



## **CATASTRO MUNICIPAL**

BITÁCORA CATASTRAL VOLUMEN 1.

Caracterización de la dinámica predial y valor catastral del suelo en la zona urbana de Cali para la vigencia 2019

# **COMUNA 2**

---

SEPTIEMBRE, 2019



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI



# Bitácora Catastral Vol.1

## Caracterización de la dinámica predial y el valor catastral del suelo en la zona urbana de Cali para la vigencia 2019

Maurice Armitage Cadavid  
**Alcalde**

Patricia Hernández Guzmán  
**Directora**  
**Departamento Administrativo de Hacienda Municipal**

Ángela María Jiménez Avilés  
**Subdirectora**  
**Subdirección de Catastro**

Septiembre, 2019



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

Este documento está disponible en [www.cali.gov.co/catastro](http://www.cali.gov.co/catastro) botón "observatorio inmobiliario"

Departamento Administrativo de Hacienda Municipal  
Subdirección de Catastro  
Alcaldía de Santiago de Cali  
Av. 2 Norte # 10 - 70, CAM, Sótano 1  
Teléfono: (57+2) 8856191  
[www.cali.gov.co/catastro](http://www.cali.gov.co/catastro)

### **Equipo del Observatorio Inmobiliario Catastral**

Jiber Antonio Quintero Salazar - Contratista  
Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista  
Caroly Medina Pacheco - Contratista  
Darlyng Vega Panameño - Contratista  
Itzel Minotta González - Contratista  
Juan Camilo Reina Duque - Contratista  
Kelly Vanessa Diaz Valencia - Contratista  
Neyla Andrea Buitrago - Contratista

### **Cartografía**

Juan Camilo Reina Duque - Contratista

### **Elaboración**

Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista

### **Revisión**

Alejandra Pérez Rodríguez - Contratista

La información presentada en estos documentos ha sido construida con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali, contratados mediante 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 en el marco de la actualización de la formación catastral urbana de 2018 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y JORGE ELIÉCER GAITÁN – INGENIERÍA CONSULTORÍA Y VALORACIÓN S.A.S y la UNION TEMPORAL UT CALI 2018. Ambos contratos, con la supervisión de Catastro.

# Tabla de contenido

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Localización</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Descripción general</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Destinación</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 2</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Descripción de barrios de la comuna 2</b>	<b>17</b>
6.1	Santa Rita . . . . .	17
6.1.1	Localización y descripción general . . . . .	17
6.1.2	Destinación económica . . . . .	18
6.1.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Rita . . . . .	19
6.2	Santa Teresita . . . . .	21
6.2.1	Localización y descripción general . . . . .	21
6.2.2	Destinación económica . . . . .	22
6.2.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Teresita . . . . .	23
6.3	Arboledas . . . . .	25
6.3.1	Localización y descripción general . . . . .	25
6.3.2	Destinación económica . . . . .	26
6.3.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Arboledas . . . . .	27
6.4	Normandía . . . . .	29
6.4.1	Localización y descripción general . . . . .	29
6.4.2	Destinación económica . . . . .	30
6.4.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Normandía . . . . .	31
6.5	Juanambú . . . . .	33
6.5.1	Localización y descripción general . . . . .	33
6.5.2	Destinación económica . . . . .	34
6.5.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Juanambú . . . . .	35
6.6	Centenario . . . . .	37
6.6.1	Localización y descripción general . . . . .	37
6.6.2	Destinación económica . . . . .	38
6.6.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Centenario . . . . .	39
6.7	Granada . . . . .	41
6.7.1	Localización y descripción general . . . . .	41
6.7.2	Destinación económica . . . . .	42
6.7.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Granada . . . . .	43
6.8	Versalles . . . . .	45
6.8.1	Localización y descripción general . . . . .	45
6.8.2	Destinación económica . . . . .	46
6.8.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Versalles . . . . .	47
6.9	San Vicente . . . . .	49
6.9.1	Localización y descripción general . . . . .	49

6.9.2	Destinación económica . . . . .	50
6.9.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Vicente . . .	51
6.10	Santa Mónica . . . . .	53
6.10.1	Localización y descripción general . . . . .	53
6.10.2	Destinación económica . . . . .	54
6.10.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Mónica . .	55
6.11	Prados del Norte . . . . .	57
6.11.1	Localización y descripción general . . . . .	57
6.11.2	Destinación económica . . . . .	58
6.11.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Prados del Norte	59
6.12	La Flora . . . . .	61
6.12.1	Localización y descripción general . . . . .	61
6.12.2	Destinación económica . . . . .	62
6.12.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Flora . . . . .	63
6.13	La Campiña . . . . .	65
6.13.1	Localización y descripción general . . . . .	65
6.13.2	Destinación económica . . . . .	66
6.13.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Campiña . . .	67
6.14	La Paz . . . . .	69
6.14.1	Localización y descripción general . . . . .	69
6.14.2	Destinación económica . . . . .	70
6.14.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Paz . . . . .	71
6.15	El Bosque . . . . .	73
6.15.1	Localización y descripción general . . . . .	73
6.15.2	Destinación económica . . . . .	74
6.15.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Bosque . . . .	75
6.16	Menga . . . . .	77
6.16.1	Localización y descripción general . . . . .	77
6.16.2	Destinación económica . . . . .	78
6.16.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Menga . . . . .	79
6.17	Ciudad de Los Alamos . . . . .	81
6.17.1	Localización y descripción general . . . . .	81
6.17.2	Destinación económica . . . . .	82
6.17.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad de Los Alamos . . . . .	83
6.18	Chipichape . . . . .	85
6.18.1	Localización y descripción general . . . . .	85
6.18.2	Destinación económica . . . . .	86
6.18.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Chipichape . . .	87
6.19	Brisas de Los Alamos . . . . .	89
6.19.1	Localización y descripción general . . . . .	89
6.19.2	Destinación económica . . . . .	90
6.19.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Brisas de Los Alamos . . . . .	91
6.20	Urbanización La Merced . . . . .	93
6.20.1	Localización y descripción general . . . . .	93

6.20.2	Destinación económica . . . . .	94
6.20.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización La Merced . . . . .	95
6.21	Vipasa . . . . .	97
6.21.1	Localización y descripción general . . . . .	97
6.21.2	Destinación económica . . . . .	98
6.21.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Vipasa . . . . .	99
6.22	Urbanización La Flora . . . . .	101
6.22.1	Localización y descripción general . . . . .	101
6.22.2	Destinación económica . . . . .	102
6.22.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización La Flora . . . . .	103
6.23	Altos de Menga . . . . .	105
6.23.1	Localización y descripción general . . . . .	105
6.23.2	Destinación económica . . . . .	106
6.23.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Altos de Menga . . . . .	107
6.24	Sector Altos de Normandía - Bataclán . . . . .	109
6.24.1	Localización y descripción general . . . . .	109
6.24.2	Destinación económica . . . . .	110
6.24.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán . . . . .	111
6.25	Área en Desarrollo - Parque del Amor . . . . .	113
6.25.1	Localización y descripción general . . . . .	113
6.25.2	Destinación económica . . . . .	114
6.25.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor . . . . .	115

**7 Anexo**

---

# 1 Introducción

El Observatorio Inmobiliario es una herramienta creada por Catastro Municipal con el objetivo de identificar la dinámica predial de la ciudad, a través de la actividad catastral y el estudio del mercado inmobiliario del municipio de Santiago de Cali a partir del desarrollo de investigaciones y los datos que reposan en esta subdirección, para dar cuenta de la dinámica económica de los predios inscritos en el censo de bienes públicos y privados registrados por la Administración Municipal.

