

# Análisis De Norma Urbanística

Estudio Urbanístico según Acuerdo 002 de 2015, Por medio del cual se modifica el acuerdo 015 de diciembre 29 de 2005, que aprobó el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Candelaria - Valle del Cauca, y se dictan otras disposiciones.

Lote Juanchito, Valle del Cauca  
Familia Ortiz  
Agosto 2023



Descripción de la  
Propiedad

# Juanchito

## Descripción de la propiedad:

- **Ubicación:** El sujeto de estudio se encuentra en uno de los 11 corregimientos del municipio de Candelaria, denominado Juanchito, ubicado al Noroccidente del municipio. El predio se identifica con la matrícula 378 - 124249.
- **Accesos y características físicas:** El predio cuenta con dos accesos, uno sobre la vía Candelaria – Cali y otro sobre la calle 94.
- **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 con buen servicio de transporte urbano e intermunicipal, escasos andenes y espacio público; su alrededor se caracteriza por tener viviendas de bajas especificaciones y bodegas de doble altura.

### Localización





Título		Área (m <sup>2</sup> )	
<b>Nomenclatura:</b>	Calle 94 # 8B – 257, Juanchito,	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	23,006.80 m <sup>2</sup> CTL 22,556.01 m <sup>2</sup> Área Catastral
<b>Latitud y Longitud:</b>	3.447881,-76.471008	<b>Topografía:</b>	Min. -5.4% - Max. 7.9% - Pro. -0.5%
<b>N° Matricula</b>	378 - 124249	<b>Infraestructura y Servicios:</b>	Medio / Bajo – Con disponibilidad
<b>Número Predial</b>	761300001000000050337000000000		

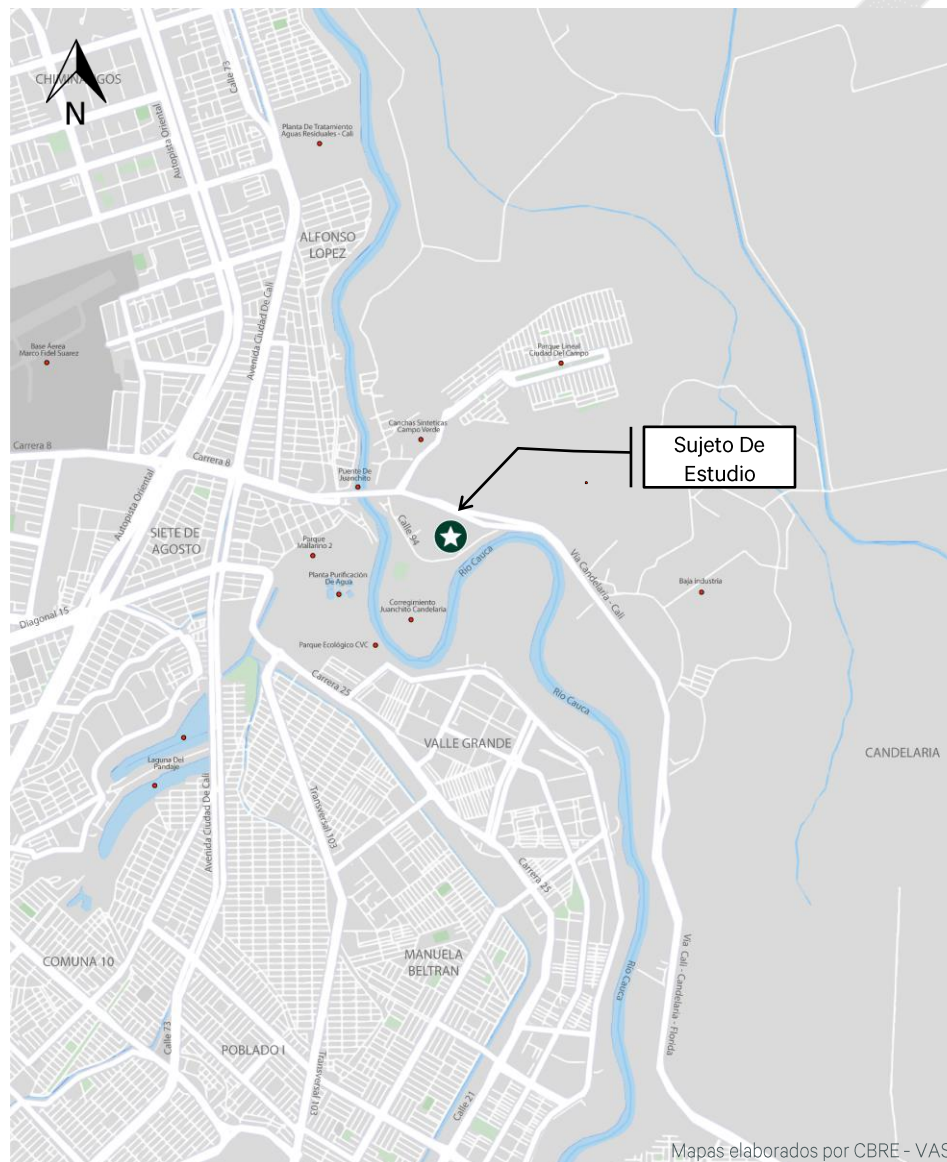
*Nota:* La representación gráfica del lote es una aproximación, se recomienda ser verificada ante las entidades correspondientes.

# Localización

Colombia – Valle Del Cauca



Valle Del Cauca - Candelaria



Candelaria es un municipio ubicado en el sur del departamento de Valle del Cauca y forma parte de la región metropolitana de Cali. Su origen y desarrollo fue promovido por la migración de familias caleñas que tenían tierras de explotación agrícola en esa zona del departamento. Su nombre surge a partir de una peregrinación realizada el día de la virgen de la Candelaria, cuando fueron a buscar materiales constructivos para una de sus iglesias.

Limita al norte con el municipio de Palmira y río Bolo, al sur con el departamento del Cauca y el río Desbaratado, al oriente con los municipios de Pradera y Florida, al occidente con Cali y el río Cauca.

Candelaria cuenta con una superficie de 303 km<sup>2</sup> y su desarrollo geográfico va en función del eje del río Cauca, ubicado al extremo sur del departamento del Valle. Su relieve es llano y se rodea de fuentes hídricas importantes como lo son los ríos Frayle, Párraga, Desbaratado y Cauca; no obstante, este municipio ha desarrollado un trazado urbano ortogonal o reticular, propios de las colonias españolas. La vía panamericana ha facilitado la creación de ejes económicos que ayudaron al progreso del municipio, y tras la creación del puente que une a Cali con Juanchito, se determinó la influencia directa con la capital, similar al caso de Jamundí.

