

Análisis De Norma Urbanística

Estudio Urbanístico según Acuerdo 017 de 2015, Por medio del cual se adopta la Revisión y ajuste del plan de Ordenamiento territorial - POT del Municipio de Tuluá.

Lote Tuluá, Valle del Cauca
Familia Ortiz
Agosto 2023



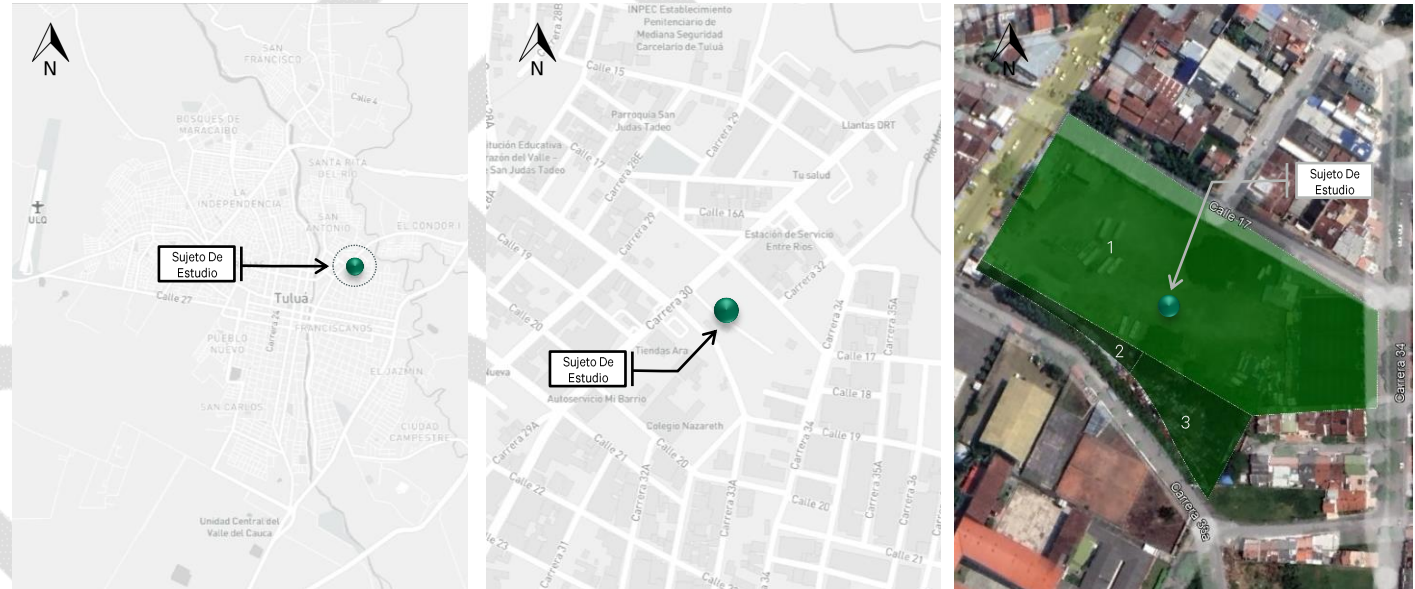
Descripción de la
Propiedad

Tuluá

Descripción de la propiedad:

- **Ubicación:** Oriente de Tuluá, en la comuna 2 del municipio, nombrada “La Riviera”. Los predios se componen bajo 3 matriculas identificadas así: L1: 384-41980, L2: 384-70067, L3: 384-70096.
- **Accesos y características físicas:** El predio cuenta con un único acceso sobre la carrera 30, pero cuenta con linderos sobre varias vías adyacentes.
- **Servicios:** La zona cuenta con todos los servicios incluyendo agua, drenaje, alumbrado público, teléfonos, urbanización completa, en las vialidades cercanas existe transporte público.
- **Áreas exteriores:** La propiedad cuenta algunos parques locales, su entorno cuenta con andenes en un estado medio, y con paraderos de bus cercanos.
- **Mercado de inversión:** Es un sector consolidado, cuenta con poca disponibilidad de tierra y se evidencian pocos proyectos en desarrollo.

Localización



Titulo	
Nomenclatura:	Lote 1: Carrera 30 # 17-18 Lote 2: Carrera 30 # 17-85 Lote 3: Calle 18 30 # 30-125
Latitud y Longitud:	4,089838, -76,190875
N° Matricula	Lote 1 B1: 384-41980 Lote 2 Fundeca: 384-70096 Lote 3 Curia: 384-70067
Número Predial	Lote1: 768340102000003290022000000000 Lote 2: 768340102000003290021000000000 Lote 3: 768340102000003290022000000000

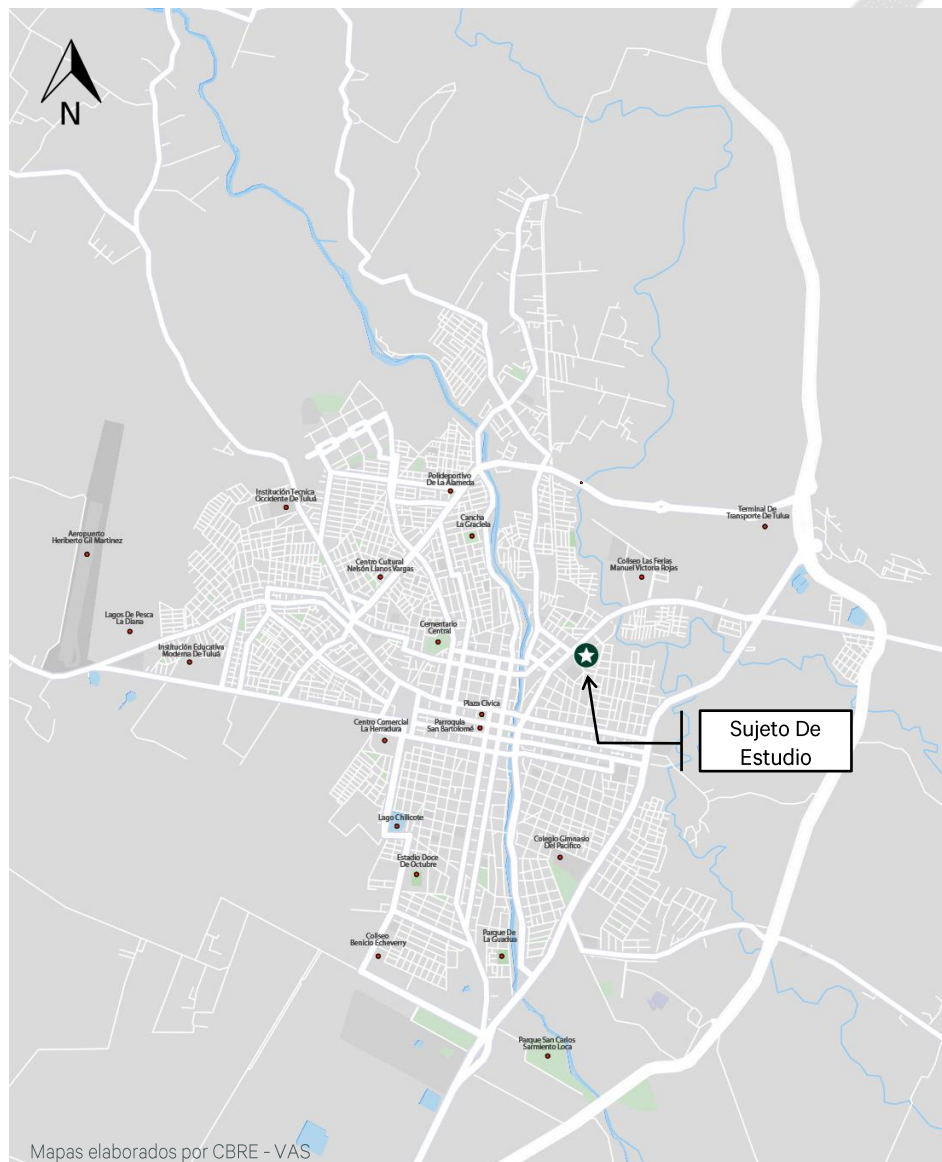
Titulo	
Área Catastral (m²)	L1: 14.463.21 m² L2: 1,719.48 m² L3: 614.88 m
Topografía:	Min. -7,6% - Max. 7,9% - Pro. 0,6%
Infraestructura y Servicios:	Medio/Alto – Con disponibilidad

Localización

Colombia – Valle Del Cauca



Valle Del Cauca - Tuluá



Mapas elaborados por CBRE - VAS

Tuluá es un municipio ubicado en la zona céntrica del departamento de Valle del Cauca, Tuluá representa aproximadamente el 5.0% de la población total del Valle, figurando como el cuarto municipio más poblado del departamento, su casco urbano es el más habitado con una población cercana de 231,962 habitantes y su zona rural es la más grande en términos de extensión geográfica.