En este documento, denominado “Caracterización de la dinámica predial y valor catastral del suelo en la zona urbana de Cali para la vigencia 2019” corresponde al Volumen 1 de la Bitácora Catastral, que busca ser una serie de publicaciones periódicas producidas por el Observatorio Inmobiliario Catastral de la Subdirección de Catastro. Se trata de un documento dirigido al público general con conocimientos básicos del tema predial y orientado para que funcionarios de la Administración, agentes del sector privado, investigadores, estudiantes y ciudadanos interesados en el tema se aproximen desde una manera descriptiva distintas variables que tienen como fuente la base de datos catastral e información cartográfica de los valores catastrales del suelo para las diferentes comunas de la ciudad y sus respectivos barrios.

Para comprender plenamente este estudio, es importante indicar que este reporte gira en torno al valor catastral del suelo, en coherencia con las competencias, funciones y objetivos propios de esta subdirección. Es decir, el suelo comprendido como uno de los dos componentes que históricamente han compuesto el avalúo catastral de un predio: el terreno y la construcción, esto dentro de la lógica que el suelo suele aumentar su valor con el tiempo mientras que la construcción se deprecia con el pasar de los años. Igualmente, es importante indicarle a los lectores que la normativa colombiana indica que el avalúo catastral debe oscilar entre el 60 y el 100% del valor comercial de los predios, lo que explica que los valores catastrales (y en el caso de este informe, el valor del suelo) sean inferiores a los valores de comercialización de los inmuebles de la ciudad.

Es clave mencionar que el valor catastral del suelo presentado en esta entrega fue obtenido con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali en el marco de la actualización urbana de 2018, contratados mediante 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y Jorge Eliécer Gaitán - Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S y la Unión Temporal UT Cali 2018. Ambos contratos, realizados bajo la supervisión de Catastro.

Estos estudios permitieron definir la capa de zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre una muestra 12.000 predios seleccionados mediante la técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados

por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones. Todos los componentes metodológicos de este proceso se detallan en el Anexo 1.

Esperamos que este documento sea recibido como un insumo valioso para conocer las características actuales de la ciudad en términos catastrales y de valor del suelo y que su uso y difusión permitan a los usuarios de esta información tomar decisiones basadas en las dinámicas que se registran hoy en día en la ciudad.

Para facilitar la lectura el Volumen 1 de la Bitácora Catastral ha sido realizado por comunas donde cada una de ellas está explicada en 7 secciones. La primera de ellas es esta introducción, seguidamente se detalla la localización de la comuna y sus barrios, urbanizaciones o sectores que la componen. Posteriormente, se realiza una descripción general de la composición predial (número y condición) de la comuna. Las secciones siguientes detallan la destinación de los predios, el valor catastral del suelo, un análisis desagregado para cada uno de los barrios que hacen parte esta comuna y los anexos metodológicos.

---

## Glosario

A manera general se presentan los principales términos utilizados en este documento, con el fin de que un lector no experto pueda entender la información sobre la que habla este estudio:

**Catastro:** Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. (Artículo 1o Resolución 70 de 2011 IGAC).

**Condición:** Es un número que corresponde a una caracterización temática de las condiciones del predio que se está censando. Esta puede ser:

- No reglamentado
- Bienes de uso público
- Vía
- Predio que contiene mejora
- Mejora
- Parques cementerios
- Condominio
- Propiedad horizontal

**Comuna:** unidad administrativa en la cual se subdivide el área urbana de una ciudad media o principal del país, que agrupa barrios o sectores determinados.

**Componente económico:** El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos (Artículo 5 de la Resolución 070 de 2011)

**Destinación económica:** Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones o edificaciones-, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle. (Artículo 44 de la Resolución 0070 de 2011). Esta puede ser:

- **Habitacional:** Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino. Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

- **Industrial:** Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Comercial:** Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agropecuario:** Predios con destinación agrícola y pecuaria. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Cultural:** Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Recreacional:** Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Salubridad:** Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Institucional:** Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Educativo:** Predios destinados al desarrollo de actividades académicas. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Religioso:** Predios destinados a la práctica de culto religioso. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agrícola:** Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Pecuario:** Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agroindustrial:** Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Forestal:** Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

- 
- **Uso público:** Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
  - **Servicios especiales:** Predios que genera alto impacto ambiental y /o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
  - **Lote urbanizable no urbanizado:** Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
  - **Lote urbanizado no construido o edificado:** Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
  - **Lote no urbanizable:** Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

**Mejora:** Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece. (Artículo 22 de la Resolución 0070 de 2011)

**Predio:** Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. (Artículo 9 de la Resolución 0070 de 2011)

**Propiedad horizontal:** Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Artículo 17 de la Resolución 0070 de 2011)

**Zona urbana:** El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 del acuerdo 0373 de 2014 mediante un listado de coordenadas planas X y Y.

**Condominio:** Propiedad horizontal en cuyo reglamento se define para cada unidad predial un área privada de terreno, adicional a la participación en el terreno común, según el coeficiente allí determinado. (Art. 17 de la Resolución 0070 de 2011)

**Bien de uso público:** Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de La Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros. (Art 19 de la Resolución 0070 de 2011)

---

# Comuna 2

## 2 Localización

La comuna 2 se encuentra localizada en el norte de la ciudad de Santiago de Cali en el departamento del Valle del Cauca. Limita por sur con el centro de la ciudad, comuna 3, al norte con el municipio de Yumbo, al oriente limita con las comunas 4 y 6, al sur-occidente con la comuna 1, al suroriente con la comuna 19, y al occidente con el área rural del municipio de Cali, corregimiento de Golondrinas. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 2 en Santiago de Cali.

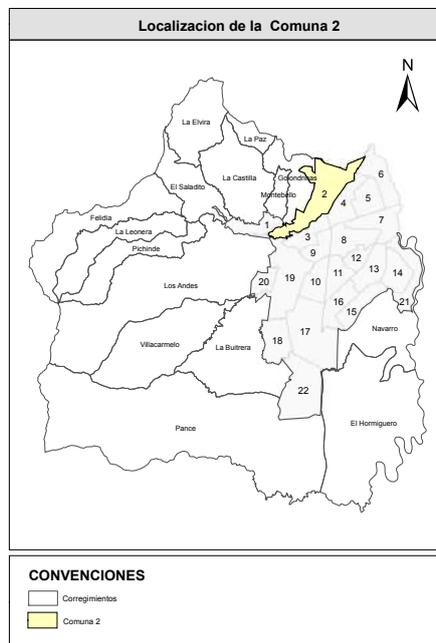


Figura 1: Localización de la comuna 2.

La comuna 2 cubre el 9,3% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1.131 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 25 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 7% del número total de barrios de la ciudad. En la figura 2 y la tabla 1, se observa la ubicación geográfica de los barrios de la comuna 2 y el código de los mismos.

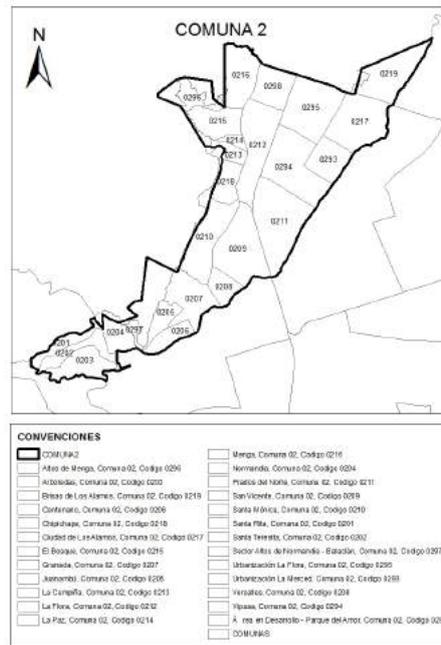


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 2.