Su economía se fundamenta en la agricultura, especialmente a la producción de algodón, mijo y sobre todo la caña de azúcar; llegando a tocar incluso el mercado azucarero internacional. Así mismo, Juanchito se caracteriza por ser una zona atractiva en términos turísticos, pues se encuentran discotecas de salsa y sus extendidos horarios; siendo esto un ingreso importante para el municipio.

Vista local  
Sujeto De Estudio



Vista entorno  
inmediato  
Sujeto de estudio





*Análisis*

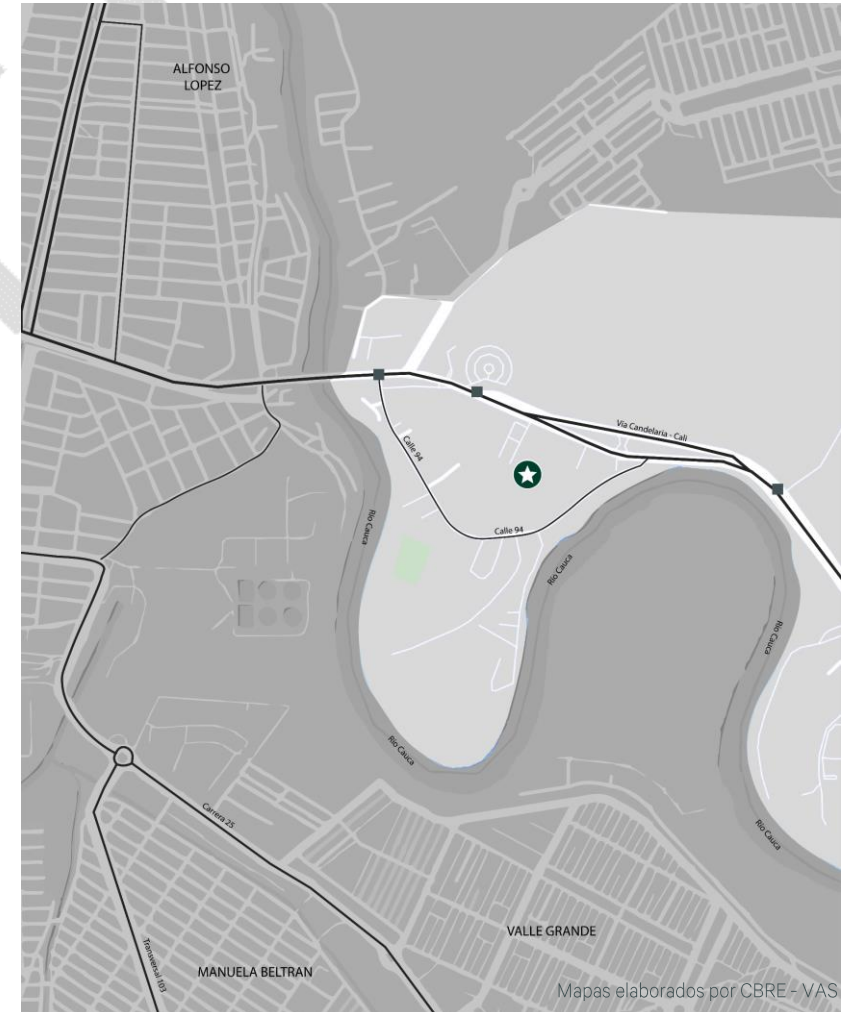
# Metodología

---

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 así: Al occidente con el río Cauca y Cali, al oriente por el Río Cauca y zona rural de Candelaria, al norte con la vía Candelaria- Cali y agrupaciones ciudad del campo, al sur con el río Cauca, su zona de protección y el parque ecológico CVC.
- **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

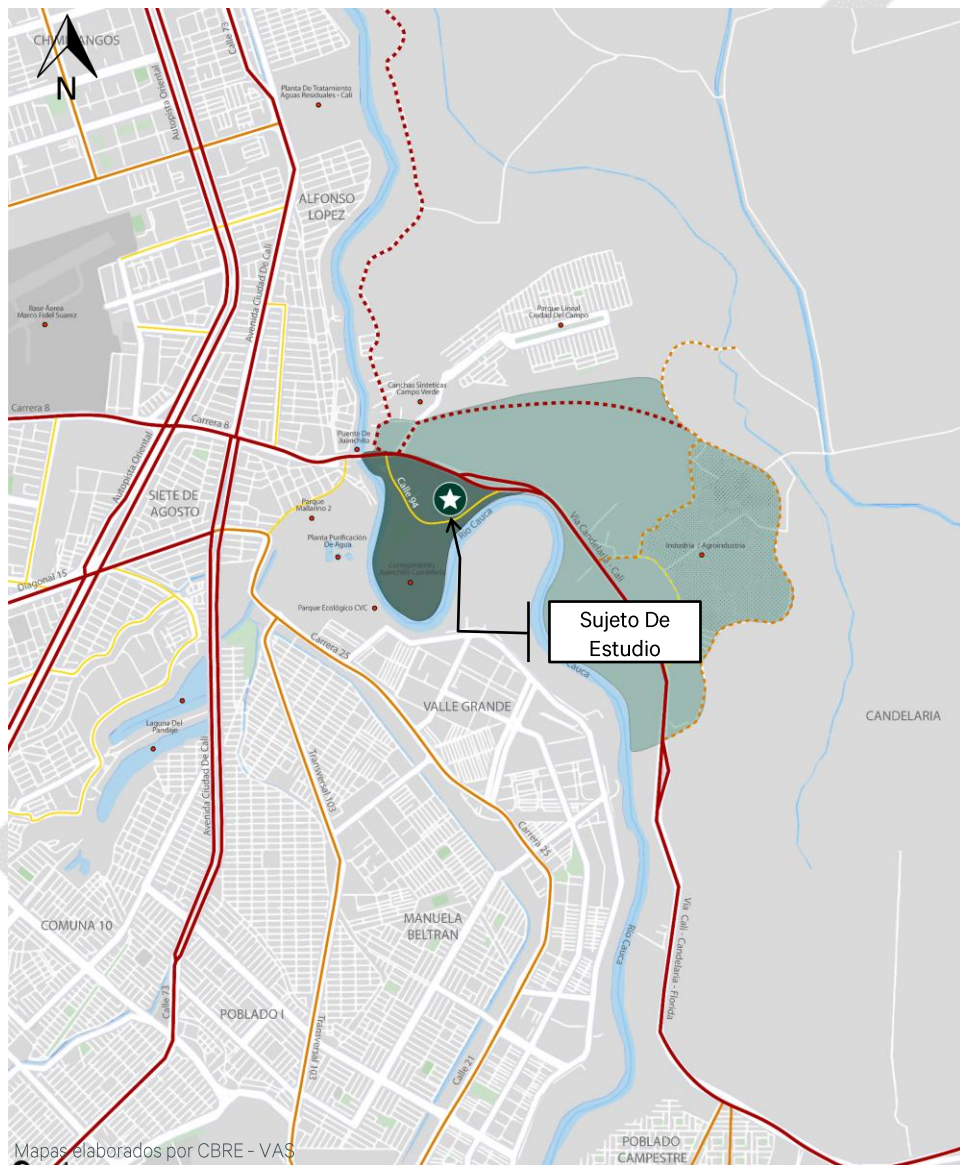
## Limites Sujeto De Estudio:

**Norte:** Vía Candelaria – Cali.

**Sur:** Río Cauca, Zona industrial, Calle 94.

**Oriente:** Zona de industria, discotecas con horario extendido.

**Occidente:** Hotelería con problemáticas sociales, bodegas.



Candelaria es un municipio, donde su casco urbano se encuentra en la zona central y alrededor de este se desarrollan una serie de corregimientos que en su gran mayoría se han clasificado dentro del suelo rural. Como respuesta el municipio se encuentra clasificado como el 80% suelo rural y un 20% suelo urbano; justificando de este modo porque su economía se sostiene principalmente en la agroindustria.

Con base en lo anterior y para efectos de este análisis, nos hemos centrado en el Centro Poblado Juanchito, el cual es uno de los más poblados y dinámicos en términos de turismo y recreación.

Juanchito colinda directamente con el municipio de Cali y es por esto que sus dinámicas urbanas se correlacionan bajo los intereses de la comunidad Caleña; este corregimiento posibilitó la conexión entre Candelaria y Cali para posteriormente dar inicio a la vía intermunicipal que delimitó la zona de influencia definida en nuestro estudio.

A sus alrededores se encuentra el Parque ecológico CVC que rodea de manera directa la ronda del río Cauca, el parque Mallarino y el Aeropuerto Marco Fidel Suarez que actúa como punto de conexión aérea con el país.

Adicionalmente, en este sector se ha planteado el desarrollo de un malecón alrededor del Río Cauca, con el fin de revitalizar este territorio.



# Diagnóstico General

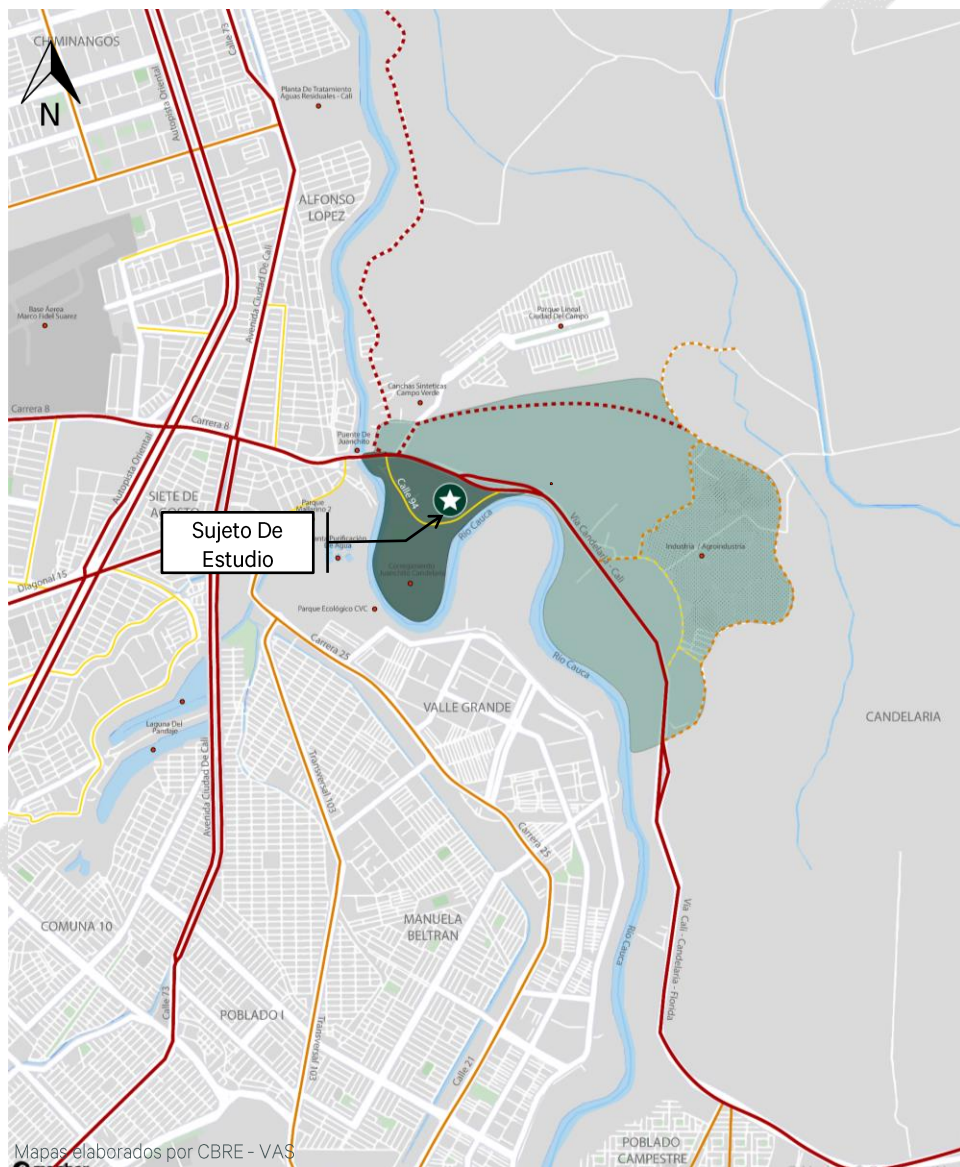
## Limites Sujeto De Estudio:

**Norte:** Vía Candelaria – Cali.

**Sur:** Río Cauca, Zona industrial, Calle 94.

**Oriente:** Zona de industria, discotecas con horario extendido.

**Occidente:** Hotelería con problemáticas sociales, bodegas.



El modelo de Ordenamiento Territorial según lo establece el Acuerdo 002 de 2015, las políticas están encaminadas a fortalecer el borde Oriental de la ribera del Río Cauca, en función de cerrar los sectores que pueden modificar, por influencia social de los municipios vecinos (Cali y Palmira), el orden interno.

De acuerdo con el artículo 10, El borde oriental de la ribera del Río Cauca se propone como un área especial de manejo ambiental. La consolidación de los usos allí existentes se ordena a través de la propuesta de un sector de eco parque industrial sostenible y un sector de desarrollo creativo y de esparcimiento, fortalecimiento de la identidad cultural de la región, reconocida a nivel mundial como hito del baile salsa, manejados a través de Planes Especiales articulados y considerando los componentes respectivos de la estructura ecológica principal.



