

Análisis De Norma Urbanística

Estudio Urbanístico según Acuerdo 050 de 1999, por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial para el municipio de calima "aproximación estratégica y prospectiva del Calima que todos queremos 1999-2006".

Lote Lago Calima, Calima el Darién
Familia Ortiz
Agosto 2023

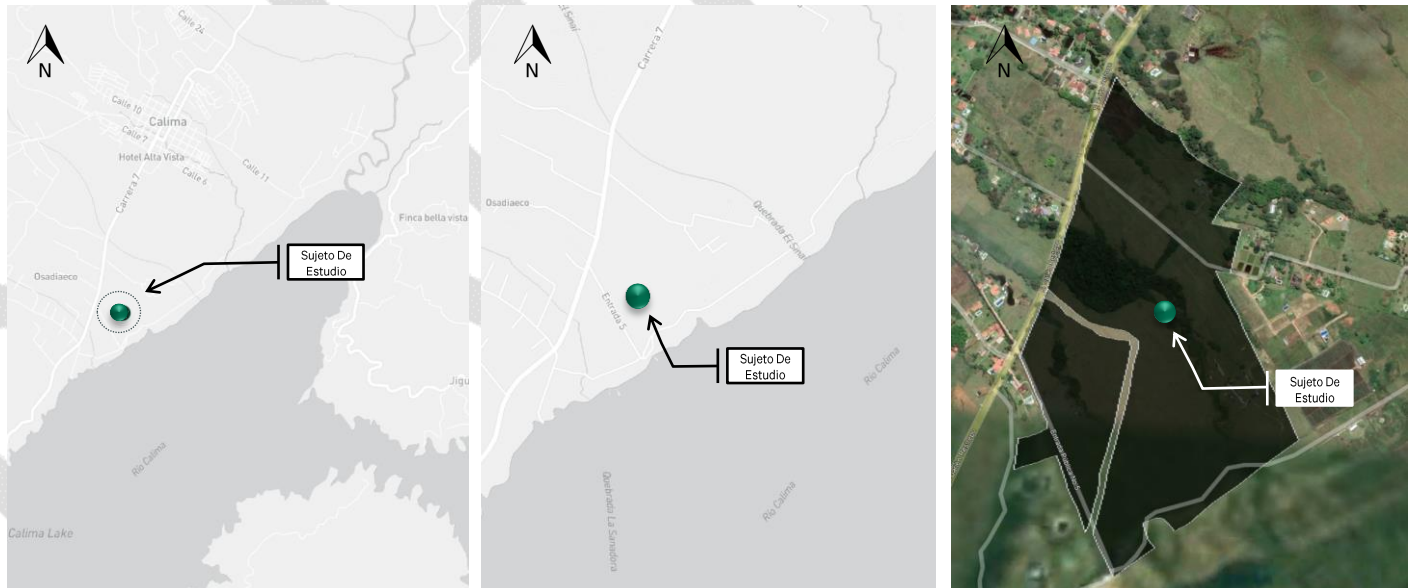


Descripción de la
Propiedad

Lago Calima

- **Ubicación:** El predio identificado bajo el número de matrícula 373-64275 se ubica al suroccidente del Darién, en la vereda el Vergel localizada aproximadamente a 2.5 kilómetros del casco municipal; colindando con el Lago Calima.
- **Accesos y características físicas:** El predio cuenta con dos accesos, encontrando uno sobre la vía principal de Calima y otro que comunica con la salida a Restrepo.
- **Servicios:** La zona cuenta con disponibilidad parcial de los servicios públicos y de accesibilidad. Lo anterior considerando que es suelo rural.
- **Áreas exteriores:** En la zona se encuentra una consolidación de zonas residenciales, fincas con desarrollo ecoturístico y actividades complementarias a este uso.
- **Mercado de inversión:** El sector cuenta con un enfoque en el desarrollo de vivienda ecoturística y centros de actividad recreo deportivas.