Tabla 1: Listado de barrios

Código	Barrio
0201	Santa Rita
0202	Santa Teresita
0203	Arboledas
0204	Normandía
0205	Juanambú
0206	Centenario
0207	Granada
0208	Versalles
0209	San Vicente
0210	Santa Mónica
0211	Prados del Norte
0212	La Flora
0213	La Campaña
0214	La Paz
0215	El Bosque
0216	Menga
0217	Ciudad de Los Alamos
0218	Chipichape
0219	Brisas de Los Alamos

Tabla 1: Listado de barrios (continuación)

Código	Barrio
0293	Urbanización La Merced
0294	Vipasa
0295	Urbanización La Flora
0296	Altos de Menga
0297	Sector Altos de Normandía - Bataclán
0298	Área en Desarrollo - Parque del Amor

### 3 Descripción general

La comuna 2 cuenta con un total de 80455 predios, de los cuales un total de 15128, es decir el 18.8% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 78.44% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.23% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Área en Desarrollo - Parque del Amor, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Urbanización La Merced, por su parte las mejoras representan el 66.59% de los predios del barrio Altos de Menga. La proporción de tipos de predios en la comuna 2 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

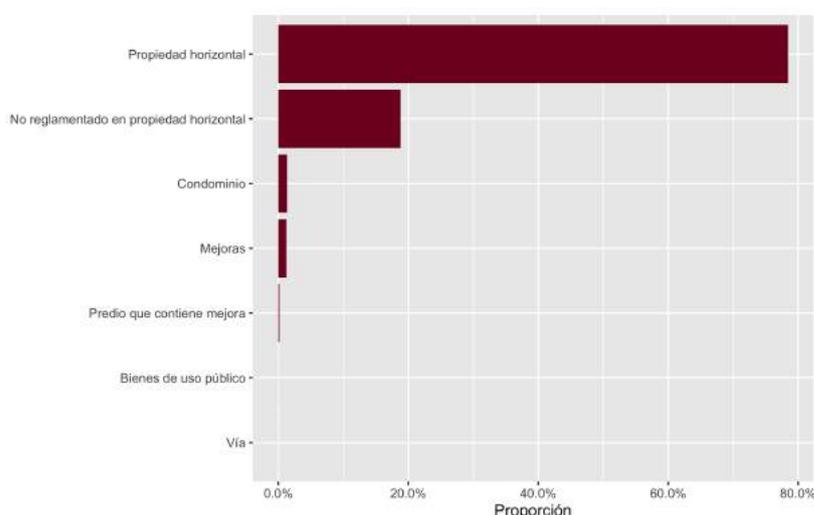


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 2

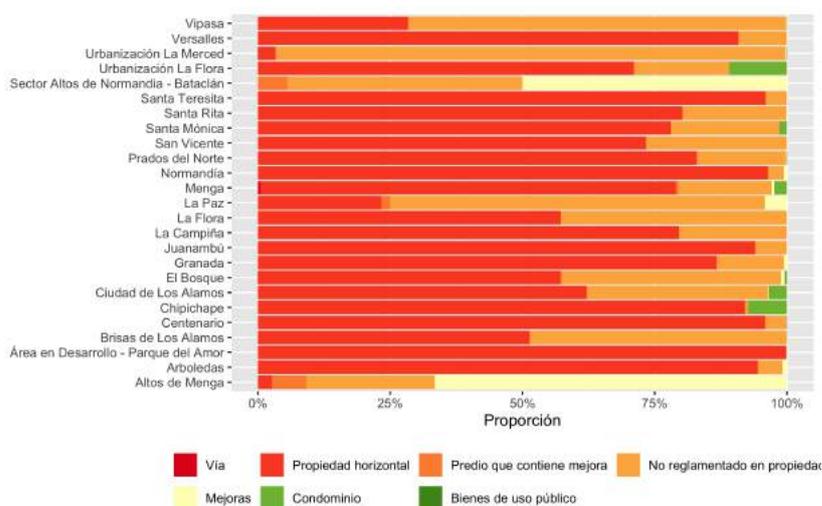


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 2 por barrio

## 4 Destinación

La figura 5 representa la destinación económica y uso del suelo de los predios. Esta destinación puede ser de tipo:

- Habitacional
- Industrial
- Comercial
- Agropecuario
- Minero
- Cultural
- Recreacional
- Salubridad
- Institucional
- Educativo
- Religioso
- Pecuario
- Agroindustrial
- Forestal
- Uso público
- Servicios especiales
- Lote urbanizable no urbanizado
- Lote urbanizado no construido o edificado
- Lote no urbanizable

En esta figura, la destinación económica de los predios de la comuna 2 se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga.

De esta forma, es posible observar que esta comuna está compuesta en un 85.69% por predios con destinación *habitacional* y 13.15% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones

---

económicas restantes conforman el 1.16% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *lote urbanizado no construido o edificado*, *salubridad*, *educativo*, *cultural* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 11.44% de los predios con destinación *habitacional* de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica *comercial*, la comuna 2 contiene el 21.38%



Figura 5: Predios de la comuna 2 según destinación económica

A continuación, en la figura 6 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

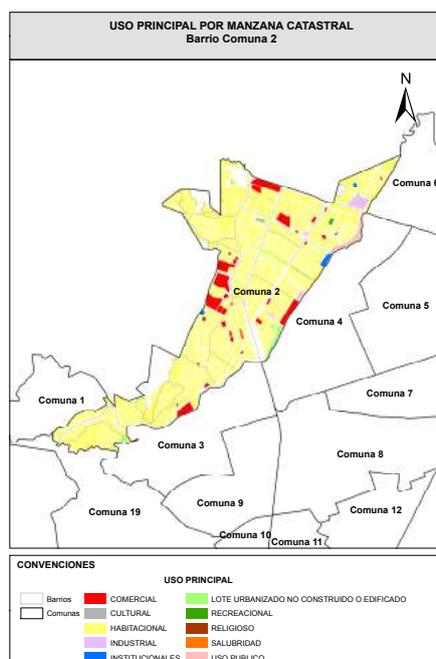


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 2

## **5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 2**

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 2, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

