



ENFOQUE RAÍZ · DOSSIER TÉCNICO

LOTE LOS CRISTALES

RAÍZ 001 · EXPEDIENTE RZ-2026-001

ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD

Lectura normativa, prueba de geometría y escenarios de aprovechamiento sobre un predio de 250 m² en Tejares–Cristales, comuna 19 de Cali. Incluye la reconstrucción de los dos anteproyectos desarrollados sobre este suelo y el análisis del escenario de englobe.

ÁREA	TRATAMIENTO	ESTADO	FECHA
250,00 m ²	C3	Disponible	31 ago 2026

Documento de prefactibilidad. No constituye factibilidad, avalúo comercial, concepto jurídico, certificación normativa ni licencia urbanística. Las condiciones normativas de un predio solo quedan establecidas mediante consulta oficial radicada ante la autoridad de planeación del Distrito de Santiago de Cali.

RESUMEN EJECUTIVO

LO QUE ESTE TERRENO PERMITE

Tejares–Cristales · Comuna 19 · Cali · Frente sobre Calle 8 Oeste

ÁREA DEL LOTE	ENVOLVENTE CONSTRUIBLE	ÍNDICE EFECTIVO	CON EL LOTE VECINO
250 m ²	510 m ²	2,04	1.855 m ²
frente 10 m · fondo 25 m	3 pisos · norma vigente	tope normativo 3,70	12 unidades · 9 pisos

El mapa normativo asigna a este predio un índice de construcción tope de 3,70, que sobre 250 metros cuadrados equivaldría a 925 metros construidos. **Ese número no es alcanzable en este lote**, y esa es la primera conclusión de este análisis.

Dos restricciones lo definen. El levantamiento topográfico registra un antejardín de 3,50 m, y la norma exige 4,50 m de aislamiento posterior: de los 25 m de fondo quedan 17 edificables. Y a partir del cuarto piso el tratamiento C3 exige cuatro metros de aislamiento a cada costado, lo que sobre un frente de diez metros deja dos metros de ancho útil. El lote se detiene en **tres pisos y 510 m² brutos**, cerca de 498 vendibles.

Lo que cambia la escala del predio es el englobe con el lote contiguo por el sur. Al pasar de diez a veinte metros de frente, el aislamiento lateral deja de ser determinante, y el predio resultante queda colindante con una edificación existente de ocho pisos a la que la norma permite adosarse. **El suelo se duplica y lo construible se multiplica por tres y medio.**

LO SINGULAR DE ESTE PREDIO

Sobre este suelo existen **dos anteproyectos completos**, desarrollados con siete años de diferencia. El segundo, de 2017, tiene cuadro de áreas elaborado para curaduría bajo la norma que sigue vigente: doce apartamentos, 2.885,27 m² construidos y 1.812,42 m² vendibles. No hay que imaginar qué se puede hacer aquí: ya está dibujado y medido.

Contenido

- 01 Identificación, cabida y verificación de fuentes
- 02 Norma urbanística vigente y lectura del POT en trámite
- 03 Prueba de geometría: el índice contra la envolvente real
- 04 Escenario de englobe con el predio contiguo
- 05 Los dos anteproyectos y sus cuadros de áreas
- 06 Análisis de inversión e incidencia del suelo
- 07 Estado de verificación y puntos abiertos

01 · IDENTIFICACIÓN Y CABIDA

EL ÁREA, VERIFICADA POR DOBLE FUENTE

Ninguna cifra de este dossier se calcula sobre un área sin soporte documental.

FUENTES DE CABIDA					
FUENTE	NIVEL	ÁREA	FRENTE	FONDO	ESTADO
Levantamiento topográfico firmado · jun 2007	1	250,00 m²	10,00 m	25,00 m	VERIFICADO
Certificado de tradición · matrícula inmobiliaria	2	250,00 m²	10,00 m	25,00 m	VERIFICADO
Polígono georreferenciado preliminar	4	658 m²	≈36 m	≈18 m	DESCARTADO

Las dos fuentes de mayor jerarquía coinciden exactamente. Un polígono preliminar arrojaba 658 m² —un 163% por encima— y quedó descartado: estaba trazado sobre el frente completo de la manzana y no sobre el predio.

