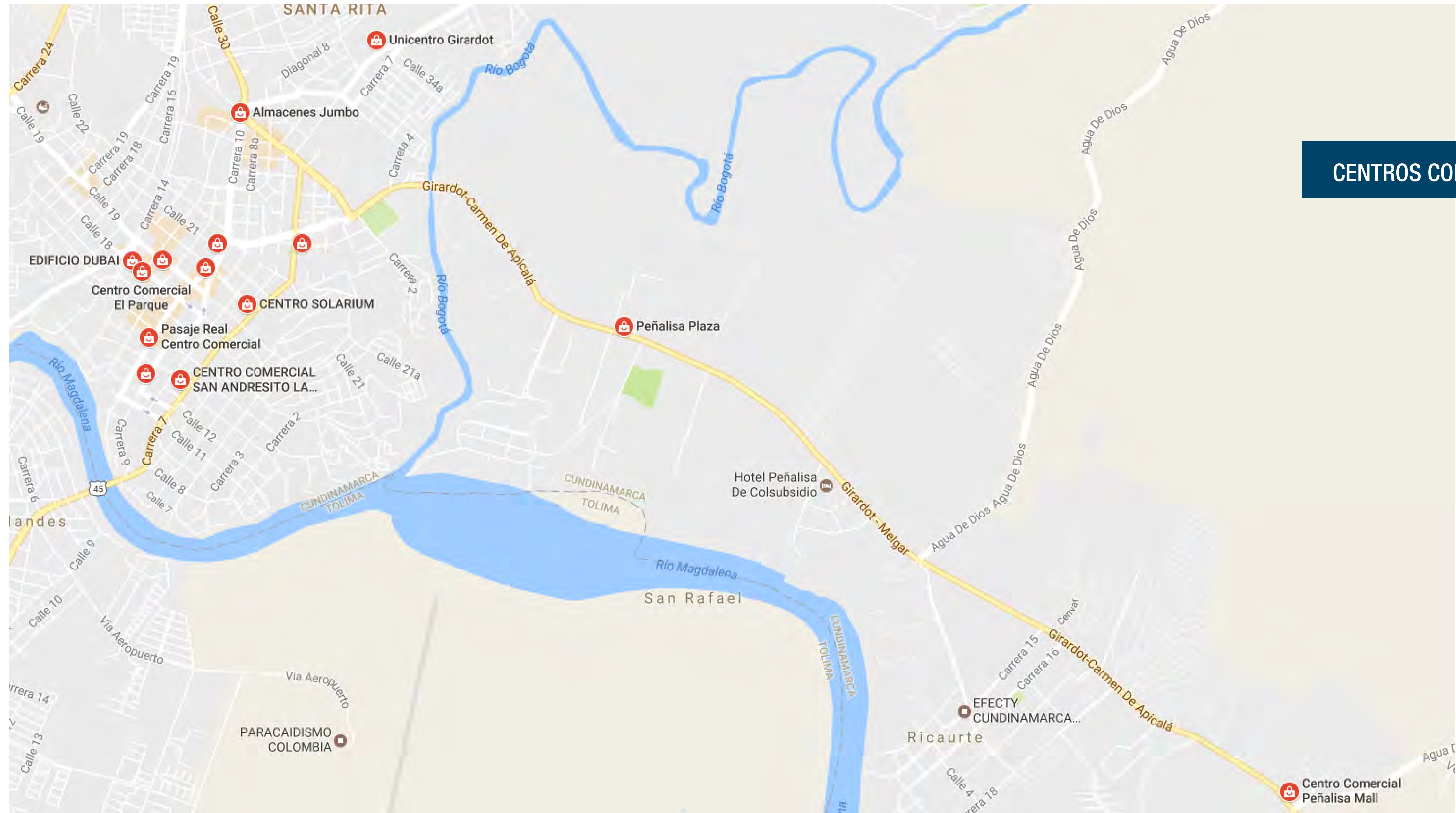


## Edificio Dubai

Es una construcción de dos niveles, tiene una terraza de eventos nocturnos. Categorías: servicios de comida a domicilio, bares, pubs y tabernas, material de oficina y estanterías, otras actividades de venta al por menor en comercios no especializados. No posee áreas de parqueo de vehículos.

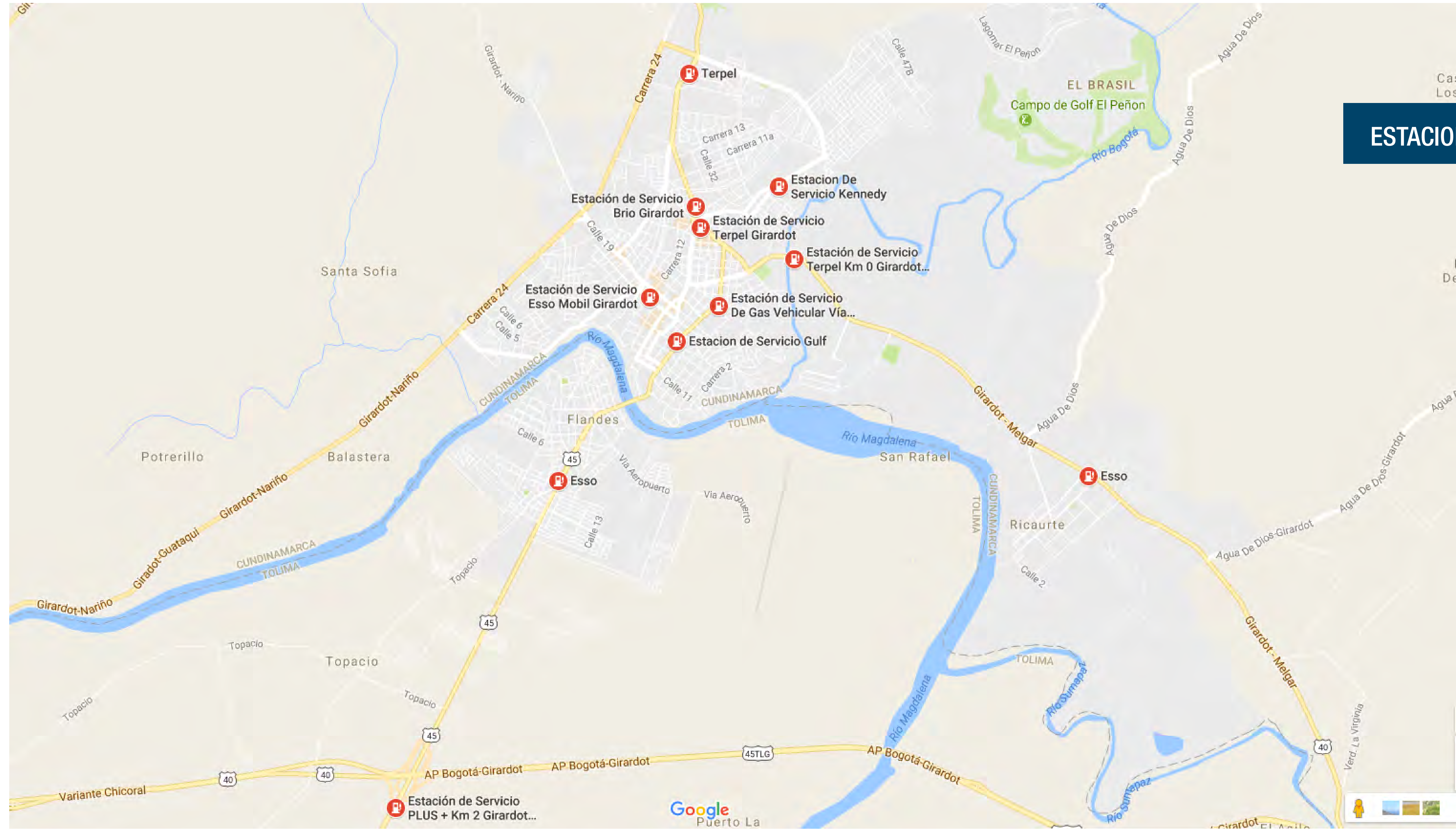


# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES



**CENTROS COMERCIALES**

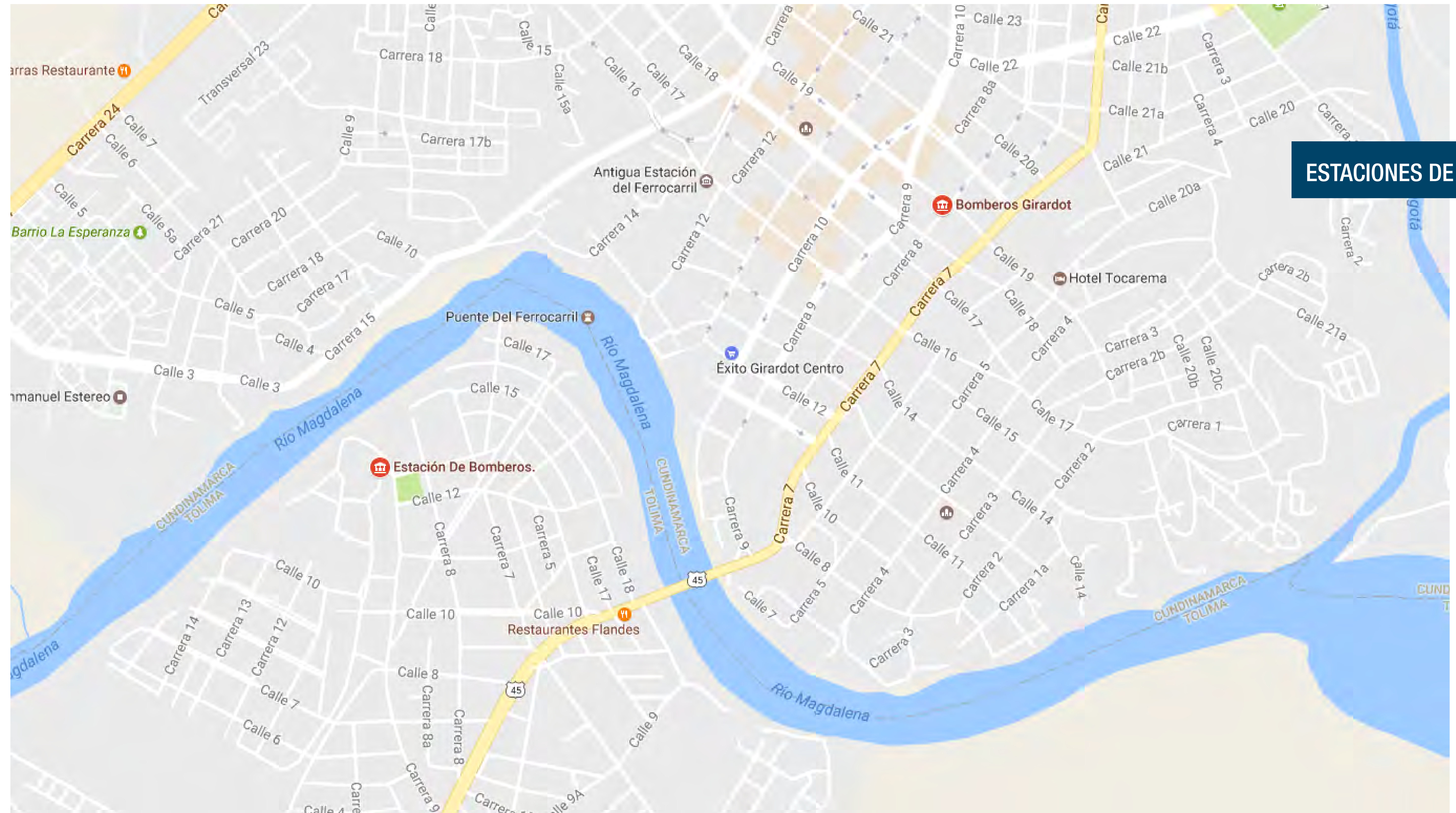
# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES



**ESTACIONES DE SERVICIO**



# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES



**ESTACIONES DE BOMBEROS**

# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

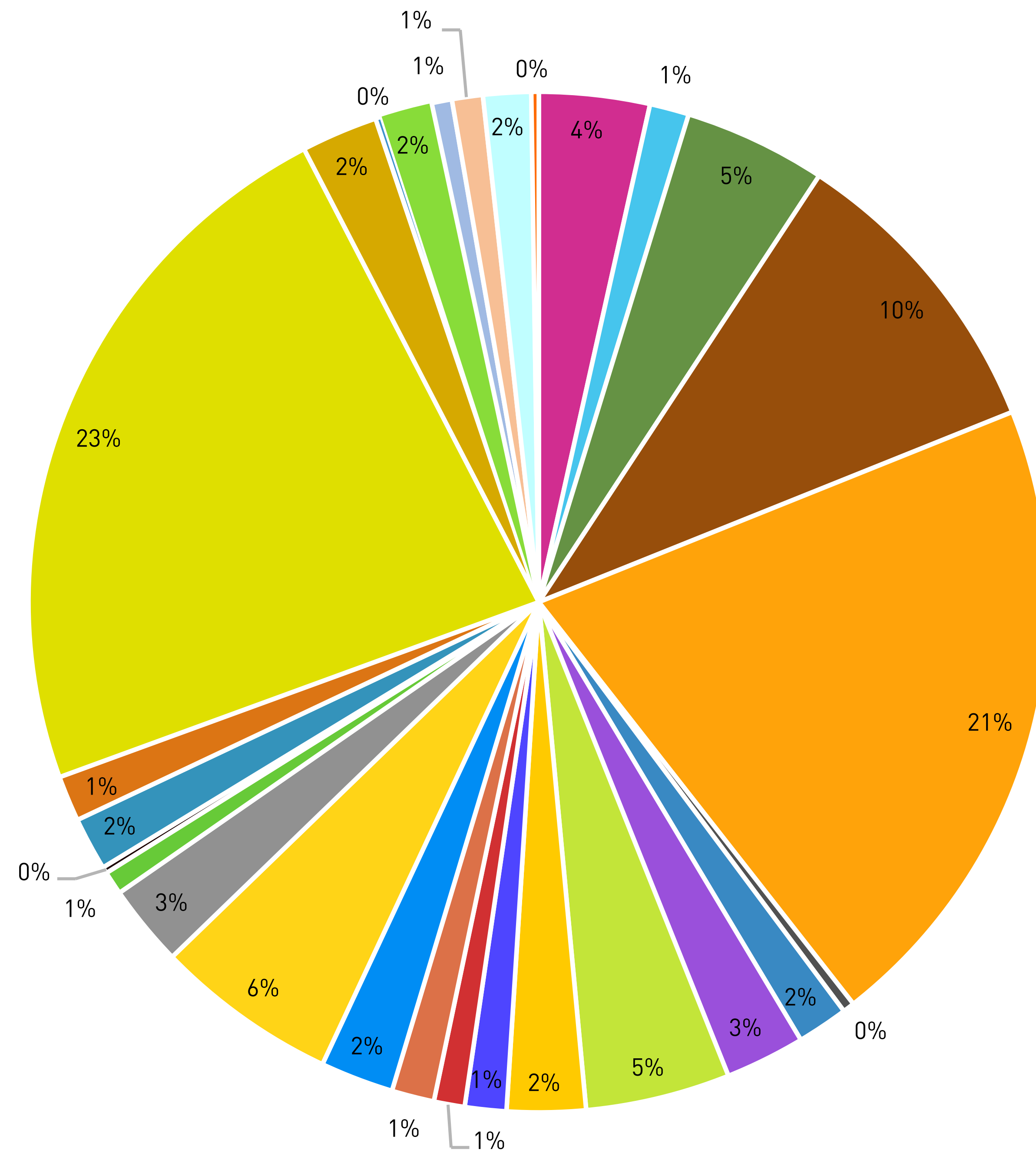
NUEVOS PROYECTOS DE VIVIENDA						
NOMBRE	SECTOR	TIPO	ÁREAS	ÁREA TOTAL DEL PROYECTO	PRECIO	ESTRATO
PUERTO AZUL	RICAURTE	APARTAMENTOS	58 - 68		110 - 135'000	3
TERRAVIVA	MELGAR	CASAS	108	26000 M2	220'000	4
TERRAVIVA	MELGAR	APARTAMENTOS	86 - 91		175 - 190'000	4
MIRADOR DEL SOL	CARMEN DE APICALA	CASAS	228 - 328		487 - 765'000	POR DEFINIR
PORTAL DE LA ESTANCIA	MELGAR	CASAS	147		302'000	CAMPESTRE
ALTAGRACIA	MELGAR	APARTAMENTOS	71 - 79		170 - 196'000	4
AQUALINA GREEN	GIRARDOT	APARTAMENTOS	49		114'000	5
AQUALINA ORANGE	GIRARDOT	APARTAMENTOS	78 - 83		145 - 160'000	5
CONDOMINIO HACIENDA SAN RAFAEL	NILO	APARTAMENTOS	92 - 124		299 - 409'000	4
MONTOBELO	RICAURTE	APARTAMENTOS	77 - 92		205 - 240'000	4
HACIENDA PEÑALISA	RICAURTE	APARTAMENTOS	55 - 92		100 - 169'000	3
PUERTO TRANQUILO	RICAURTE	APARTAMENTOS	69 - 206		230 - 773'000	5
VALLESUE	FLANDES	APARTAMENTOS	46 - 56		77'000	2
BAHÍA SOLERO	RICAURTE	CASAS	57 - 74		130 - 178'000	3
PALMA LINDA	MELGAR	APARTAMENTOS	57 - 68		149'000	2
TOSCANA	MELGAR	APARTAMENTOS	45 - 58		85'000	2
ALTO VERDE	MELGAR	APARTAMENTOS	59 - 86		147 - 238'000	3
COLINA PARK	MELGAR	APARTAMENTOS	58		107'000	3
MEDITERRANEO	CARMEN DE APICALA	CASAS	70 - 218		130 - 340'000	4
VALKINA	RICAURTE	APARTAMENTOS	78		300'000	5
HACIENDA PEÑALISA TAGUA	RICAURTE	APARTAMENTOS	55		150'000	3
HACIENDA PEÑALISA BALSO	RICAURTE	APARTAMENTOS	77		141'000	3
CARANDAY LAS PALMAS	RICAURTE	APARTAMENTOS	58		140'000	3
HACIENDA SAN RAFAEL	RICAURTE	APARTAMENTOS	105	55000	340'000	5
RESERVA DEL PEÑÓN	GIRARDOT	APARTAMENTOS	67		152'000	3