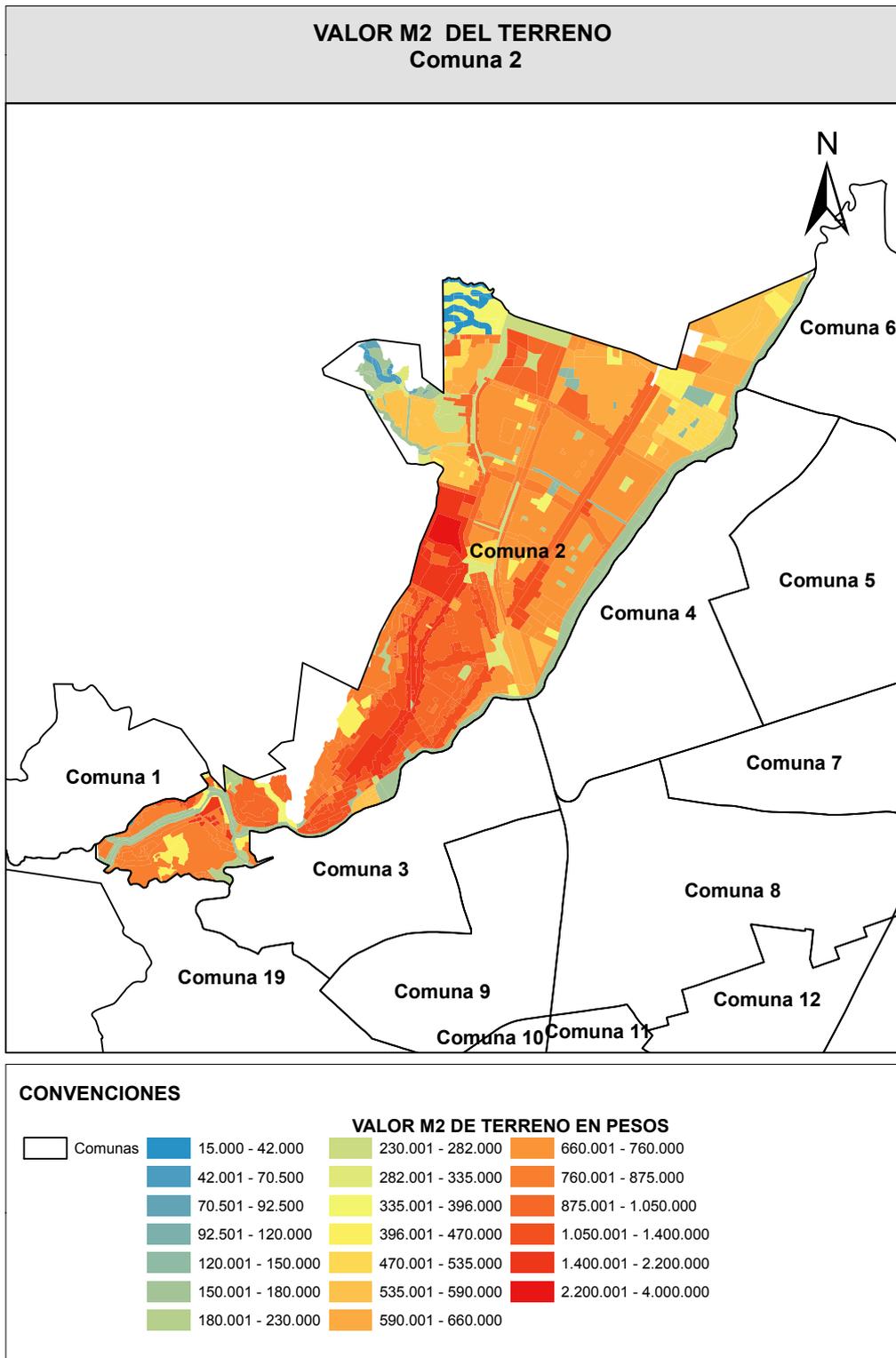


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 2

## 6 Descripción de barrios de la comuna 2

### 6.1 Santa Rita

#### 6.1.1 Localización y descripción general

En la figura 8 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Santa Rita al interior de la comuna.

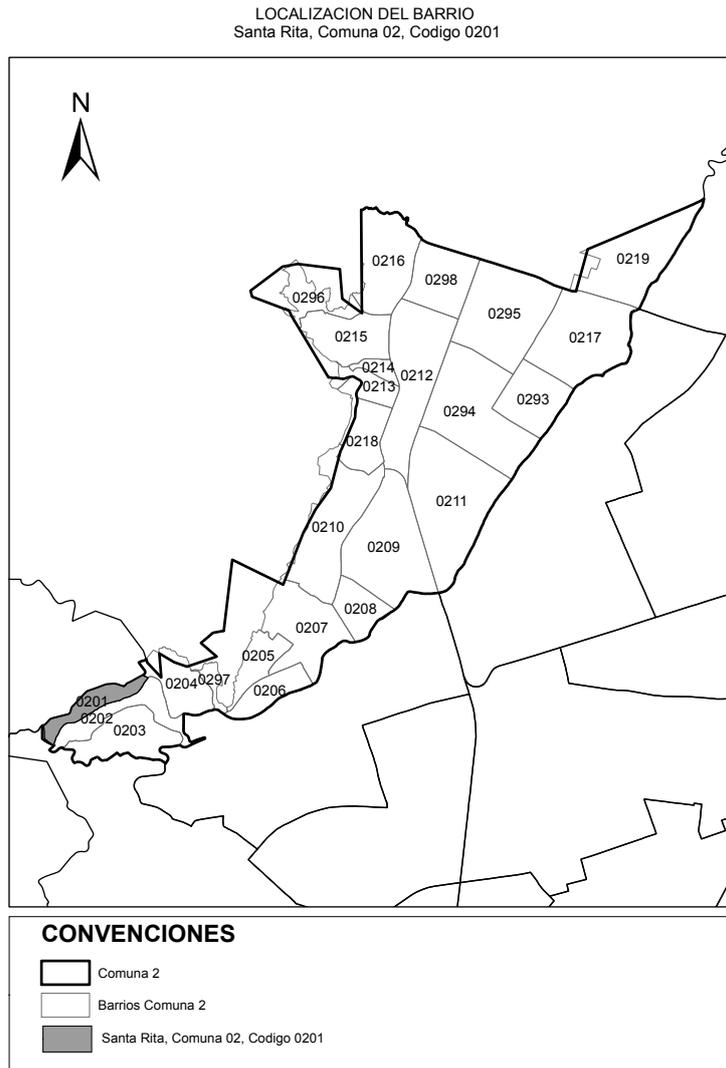


Figura 8: Localización del barrio Santa Rita.

Este barrio cuenta con un total de 1111 predios, dentro de los cuales 218, es decir el 19.62% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 80.2% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.09% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

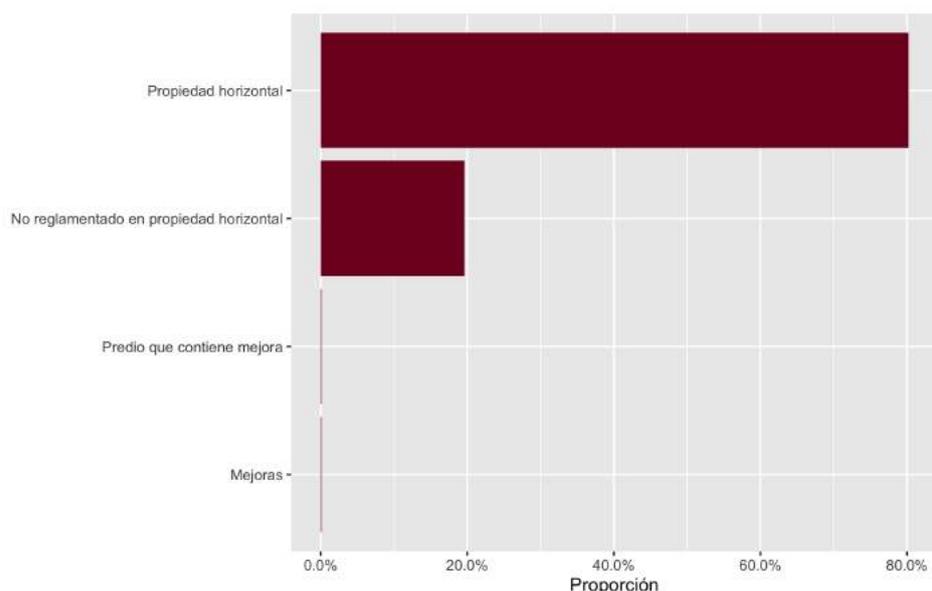


Figura 9: Predios del barrio Santa Rita según condición.

Es importante mencionar que el barrio Santa Rita posee el 1.38% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.17% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Santa Rita. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.1.2 Destinación económica

En la figura 10, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.2% por predios con destinación *habitacional*, 3.8% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.99% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *educativo* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.53% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Santa Rita contiene el 0.4% .



Figura 10: Predios del barrio Santa Rita según destinación económica

A continuación, en la figura 11 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

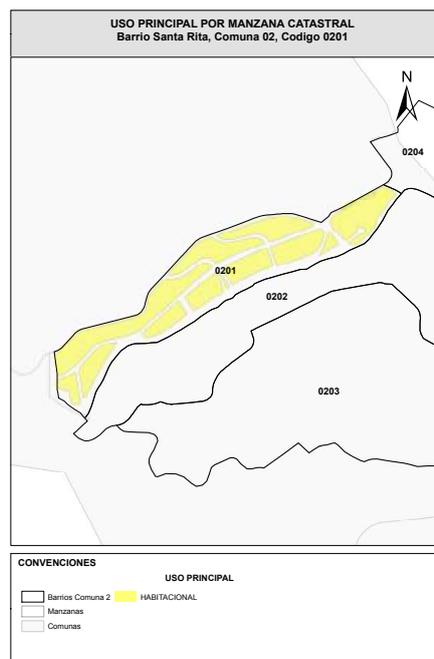


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Santa Rita

### 6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Rita

La figura 12 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Santa Rita, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