Linderos y condición física

Nomenclatura	Calle 8 Oeste · Tejares–Cristales	Comuna	19 · Urb. Los Cristales III Etapa
Frente (oriente)	10,00 m · Calle 8 Oeste	Fondo (occidente)	10,00 m · cesión verde municipal
Costado norte	25,00 m · predio de ≈3.000 m²	Costado sur	25,00 m · lote contiguo
Antejardín existente	3,50 m	Desnivel del terreno	≈10 m en 25 m de fondo

CONSIDERACIONES DEL ENTORNO INMEDIATO

El predio de aproximadamente 3.000 m² del costado norte cuenta con licencia de urbanismo y previsiblemente será desarrollado. Debe verificarse en la curaduría el alcance de la licencia, la tipología autorizada y los aislamientos que deberá respetar, porque condiciona vistas, asoleación y la altura de referencia de la manzana.

El desnivel de cerca de diez metros encarece cimentación y contención, y a la vez habilita el uso de semisótanos, que en área de actividad residencial pueden sobresalir hasta 2,50 m en terreno inclinado. Requiere estudio de suelos y verificación de la clasificación de amenaza y riesgo por tratarse de zona de ladera.

02 · NORMA URBANÍSTICA

DOBLE LECTURA NORMATIVA

Un terreno que se compra hoy se licencia mañana, posiblemente bajo otra norma.

PARÁMETROS APLICABLES		
PARÁMETRO	ACUERDO 0373 DE 2014 · VIGENTE	PROYECTO DE ACUERDO 2026 · EN TRÁMITE
Tratamiento	C3 · Consolidación moderada	C3 · por confirmar en mapa
Área de actividad	Residencial neta	Categoría nueva · por confirmar
Usos permitidos	Exclusivamente vivienda	Según nueva clasificación
Tipología	Solo multifamiliar	Multifamiliar
Índice base / inicial	2,20	1,60
Índice adicional	1,50	hasta 3,30
Índice tope	3,70	4,90 · lectura por confirmar
Índice de ocupación	0,80	0,75 multifamiliar
Aislamiento lateral	0 m hasta 3 pisos · 4 m desde el 4°	0 m hasta 5 pisos · 4 m de 5 a 8
Aislamiento posterior	4,50 m entre 3 y 5 pisos	4,50 m entre 3 y 5 pisos
Aporte por edificabilidad	1 m² suelo / 7 m² adicionales	1 m² suelo / 5 m² adicionales
Estacionamientos	mín. 1 / 2 viviendas	1 / 2 a 1 / 7 según zona DOT

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA

El artículo 289 del Acuerdo 0373 de 2014 destina estas áreas **exclusivamente a la actividad residencial**. No admite comercio, oficinas, hotelería ni equipamiento privado dentro del predio, salvo sobre corredores de actividad zonal definidos en unidades de planificación urbana. Cualquier escenario de uso mixto es inviable bajo la norma vigente.