# Diagnostico Local

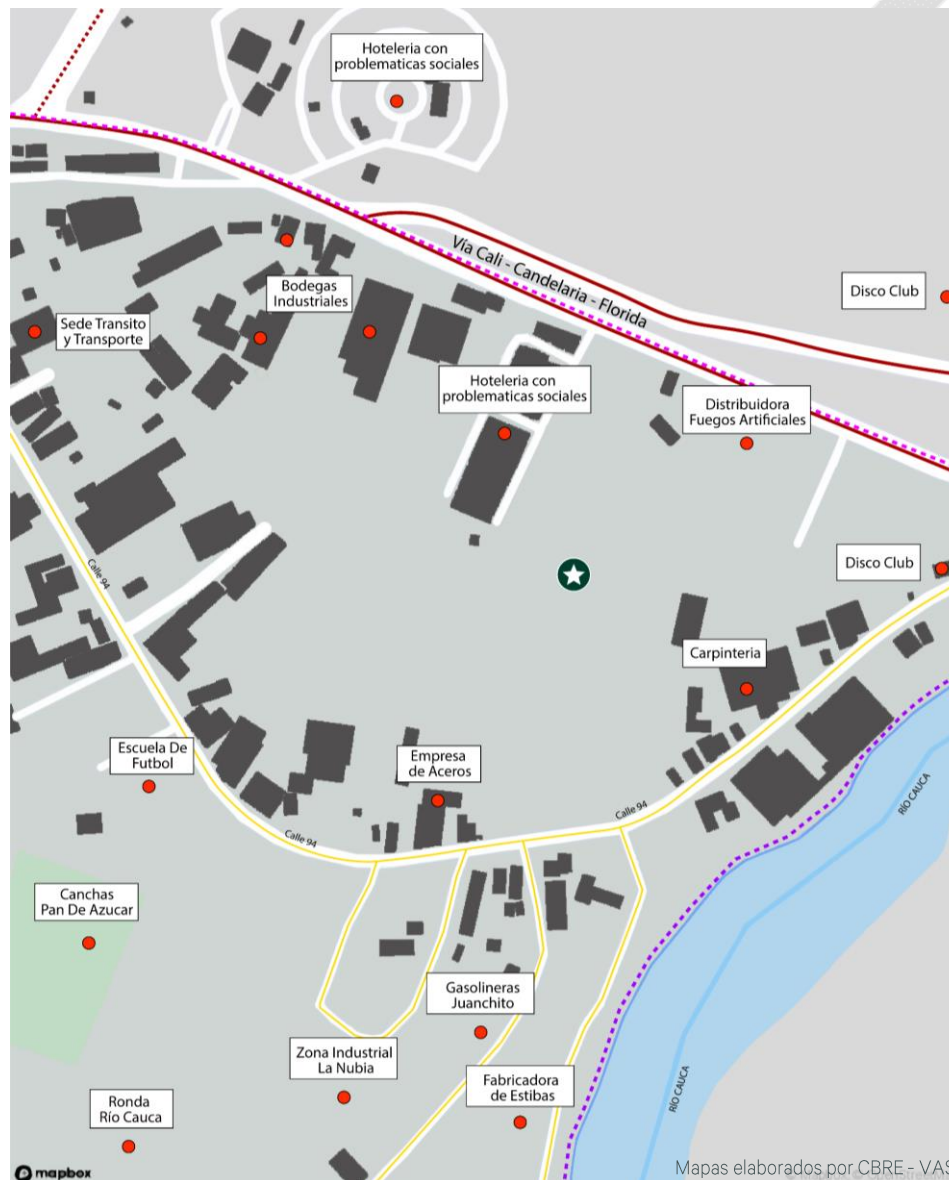
## Limites Sujeto De Estudio:

**Norte:** Vía Candelaria – Cali.

**Sur:** Río Cauca, Zona industrial, Calle 94.

**Oriente:** Zona de industria, discotecas con horario extendido.

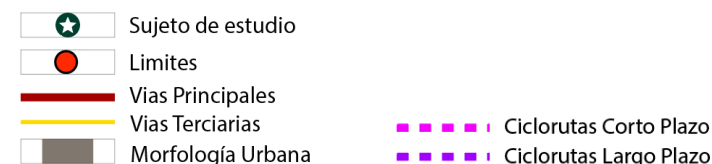
**Occidente:** Hotelería con problemáticas sociales, bodegas.



El entorno inmediato al sujeto de estudio se caracteriza por ser un sector con una infraestructura media baja y actúa como punto de conexión entre las municipalidades de Cali y Candelaria. Cuenta con disponibilidad para la habilitación de servicios públicos, manejo adecuado de la red pluvial y pese a que se encuentra cercano al río Cauca, la propiedad objeto de este análisis no se encuentra dentro la ronda o suelo de protección.

El lote cuenta con dos accesos, uno ubicado sobre la vía que permite la interconexión entre Cali y Candelaria por medio del Puente Holguin Lloreda o de Juanchito, una vía de un sólo carril, en ambos sentidos, su estado es regular y no cuenta con espacio de tránsito peatonal ni andenes, por otra parte, el otro acceso se encuentra sobre la calle 94, una vía local en tierra de Juanchito que permite la interconexión al interior.

Las manzanas aledañas al predio cuentan con una morfología urbana difusa, en el sector se lograron identificar usos urbanos en vivienda que por sus características se asemejan a auto construcciones ubicadas en cercanías a la Calle 94, sin embargo, por la Vía Principal de acceso se encontraron usos de discotecas y bodegas de almacenamiento.