Localización



Titulo	
Nomenclatura:	Finca Jacaranda, Vereda el Vergel.
Latitud y Longitud:	3.913108,-76.488783
Número Predial:	Medio/Bajo –Disponibilidad Parcial

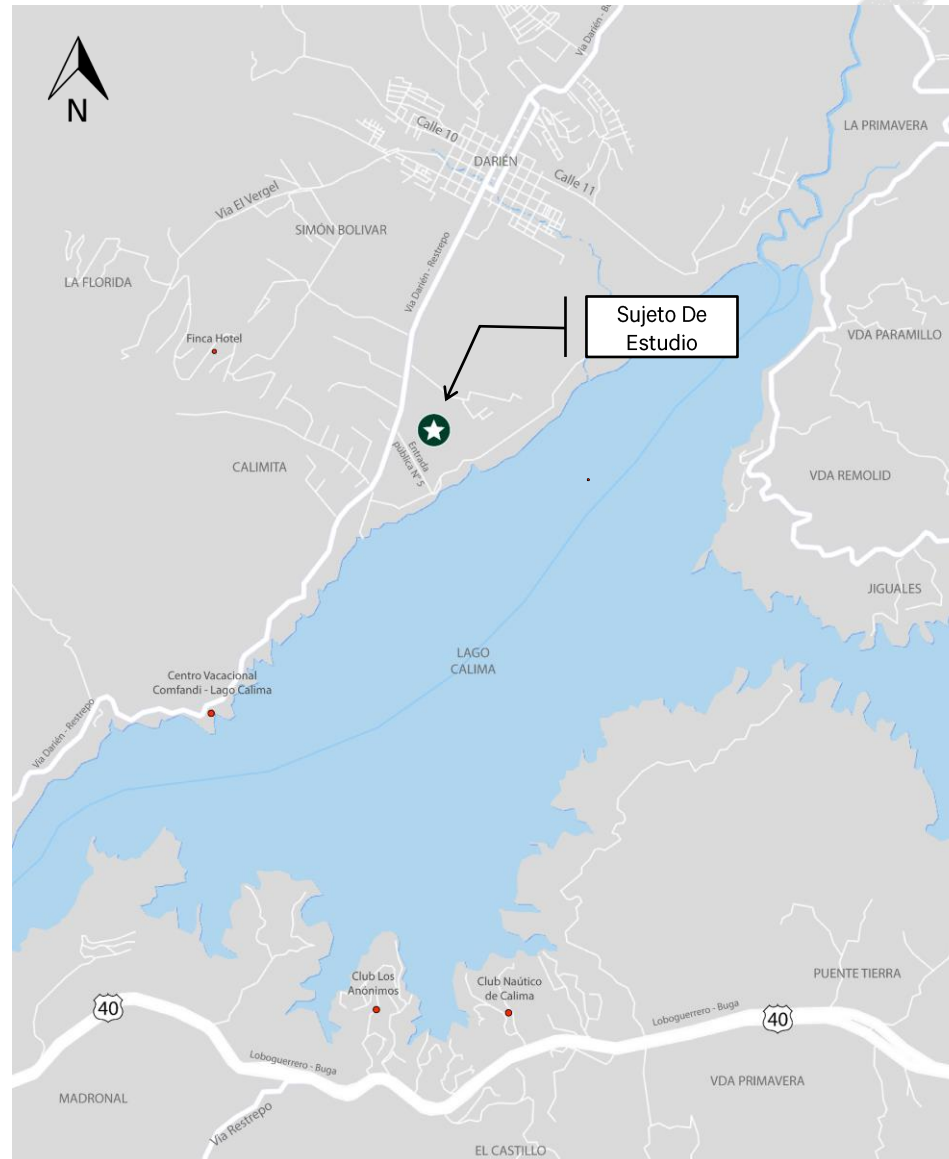
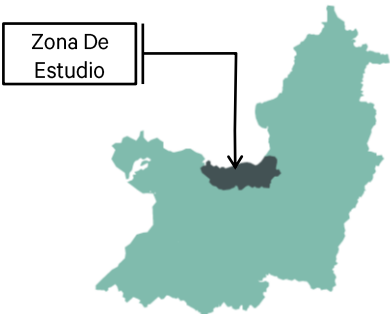
Área (m²)	56 Plazas (358,400m²) CTL
Topografía:	Min. -11,8% - Max. 5.5% - Pro. -28,8%
N° Matrícula	370 - 693129
Número Predial	7612600000010203000

Localización

Colombia – Valle Del Cauca



Valle Del Cauca - Cali



Calima el Darién, un municipio ubicado en el departamento de Valle del Cauca, fue fundado por colonizadores provenientes de Valle del Cauca, Antioquia y Caldas. Situado a 86 km de Cali, en la parte occidental del departamento, limita al norte con el departamento de Chocó, al oeste con el municipio de Buenaventura, al este con Yotoco y Riofrío, al sur con los municipios de Restrepo y Dagua.