Se encuentra al noroccidente del departamento y limita al norte con el municipio de Andalucía y Bugalagrande, al sur con el municipio de Buga y San Pedro, al oriente con el municipio de Sevilla y el departamento del Tolima, al occidente con el municipio de Riofrío y el Río Cauca. Tuluá cuenta con una superficie de 910 km².

Tuluá geográfica e históricamente ha sido conocido como el territorio conformado por los ríos de Tuluá y Morales, haciendo que su desarrollo urbano se haya consolidado a través de estos dos ejes hídricos. A diferencia de otras ciudades de colonia hispana, su plaza fundacional conocida como Plaza Cívica o Parque Boyacá se fundó casi 100 años después de la conformación del municipio y la primera iglesia, siendo la Parroquia De San Bartolomé, se creó casi a finales del siglo pasado, pese a sus creencias. La ciudad se caracteriza por contar con un trazado urbano lineal que se ha ido transformando en radio céntrico en su periferia.

Su economía se fundamente principalmente en comercio, agricultura y ganadería dado que desde sus inicios y como su nombre lo señala, es un “Llano de fácil cultivar”.

Vista Aérea
Sujeto De Estudio



Vista entorno
inmediato
Sujeto de estudio





Análisis

Metodología

El análisis se aborda desde tres escalas que buscan garantizar el estudio de las dinámicas territoriales, así:

- **General:** Partiendo desde una perspectiva global con las principales características de la ciudad.
- **Zonal:** Enfatizando un análisis local, en el cual se hace referencia al área de influencia delimitada del siguiente modo: Al sur Calle 25, al occidente la Carrera 28 y Río Tuluá, al oriente la carrera 40 y el borde de suelo urbano, al norte con el río Morales.
- **Local:** Siendo este nuestro sujeto de estudio y su entorno inmediato.

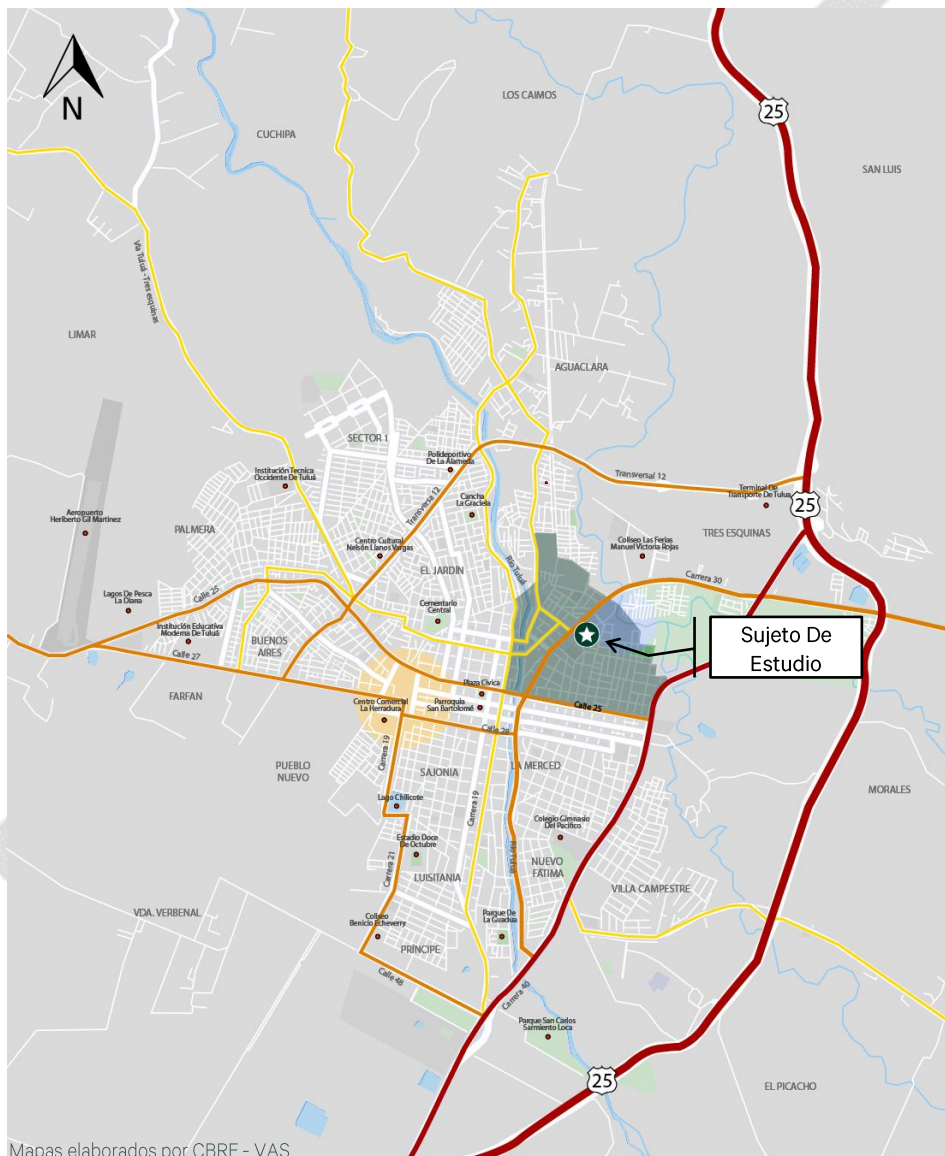
Lo anterior nos permite tener un mayor entendimiento de las dinámicas de desarrollo y normativas existentes, lo que permite plantear un posible desarrollo bajo la premisa del mayor y mejor uso del lote.



Diagnóstico General

Palabras Clave

POT: Plan de Ordenamiento Territorial.



Mapas elaborados por CBRE - VAS

Tuluá cuenta con un trazado urbano lineal que se ha organizado históricamente a lo largo del río Tuluá, se caracteriza por sus manzanas ortogonales y por la huella urbana difusa que ha ido dejando en la medida que fue expandiendo su territorio; especialmente en las áreas residenciales que se consolidaron en el borde de ciudad. La ciudad es atravesada de sur a norte por la carrera 28 y carrera 30, vías que al salir de la zona urbana se conectan nuevamente con la vía nacional 25; de oriente a occidente encontramos la calle 27, eje vial que posteriormente se abre a calle 25 y calle 26. Ambos ejes viales se conectan con la vía regional Riofrío-Trujillo.

Con base en estos ejes y las dinámicas de ordenamiento encontradas en el POT de la ciudad, se evidencia que el municipio de Tuluá cuenta con un territorio con un alto índice de consolidación urbano pese al desequilibrio en términos de servicios en algunos sectores de la ciudad. Dentro de las políticas de ordenamiento se tiene como prioridad la disposición de nuevo suelo para la construcción de Viviendas de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), donde se planea un territorio con un perímetro urbano claro que busca limitar procesos expansivos densos y desordenadas y en su borde perimetral un suelo suburbano.