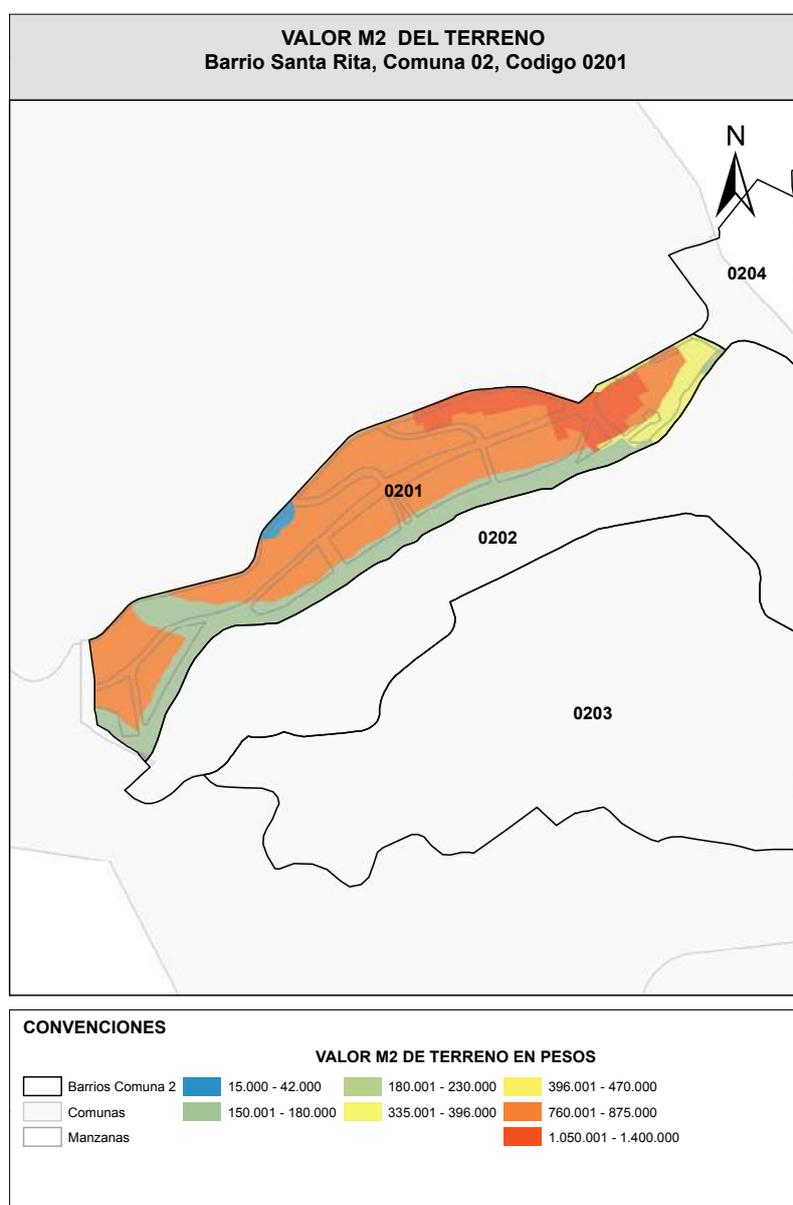


Figura 12: Valor metro cuadrado terreno barrio Santa Rita

## 6.2 Santa Teresita

### 6.2.1 Localización y descripción general

En la figura 13 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Santa Teresita al interior de la comuna.

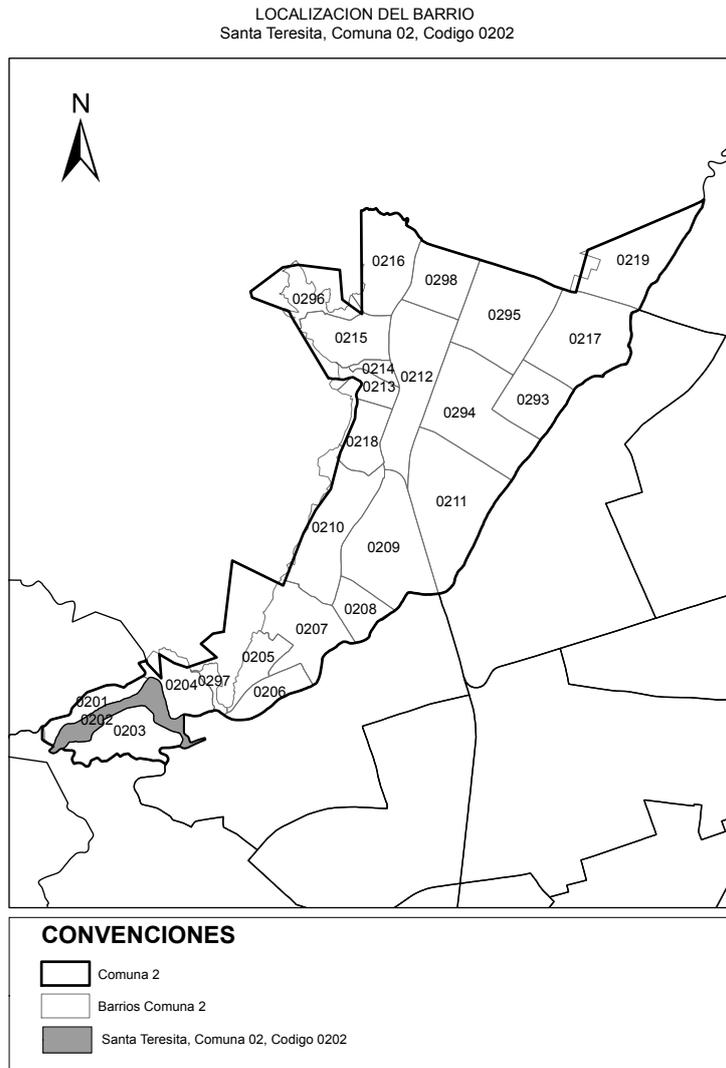


Figura 13: Localización del barrio Santa Teresita.

Este barrio cuenta con un total de 3953 predios, dentro de los cuales 160, es decir el 4.05% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 95.95% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Santa Teresita. Esto se puede observar en la figura 14.

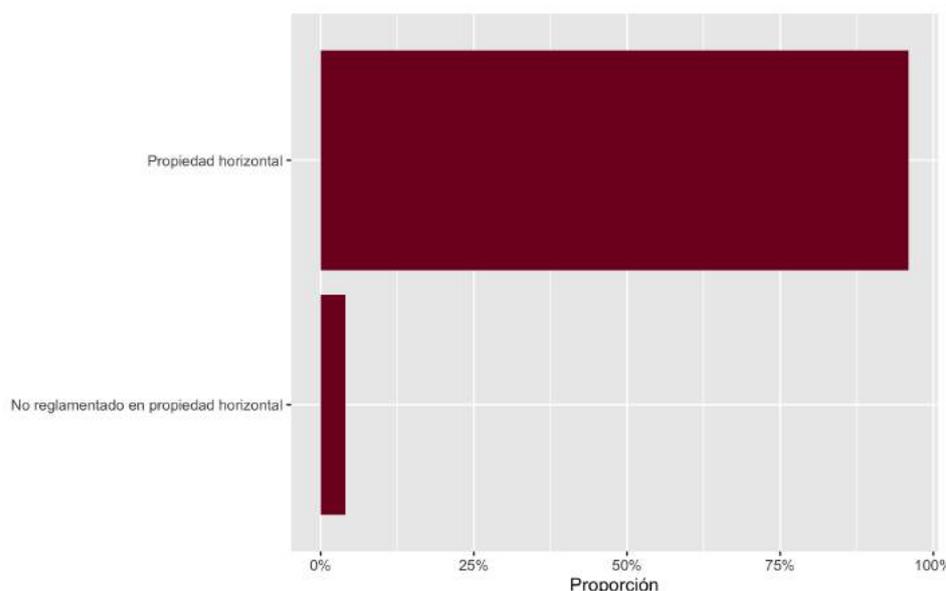


Figura 14: Predios del barrio Santa Teresita según condición.