Con una extensión de 1,154 km², se coloca como el tercer municipio más grande en términos de superficie en Valle del Cauca, después de Buenaventura y Dagua. La joya de su territorio es el Lago Calima, un atractivo turístico de gran interés a nivel departamental y nacional. Las actividades económicas clave incluyen la agricultura, el turismo, la ganadería, la cría de animales y los servicios turísticos orientados al aprovechamiento del embalse del lago.

Hasta 2018, Calima el Darién tenía una población de 18,454 habitantes, de los cuales 11,449 vivían en la zona urbana. Esto se debe a la densa vegetación y al clima húmedo y frío que abarca el 76.6% de su territorio, lo que dificulta su colonización y expansión, a pesar del desarrollo agrícola y ganadero característico de la zona.

El área urbana del municipio ocupa aproximadamente el 77% de su superficie total y se organiza en una malla ortogonal. Sin embargo, la proximidad al Lago Calima ha limitado la expansión de su núcleo urbano.

En las zonas limítrofes del perímetro urbano, se observa el desarrollo de zonas residenciales, viviendas rurales y actividades turísticas como el windsurf, gracias a las ventajas paisajísticas y los vientos favorables que ofrece el entorno.

Vista Aérea



Vista entorno inmediato





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 por la vía terciaria que se abre la vía Darién- Restrepo, al sur con el Lago Calima, al norte la Quebrada San José y al oriente con la zona de influencia de demarca la vía Darién – Restrepo.
- **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.