Normatividad

# Contexto Normativo en Candelaria

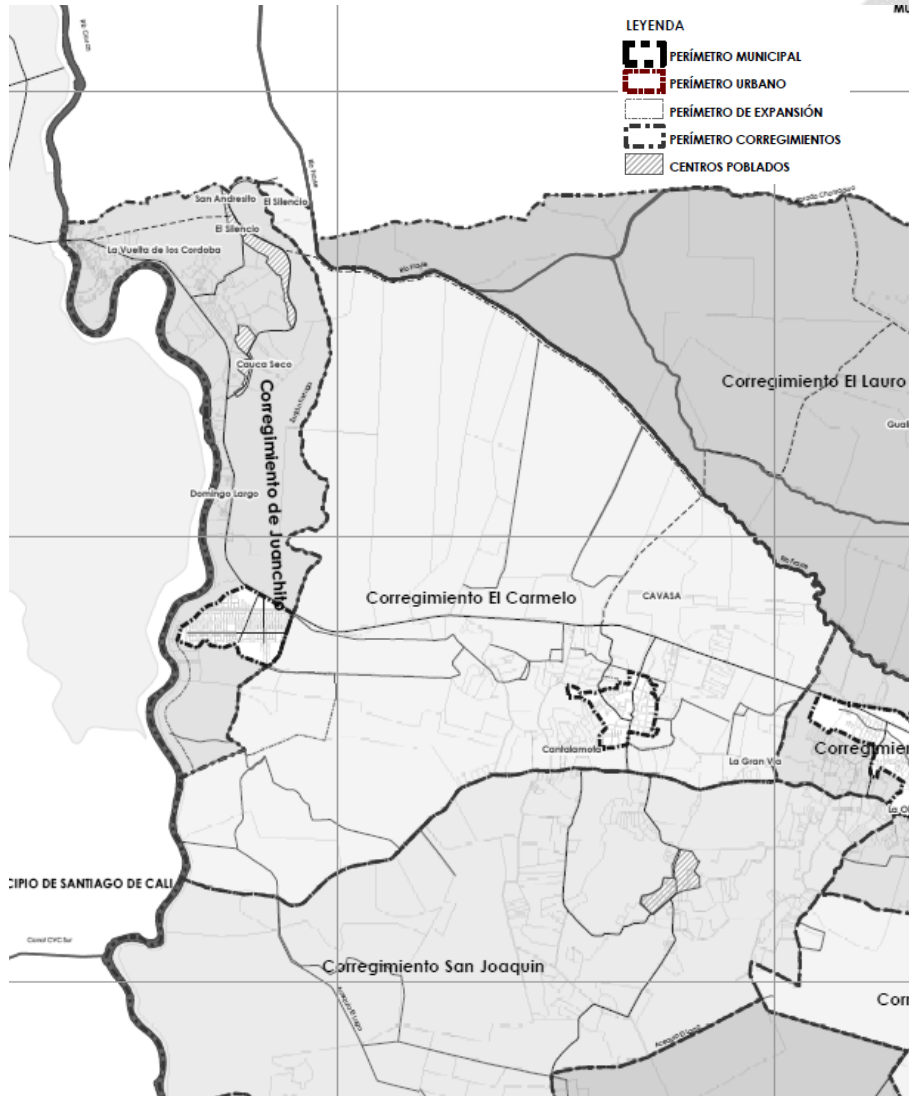
## Línea normativa

- Acuerdo 015 de 2005 .
- Acuerdo 002 de enero de 2015.
- Acuerdo 021 de 2015.
- Acuerdo 014 de octubre de 2019.

Antes de revisar la normativa específica del sujeto de estudio, es crucial destacar la situación actual del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Candelaria. Durante varios años, se han realizado modificaciones al acuerdo en inicial desde 2005, pero dada la naturaleza de estas modificaciones, todos estos acuerdos se mantienen en vigencia.

- El Acuerdo Municipal 015 de 2005, que adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Candelaria (PBOT), establece los usos del suelo en las áreas rurales y urbanas, así como las regulaciones correspondientes para el desarrollo del territorio municipal.
- A través del Acuerdo 002 del 29 de enero de 2015, el consejo municipal aprobó la modificación de las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo 015 de 2005 - PBOT y emitió otras disposiciones. Esto definió los usos del suelo en diversos sectores, tanto rurales como urbanos, e introdujo regulaciones adicionales para el desarrollo territorial futuro.
- El 28 de noviembre de 2015, el consejo municipal aprobó, mediante el Acuerdo 021, una modificación extraordinaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado en el Acuerdo 002 de 2015. Esta modificación introdujo una normativa destinada a fomentar el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, incluyendo la construcción de viviendas de interés prioritario (VIP) y viviendas de interés social (VIS). Además, autorizó la incorporación de áreas rurales, suburbanas y de expansión urbana en el perímetro urbano debido a la escasez de suelo urbanizable no desarrollado.
- Por último, el Acuerdo 014 de octubre de 2019, realizó modificaciones en los Acuerdos Municipales 002 y 021 de 2015, ajustando los procesos y requisitos para la incorporación de suelo rural, suburbano y de expansión urbana.

# Ubicación



El modelo de ordenamiento territorial de Candelaria se encuentra compuesto principalmente por estrategias relacionadas con la definición de 11 corregimientos, de acuerdo con las características naturales, ambientales, socioeconómicas político administrativas, físico espaciales y así garantizar el manejo eficiente y equitativo de los recursos, sin embargo, la propiedad hace parte del Corregimiento de Juanchito.

	Corregimiento	Cabecera Municipal	Área
1	Madrevieja	Cabecera Municipal	3,710.60
2	Villagorgona	Villagorgona	754.63
3	El Carmelo	Carmelo	3,032.32
4	San Joaquín	San Joaquín	2,477.61
5	Buchitolo	Buchitolo	1,838.14
6	<b>Juanchito</b>	<b>Juanchito</b>	<b>939.51</b>
7	El Tiple	El Tiple	4,687.24
8	La Regina	La Regina	1,670.30
9	El Lauro	El Lauro	4,019.15
10	El Cabuyal	El Cabuyal	5,247.84
11	El Arenal	El Arenal	953.81

Dentro de estos corregimientos se logran identificar diferentes asentamientos que le permite al municipio ser eficiente en la gestión, (Art 158, Acuerdo 002 de 2015), así:

- **Centros Poblados Urbanos:** centros de Complejidad socio – económica alta donde se prestan servicios de mayor complejidad del Municipio, tanto comerciales como dotacionales y tienen dinámicas plenamente urbanas.
- **Centro Poblado Rural:** Centros de Complejidad Socio – económica baja, donde se presentan los servicios básicos a la población y tiene dinámicas relacionadas fuertemente con el sector rural y el campo.
- **Centros Nucleados:** Son áreas de población y ocupación dispersa con dinámicas variadas y fuertemente asociadas a la localización de una infraestructura vial. Por lo general, son las áreas paralelas a corredores viales municipales.

Con base en lo anterior, el lote en análisis hace parte del Centro Poblado Rural denominado Juanchito y de acuerdo con la información analizada no hace parte de ningún centro nucleado ubicado en el corregimiento.

## Palabras Clave

**MOT:** Modelo de ordenamiento territorial.

### Acuerdo 002 de 2015

Art. 13 - Corregimientos Municipales

Art. 14 - Sistema de Asentamientos

Art. 15 - Organización Sistema de Asentamientos

Art. 16 - Clasificación del Sistema de Asentamientos

# Clasificación del Suelo



## Palabras Clave

Plano referenciado del mapa número 47 del acuerdo 073 de 2014.

La propiedad se encuentra dentro de la categoría de **Suelo Rural**, que constituye la mayor superficie de territorio del Municipio, dentro de esta categoría los centros poblados y centros nucleado ubicados a lo largo del municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 014 de 2019, el suelo rural está constituido por los terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales. Hasta tanto se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano mediante planes parciales, este suelo tendrá usos agropecuarios y forestales.