Es importante mencionar que el barrio Santa Teresita posee el 4.91% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.59% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Santa Teresita. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

## 6.2.2 Destinación económica

En la figura 15, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.87% por predios con destinación *habitacional*, 3.62% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.53% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *cultural*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 5.52% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Santa Teresita contiene el 1.36% .



Figura 15: Predios del barrio Santa Teresita según destinación económica

A continuación, en la figura 16 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

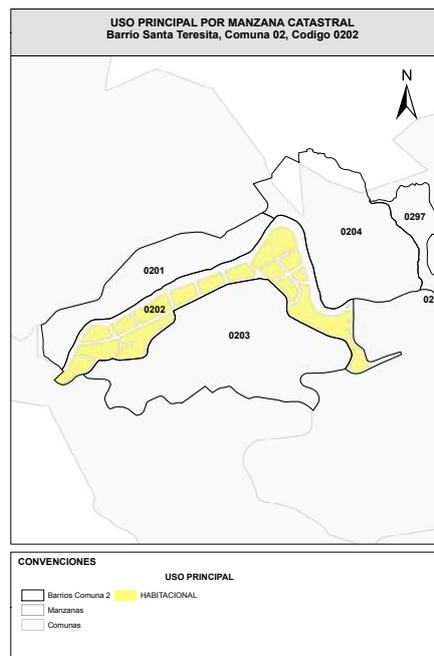


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Santa Teresita

### 6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Teresita

La figura 17 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Santa Teresita, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

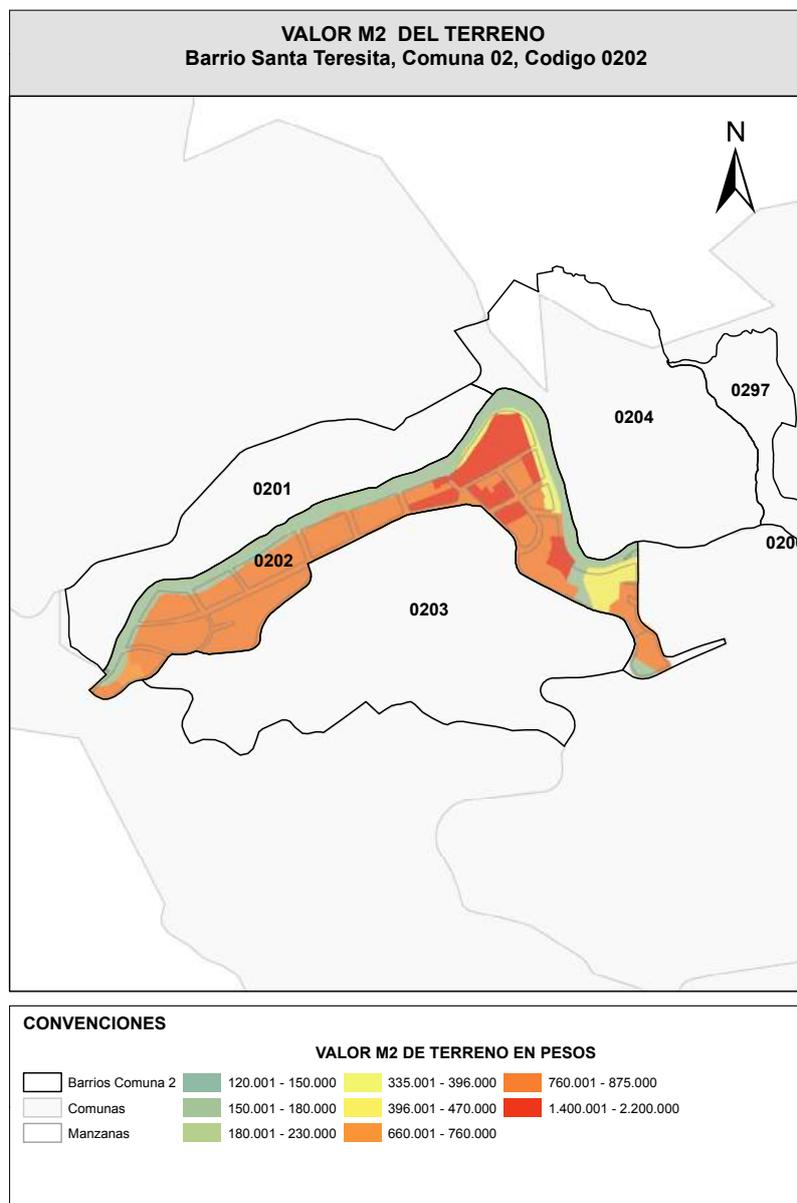


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio Santa Teresita

## 6.3 Arboledas

### 6.3.1 Localización y descripción general

En la figura 18 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Arboledas al interior de la comuna.

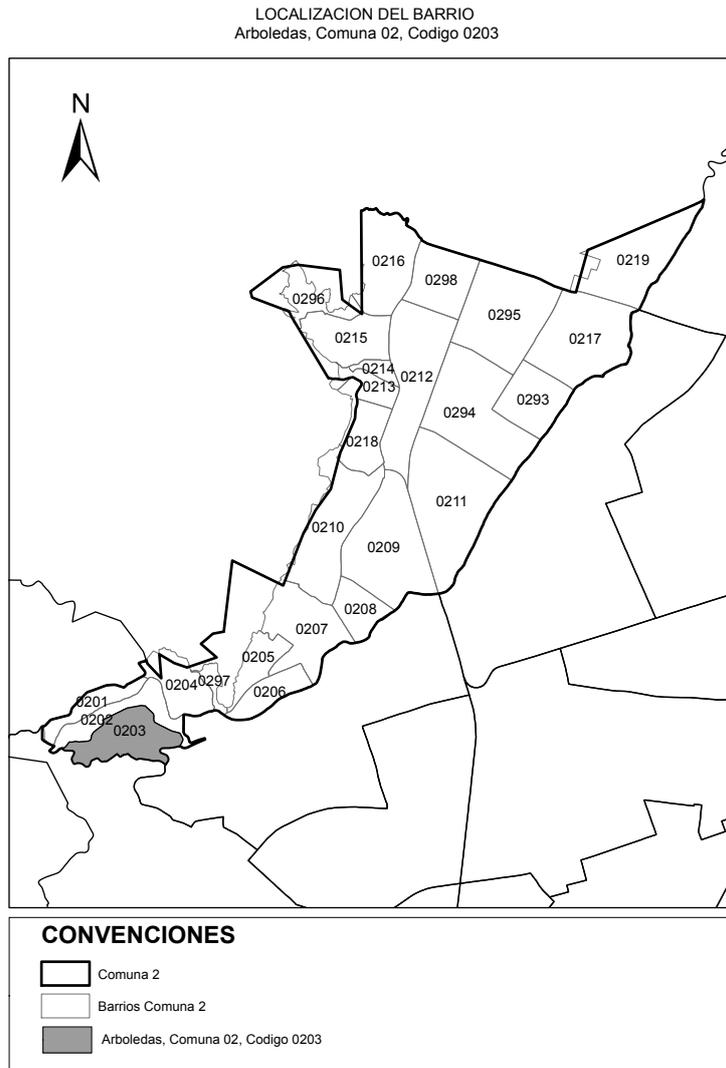


Figura 18: Localización del barrio Arboledas.

Este barrio cuenta con un total de 4429 predios, dentro de los cuales 204, es decir el 4.61% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 94.42% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.86% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 19.