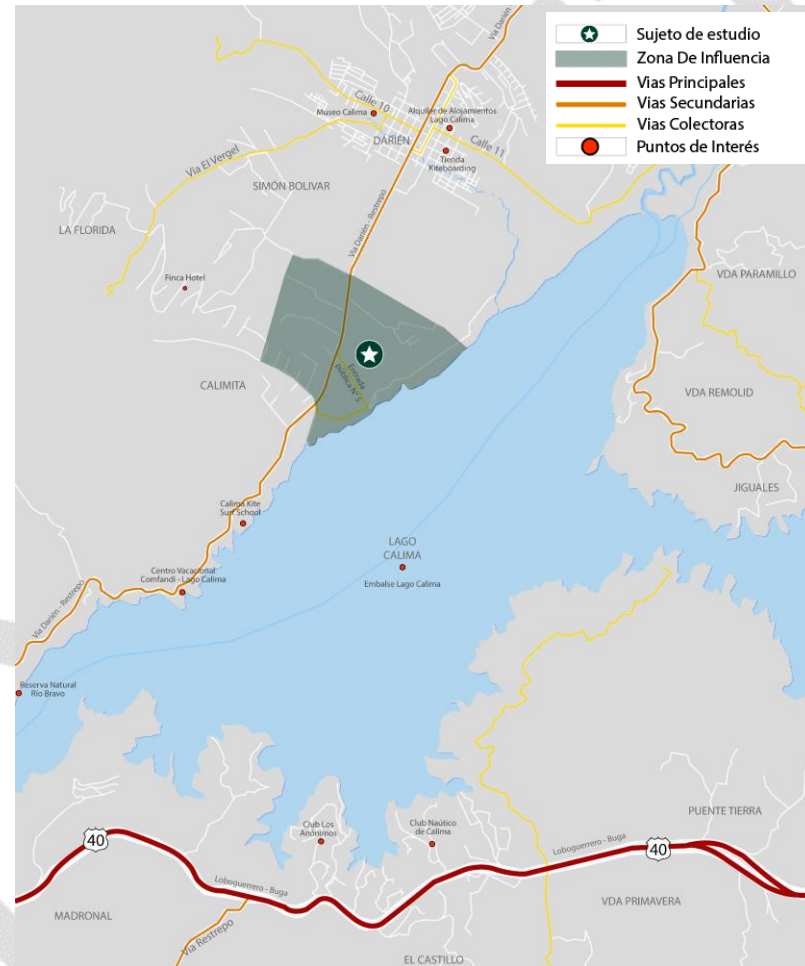
Diagnostico Urbano

El sujeto de estudio se localiza al costado occidental del Lago Calima, específicamente en la vereda El Vergel dentro del corregimiento que lleva este mismo nombre. Se encuentra dentro del perímetro rural de este municipio y colinda con el lago Calima, lo cual ha hecho que su desarrollo territorial se encuentre enfocado hacia la preservación del lago, actividades turísticas y desarrollo de algunas parcelaciones, como se evidencia en los puntos de interés señalados en ambos mapas.

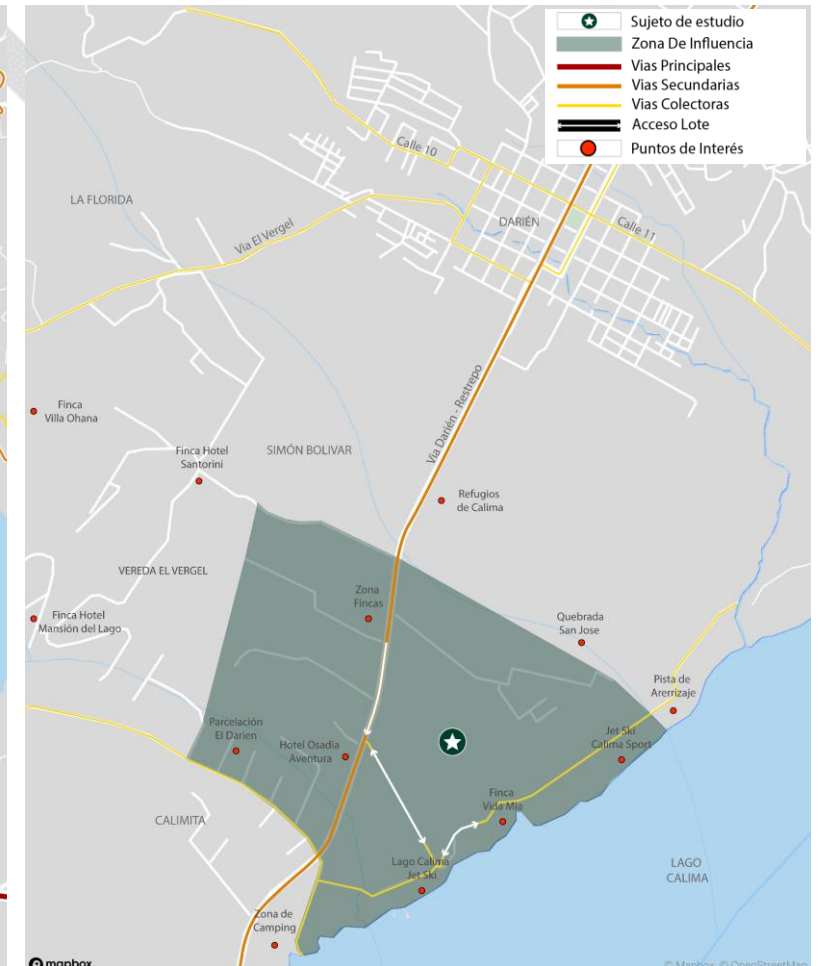
Sus límites e infraestructura vial principal se encuentran definidos por los siguientes ejes:

- **Vía Darién - Restrepo:** Vía en doble sentido que conecta los puntos turísticos que se encuentran a borde del Lago Calima, desembocando en la vía que conecta el municipio con Buenaventura.
- **Vía Loboguerrero - Buga:** Vía doble calzada que conecta con Buenaventura, actuando como un eje nacional y económico importante para el municipio.

Escala General



Escala Zonal



Diagnostico Local

Limites Sujeto De Estudio:

Norte: Vía Darién Restrepo, Parcelaciones.