Diagnóstico Zonal

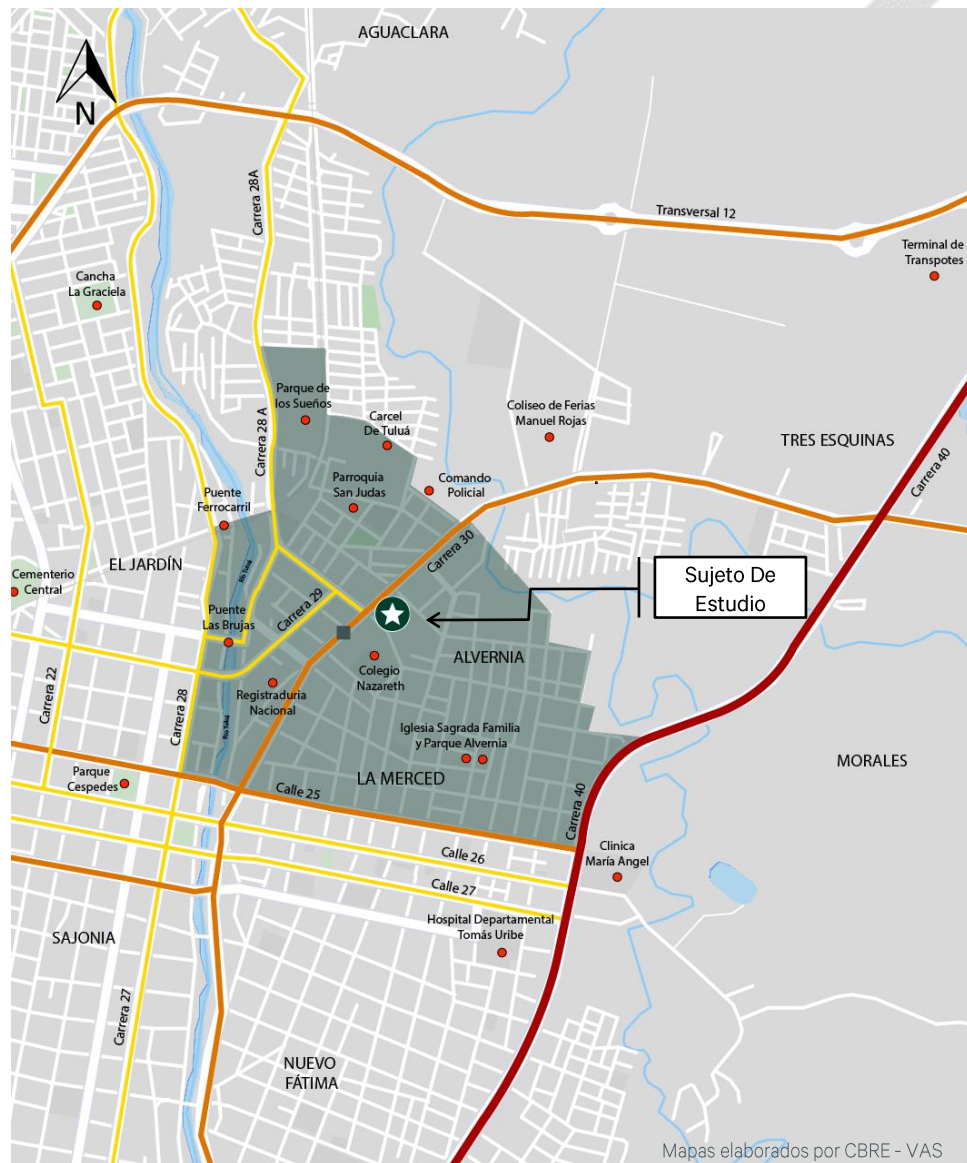
Delimitación zona de Influencia:

Norte: Transversal 12, comando policial, parque zonal de los sueños, río Morales.

Sur: Calle 25, hospital, centro del municipio.

Oriente: Carrera 40, zona residencial, río Morales, límite suelo urbano.

Occidente: Carrera 28, río Tuluá, puente las Brujas y Ferrocarril.



La zona de influencia se caracteriza por tener un uso mixto entre comercio, servicios, residencial y dotacional; permitiendo así un equilibrio de usos que busca cubrir las necesidades integrales del sector. El polígono de estudio se definió a través del reconocimiento de aquellos puntos físicos de la ciudad que conectan con las dinámicas urbanas aledañas a nuestro sujeto de estudio; y mediante la identificación de los posibles corredores que conectan con algunas centralidades planteadas en el modelo de ordenamiento del municipio.

Carrera 28: Vía con sentido norte – sur, atraviesa todo el casco urbano del municipio en unión con la carrera 28ª. Colinda con el Río Cauca.

Calle 25: Vía en sentido occidente – oriente, era el eje que conectaba el sector occidente con el oriente en el proceso inicial de desarrollo de ciudad; actualmente es el eje de la zona centro.

Río Tuluá: Eje hídrico que configura el trazado urbano de la ciudad, alrededor de este se evidencia la mayor presencia de servicios.

Río Morales: Configura el perímetro periférico oriental urbano de la ciudad.

- Sujeto de estudio
- Zona De Influencia
- Puntos De Interés
- Vias Principales
- Vias Secundarias
- Vias Terciarias
- Paradero transporte público.

Diagnostico Local

Limites Sujeto De Estudio:

Norte: Carrera 30, comando policial, parques e Iglesias locales, Cárcel De Tuluá.

Sur: Calle 25, Colegio Nazareth, registraduría nacional, zona residencial.

Oriente: Carrera 34, Paraderos transporte público, zona residencial.

Occidente: Carrera 30, puente las brujas, rio Tuluá.



El entorno inmediato de la propiedad se caracteriza por contar con una mezcla de usos residenciales, comerciales y en algunas manzanas usos dotacionales dada la presencia de colegios, universidades e instituciones de carácter público.

Nuestro sujeto de estudio se localiza en la comuna 2, denominada “La Rivera”, sector que se encuentra dentro de un área estratégica urbana en busca del desarrollo de actividades recreativas y el equipamiento adecuado a estos usos. La zona cuenta con disponibilidad de red matriz para la habilitación de servicios públicos, gestión de residuos y manejo adecuado de la red pluvial. El parque más cercano corresponde al parque popular y busca desarrollarse en el borde del río Morales una zona de espacio público denominada “Paseo morales”.

Nuestro sujeto de estudio cuenta con un acceso sobre la Carrera 30 y así mismo colinda con varias vías aledañas que podrían facilitar otros ingresos. La propiedad se subdivide en tres lotes, donde dos de ellos figuran como posible zona de protección..

La mayoría de las construcciones se caracterizan por ser casas de 2 a 4 pisos, algunas bodegas y locales pequeños.

- Sujeto de estudio
- Delimitación lotes
- Limites
- Vías Principales
- Vías Secundarias
- Vías Terciarias
- Morfología Urbana