# 2. DEMANDA GRANDES SUPERFICIES

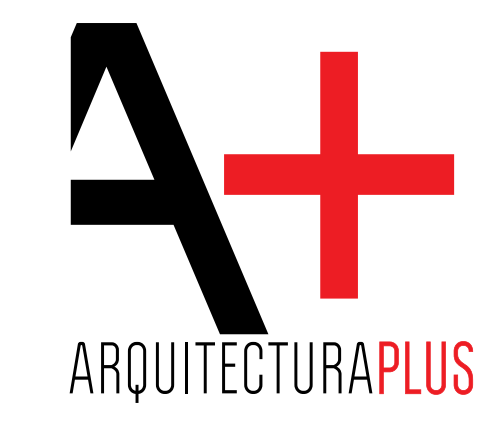
# PROYECTO CENTRO COMERCIAL DE FLANDES

PROMEDIO DE USO DE  
ÁREAS EN GRANDES  
SUPERFICIES

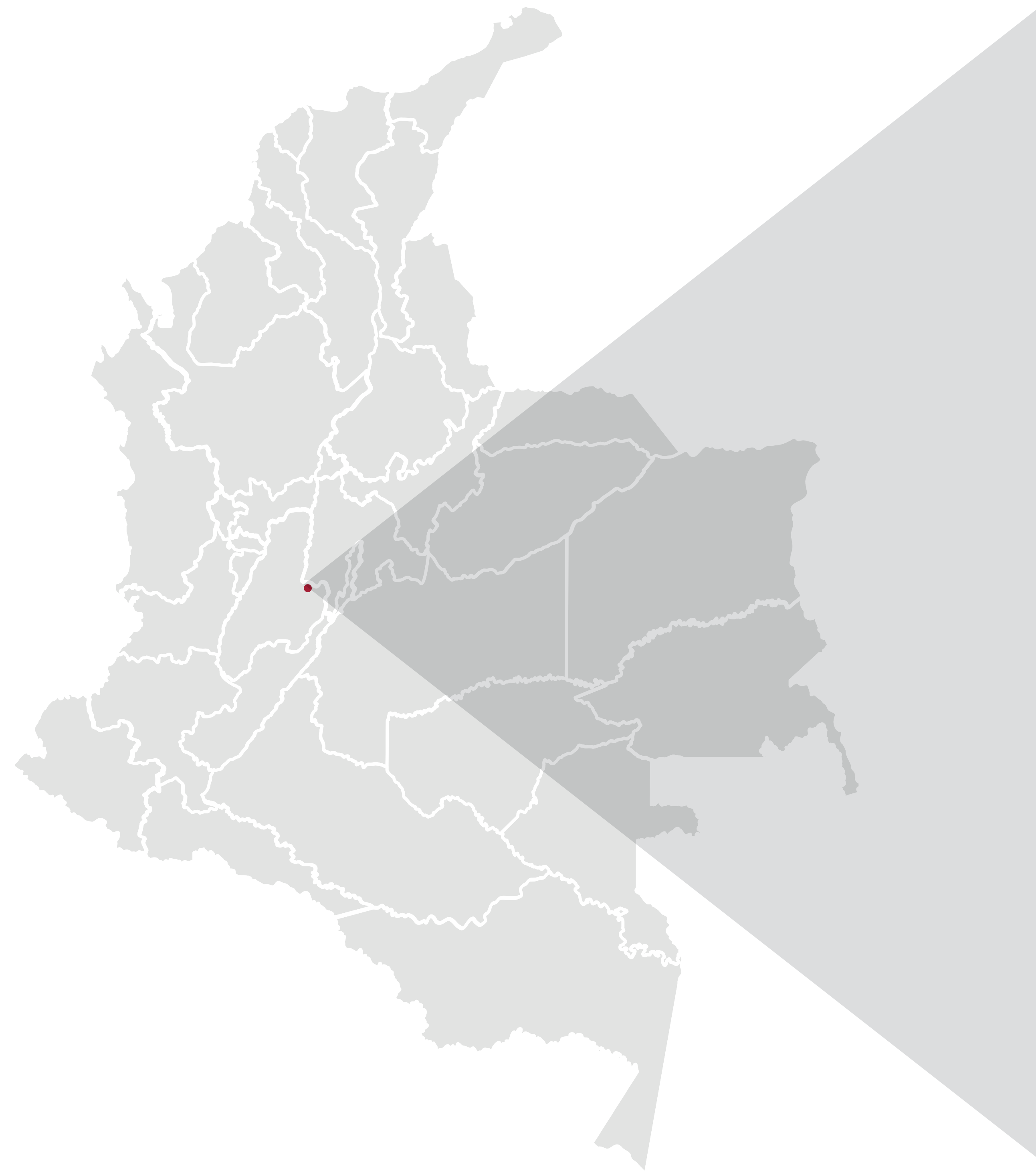


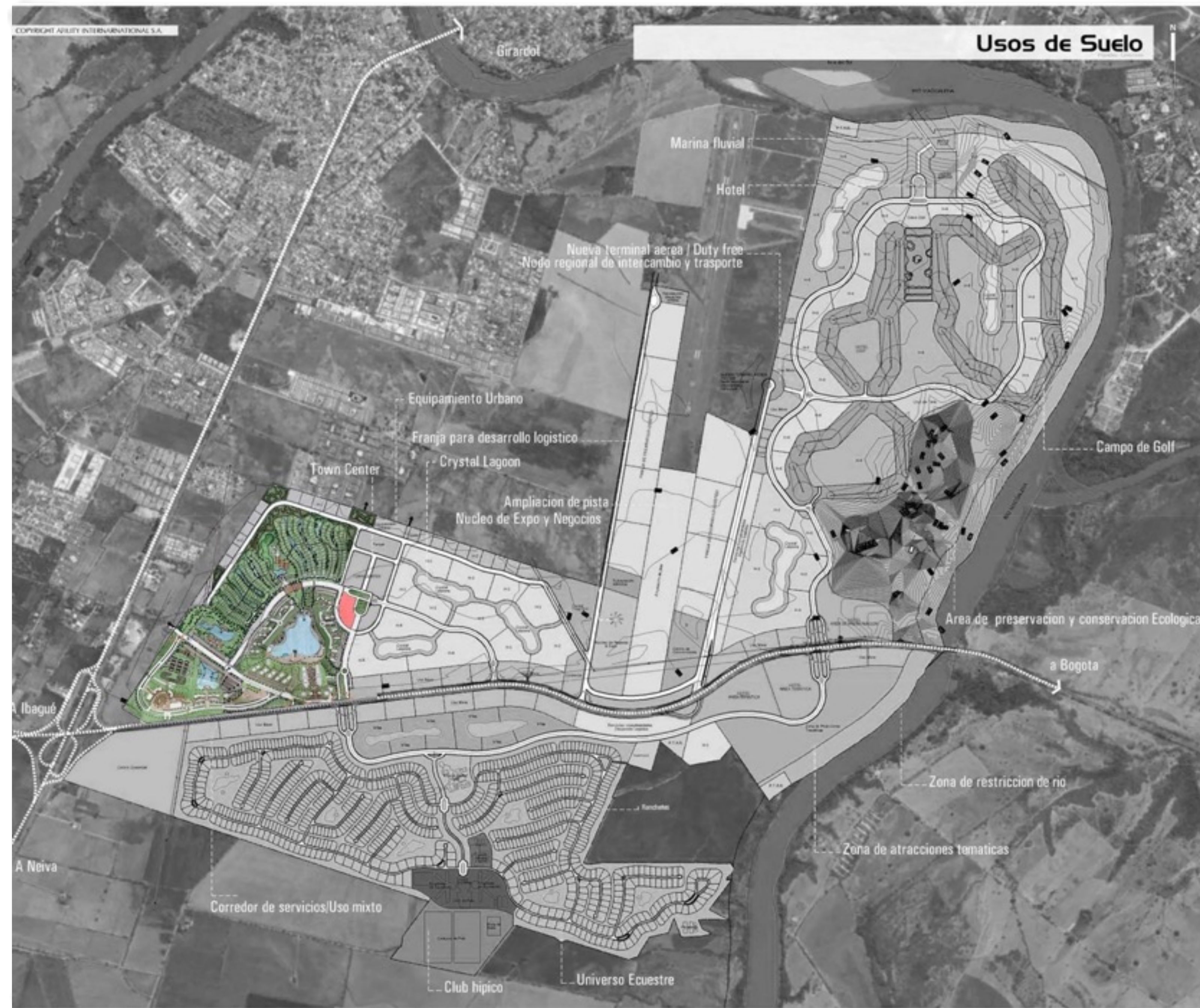
- ACCESORIOS
- AGENCIA DE VIAJES
- BANCOS Y AFINES
- CALZADO
- COMIDAS
- DISEÑOS Y ALQUILER VESTIDOS
- DEPORTES
- ENTRETENIMIENTO
- HOGAR Y DECORACION
- JOYERIAS Y RELOJERIAS
- JUGUETERIA
- LIBRERÍA Y PAPELERIA
- MARROQUINERIA
- OPTICAS
- SALUD Y BELLEZA
- SERVICIOS Y OTROS
- TIENDAS POR DEPARTAMENTOS
- TIENDAS PARA ADULTOS
- TECNOLOGIA
- TELEFONIA
- VESTUARIO
- CONCESIONARIO
- ODONTOLOGIA
- SUPERMERCADOS
- SALONES DE BELLEZA
- FERRERIAS
- FARMACIAS
- ESTACIONES DE SERVICIO

# 3. CONCEPTUALIZACIÓN



PROYECTO  
CENTRO COMERCIAL  
DE FLANDES



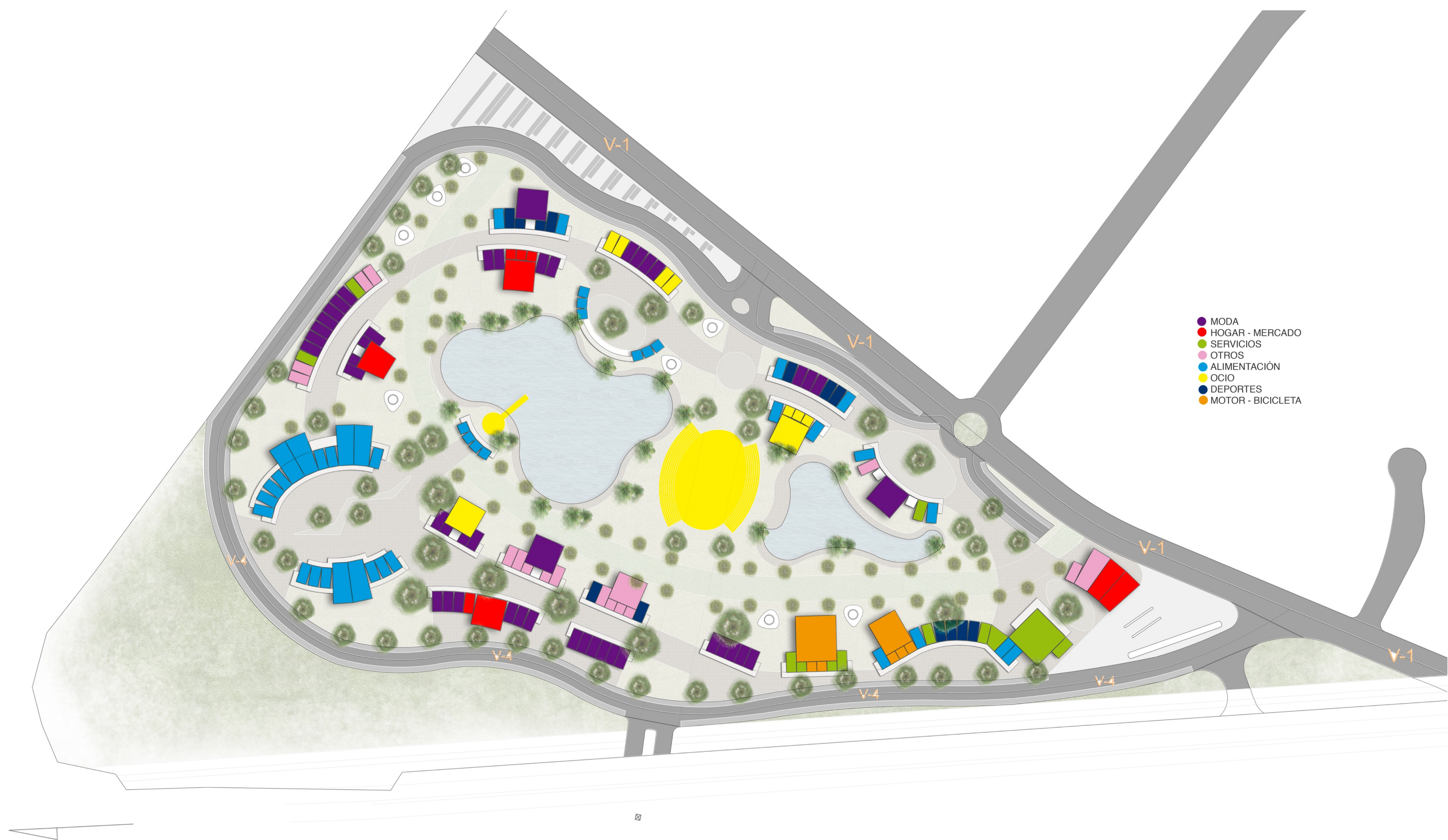




**MIX COMERCIAL**

- RETAIL
- TIENDAS MENORES  
SUB ACLAS  
ANCLAS
- COMIDA
- MANTEL  
PLAZA DE COMIDAS
- ENTRETENIMIENTO
- LOCALES JUEGOS  
CINES  
ATRACCIONES EXTERIORES
- SERVICIOS
- BANCOS  
DROGUERÍAS/ÓPTICAS  
TELEFONIA  
TV




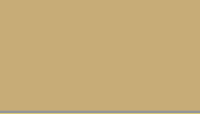




- MODA
- HOGAR - MERCADO
- SERVICIOS
- OTROS
- ALIMENTACIÓN
- OCIO
- DEPORTES
- MOTOR - BICICLETA

### MIX COMERCIAL

- RETAIL
  - TIENDAS MENORES
  - SUB ACLAS
  - ANCLAS
- COMIDA
  - MANTEL
  - PLAZA DE COMIDAS
- ENTRETENIMIENTO
  - LOCALES JUEGOS
  - CINES
  - ATRACCIONES EXTERIORES
- SERVICIOS
  - BANCOS
  - DROGUERÍAS/ÓPTICAS
  - TELEFONIA
  - TV



LOCALES COMERCIALES		63.376 M <sup>2</sup>
PARQUEADEROS		39.510 M <sup>2</sup>
ESPACIO PUBLICO		115.097 M <sup>2</sup>
JARDINES Y LAGOS		93.017 M <sup>2</sup>
TOTAL M <sup>2</sup>		311.000 M <sup>2</sup>

## ANÁLISIS FINANCIERO PROYECTO CENTRO COMERCIAL FLANDES

ESCENARIO 1								
ÁREA	%	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	COSTO (M <sup>2</sup> )	COSTO TOTAL (M <sup>2</sup> )	ÁREA VENDIBLE	VENTA (M <sup>2</sup> )	TOTAL VENTA	UTILIDAD
VENDIBLE	20%	63.376	2.500.000	158.440.000.000	63.376	9.500.000	602.072.000.000	
PARQUEADEROS	13%	39.510	580.000	22.915.800.000				
ESPACIO PÚBLICO	37%	115.097	340.000	39.132.980.000				
LAGOS Y JARDINES	30%	93.017	250.000	23.254.250.000				
TOTAL	100%	311.000		243.743.030.000			602.072.000.000	243.743.030.000
IMPUESTOS	38%							92.622.351.400
							COSTO TOTAL	336.365.381.400
							UTILIDAD NETA	265.706.618.600