*Nota:* Acuerdo 002 de 2015, Por medio del cual se modifica el acuerdo 015 de 2005, que aprobó el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Candelaria

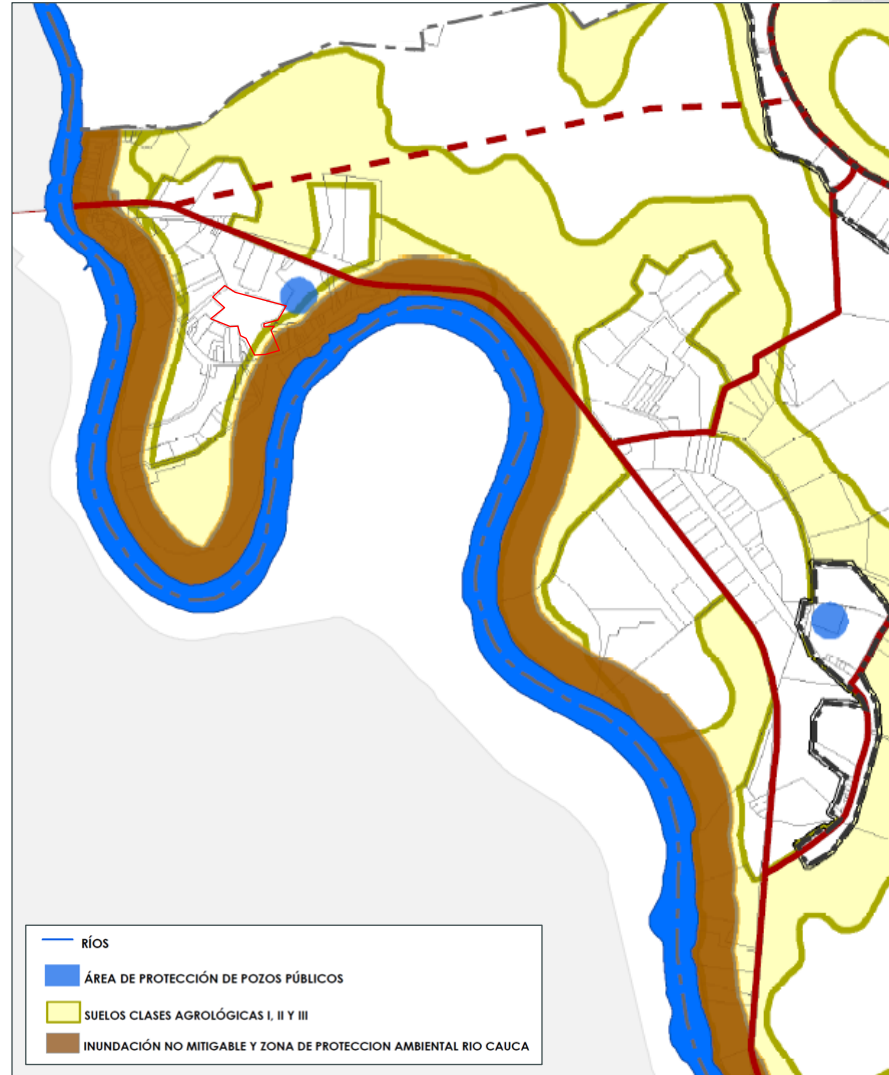
# Suelo de Protección

## Palabras Clave

La representación gráfica del lote es una aproximación, se recomienda ser verificada ante las entidades correspondientes

## Acuerdo 002 de 2015

Art. 29 - Suelo de Protección



De acuerdo con el análisis de la información cartográfica disponible, la propiedad cuenta con un área clasificada como *Suelo de Protección*, que de acuerdo con la definición, corresponde al suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizar, así:

1. Áreas de conservación y protección ambiental
  - Zona de Protección Ambiental del Río Cauca
2. Áreas para la producción Agrícola, ganadera y de explotación de recursos.
  - Suelos con capacidad agrícola I, II y III



---

## Suelo de Protección

**Zona de Protección Ambiental Río Cauca:** Corresponde a una franja de terreno ubicada en la llanura aluvial del río Cauca destinada a la conservación de los elementos naturales como aporte a la conservación de la biodiversidad, el recurso hídrico y la mitigación por desbordamiento del río Cauca.

Para el caso del río Cauca, el área forestal protectora se establece en 100 m contados desde el borde del cauce, los primeros 50 m corresponden al área forestal protectora, requiere ser tratada como un espacio público ecológico regional.

**Usos Principales:** Preservación y Restauración.

**Usos Compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, construcción de infraestructura para amortiguación de inundaciones del río Cauca. Actividades ecoturísticas controladas, siembra y preservación de guaduales.

**Usos Prohibidos:** Actividades industriales. Agroindustriales, actividad ganadera y pastoreo, granjas avícolas y porcinas.

En los 50 m restantes la intervención permitida corresponde a un tratamiento de conservación de carácter ambiental y paisajístico definido como área dotacional recreativa y de esparcimiento.

**Usos Principales:** Equipamiento recreativo a nivel local.

**Usos Compatibles:** Establecimiento de plantaciones para la protección o recuperación de los recursos Naturales, Renovables, Actividades dirigidas a esparcimiento, disfrute y ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que no requieren infraestructura.