Sur: Lago Calima, Pista de Aterrizaje, Camping.

Oriente: Fincas, zonas de cultivos, zonas verdes extensas.

Occidente: Entrada pública Lago Calima, Vía Darién – Restrepo.



El entorno cercano a nuestro objeto de estudio se caracteriza por su enfoque en el turismo, viviendas de verano y parcelaciones. El acceso directo a esta área está definido por la vía Darién – Restrepo. Aunque esta carretera no funciona como una vía principal, se conecta posteriormente con la carretera que conduce al municipio de Buenaventura, atrayendo así a numerosas personas en busca de las atracciones turísticas y oportunidades económicas que ofrece la región de Darién.

El objeto de estudio abarca una extensa área de terreno designada como zona verde en el plan de ordenamiento territorial del municipio. También se observa la presencia de un área boscosa que sigue el curso de las quebradas que cruzaban la propiedad.

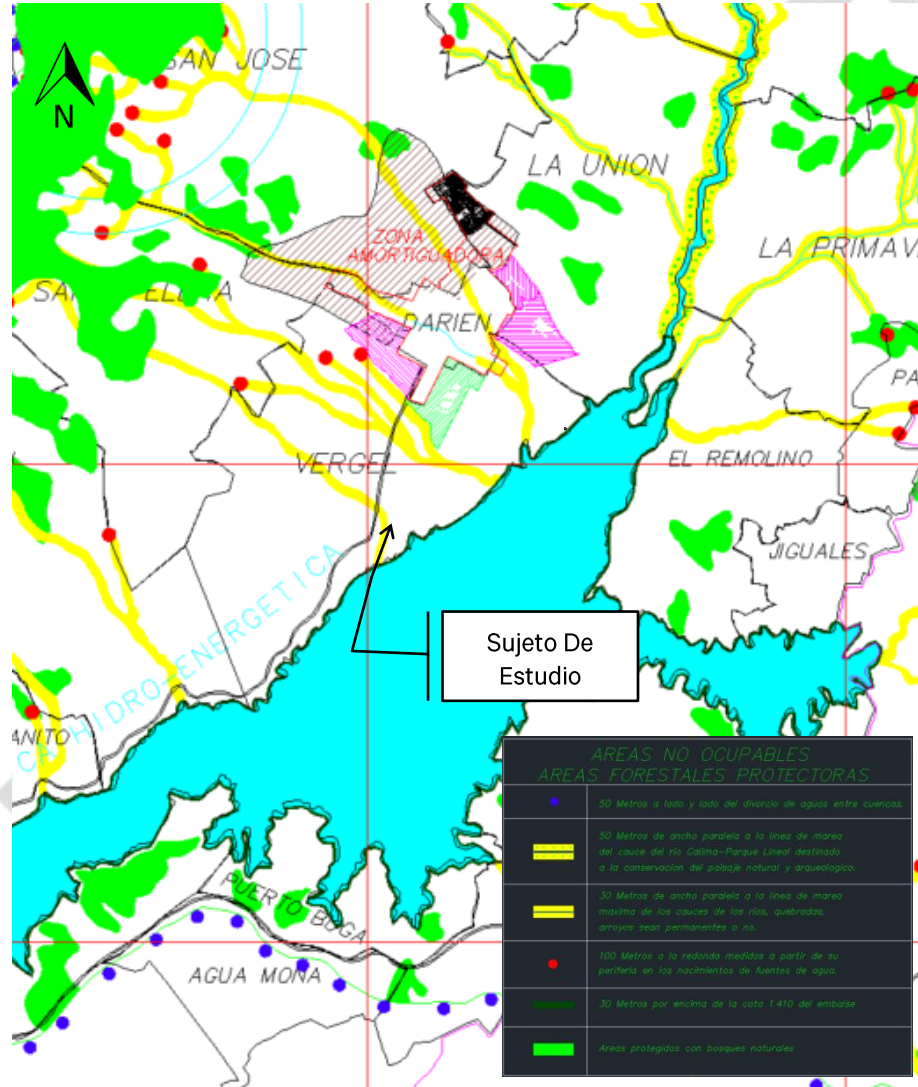
En cuanto a la forma del terreno, la ocupación en los lotes más grandes es relativamente baja, no superando el 30% de la superficie total de la parcela. Esto indica una escasa definición de patrones volumétricos en las construcciones y la ausencia de una ocupación alta en los lotes de la zona.