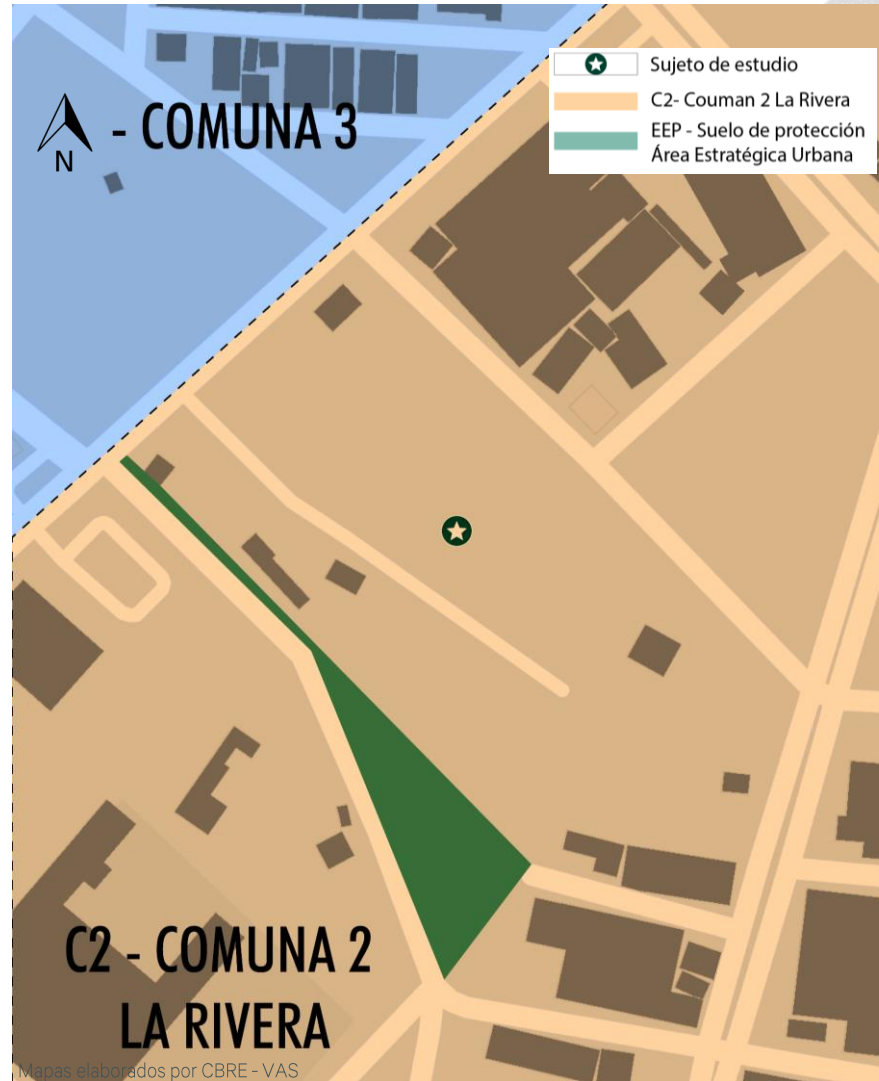
Normatividad

Clasificación del Suelo.

Palabras Clave

Suelo urbano (Art. 31 – Ley 388 de 1997):

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

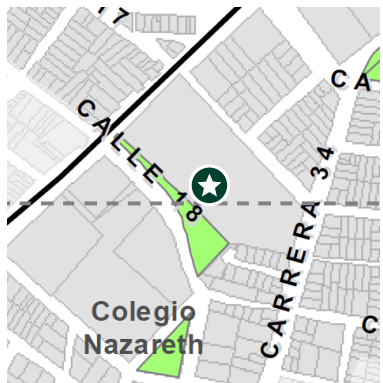


Mapas elaborados por CBRE - VAS
Plano referenciado del mapa número P05 – P15 del acuerdo 017 de 2015.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial actual de Tuluá, los tres lotes, sobre los cuales se realiza este estudio, hacen parte del perímetro urbano de la ciudad y se encuentran dentro de la Comuna N° 2 denominada La Rivera, sus definiciones normativas se encuentran definidas dentro de este sector.

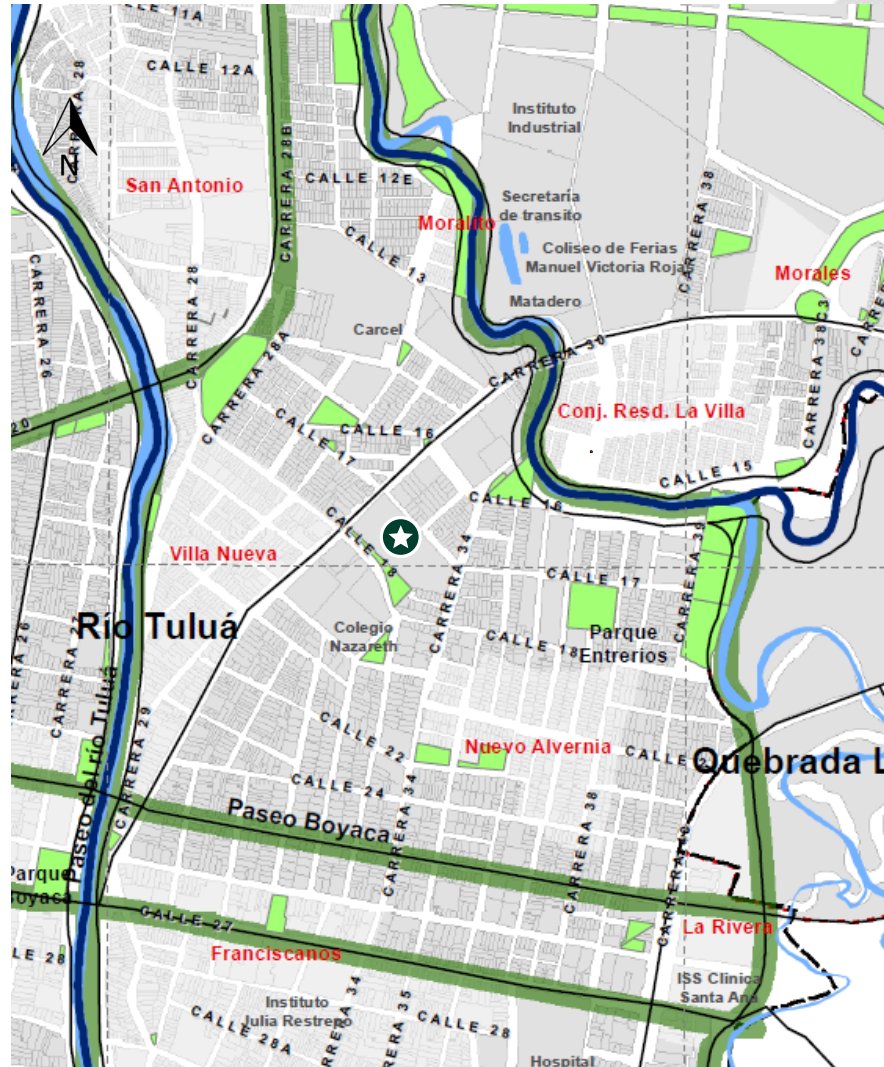
Adicionalmente, los lotes en análisis no cuentan con amenazas o riesgos por remoción de masa o inundación según interpretaciones del plan de ordenamiento de Tuluá; sin embargo, de acuerdo con la cartografía soporte del Acuerdo 017 de 2015, el área correspondiente a los lotes 2 y 3, hacen parte del sistema de espacio público de la ciudad, cómo se explica en detalle más adelante, por lo que es recomendable que el personal de la secretaría de planeación municipal sea contactado en relación con información más específica que pueda aplicar al sujeto de estudio, antes de tomar cualquier decisión de negocios.

Componentes del Sistema de Espacio Público



Palabras Clave

Art. 108 – Acuerdo 017 de 2015



Plano 24 – Sistema de Espacio Público suelo urbano y de expansión.

El sistema de espacio público de Tuluá se conforma de áreas destinadas a parques, donde se realizan procesos de socialización, bienestar y demás actividades para beneficio de sus habitantes se clasifican en tres grandes grupos:

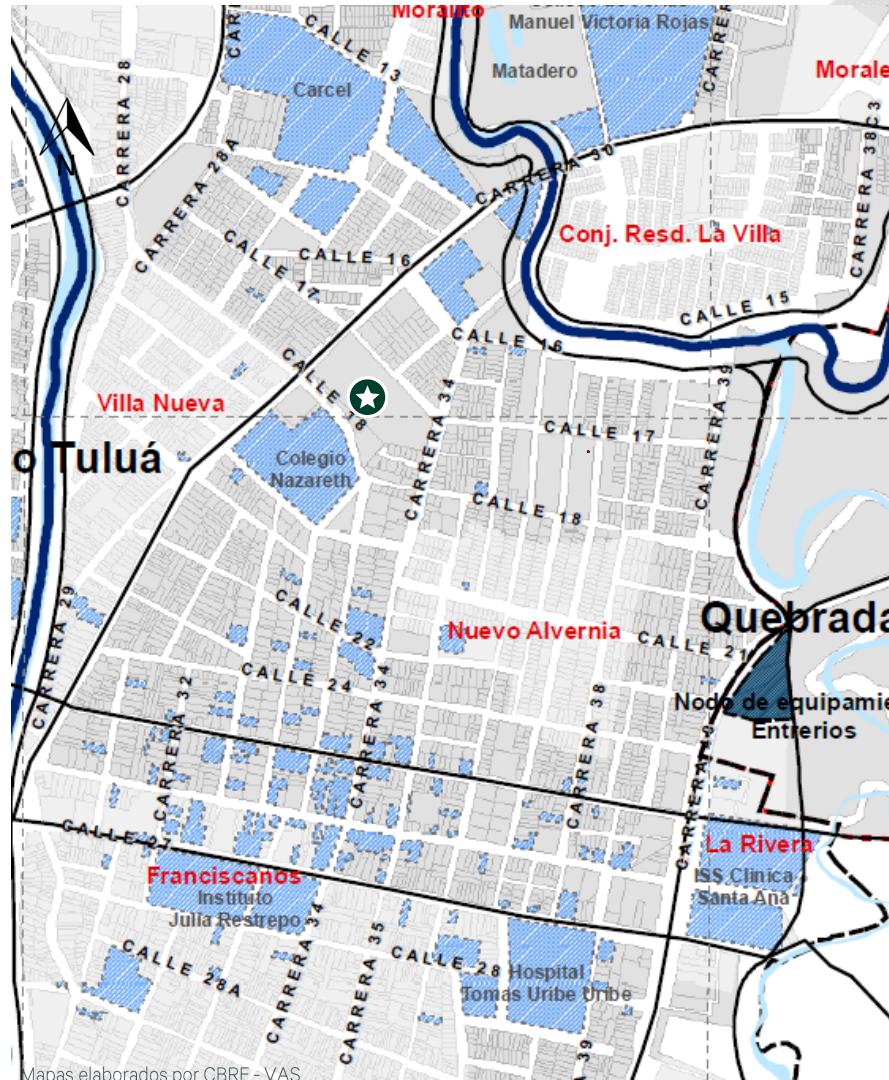
1. **Los Paseos Urbanos:** Son elementos que por su continuidad y capacidad de conexión articulan parques, plazas, plazoletas y nodos de equipamientos urbanos a las áreas de vivienda y que contemplan en su construcción el urbanismo completo. Como lo es Paseo Boyacá y Paseo Bolívar.
2. **Grandes Parque Urbanos:** Espacios de gran escala, cuya finalidad es convertirse en lugares de esparcimiento y recreación para todos los ciudadanos, con prevalencia en zonas verdes, donde se desarrollen actividades deportivas y contemplación. Estos se encuentran en los externos de Tuluá, como el parque del Agua, Parque Entreríos y parque Farfán.
3. **Red de Parques locales:** Esta conformado por el conjunto de parques de pequeña escala que hacen parte del tejido barrial, los cuales cumplen una función de recreación zonal. De acuerdo a la interpretación normativa, los *lotes 2 y 3*, corresponden a la clasificación de *Parques Urbanos Existentes*.

1. **Espacio público propuesto**
- Parques urbanos propuestos
 - Paseos propuestos de integración peatonal
2. **Espacio público existente**
- Parques urbanos existentes

Sistema de Equipamientos Urbanos.

Palabras Clave

Art. 116 – Acuerdo 017 de 2015



Mapas elaborados por CBRE - VAS

Plano 25 – Sistema de Equipamientos suelo urbano y de expansión.

El sistema de equipamientos de Tuluá es el conjunto de espacios y edificios, públicos y privados, destinados a la prestación de servicios institucionales y sociales a los ciudadanos. Para a su adecuado funcionamiento y garantizar calidad urbanística y cobertura en el municipio, deben estar articulados con el sistema de movilidad y el sistema de espacio público, estos se dividen en dos tipos:

1. **Nodos de equipamientos Urbanos:** se conforma en torno a uno o varios espacios públicos que permiten la implantación y el manejo articulado de edificaciones destinadas a prestar servicios de diferente tipo y escala, haciendo eficiente el manejo de la accesibilidad peatonal y vehicular. Entre la zona de influencia del sujeto de estudio se encuentra el Nodo Entrerios.
2. **Eje de equipamientos:** Se desarrolla a lo largo de las calles 25 y 27, se soportan en la localización de equipamientos existentes y de los nuevos equipamientos que se implanten. Entre ellos está la Clínica Santa Ana, Hospital Tomas Uribe, Instituto Julia Restrepo, entre otros.
3. **Red de equipamientos zonales:** Está conformada por el conjunto de equipamientos existentes y de nuevos equipamientos que se encuentran localizados en forma dispersa al interior de áreas residenciales. Como se puede observar en cercanía al sujeto de estudio el colegio Nazareth, la Cárcel, Parroquia de la Sagrada Familia y otros predios con uso dotacional.

1. Equipamientos urbanos propuestos
- Nodos de equipamientos
 - Equipamientos urbanos
2. Equipamientos urbanos existentes
- Equipamientos urbanos

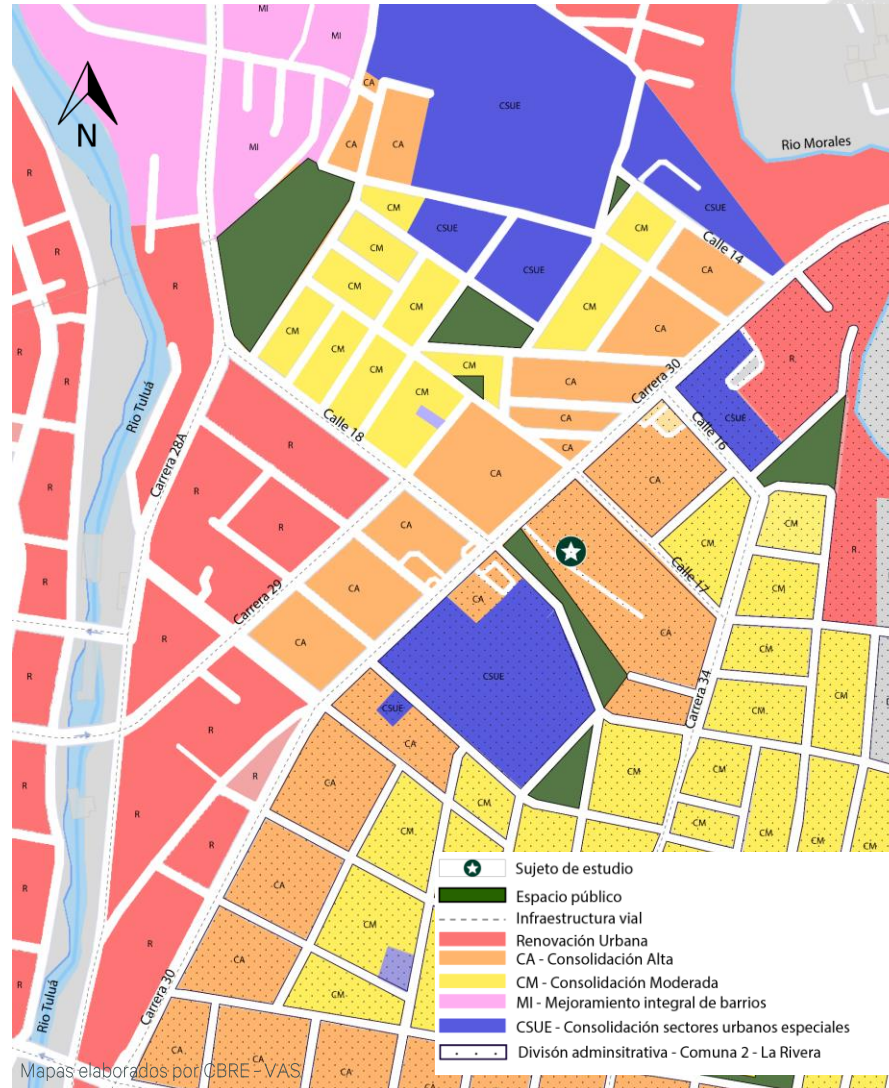
Tratamientos Urbanísticos

Puntos Clave

*De acuerdo con la solicitud del cliente, quien asegura que este lote se encuentra urbanizado y es el resultado de una previa urbanización del sector; se asume que la entrega de cesiones se encuentra realizada. Sugerimos validar ante secretaria de planeación antes de tomar cualquier decisión de negocio y si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, los resultados obtenidos en el presente estudio podrían perder validez.