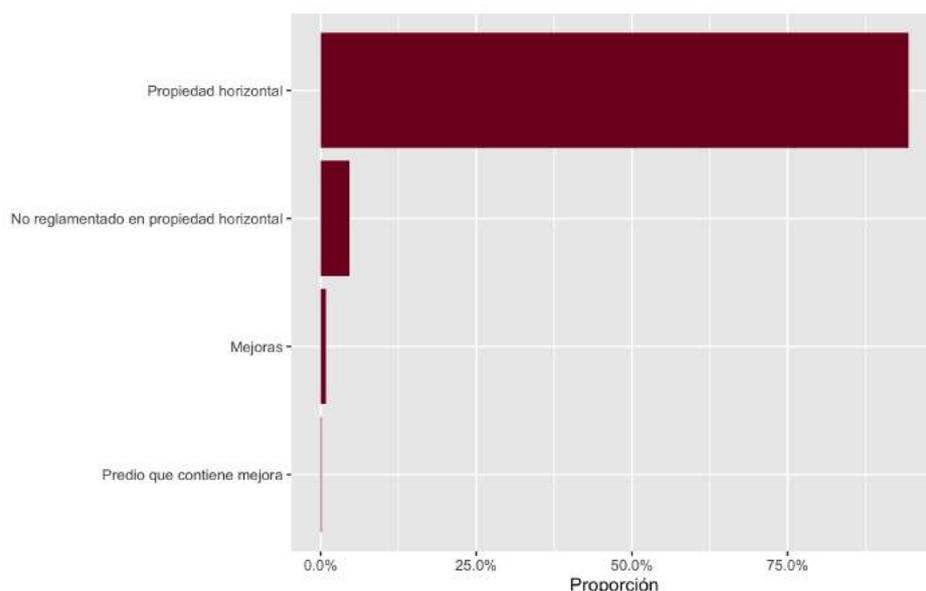


Figura 19: Predios del barrio Arboledas según condición.

Es importante mencionar que el barrio Arboledas posee el 5.5% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.67% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Arboledas. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.3.2 Destinación económica

En la figura 20, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.71% por predios con destinación *habitacional*, 0.68% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.6% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *educativo* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizado no construido o edificado* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.35% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *lote urbanizado no construido o edificado*, el barrio Arboledas contiene el 7.06% .



Figura 20: Predios del barrio Arboledas según destinación económica

A continuación, en la figura 21 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

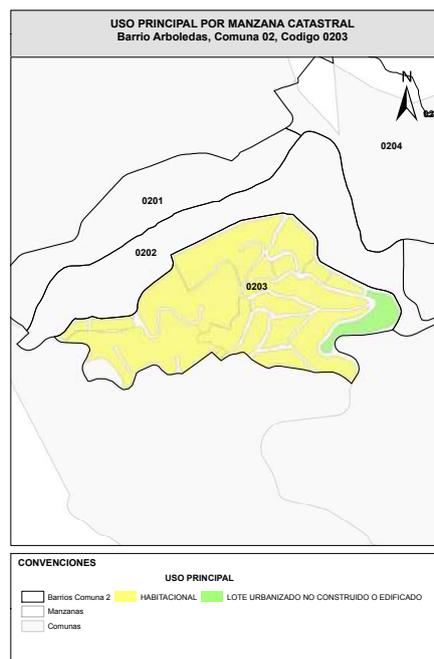


Figura 21: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Arboledas

### 6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Arboledas

La figura 22 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Arboledas, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

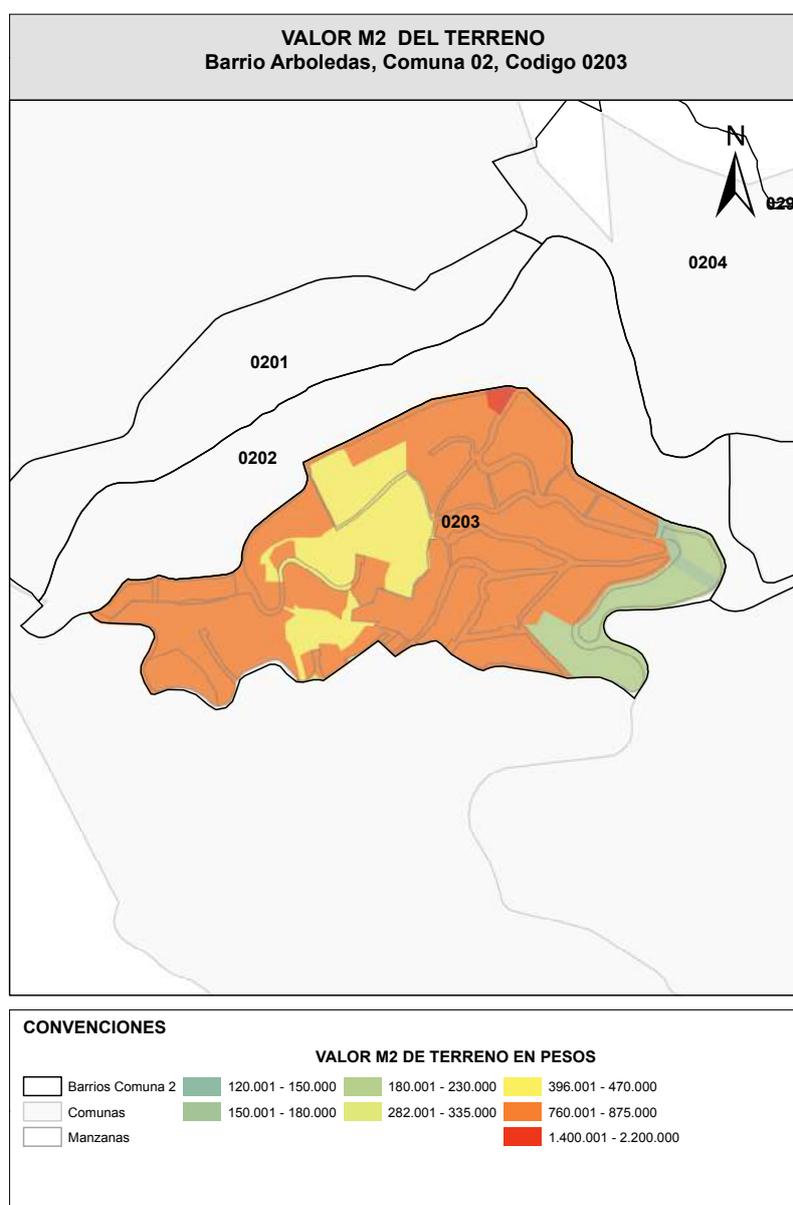


Figura 22: Valor metro cuadrado terreno barrio Arboledas

## 6.4 Normandía

### 6.4.1 Localización y descripción general

En la figura 23 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Normandía al interior de la comuna.

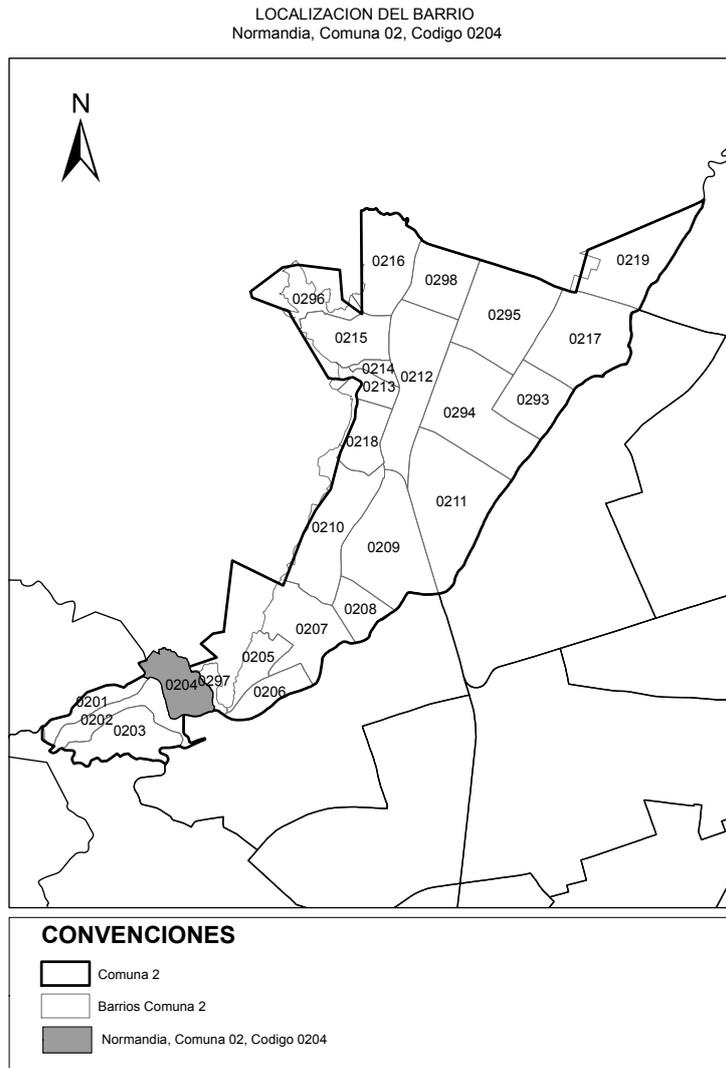


Figura 23: Localización del barrio Normandía.