**Usos Prohibidos:** Todos los que no se encuentren como uso principal y compatible

### Palabras Clave

#### Acuerdo 002 de 2015

Art. 50 - Zona de Protección Ambiental del río Cauca

# Macroproyecto Malecón Juanchito

## Palabras Clave

### PBOT

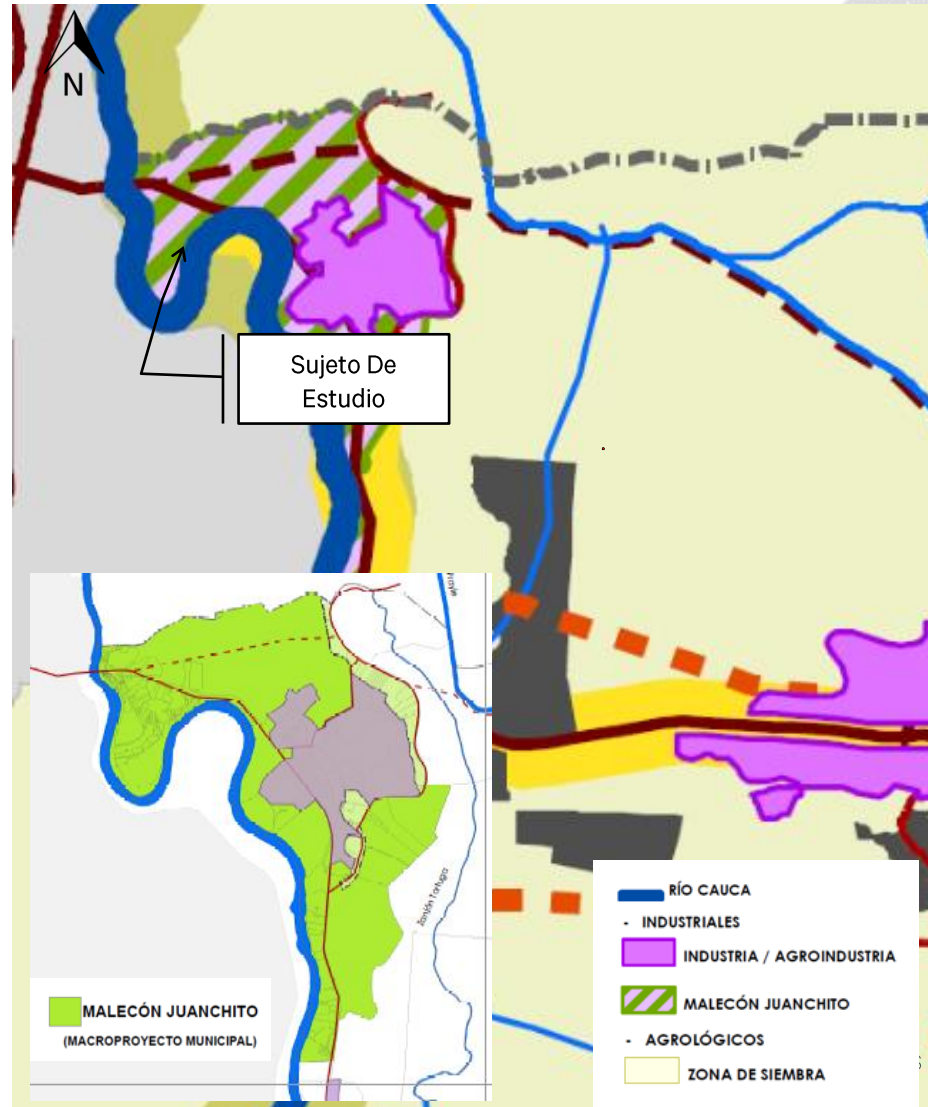
Plan Básico de Ordenamiento Territorial

### Acuerdo 002 de 2015

Art. 29 - Suelo de Protección

Art. 204 - Definición Proyectos Estratégicos

Art. 205 - Proyectos estratégicos de Orden Regional



De acuerdo con la información del PBOT de Candelaria, en su artículo 57, Elementos del Sistema de Espacio Público Incluidos en la Estructura Ecológica Principal, parques ambientales y zonas verdes, el sujeto de estudio hace parte del Macroproyecto Municipal Malecón Juanchito

Corregimiento o Sector	Parques Existentes	Estructura Básica	Parques Propuestos	Estructura Básica
Juanchito	Juanchito Escuela de Fútbol	Parque Recreativo Unidad Deportiva	Macroproyecto Malecón Juanchito	Parque Recreativo / Ecológico

Además, este proyecto hace parte de los Proyectos Estratégicos de Orden Regional, que corresponde a las acciones que debe implementar la administración municipal en temas relevantes para el desarrollo del territorio y la puesta en práctica del modelo de Ordenamiento a nivel regional y local, sin embargo, dentro información disponible del PBOT, este macroproyecto es mencionado, pero no se cuenta con información necesaria, por lo que hasta el momento no existe una normatividad clara sobre este.

# Áreas de Actividad Rural

## Palabras Clave

### Acuerdo 002 de 2015

Art. 136 - Áreas de Actividad en Suelos Rurales

**Concepto de uso del suelo no. 255-06-02-03-0468, 15/07/2019:**

De acuerdo con la información entregada por el cliente Los usos aplicables al predio son los siguientes:

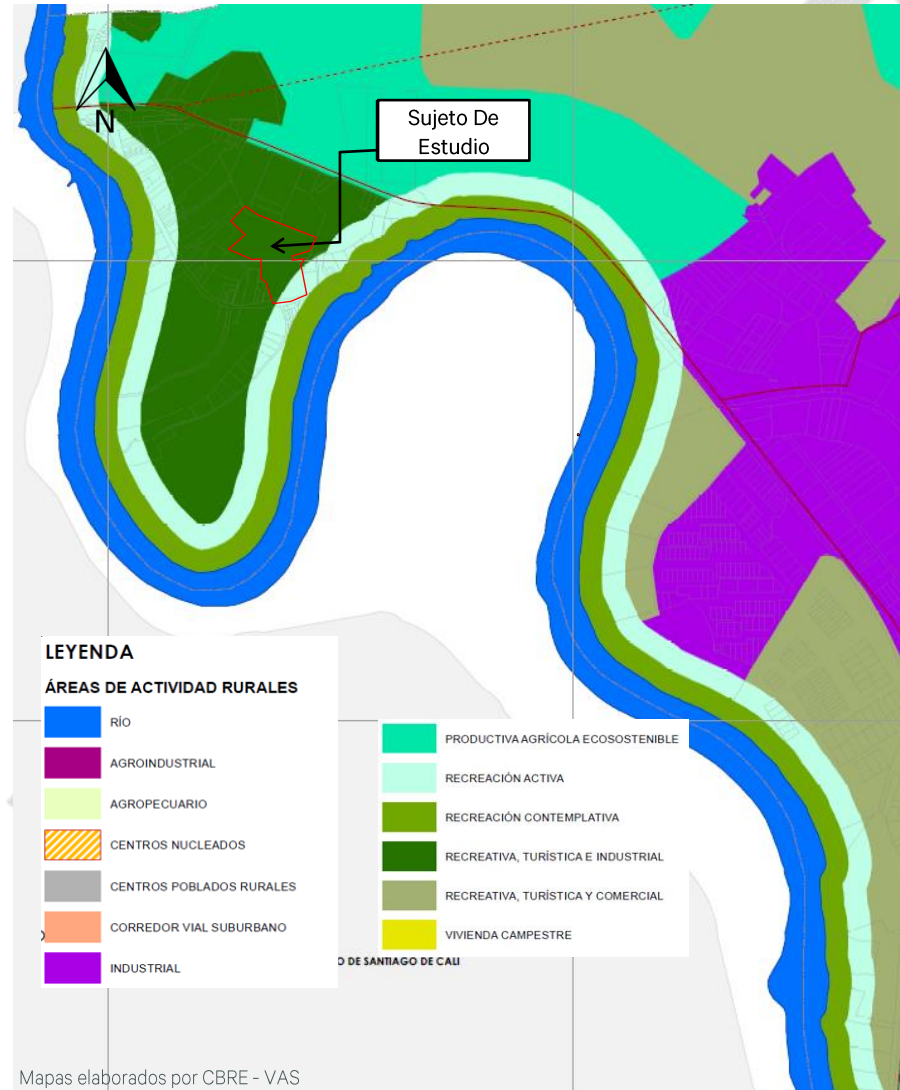
**Principal:** Equipamiento Recreativo a nivel local, Alojamiento Temporal, Hotelería con problemática social.