Ley 1077 2015:

ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.



Plano referenciado del mapa número P26 del acuerdo 017 de 2015.

Dentro lo estipulado en la norma de ordenamiento de Tuluá, define los *Tratamientos Urbanísticos*, como aquella reglamentación que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, basados en las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial. Dentro del municipio, encontramos los siguientes:

- Conservación
- **Consolidación**
- Renovación Urbana
- Mejoramiento Integral
- *Desarrollo*

Según normatividad es aplicable al sujeto de estudio, es el siguiente:

Artículo 138, Consolidación: El tratamiento de consolidación está definido por las áreas de la ciudad que configuraron una estructura urbana aceptable, que cumple en su mayoría con las necesidades de sus habitantes en lo relacionado a espacio público, equipamientos, sistemas de movilidad y redes de servicios públicos.

Adicionalmente, la ficha cartográfica de la comuna 3 denominada “La Riviera”, clasifica el predio dentro de una organización de **Consolidación Alta**.

Con base en lo anterior, CBRE asume como cierto la aplicación del tratamiento de consolidación urbanística sustentando en los puntos clave señalados*. En caso de que el predio no haya surtido su proceso de urbanización, aplica lo que indica la ley 1077 de 2015.

Edificabilidad en Tratamiento de Consolidación

Puntos Clave:

Artículo 138, Parágrafo:

Los tratamientos urbanísticos se encuentran definidos en la cartografía asociada a cada Ficha Normativa de Comuna (FNC), Anexo N° 2, que hace parte integral del Acuerdo 017 de 2015.

De acuerdo con la información suministrada por el cliente, los lotes cuentan con un concepto de uso de suelo con fecha del 19 de Julio de 2022 donde se certifica el tratamiento de Consolidación Alta, adicionalmente la intensidad de usos es tomada con base en lo que define el índice de calidad urbana alta, siendo este último el que define el nivel de consolidación. Todas las interpretaciones normativas se basan sobre este documento.

El tratamiento de consolidación se aplica sobre aquellos predios que han completado su proceso de urbanización y por esto, para el desarrollo de este ejercicio no se ha considerado la liquidación o re liquidación de obligaciones urbanísticas para obtener el derecho de edificabilidad. No obstante, sobre el área útil se ha considerado una afectación de espacio público sobre el Lote 2 y Lote 3 y una aproximación de cesión vial, para dar continuidad a la carrera 32, la cual redefine el área aprovechable del lote del siguiente modo:

Lote Tuluá - Familia Ortiz LOTE TULÚA - FAMILIA ORTIZ		
Áreas Generales Tratamiento de Desarrollo	ÁREA (m²)	PORCENTAJE
ÁREA ÚTIL - Área Catastral Reportada	16,955.00	100.00%
Lote B1	14,420.00	85.05%
Lote 2 Fundeca	1,890.00	11.15%
Lote 3 Curia	645.00	3.80%
Afectaciones		
Sistema de Espacio Público (Acuerdo 017 de 2015)*	2,535.00	14.95%
Cesión Vial Continuidad Carrera 32**	675	4.68%
ÁREA ÚTIL PARA CÁLCULO DE INDICES	13,745.00	

*Esta área corresponde a una estimación por CBRE, es recomendable que el personal de la secretaría de planeación municipal y otras entidades correspondientes sean contactadas en relación con información más específica que pueda aplicar al sujeto de estudio, antes de tomar cualquier decisión de negocios.

**Esta es una proyección y estimación realizada por CBRE, con el fin de dar mayor conectividad a los lotes sujeto de estudio.

Para determinar la edificabilidad del lote en análisis, se han tomado como ciertos los índices señalados en el concepto de uso aportado por el cliente, la configuración urbana del sector y las limitaciones volumétricas que señala la Ficha Normativa Correspondiente a “La Comuna 3, La Riviera”.

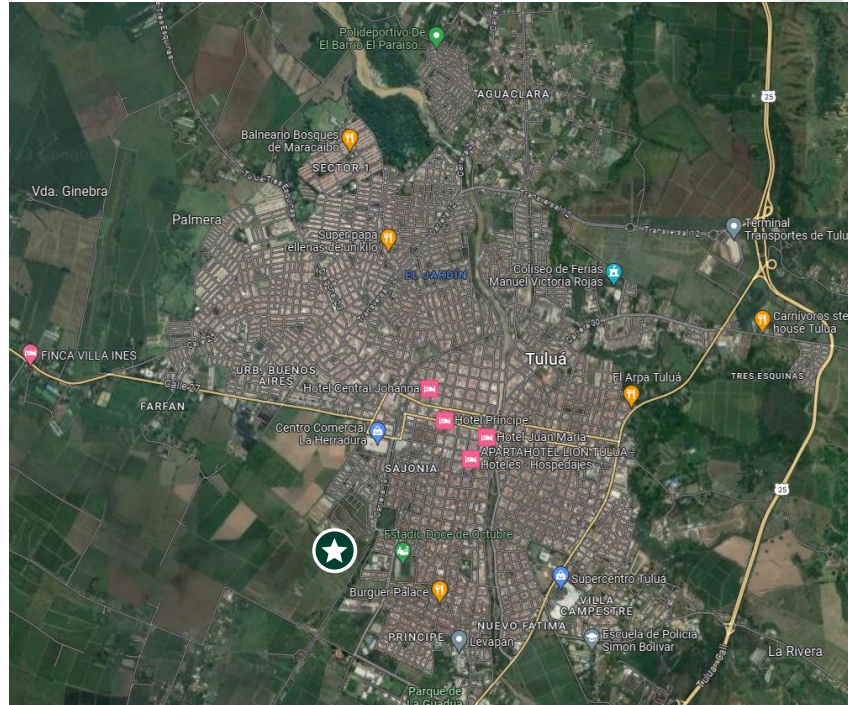
De modo que los índices aplicables en el lote según el Acuerdo 017 del 2015, son los señalados en el cuadro adyacente:

CUADRO DE ÍNDICES PROYECTO GENERAL		
	Permitido	Área máxima M²
I.O - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA	0.7	11,868.50
I.C - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ALTA	Resultante	Resultante
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	12	



Desarrollo
Urbano Tuluá

Análisis Desarrollo Urbano Tuluá



De acuerdo con el análisis general de los procesos constructivos realizado para la zona de influencia del sujeto de estudio y alrededores, Tuluá se caracteriza por ser un municipio de desarrollo de viviendas unifamiliares con poca homogeneidad en sus características constructivas y con alturas promedio de 1 a 3 pisos, con poca presencia de desarrollos en altura.

Sin embargo, dentro de nuestra investigación y de acuerdo con las políticas territoriales de dar prioridad la disposición de nuevo suelo para la construcción de Viviendas de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), encontramos que, dentro de los nuevos desarrollos de Tuluá, se encuentra un macroproyecto VIS, ubicado al suroccidente muy cerca al Centro Comercial La Herradura, estadio 12 de Octubre, denominado Ciudadela Parque Central*, desarrollado por la constructora Moreno Tafur y se conforma por varios desarrollos multifamiliares en altura y casas, que actualmente algunos de ellos ya se encuentran construidos :

1. Parques de Vesalles
2. Bosques de Alcalá
3. Villa de las Palmas
4. Arboledas del Darien
5. Villa Argelia
6. Villa de Cespedes
7. Alamedas de La Unión



*Tomado de: <https://www.facebook.com/morenotafur/videos/ciudadela-parque-central-2021/286398446384977/>



Modelo residual

Modelo Enfoque Residual

PROFORMA FORMATO DE DESARROLLO HIPOTÉTICO - LOTE TULUÁ | TULUÁ - VALLE.