Ante el panorama actual del entorno y las validaciones normativas reflejadas a continuación, se recomienda solicitar un concepto detallado sobre el uso del suelo ante la secretaria de planeación del municipio antes de tomar cualquier decisión relacionada con el desarrollo de construcciones en el sitio, dado que la disponibilidad normativa para efectos de este análisis se ha visto limitada.



Normatividad

Clasificación del Suelo



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

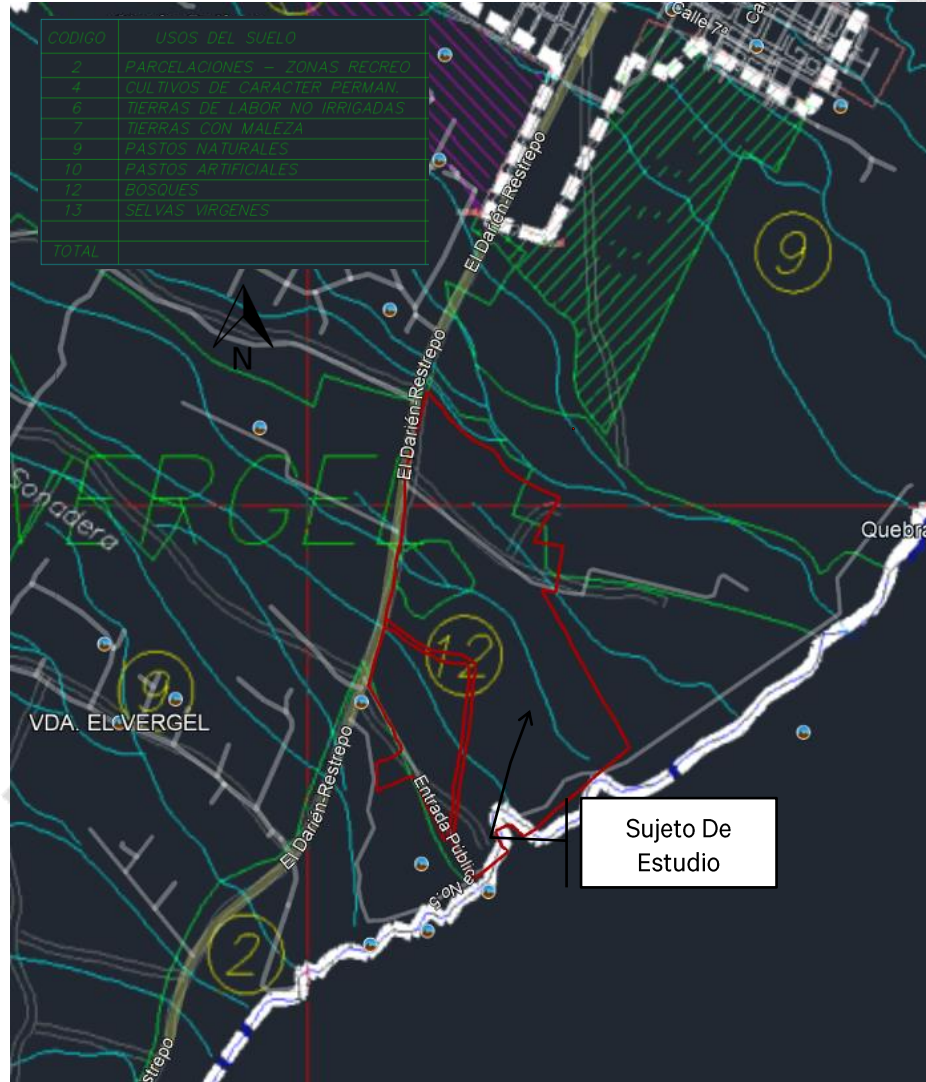
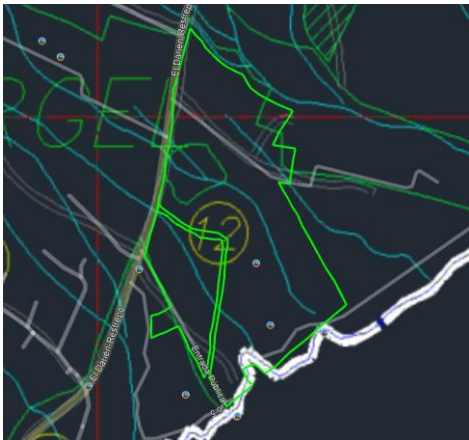
La propiedad se encuentra dentro de la categoría de **Suelo Rural la vereda El Vergel, que hace parte del** corregimiento El Vergel. De acuerdo con lo establecido en la normatividad estos suelos corresponden a los terrenos no aptos para el uso urbano, localizado entre el perímetro urbano y el límite de la jurisdicción municipal y que incluye zonas de la Reserva Natural de Río Bravo, Área de Influencia del Páramo del Duende y la Reserva Forestal de la Serranía Cervatana y áreas perimetrales al lago Calima (Art. 49).