**Complementario:** Recreación Contemplativa, Alojamiento Temporal de Personas, Diversión y esparcimiento de mediano impacto, Oficinas de Servicios financieros, Forestal Protector, Forestal Productor.

**Condicionado:** Comercio de pequeña y baja escala, estacionamiento en altura, equipamientos, Industrial.

**Prohibido:** Equipamientos Colectivos, uso residencial

Confidential & Proprietary | © 2023 CBRE, Inc.



Las Áreas de Actividad propuestas en suelo rural buscan cumplir con el modelo de ordenamiento propuesto

- Recreación Activa
- Recreación Recreativa, Turística e Industrial

El Área de Actividad Recreativo, es el área donde se pueden desarrollar actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se quiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

La **recreación Activa** implica equipamientos tales como: albergues, estadios, coliseos, canchas y en general la infraestructura requerida para la práctica de deportes y parqueaderos asociados, instalaciones administrativas y de seguridad. En estas áreas de actividad también se proyectan actividades dirigidas al esparcimiento, el disfrute escénico y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales no se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público, senderos, miradores y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

**Usos Principales:** Recreativo y comercial.

**Usos Compatibles:** Comercial de alto impacto e industrial 1, 2 y 3 infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

**Usos Prohibidos:** Residencial

**Nota:** La representación gráfica del lote es una aproximación, se recomienda ser verificada ante las entidades correspondientes.



Conclusiones

## Recomendación

De acuerdo con algunos vacíos normativos e inconsistencias encontradas durante el análisis de la propiedad, CBRE consulto sobre estas ante la Secretaria de Planeación, dónde una de sus funcionarias nos confirma que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial sobre el cual se basa este análisis se encuentra en proceso de ajuste y revisión de un nuevo documento que derogaría y daría origen al Plan de ordenamiento Territorial – POT, Candelaria Territorio para Todos 2023 – 2036, Revisión y ajuste del Plan de ordenamiento Territorial, tal y cómo se puede consultar en la página oficial del municipio, <https://www.candelaria-valle.gov.co/> y la información soporte por la cual se registraría estas nuevas políticas se encuentra en <https://drive.google.com/drive/folders/1hVGKCuEIG4dygXJ0znjplFLvgaCW7jnN>, adicionalmente la funcionaria nos confirma que este nuevo lineamiento territorial actualmente se encuentra en etapa de concertación y consulta ante la CVC – Corporación Regional de Valle del Cauca y se estima que su etapa de adopción sea en Noviembre de 2023.

Es importante mencionar, que una vez se apruebe el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, este análisis podría perder validez y la normatividad aplicable al predio podría cambiar, 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.



## Conclusión de Valor

Sin embargo, para efectos de este análisis, con el fin de generar una conclusión del posible valor de mercado, dando respuesta a la solicitud del cliente, teniendo en cuenta las condiciones normativas y económicas actuales, realizamos un estudio de mercado de lotes disponibles en venta en la zona de influencia del sujeto de estudio, cada una de las propiedades fue analizada para estimar su similitud con el sujeto de estudio. En general encontramos 5 comparables de mercado, con un rango de área de terreno desde 155 m<sup>2</sup> hasta 17,397 m<sup>2</sup> y presentan valores antes de los ajustes en un rango entre COP \$255,931 /m<sup>2</sup> y COP \$774,194 /m<sup>2</sup>, sin embargo, con el fin de homogenizar la muestra respecto al sujeto de estudio, hemos realizado ajustes de acuerdo con las características físicas, ubicación, forma, área del lote, urbanismo, topografía y entorno, concluyendo que los comparables 1, 2, 3, y 4 son los que podrían reflejar el valor por metro cuadrado de terreno, se encuentran en un rango de valores entre COP \$530,059/m<sup>2</sup> y COP \$622,251/m<sup>2</sup>, un promedio de **\$573,000/m<sup>2</sup>**, desviación estándar de \$38,138/m<sup>2</sup> y un coeficiente de variación de 6.7 %, lo que nos permite concluir que el valor de terreno por m<sup>2</sup> para un **lote sin ninguna limitación normativa y constructiva**, se puede encontrar entre el siguiente rango, COP \$535,000/m<sup>2</sup> y COP \$611,000/m<sup>2</sup>

Ubicación	Tipo	Área Lote	Valor / m <sup>2</sup>	Valor Ajustado / m <sup>2</sup>
Confidencial, Lote Candelaria, Valle	Lote	1,673	\$ 466,117	\$ 565,283
Lote en Venta, El Carmelo, Candelaria, Valle	Lote	155	\$ 774,194	\$ 530,059
Lote en Venta, El Carmelo, Candelaria, Valle	Lote	160	\$ 562,500	\$ 575,893
Lote en Venta, Juanchito, Candelaria, Valle	Lote	17,397	\$ 689,774	\$ 622,521
Lote en Venta, Juanchito, Candelaria, Valle	Lote	10,159	\$ 255,931	\$ 268,727

Sin embargo, dado las limitaciones normativas que fueron mencionadas al interior de este informe, estimamos que un valor justo de mercado de terreno para el **sujeto de estudio** podría estar cercano a los COP **\$490,000/m<sup>2</sup>**, bajo las condiciones actuales.



Supuestos y condiciones  
restrictivas

## Supuestos y condiciones restrictivas

1. El sujeto de estudio está conformado un lote con matrícula inmobiliaria 378 – 124249, e acuerdo con información entregada por el cliente.
2. EL área del lote en la que se realizó el presente análisis es la estipulada dentro del Certificado de Tradición y Libertad aportado por el cliente, 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. No se realizó cálculo de cesiones por el aprovechamiento del suelo que se plantea, dado que la norma no es clara en cuanto a los desarrollos a plantear en el corregimiento de Juanchito; por lo tanto, se sugiere escalar ante la secretaria de planeación el tipo de beneficio que se le debe brindar al municipio.
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 modelo de implantación es una interpretación esquemática aproximada del proyecto que se podría desarrollar de acuerdo únicamente con la interpretación de la normatividad vigente, por lo que recomendamos que 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. Se ha asumido como cierto la edificabilidad planteada en el área de actividad industrial; dado que la consulta realizada ante la secretaria de planeación en cuanto a obligaciones y edificabilidad no fue contestada.



## Supuestos y condiciones restrictivas

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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

13. 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.
14. 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    धन्यवाद    Salamat    Asante    धन्यवाद    Obrigado    Tack    謝謝    O Se    Спасибо    감사합니다

Bedankt    Grazi    पंनहास    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 Group, Inc 2100 McKinney Ave Suite 700, Dallas, TX 75201

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.