Características del Proyecto

Nombre de la Propiedad: Lote Tuluá
Ciudad: Tuluá

Área de Terreno (m²): 16,955.00
 Afectación Zona de Espacio Público (m²): 2,535.00
Total Afectaciones (m²): 2,535.00
Área Neta (m²): 14,420.00
 Cesión Vial Continuidad Carrera 32 675.00

Área Útil para Análisis (m²): 13,745.00
 Índice de Ocupación (% de AU): 0.60
 Índice de Construcción 1.32

Área Máxima de Ocupación (m²): 10,173.00
Área Máxima de Construcción (m²): 22,400.00

	Área Construida	Área Vendible	% AR/AC
Área Total de Desarrollo Propuesta	34,400.0	28,080	
Residencial VIS (Estrato Medio - m²):	32,000.00	26,400	83%
Comercio (m²):	2,400	1,680	70%
Parqueaderos Comerciales (m²):	734		
Parqueadero Residencial VIS (m²):	1,728		

Área Total Vendible del Proyecto (m²): 28,080

Cronograma y Supuestos de Mercado

Fecha de Inicio de Análisis: sep-23
 Periodo de Análisis: Anual

Crecimiento Costos: 4.18%
 Crecimiento Precios: 5.18%

Costos

Costo de Licencias y Permisos (\$/m² de Área Bruta) \$ 5,000
 Costo de Infraestructura y Urbanismo (\$/m² de Área Bruta) \$ 100,000
 Costo de Construcción (\$/m²) - Residencial VIS \$ 1,700,000
 Costo de Construcción (\$/m²) - Comercio \$ 2,100,000
 Costo de Construcción (\$/m²) - Parqueaderos Comerciales \$ 1,100,000
 Costo de Construcción (\$/m²) - Parqueaderos Residencial VIS \$ 1,500,000

Ventas

Precio de Venta (\$/m²) - Residencial VIS \$ 3,000,000
 Precio de Venta (\$/m²) - Comercio \$ 5,800,000

Tasas

Tasa de Descuento: 18.00%
 Utilidad del Desarrollador: 8.00%

Modelo Enfoque Residual

Año	1	2	3	4	5	6	7	Total
Iniciando en	sep-23	ago-24	ago-25	ago-26	ago-27	sep-27	ago-28	ago-29
Finalizando en	ago-24	ago-25	ago-26	ago-27	ago-28	ago-29	ago-30	
DESARROLLO								
Costos de Desarrollo								
Costos Directos								
Costo de Licencias y Permisos (\$/m ² de Área Bruta)	\$5,000	\$5,209	\$5,427	\$5,654	\$5,890	\$6,137	\$6,393	
Costo Total	\$0	\$0	\$64,409,467	\$28,758,409	\$0	\$0	\$0	
% Desarrollo	0%	0%	70%	30%	0%	0%	0%	
Costo de Infraestructura y Urbanismo (\$/m ² de Área Bruta)	\$100,000	\$104,182	\$108,539	\$113,077	\$117,806	\$122,733	\$127,865	
Costo Total	\$0	\$0	\$552,081,143	\$1,342,059,070	\$0	\$0	\$0	
% Desarrollo	0%	0%	30%	70%	0%	0%	0%	
Costo de Construcción (\$/m ²) - Residencial VIS	\$1,700,000	\$1,771,091	\$1,845,155	\$1,922,316	\$2,002,703	\$2,086,453	\$2,173,705	
Costo Total	\$0	\$0	\$0	\$24,605,641,292	\$25,634,604,473	\$13,353,298,512	\$0	
% Desarrollo	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	
Costo de Construcción (\$/m ²) - Comercio	\$2,100,000	\$2,187,818	\$2,279,309	\$2,374,625	\$2,473,928	\$2,577,383	\$2,685,164	
Costo Total	\$0	\$0	\$3,829,238,717	\$1,709,730,222	\$0	\$0	\$0	
% Desarrollo	0.0%	0.0%	70.0%	30.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Costo de Construcción (\$/m ²) - Parqueaderos Comerciales	\$1,100,000	\$1,146,000	\$1,193,924	\$1,243,851	\$1,295,867	\$1,350,058	\$1,406,515	
Costo Total	\$0	\$0	\$0	\$912,986,892	\$0	\$0	\$0	
% Desarrollo	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Costo de Construcción (\$/m ²) - Parqueaderos Residencial VIS	\$1,500,000	\$1,562,727	\$1,628,078	\$1,696,161	\$1,767,091	\$1,840,988	\$1,917,975	
Costo Total	\$0	\$0	\$0	\$2,930,966,095	\$0	\$0	\$0	
% Desarrollo	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	
Sub-Total Costos Directos	\$0	\$0	\$4,445,729,327	\$31,530,141,980	\$25,634,604,473	\$13,353,298,512	\$0	\$74,963,774,293
Costos Indirectos								
Honorarios Profesionales (% de Costo Directo)	10.00%	\$0	\$0	\$444,572,933	\$3,153,014,198	\$2,563,460,447	\$1,335,329,851	\$0
Honorarios de Desarrollo (% de Costo Directo)	5.75%	\$0	\$0	\$255,629,436	\$1,812,983,164	\$1,473,989,757	\$767,814,664	\$0
Costos Operativos, Legales y Otros (% de Ventas) (*)	5.50%	\$18,547,229	\$19,322,840	\$3,002,468,012	\$1,013,771,057	\$0	\$0	\$0
Sub-Total Costos Indirectos (% de Ventas)	16.18%	\$18,547,229	\$19,322,840	\$3,702,670,381	\$5,979,768,419	\$4,037,450,205	\$2,103,144,516	\$15,860,903,589
(*) Estos costos para el primer año se estima sólo de pago de prediales								
Demolición	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Costo de Construcción Total	\$18,547,229	\$19,322,840	\$8,148,399,708	\$37,509,910,399	\$29,672,054,678	\$15,456,443,028	\$0	\$90,824,677,881
Ingresos por Ventas								
Precio de Venta (\$/m ²) - Residencial VIS	\$3,000,000	\$3,155,455	\$3,318,964	\$3,490,947	\$3,671,842	\$3,862,110	\$4,062,237	
Ventas Totales	\$0	\$24,991,200,000	\$43,810,330,909	\$18,432,201,041	\$0	\$0	\$0	
% de Ventas	0%	30%	50%	20%	0%	0%	0%	
Precio de Venta (\$/m ²) - Comercio	\$5,800,000	\$6,100,545	\$6,416,665	\$6,749,165	\$7,098,894	\$7,466,746	\$7,853,659	
Ventas Totales	\$0	\$0	\$10,779,996,575	\$0	\$0	\$0	\$0	
% de Ventas	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	
Ingresos Totales por Ventas	\$0	\$24,991,200,000	\$54,590,327,484	\$18,432,201,041	\$0	\$0	\$0	\$98,013,728,525

Modelo Enfoque Residual

	Año	1	2	3	4	5	6	7	Total
	Iniciando en Finalizando en	sep-23 ago-24	ago-24 ago-25	ago-25 ago-26	ago-26 ago-27	sep-27 ago-28	ago-28 ago-29	ago-29 ago-30	
INGRESOS									
Ingresos por Ventas		\$0	\$24,991,200,000	\$54,590,327,484	\$18,432,201,041	\$0	\$0	\$0	
Ingresos Totales por Ventas		\$0	\$24,991,200,000	\$54,590,327,484	\$18,432,201,041	\$0	\$0	\$0	\$98,013,728,525
Costos de Desarrollo									
Costo de Construcción Total		\$18,547,229	\$19,322,840	\$8,148,399,708	\$37,509,910,399	\$29,672,054,678	\$15,456,443,028	\$0	
Costos de Ventas	2.80%	\$0	\$699,753,600	\$1,528,529,170	\$516,101,629	\$0	\$0	\$0	
Utilidad del Desarrollador	8.00%	\$0	\$1,999,296,000	\$4,367,226,199	\$1,474,576,083	\$0	\$0	\$0	
Costos Totales		\$18,547,229	\$2,718,372,440	\$14,044,155,076	\$39,500,588,112	\$29,672,054,678	\$15,456,443,028	\$0	\$101,410,160,562
Valor Residual del Terreno		-\$18,547,229	\$22,272,827,560	\$40,546,172,408	-\$21,068,387,071	-\$29,672,054,678	-\$15,456,443,028	\$0	-\$3,396,432,037
Valor Residual / Ingresos de Ventas									-3.5%
Valor Presente Neto Descontado @	18.00%								\$11,095,610,053
Valor Presente del Terreno (\$) (redondeado)									\$11,096,000,000
Valor por M² (\$/m² de Área Bruta)									\$654,438.22
Valor por M² (\$/m² de Área Útil)									\$807,275.37