Adicionalmente, de acuerdo con la estimación cartográfica realizada la propiedad cuenta con zonas de protección, de 30 m de ancho a la línea de marea del cauce del río Calima – Parque Lineal destinado a la conservación del paisaje natural y los 30 m de área de protección del embalse.

Suelos de Protección: todas las áreas de terreno que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las áreas con probabilidad de ocurrencia de fenómenos naturales peligrosos para la localización de asentamientos humanos y tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Sin embargo, 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.

Áreas de Actividad



De acuerdo con el análisis realizado y la normatividad vigente basada en el Acuerdo 050 de 1999, la propiedad cuenta con un área de actividad de Bosque, sin embargo, de acuerdo con la observación en campo de las características de la zona, podemos determinar que alrededor del lago Calima presenta características similares por lo que creemos que esta clasificación no coincide con el potencial desarrollo, adicionalmente según la normatividad el vecino contiguo de la propiedad presentante un área de actividad de Parcelaciones – Zonas de Recreo, un uso que podría ser aplicable a la propiedad.

Sin embargo, la única entidad de generar los conceptos de usos del suelo, es la secretaria de Planeación y Desarrollo Municipal, los cuales constituyen la viabilidad para el funcionamiento de los establecimientos, de acuerdo con lo estipulado en las disposiciones nacionales y municipales, 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.

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



Comparativo de Mercado

Conclusión de Valor

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 3,000 m² hasta 10,278 m² y presentan valores antes de los ajustes en un rango entre COP \$113,636 /m² y COP \$140,000 /m², 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, 4 y 5 son los que podrían reflejar el valor por metro cuadrado más real del terreno, se encuentran en un rango de valores entre COP \$136,364/m² y COP \$143,640/m², un promedio de **\$139,930/m²**, desviación estándar de \$3,220/m² y un coeficiente de variación de 2.30 %, lo que nos permite concluir que el valor de terreno por m² para un **lote sin ninguna limitación normativa y constructiva**, se puede encontrar entre el siguiente rango, COP \$137,000/m² y COP \$143,000/m²

Comps	Ubicación	Tipo	Área Lote	Valor / m ²	Valor Ajustado / m ²
1	Lote en Venta, Sector Lago Calima	Lote	2,640	\$ 113,636	\$ 136,364
2	Lote en Venta, Sector Lago Calima	Lote	10,278	\$ 116,754	\$ 140,105
3	Lote en Venta, Sector Lago Calima	Lote	3,000	\$ 140,000	\$ 143,640
4	Lote en Venta, Sector Lago Calima	Lote	3,993	\$ 120,210	\$ 137,040
5	Lote en Venta, Sector Lago Calima	Lote	3,000	\$ 125,000	\$ 142,500



Supuestos y condiciones
restrictivas

Supuestos y condiciones restrictivas

1. El sujeto de estudio se conforma por 1 lotes identificados con matrícula inmobiliaria 373 – 64275, de acuerdo con la información suministrada por el cliente.
2. EL área del lote sobre el cual se basa este análisis es la reportada en el Certificado de Tradición y Libertad - CTL, 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 धन्यवाद 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

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.