## VÍA MAJADAS

FACHADAS

SOMBRAS

CLIMA

TRASPARENCIA

CALLE COMERCIAL

VITRINA

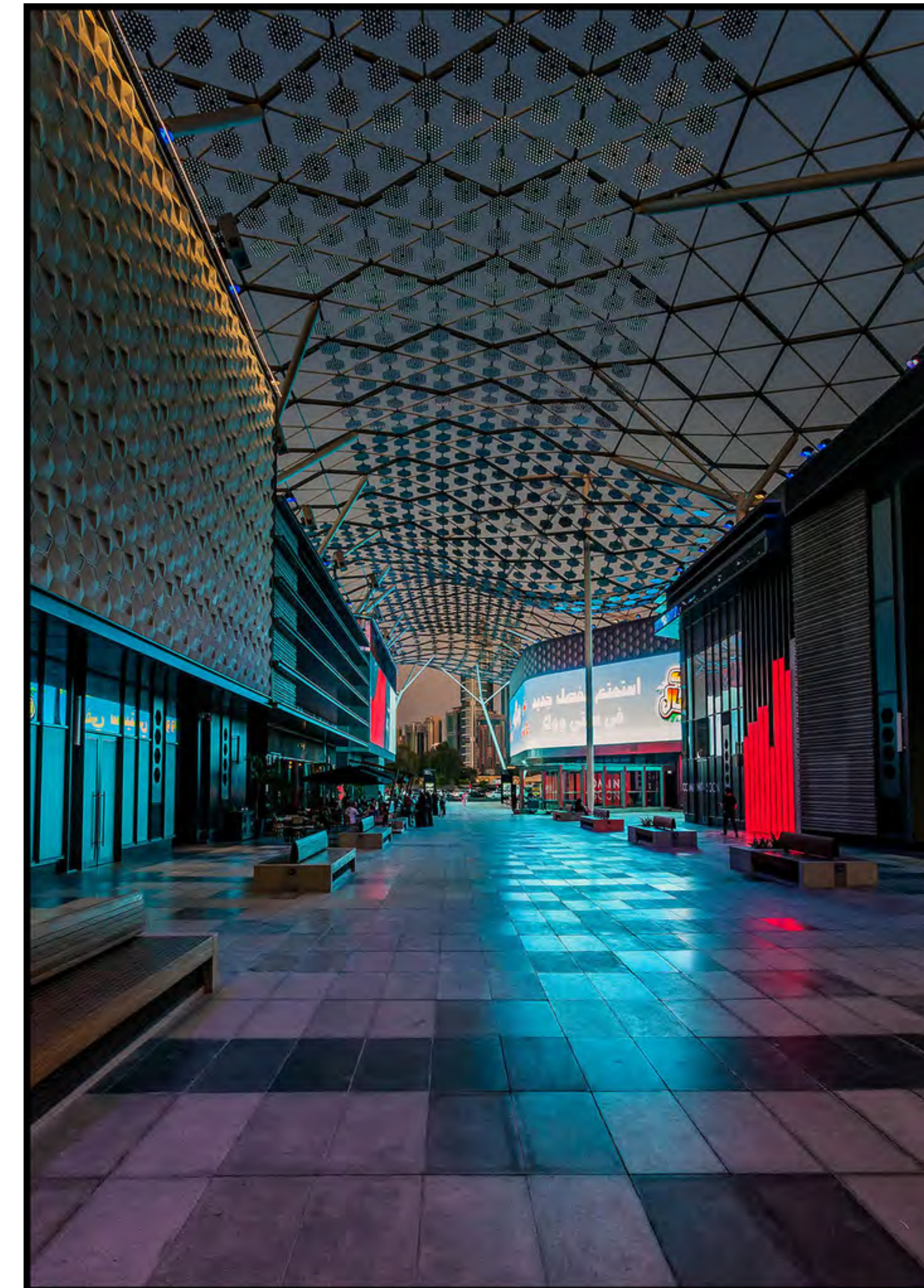
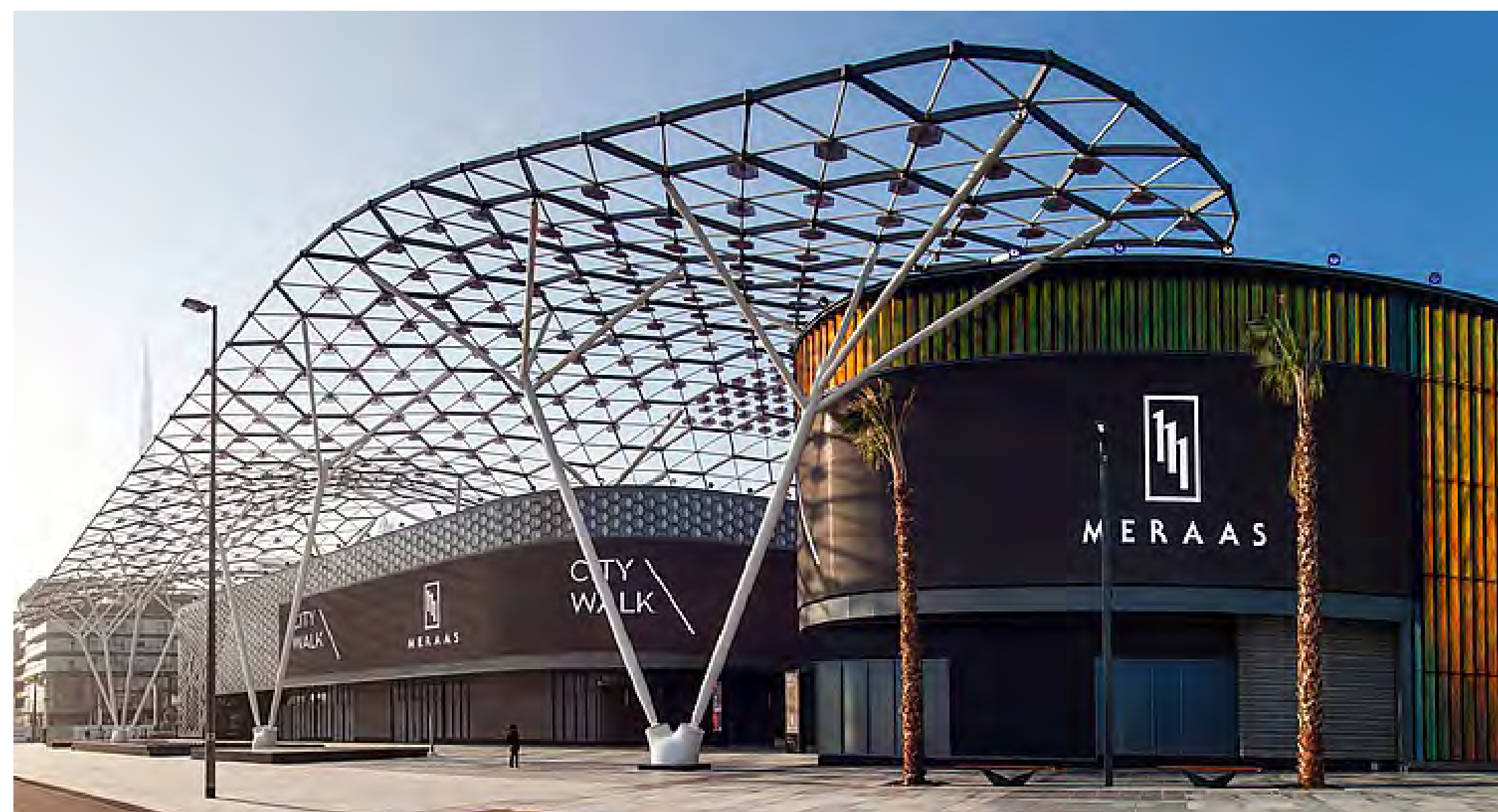
PERGOLA

AMOBLIAMIENTO

PLAZA COMERCIAL

ESPACIO DE ENCUENTRO

PLAZA DE DESCANSO



## CITY WALK DUBAI

FACHADAS

SOMBRAS

CLIMA

TRASPARENCIA

CALLE COMERCIAL

VITRINA

PERGOLA

AMOBLIAMIENTO

PLAZA COMERCIAL

ESPACIO DE ENCUENTRO

PLAZA DE DESCANSO



## VALLEY FAIR

FACHADAS

SOMBRAS

CLIMA

TRASPARENCIA

CALLE COMERCIAL

VITRINA

PERGOLA

AMOBILIAMIENTO

PLAZA COMERCIAL

ESPACIO DE ENCUENTRO

PLAZA DE DESCANSO



## WESTFIELD VALENCIA TOWN CENTER

FACHADAS

SOMBRAS

CLIMA

TRASPARENCIA

CALLE COMERCIAL

VITRINA

PERGOLA

AMOBLIAMIENTO

PLAZA COMERCIAL

ESPACIO DE ENCUENTRO

PLAZA DE DESCANSO



## QUINTA AVENIDA PLAYA DEL CARMEN

FACHADAS

SOMBRAS

CLIMA

TRASPARENCIA

CALLE COMERCIAL

VITRINA

PERGOLA

AMOBLIAMIENTO

PLAZA COMERCIAL

ESPACIO DE ENCUENTRO

PLAZA DE DESCANSO



COMERCIO  
CÉLULA 8X8

CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

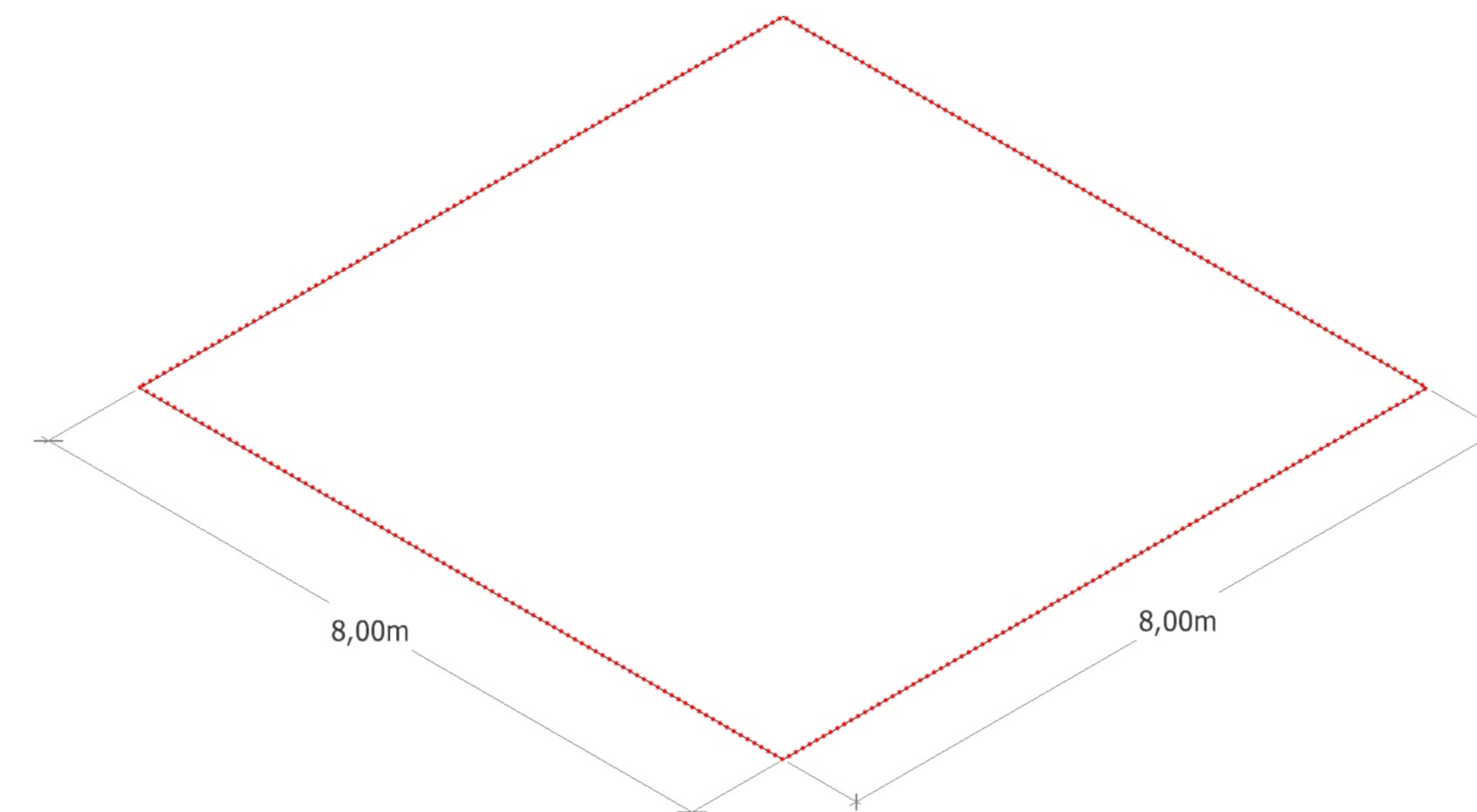
AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD



COMERCIO  
CÉLULA 8X8  
H=4m

## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

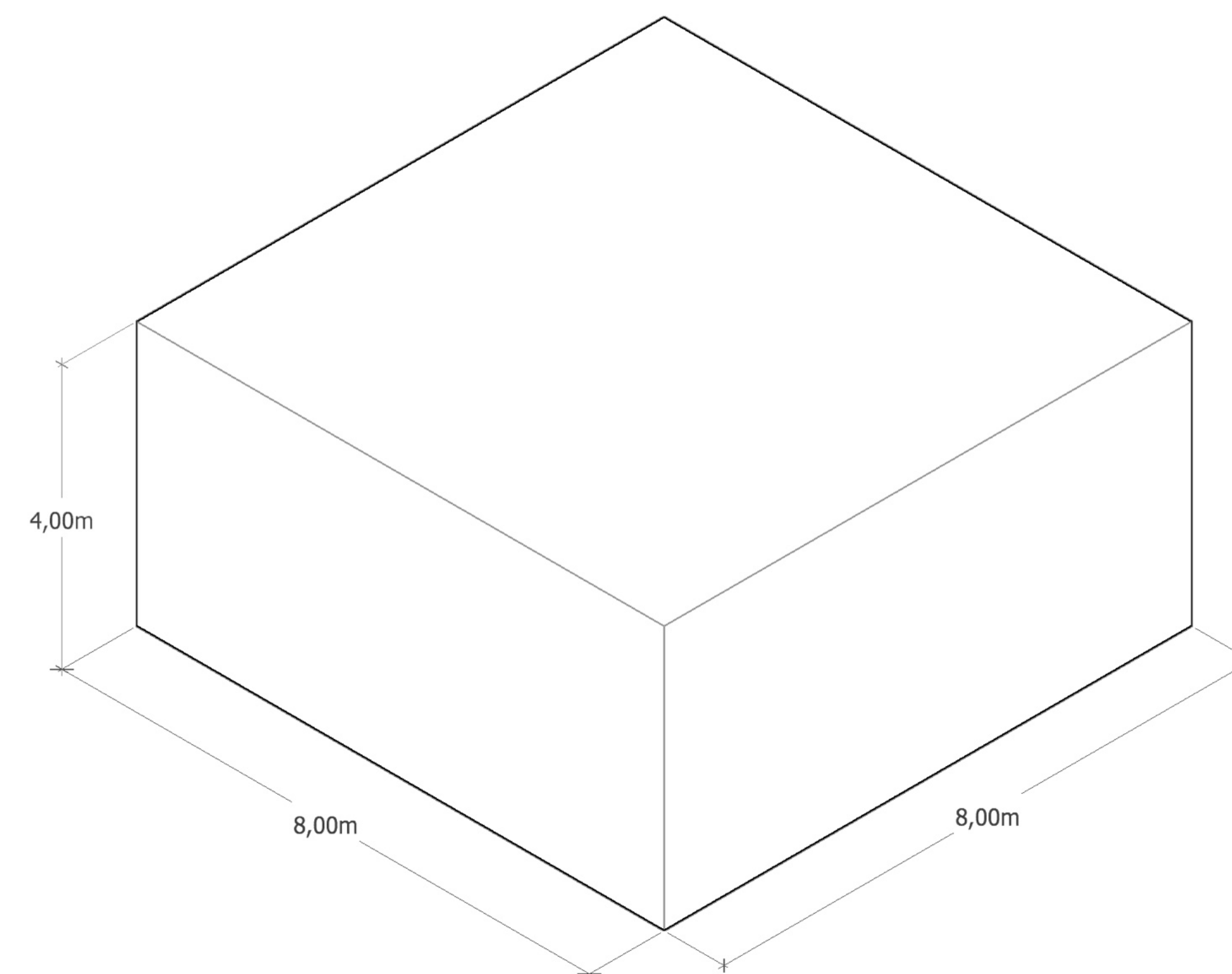
AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

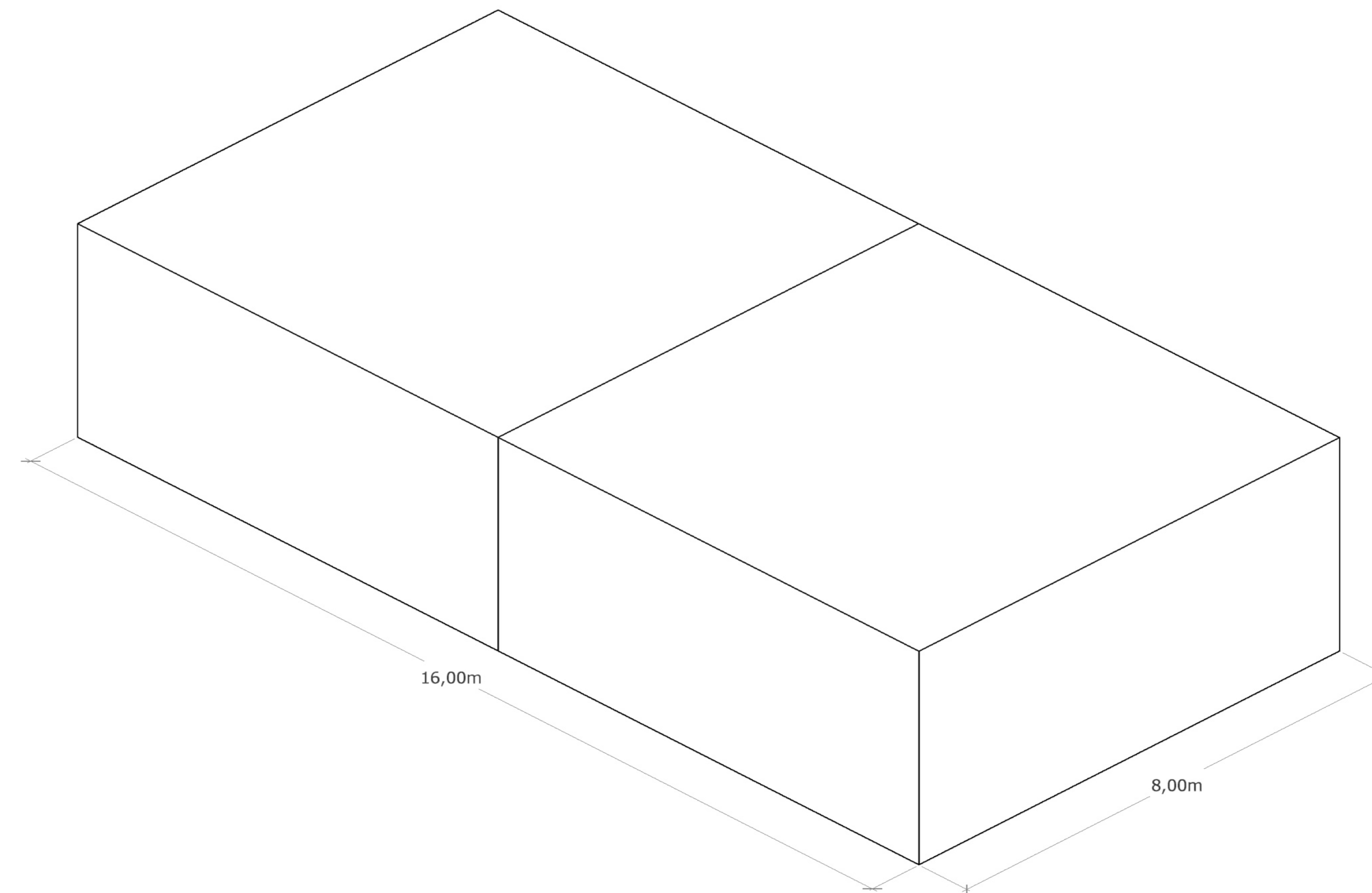
MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD



COMERCIO  
CÉLULA 8X8 - EXPANDIBLE A 16  
H=4m



## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

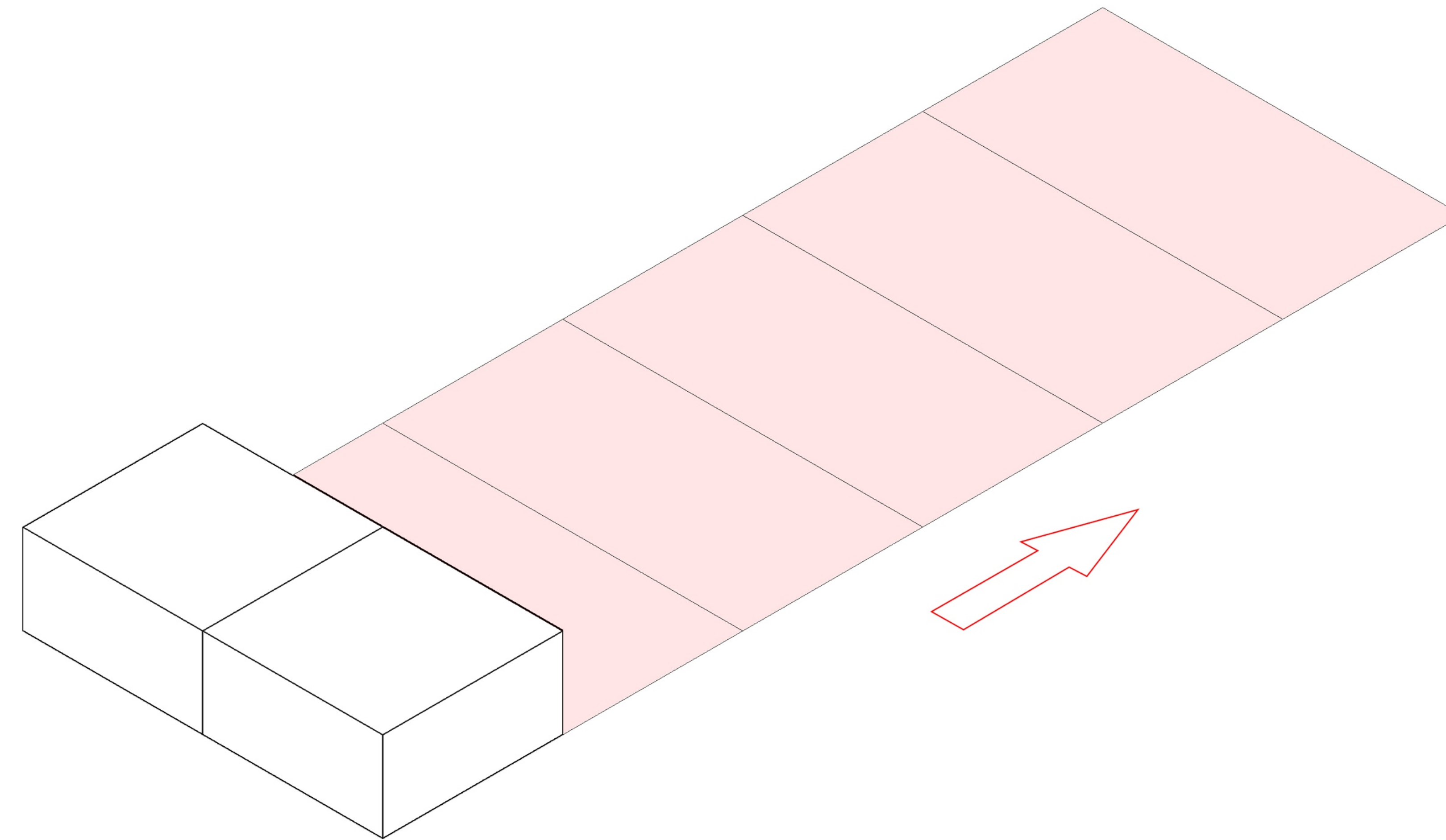
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD

COMERCIO  
CÉLULA 8X8 - EXPANDIBLE A 16  
H=4m



## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

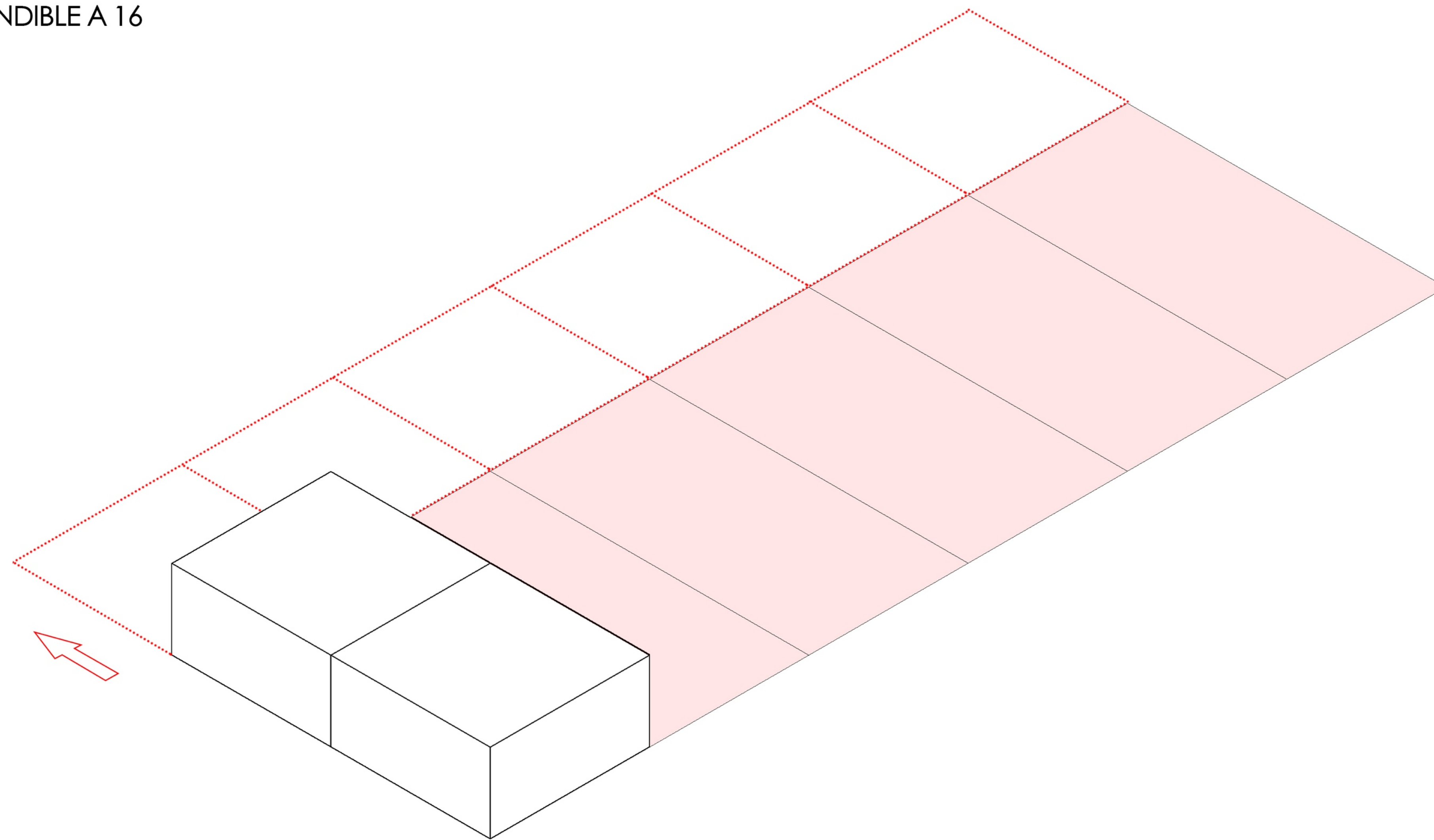
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD

COMERCIO  
CÉLULA 8X8 - EXPANDIBLE A 16  
H=4m



## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

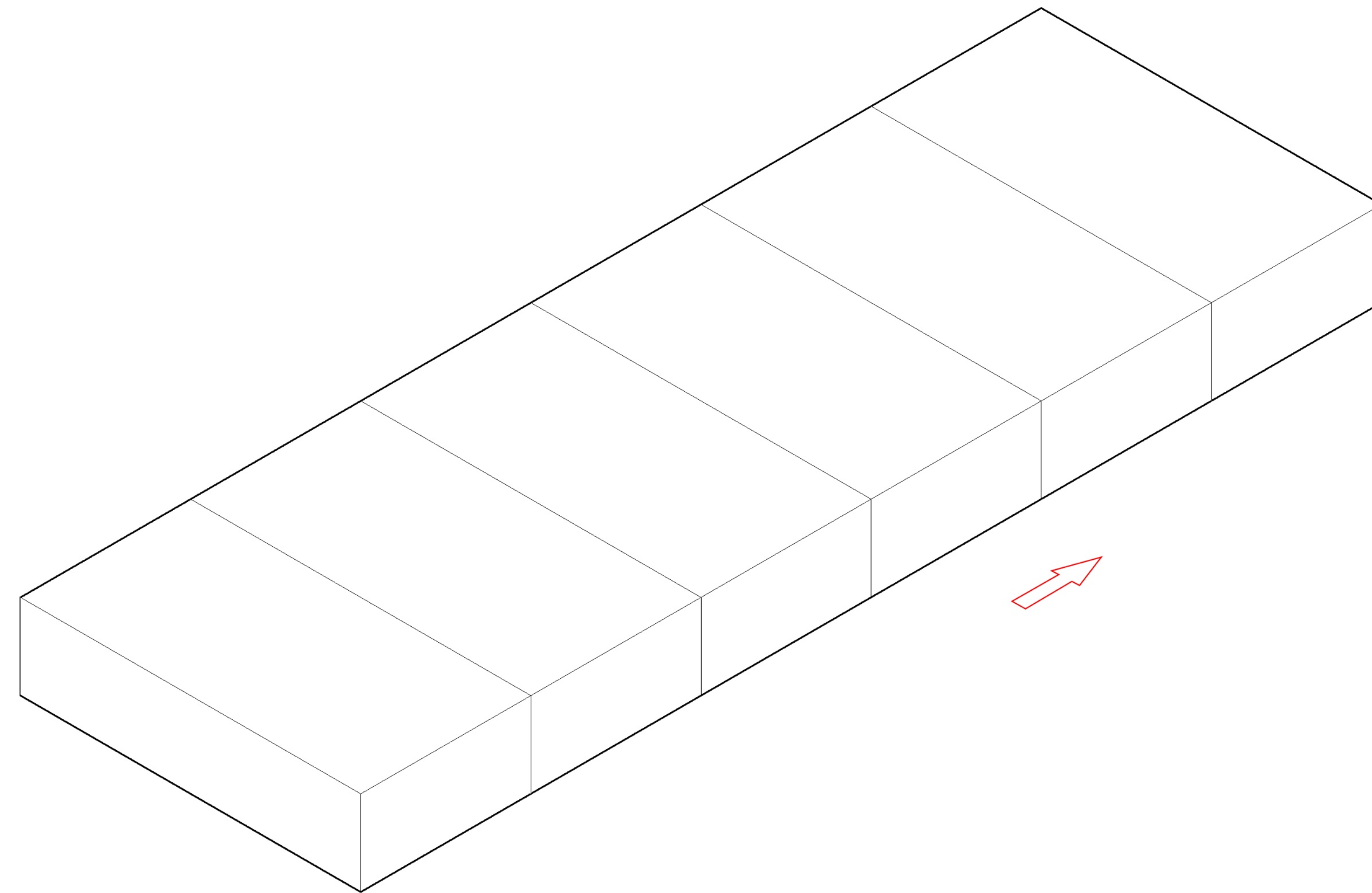
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD

COMERCIO



### CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

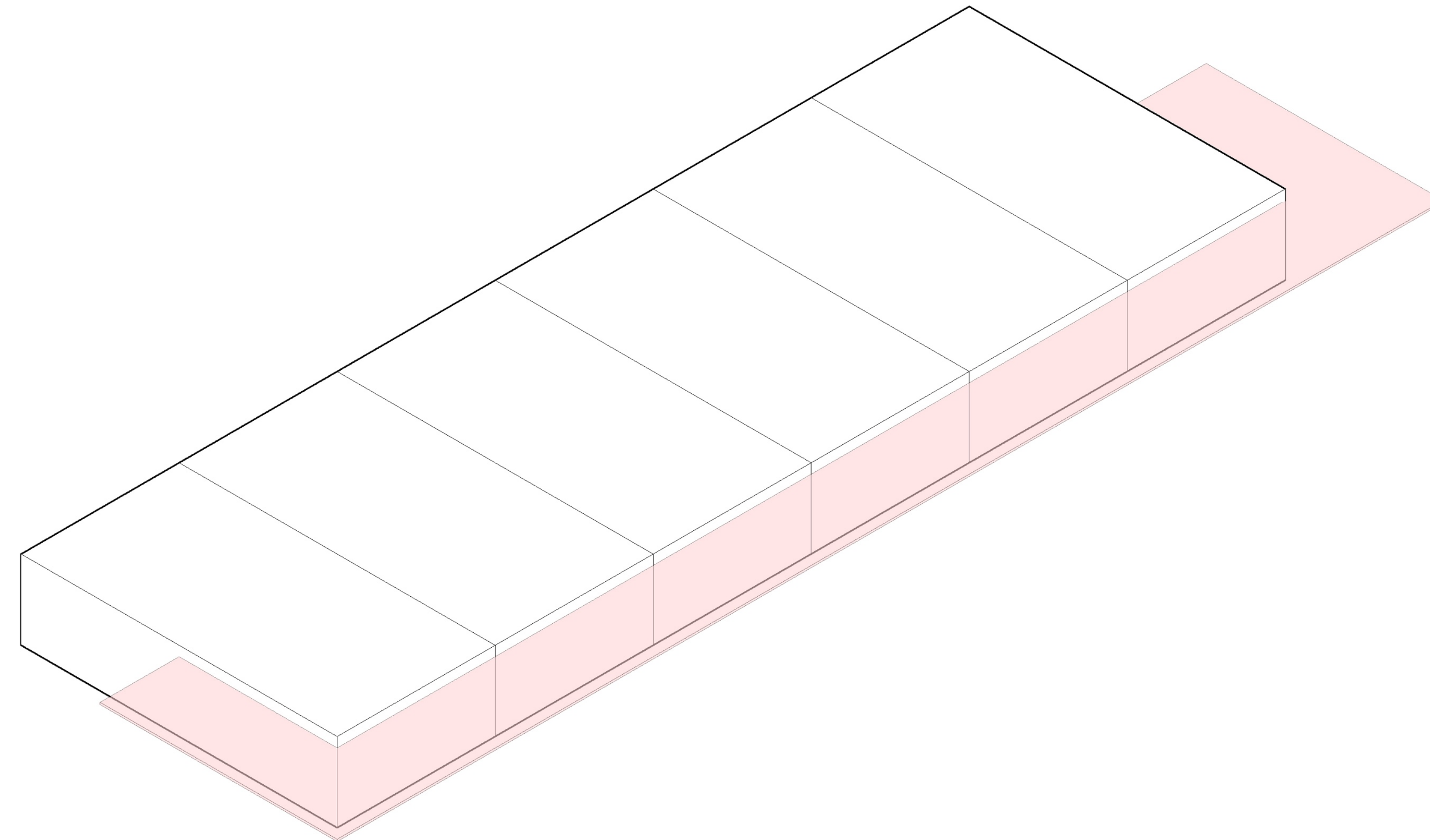
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD

COMERCIO  
ALERO



## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

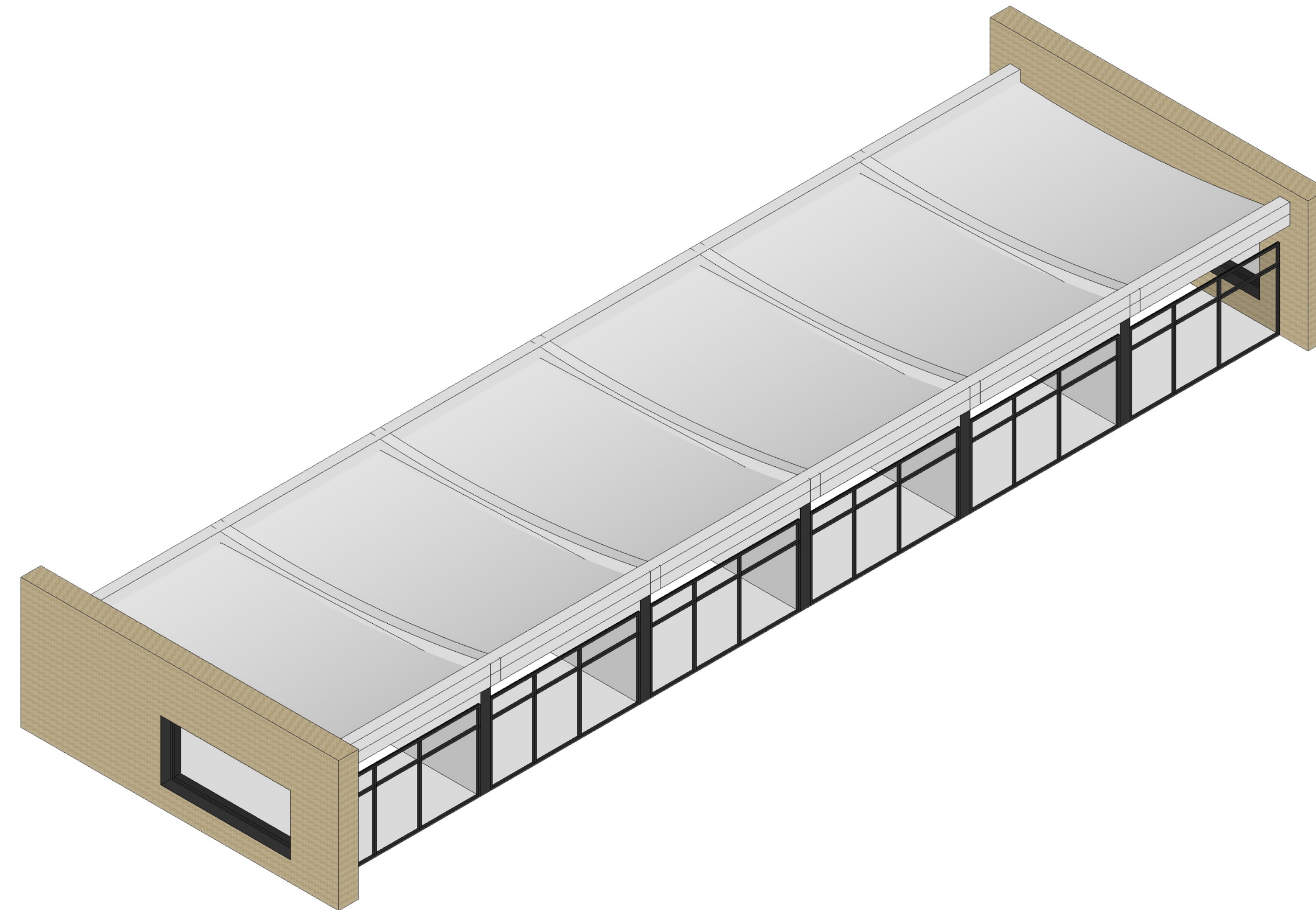
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD

COMERCIO  
ESQUEMA BÁSICO



## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

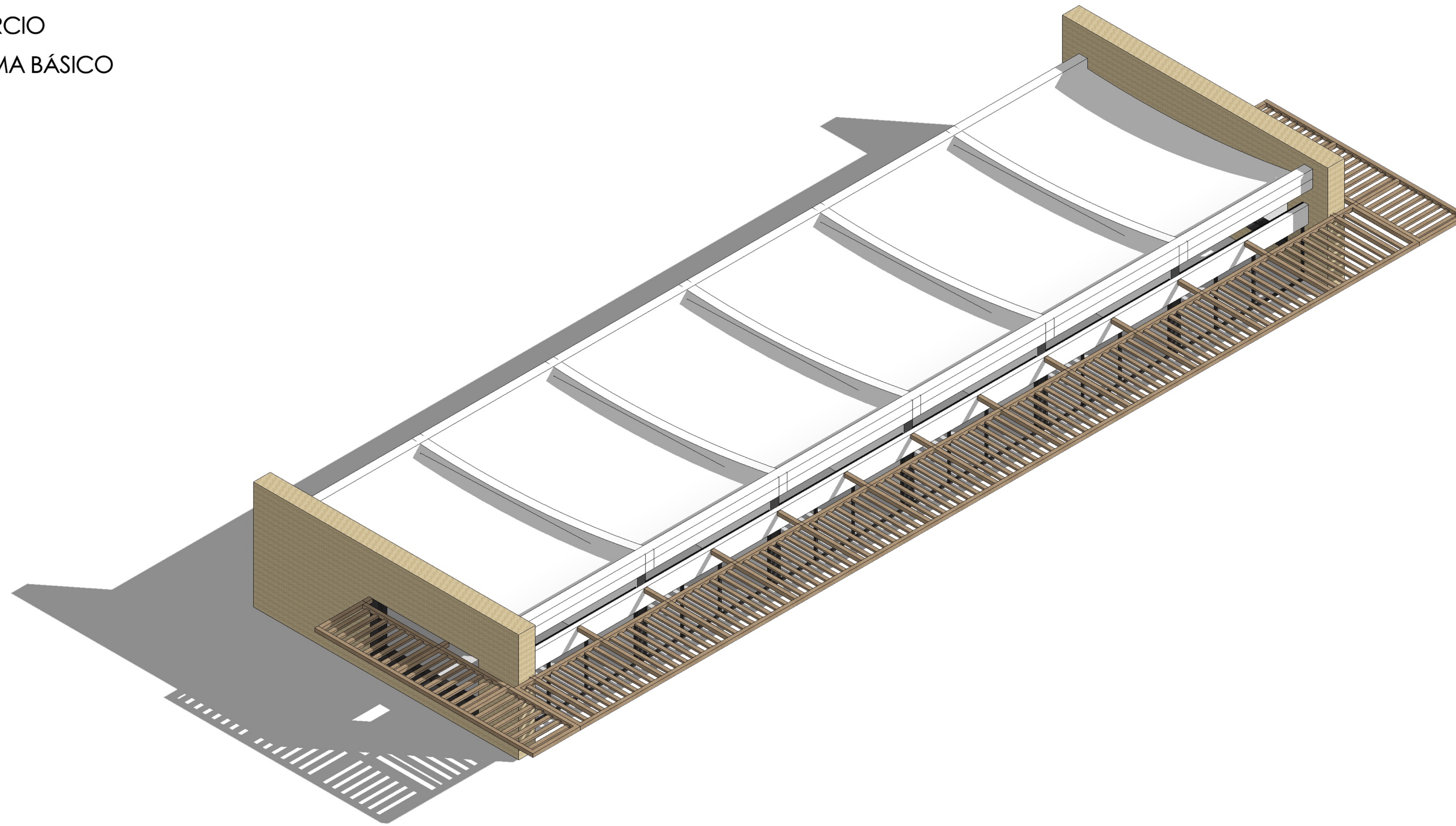
MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD



COMERCIO  
ESQUEMA BÁSICO



## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

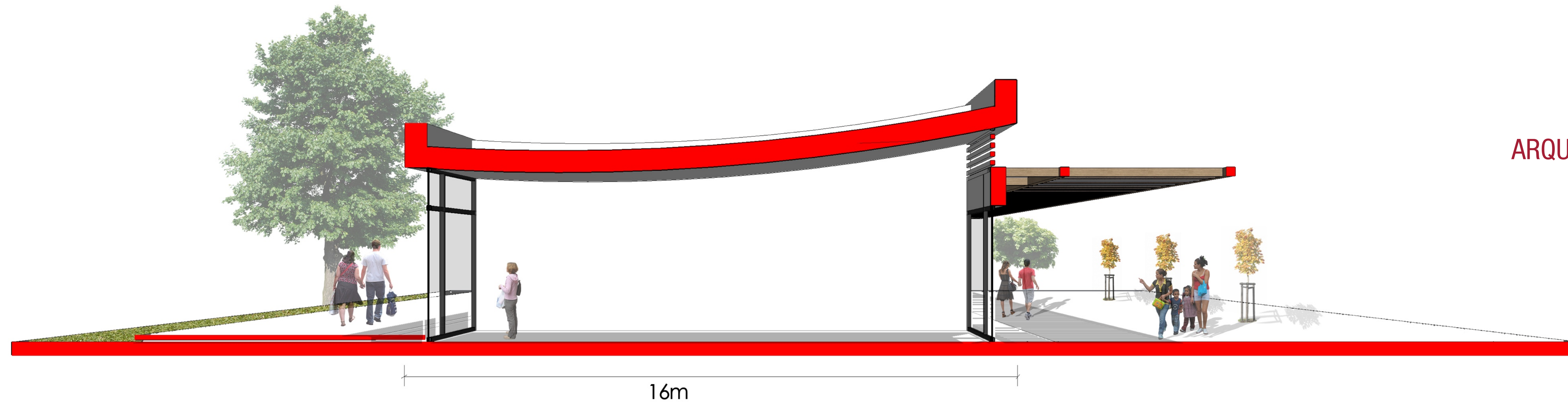
ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD

COMERCIO  
CORTE



CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD

COMERCIO  
PERSPECTIVA



CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

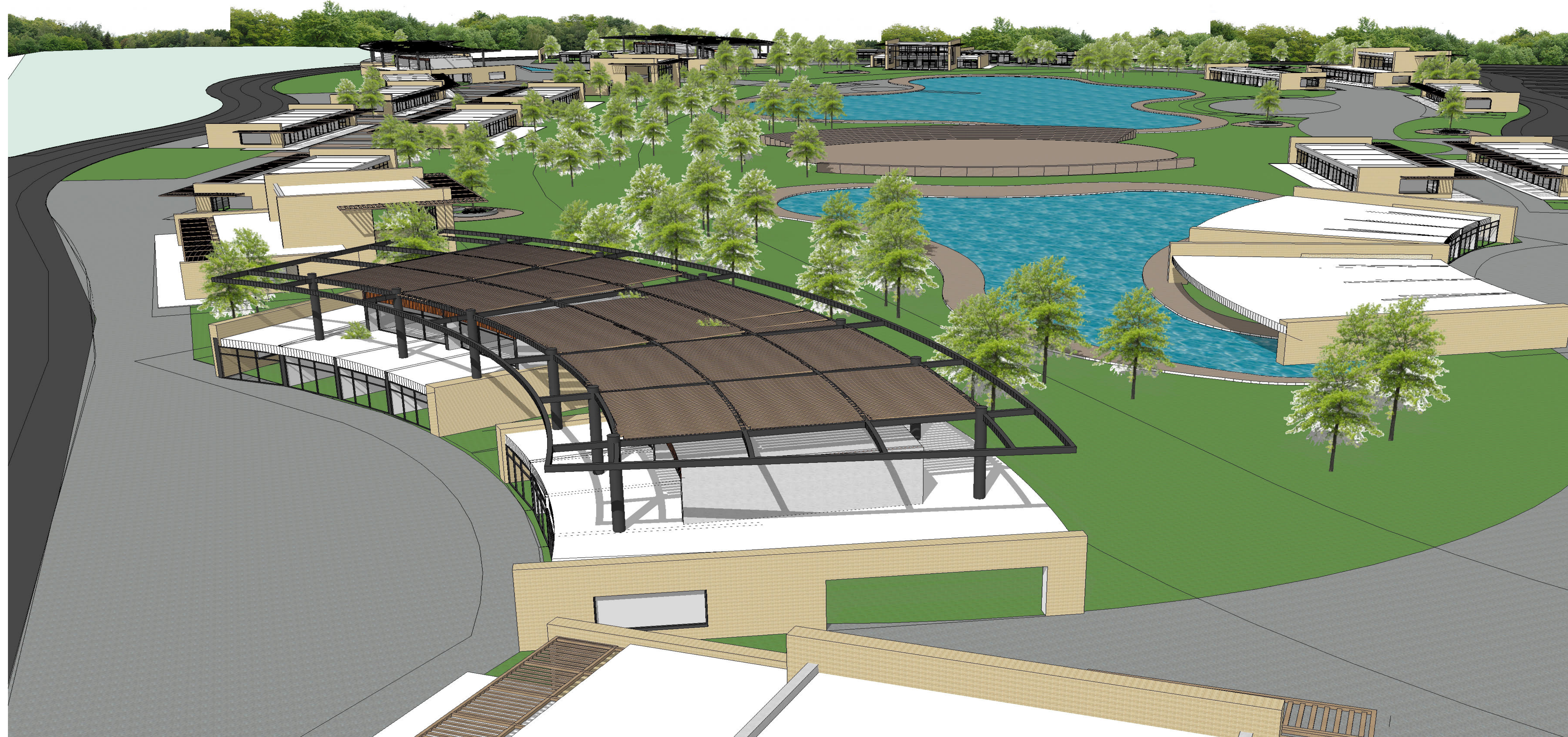
AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD



## CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

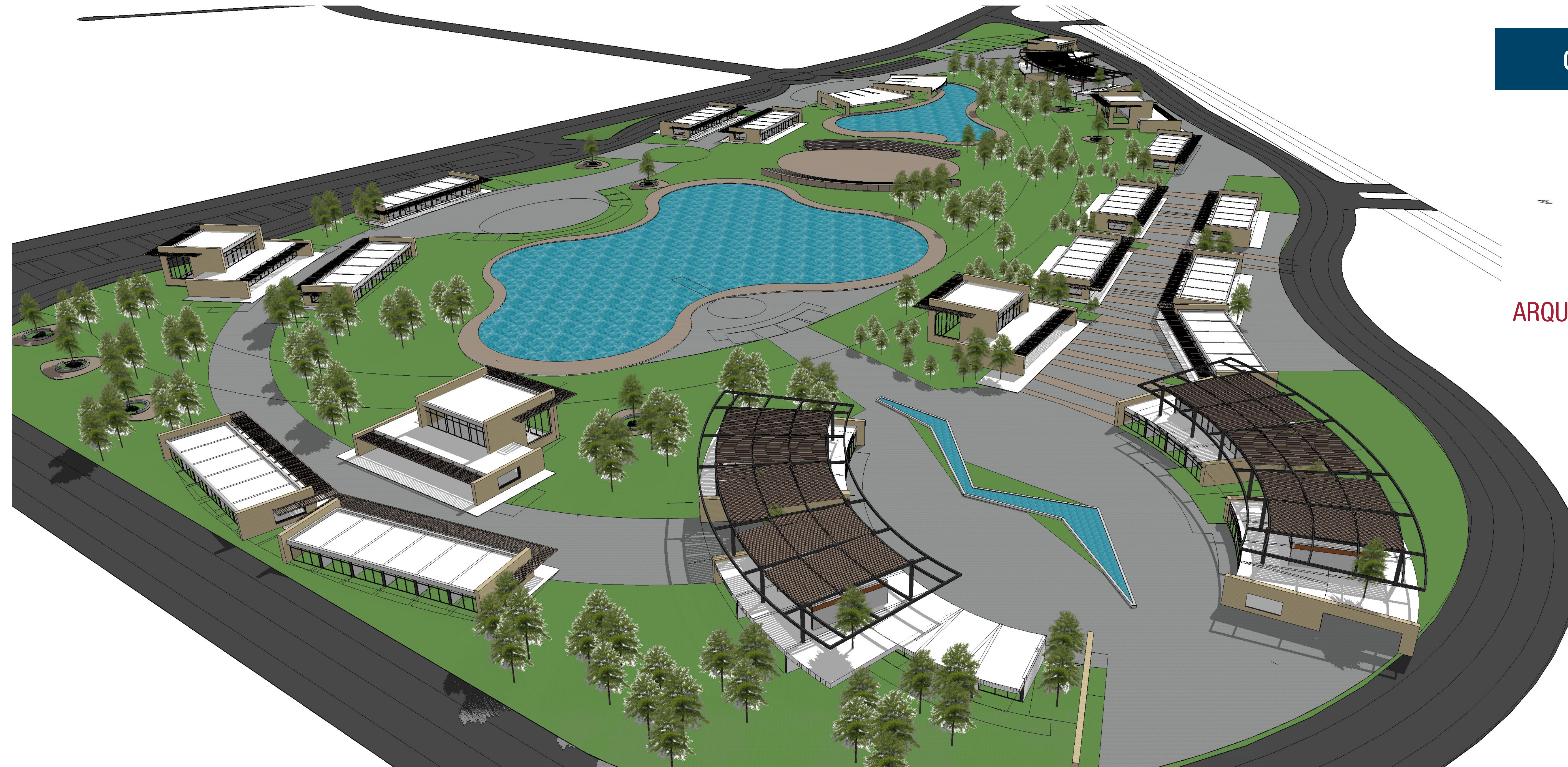
AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

MATERIALIDAD

IMAGEN

FLEXIBILIDAD



### CONCEPTO LOCAL

DIMENSIONES

ALTURA

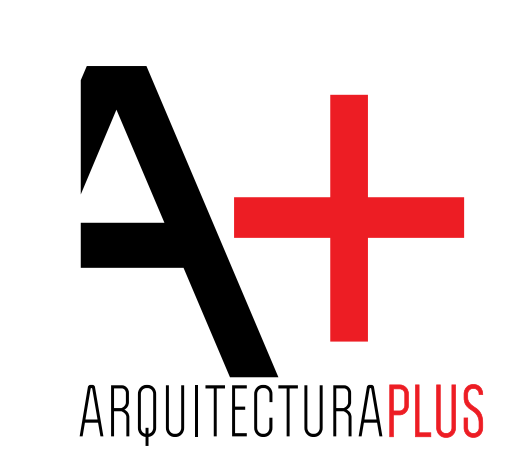
AMPLIACIÓN

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

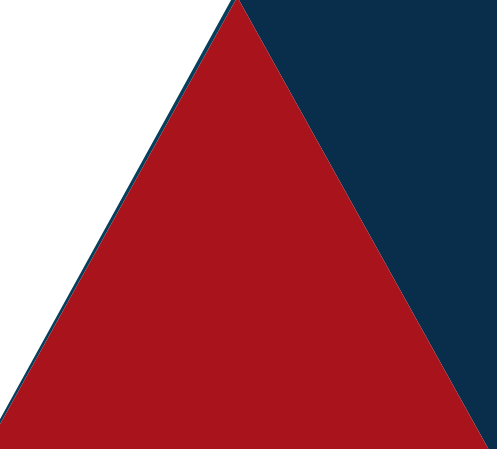
MATERIALIDAD

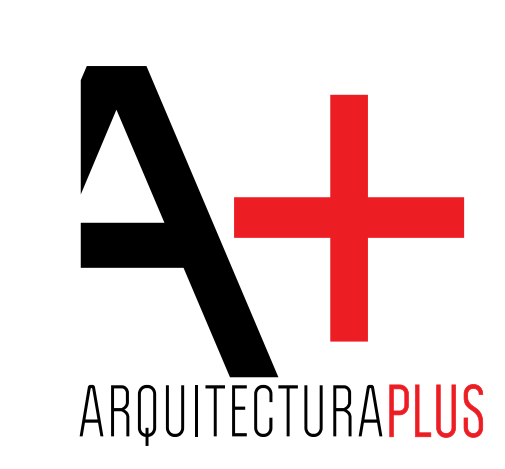
IMAGEN

FLEXIBILIDAD



PROYECTO  
CENTRO COMERCIAL  
DE FLANDES





PROYECTO  
CENTRO COMERCIAL  
DE FLANDES



La información previamente  
presentada es CONFIDENCIAL.

JUAN MANUEL FRANCO RUIZ  
CEO BICO S.A.S.

Celular: +57 312 554 2482

Correo electrónico: GERENCIA@BICO.COM.CO