Conclusión Modelo Enfoque Residual

ENFOQUE RESIDUAL

Terreno

16,955

Conclusión de Valor por Área (COP/m²)

\$654,438

Valor de Mercado

\$11,096,000,000

Valor Total de Mercado Estimado

\$11,096,000,000

Con base en el residual presentado al interior de este análisis y contrastado con la información de mercado de lotes en venta disponibles dentro de la zona de influencia del sujeto de estudio, concluimos que un valor que podría representar el valor de mercado de la propiedad se encuentra entre el rango de **\$12,205,600,000 y \$9,986,400,000**, lo que en términos de valor por metro cuadrado sobre Área Útil aprovechable sería un valor entre **\$888,000 /m² - \$727,000 /m²** y sobre Área Útil con extensión de tierra destinada a espacio público presenta un rango entre **\$720,000 /m² - \$589,000 /m²**. Por lo tanto, el valor más probable de mercado está por **\$807,275 /m²** bajo las condiciones establecidas en el presente análisis. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.



Supuestos y condiciones
restrictivas

Supuestos y condiciones restrictivas

1. El sujeto de estudio se conforma por 3 lotes identificados con matrícula inmobiliaria 384 – 41980, 384 – 70096, 384 – 470067, de acuerdo con la información suministrada por el cliente, los cuales para efectos de este análisis planteamos se plantea un escenario donde los 3 lotes se encuentran englobados, para el cálculo de cesiones y áreas disponibles para construcción.
2. EL área de los lotes sobre el cual se basa este análisis es la estipulada dentro de la información catastral, sin embargo, el área de suelo de protección se ha estimado de acuerdo a mediciones internas de CBRE, por lo que es recomendable que el personal de la secretaría de planeación municipal sea contactado en relación con información más específica que pueda aplicar al sujeto de estudio, antes de tomar cualquier decisión de negocios,.
3. Este análisis corresponde a una interpretación normativa de la reglamentación vigente del municipio y debe ser validado por la oficina de planeación, entidad encargada de orientar y coordinar las políticas de planeación del desarrollo territorial.
4. El proyecto futuro debe considerar un estudio de mercado más específico que valide la absorción de la propuesta.
5. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, los resultados obtenidos en el presente estudio podrían perder validez.
6. A menos que se especifique lo contrario en el informe, nada de lo aquí incluido se utilizará como recomendación, directa o indirecta, de nosotros para comprar, vender, o conservar las propiedades. Estas decisiones involucran preguntas estratégicas de inversión sustancial y deben hacerse en una consulta especial.

Supuestos y condiciones restrictivas

7. Además, a menos que se especifique lo contrario en el informe, se asume que no hay cambio alguno en las ordenanzas o reglamentos de planificación urbana que rijan el uso, la densidad o la forma que se esté considerando. La propiedad se analizó asumiendo que se cuenta o se pueden obtener o renovar todas las licencias, consentimientos, o cualquier otra autorización legislativa o administrativa del gobierno local, regional o nacional o entidad u organización privada para el uso en el que se basa este informe, a menos que se especifique lo contrario.
8. Se asume que se está en cumplimiento de las regulaciones ambientales y las nacionales y locales, a menos que su incumplimiento se haya establecido, definido y considerado en el presente informe.
9. Los mapas, planos, bosquejos, gráficas, fotografías y pruebas que se incluyen en este informe se utilizan con el único propósito de ilustración, y deberán utilizarse para visualizar asuntos que se traten en el informe. A menos que se especifique lo contrario, la información relativa al tamaño o el área de la propiedad se obtuvo de fuentes que se consideran confiables. No deberá tomarse, reproducirse ni utilizarse prueba alguna separada de este informe.
10. La aceptación y/o el uso de este informe constituye la aceptación total de las condiciones restrictivas y los supuestos especiales establecidos en este informe. Es responsabilidad del Cliente, o de las personas que asigne el Cliente, leer, comprender y por ende, familiarizarse con las contingencias y condiciones restrictivas antes mencionadas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier situación que se presente como consecuencia de que el Cliente no esté familiarizado o no entienda las mismas. Se recomienda al Cliente que solicite la ayuda de expertos en las áreas que estén fuera del alcance de la profesión de valuación/consultoría de bienes raíces, si así lo desea.

Supuestos y condiciones restrictivas

11. Se asume que toda la información de datos basados en hechos reales que nos proporcione el cliente, el propietario, el representante del propietario o la persona que asigne el cliente o el propietario, es información correcta y exacta, a menos que se especifique lo contrario en el informe. A menos que se especifique lo contrario en el informe, no tenemos razón para creer que la información que se nos proporciona es errónea. La información y los datos a que se hace referencia en este párrafo incluyen, sin limitación, dirección del sujeto, dimensiones del terreno, área en metros cuadrados del terreno, dimensiones de las mejoras (si aplica), área bruta de construcción, número de unidades, e información relacionada. Cualquier error material en la información o los datos antes mencionados puede causar un impacto sustancial en las conclusiones que se presentan en el informe. Por lo tanto, CBRE se reserva el derecho de enmendar dichas conclusiones en caso de que detecte algún error en la información. De la misma manera, el cliente-destinatario debe revisar con mucho cuidado todos los supuestos, datos, cálculos relevantes, y conclusiones dentro de un término de 30 días a partir de que se recibe el informe y debe notificar de inmediato a CBRE si tiene alguna duda o detecta algún error.
12. Se prohíbe la reproducción, total o parcial, de este estudio sin nuestro consentimiento por escrito, así como también el compartir el presente informe, y copias del mismo, con terceros, sin dicha autorización. Nos reservamos el derecho de negar su autorización. Esta restricción no se aplica en el caso de la duplicación del informe para uso interno del cliente destinatario y/o la transmisión del mismo al abogado, contador o asesor del cliente-destinatario. Esta restricción tampoco se aplica en el caso de la transmisión del presente informe a algún tribunal, autoridad gubernamental o agencia reglamentaria que tenga jurisdicción sobre la parte/partes para quien(es) se prepare este reporte, siempre y cuando no se publique, de manera total ni parcial, el presente informe y/o su contenido, en documento público alguno, sin nuestro consentimiento expreso por escrito, nos reservamos el derecho de negar dicho consentimiento. Por último, este informe no deberá promocionarse al público ni de ninguna otra manera presentarse a algún tercero para que éste compre la propiedad o para hacer alguna “venta” u “oferta de venta” o alguna “garantía”, de la manera en que se definen y utilizan estos términos en la Ley de Garantías, según se ha enmendado. Cualquier tercero, que no quede exento por las disposiciones aquí mencionadas y que tenga en su poder el presente informe, debe tener en cuenta que debería basar su confianza en su propio asesor para cualquier decisión relacionada con esta propiedad y no seremos responsables por dichos terceros.

Thank you

CBRE

Gracias ধন্যবাদ Salamat Asante धन्यवाद Obrigado Tack 謝謝 O Se Спасибо 감사합니다

Bedankt Grazi प्यनहास Merci תודה شكریه Teşekkürler Danke ありがとう Dziękuję Terima Kasih شكرا

FOR MORE INFORMATION

David Garcia

Valuation & Advisory
Services
Director
Tel. +57 301 785 2837
David.garciajoya@cbre.com

Carolina Venegas

Valuation & Advisory
Services
Senior Appraiser
Tel. +57 317 389 6732
Carolina.venegas@cbre.com

Valeria Giraldo

Valuation & Advisory
Services
Analyst
Tel. +57 3228512593
Valeria.giraldo@cbre.com

CBRE COLOMBIA S.A.S.
Carrera 7 # 75 - 51 Oficina 601
Edificio Terpel
Bogotá D.C.

CBRE ©2023 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.