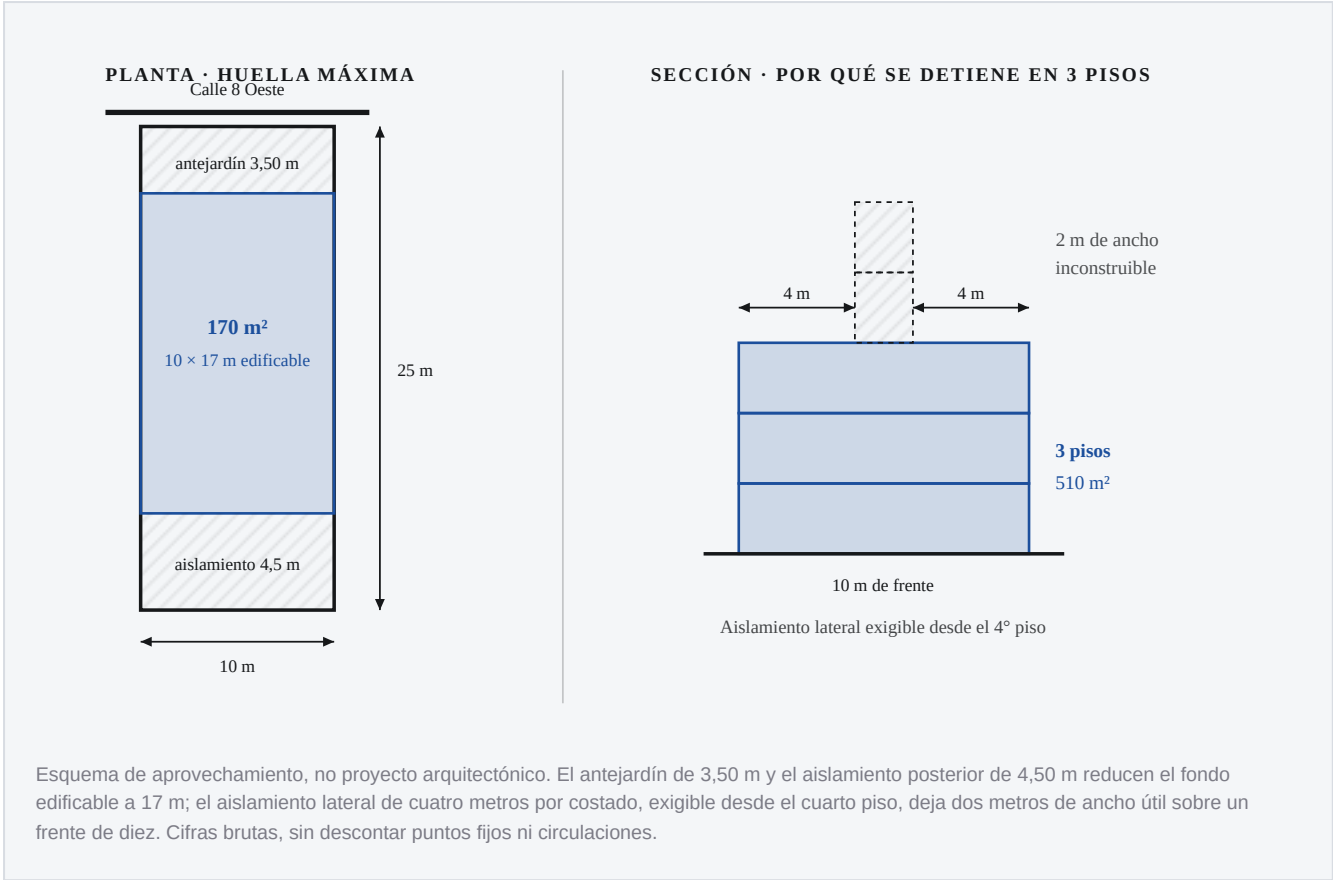
SOBRE EL ESCENARIO 2026

El Proyecto de Acuerdo de revisión del POT está en trámite y puede ser modificado o no aprobado. **No es norma y ninguna decisión de compra debería apoyarse en él.** Se incluye porque cambia el momento óptimo para licenciar, no porque sustente el valor del predio.

03 · PRUEBA DE GEOMETRÍA

EL ÍNDICE CONTRA LA ENVOLVENTE

Lo que la norma permite y lo que la forma del terreno deja construir no son la misma cifra.



LO QUE DICE LA NORMA CONTRA LO QUE CABE EN EL LOTE		
INDICADOR	POT 2014 · VIGENTE	POT 2026 · EN TRÁMITE
Índice tope publicado	3,70	4,90
Área según índice tope	925 m ²	1.225 m ²
Área realizable en la envolvente	510 m ²	790 m ²
Índice efectivo	2,04	3,16
Edificabilidad que se pierde	-45%	-36%
Plantas materializables	3	5

04 · ESCENARIO DE ENGLOBE

DÓNDE ESTÁ EL VALOR

La edificabilidad de esta manzana no crece proporcional al suelo. Crece por un escalón, y es uno solo.

Al sumar el predio contiguo por el sur, el frente pasa de diez a veinte metros y ocurren dos cosas a la vez. El aislamiento lateral deja de ser determinante —quedan dieciséis metros de ancho construible en lugar de dos— y el predio resultante queda colindante con **una edificación existente de ocho pisos**. La norma permite adosarse hasta la altura de la edificación colindante, de modo que ese vecino alto deja de ser un límite y pasa a ser la referencia que habilita la altura.

ÁREA COMPUTABLE SEGÚN SUELO ENGLOBADO · NORMA VIGENTE					
ESCENARIO	SUELO	FRENTE	PISOS	COMPUTABLE	ÍNDICE EFECTIVO
Lote solo	250 m²	10 m	3	510 m²	2,04
Con el lote contiguo	500 m²	20 m	9	1.855 m²	3,71

El suelo se duplica y lo construible se multiplica por tres y medio. El índice tope del tratamiento es 3,70: el englobe lo agota por completo, el lote solo apenas alcanza 2,04. Es la diferencia entre un predio residual y un predio de desarrollo, y no la sostiene un cálculo de escritorio sino un cuadro de áreas elaborado para curaduría.

UN ÚNICO DESTINO POSIBLE

Al norte está el predio de 3.000 m², de otra escala y ya licenciado. Más allá del lote contiguo está la edificación de ocho pisos, que no se englobará. **La operación es exactamente de dos lotes.** El comprador natural de este predio es, por tanto, quien pueda hacerse también con el vecino: un constructor local capaz de estructurar la compra conjunta, o el propio propietario contiguo.

VERIFICACIÓN PENDIENTE

Debe confirmarse en campo y en catastro que la edificación de ocho pisos colinda directamente con el lote contiguo, porque de ello depende la posibilidad de adosamiento que sostiene el escenario de nueve plantas.

05 · LOS DOS ANTEPROYECTOS

ESTE SUELO YA FUE PROYECTADO DOS VECES

Con siete años de diferencia y bajo dos normas distintas.

Taiki · 2010 · solo el lote

CUADRO DE ÁREAS · METROS CUADRADOS			
UNIDAD	PRIVADA CUBIERTA	CONSTRUIDA	VENDIBLE
Apartamento 201	146,32	156,02	196,52
Apartamento 301	146,32	166,52	166,52
Apartamento 401	146,32	166,52	166,52
Apartamento 501 · dúplex	227,51	325,52	247,71
Total · 4 apartamentos	666,47	814,58	777,27

Cuatro apartamentos en cinco plantas sobre un nivel de parqueadero. Su huella de 166,5 m² por planta coincide con la que arroja el cálculo de envolvente bajo la norma actual: **la planta sigue siendo válida, lo que cambió fue cuántas veces se puede repetir**. El aislamiento lateral introducido en 2014 reduce este esquema a tres plantas.

Sunset · 2017 · englobado con el lote contiguo

CUADRO DE CURADURÍA · 500 M² DE SUELO · JULIO DE 2017		
INDICADOR	VALOR	NORMA
Área construida total	2.885,27 m²	incluye sótano y semisótano
Área computable para índice	1.854,60 m²	máximo 1.850 m²
Área vendible	1.812,42 m²	3,62 m² por m² de suelo
Índice de ocupación	0,57	máximo 0,65
Índice de construcción	3,71	máximo 3,70
Aporte por mayor edificabilidad	107,8 m²	equivalente en suelo
Unidades	12 apartamentos	nueve niveles
Estacionamientos	12 + 2 visitantes	15 depósitos

POR QUÉ ESTO IMPORTA

Sunset se diseñó **bajo el Acuerdo 0373 de 2014, la norma que sigue vigente**, y llegó hasta cuadro de áreas para curaduría: no es un escenario, es lo que hoy se puede licenciar sobre los dos predios juntos.

06 · ANÁLISIS DE INVERSIÓN

PRECIO E INCIDENCIA DEL SUELO

PRECIO \$ 625.000.000 250 m² de terreno	POR M² DE TERRENO \$ 2.500.000 valor unitario	INCIDENCIA · LOTE SOLO \$ 1.255.000 por m² vendible	INCIDENCIA · ENGLOBADO \$ 690.000 por m² vendible
--	--	--	--

La incidencia del suelo expresa cuánto terreno hay dentro de cada metro cuadrado vendible del proyecto. Es el indicador que determina si un lote es caro o barato para un desarrollador, y en este predio **cambia por completo según la escala de la operación**: los mismos 250 m² respaldan 498 m² vendibles si se desarrollan solos, y 906 m² si se desarrollan dentro del englobe.

INCIDENCIA SOBRE EL PRECIO DE VENTA DEL PRODUCTO TERMINADO				
ESCENARIO	VENDIBLE ATRIBUIBLE	INCIDENCIA \$/M²	SOBRE VENTA A \$9 M	SOBRE VENTA A \$10 M
Lote solo · 3 pisos	498 m²	\$ 1.255.000	13,9%	12,6%
Englobado · 9 pisos	906 m²	\$ 690.000	7,7%	6,9%

COSTOS QUE EL ANÁLISIS NO INCLUYE

Aporte urbanístico por mayor edificabilidad: 107,8 m² de suelo equivalente en el escenario de englobe, según el cuadro de curaduría. Es un costo del proyecto que debe descontarse antes de cerrar precio.

Equipamiento comunal privado: el cuadro reporta 110,6 m² exigidos frente a 44,12 m² aportados. Si la diferencia se compensa en dinero, es otro costo a descontar.

Cimentación y contención: el terreno presenta cerca de diez metros de desnivel en veinticinco de fondo. Un estudio de suelos puede mover esta cifra de forma significativa.

Las cifras de incidencia se calculan sobre precios de venta de referencia del sector aportados por la propiedad, entre 9 y 10 millones de pesos por metro cuadrado vendible, que deben soportarse con una investigación de mercado con transacciones verificadas. No constituyen avalúo ni promesa de rentabilidad.

07 · ESTADO DE VERIFICACIÓN

QUÉ ESTÁ CONFIRMADO Y QUÉ NO

Este dossier declara el estado de cada dato. Lo no verificado se identifica como tal.

TRAZABILIDAD DE LA INFORMACIÓN		
DATO	FUENTE	ESTADO
Cabida y linderos	Escritura y levantamiento topográfico firmado	CONFIRMADO
Antejardín y desnivel	Levantamiento topográfico	CONFIRMADO
Tratamiento e índices	Consulta al visor cartográfico distrital	SIN RADICADO
Cuadros de áreas	Anteproyectos de 2010 y 2017	DOCUMENTADO
Colindancia sur de ocho pisos	Información de la propiedad	POR VERIFICAR
Licencia del predio norte	Información de la propiedad	POR VERIFICAR
Situación de cargas del folio	Certificado de tradición	REQUIERE CONCEPTO
Precios de venta del sector	Referencia de la propiedad	SIN COMPARABLES
Amenaza, riesgo y suelos	—	PENDIENTE

Puntos abiertos antes de una decisión de compra

- 01
- Consulta de norma radicada ante la autoridad de planeación distrital, con número y fecha.
- 02
- Certificado de tradición y libertad actualizado. El disponible tiene más de cinco años.
- 03
- Concepto jurídico sobre las anotaciones de valorización y de medida cautelar que registra el folio.
- 04
- Confirmación en campo y catastro de la colindancia con la edificación de ocho pisos.
- 05
- Alcance de la licencia de urbanismo del predio del costado norte.
- 06
- Estudio de suelos y clasificación de amenaza y riesgo en zona de ladera.
- 07
- Investigación de mercado con transacciones verificadas del sector.

ADVERTENCIA

Los puntos anteriores no son formalidades. Cualquiera de ellos puede modificar de forma material las cifras de este dossier.
Ninguna decisión de compra debería tomarse antes de resolverlos.

CÓMO TRABAJAMOS

DE LA TIERRA AL PROYECTO

Este dossier es el resultado del método que Enfoque Raíz aplica a cada predio de su portafolio. No comercializamos terrenos: identificamos, analizamos, interpretamos y estructuramos oportunidades de desarrollo.

- 01 **Verificar el suelo.** Ninguna cifra se calcula sobre un área sin soporte documental. Escritura o levantamiento, nunca un polígono dibujado.
- 02 **Leer la norma dos veces.** Bajo el POT vigente y bajo el que se tramita, porque un terreno que se compra hoy se licencia mañana.
- 03 **Probar la geometría.** Confrontar el índice publicado con la envolvente real, planta por planta. Casi nunca coinciden.
- 04 **Explorar las opciones.** Lote solo, englobe, cambio de norma, tipologías posibles. El valor rara vez está donde parece.
- 05 **Estructurar el producto.** Con EFQ Studio se traduce el aprovechamiento en un esquema arquitectónico medible y vendible.

CONTACTO

Enfoque Raíz — unidad de tierra y oportunidades inmobiliarias de Enfoque Grupo.
Cra. 35A Oeste No. 3-45, San Fernando, Cali · WhatsApp +57 321 766 9040
gerencia@enfoquegrupo.com · www.enfoqueraiz.com

Alcance y limitaciones

Este documento corresponde a un análisis de prefactibilidad elaborado sobre norma publicada, documentos aportados por la propiedad y datos declarados. No constituye estudio de factibilidad, avalúo comercial, concepto jurídico, certificación normativa, licencia urbanística ni oferta mercantil. Los aprovechamientos indicados son escenarios calculados de manera bruta, sin descontar puntos fijos, circulaciones, cesiones ni afectaciones; las áreas vendibles reales se sitúan por debajo de las áreas construibles indicadas. Las referencias al Proyecto de Acuerdo de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial corresponden a un texto en trámite que puede ser modificado o no aprobado, y no constituyen norma aplicable. La norma vigente sobre un predio solo queda establecida mediante consulta oficial radicada ante la autoridad de planeación del Distrito de Santiago de Cali. Los cuadros de áreas de los anteproyectos citados provienen de documentos de sus respectivas fechas y no han sido verificados contra planos técnicos actualizados. Enfoque Raíz no asume responsabilidad por decisiones de inversión tomadas con base en este documento sin haber resuelto previamente los puntos abiertos señalados en el capítulo 07.