Este barrio cuenta con un total de 4748 predios, dentro de los cuales 132, es decir el 2.78% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 96.36% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.59% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 24.

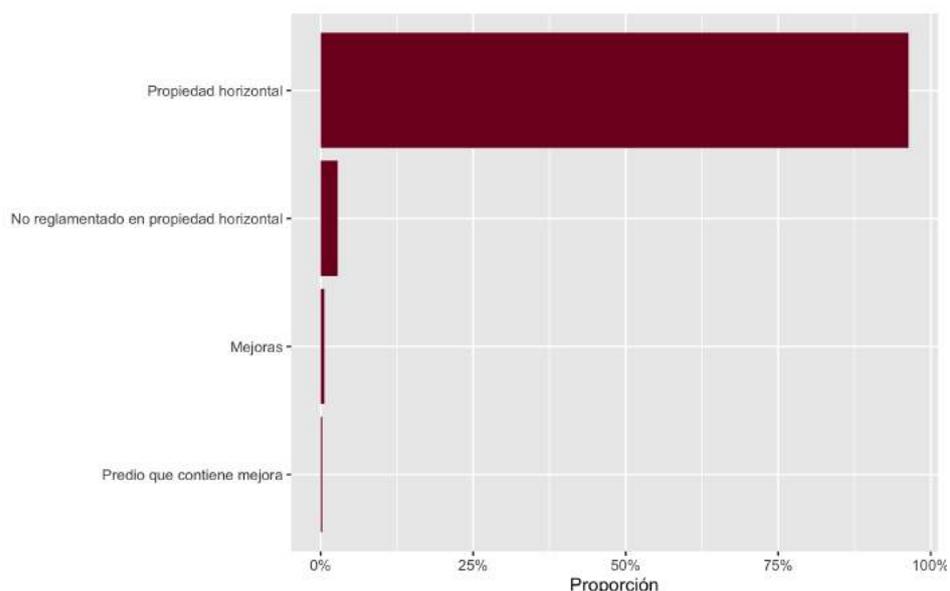


Figura 24: Predios del barrio Normandía según condición.

Es importante mencionar que el barrio Normandía posee el 5.9% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.71% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Normandía. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

#### 6.4.2 Destinación económica

En la figura 25, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 99.07% por predios con destinación *habitacional*, 0.67% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.25% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *cultural* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.85% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Normandía contiene el 0.3% .



Figura 25: Predios del barrio Normandía según destinación económica

A continuación, en la figura 26 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

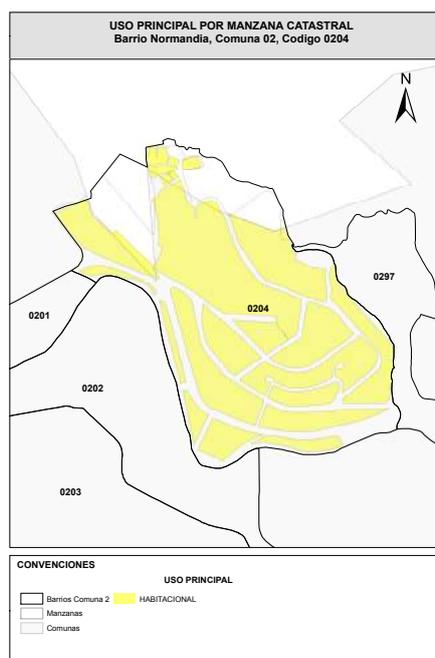


Figura 26: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Normandía

### 6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Normandía

La figura 27 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Normandía, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

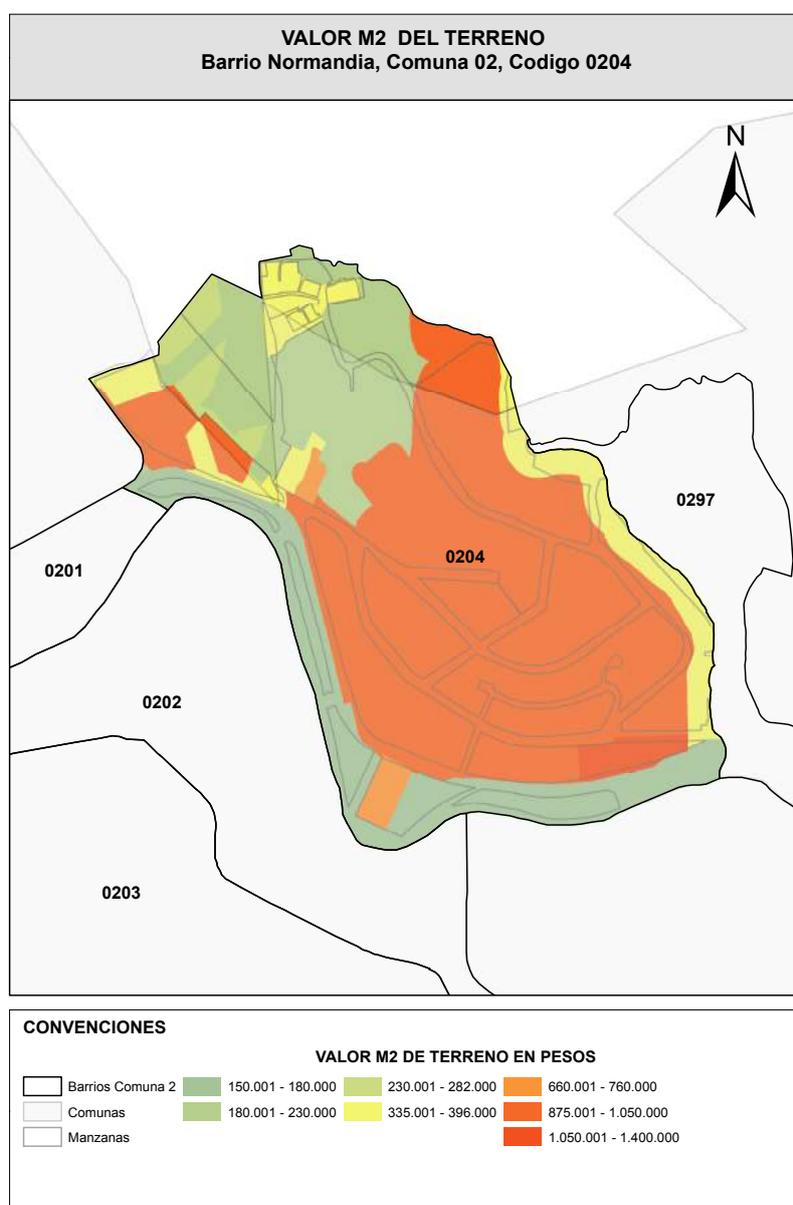


Figura 27: Valor metro cuadrado terreno barrio Normandía

## 6.5 Juanambú

### 6.5.1 Localización y descripción general

En la figura 28 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Juanambú al interior de la comuna.

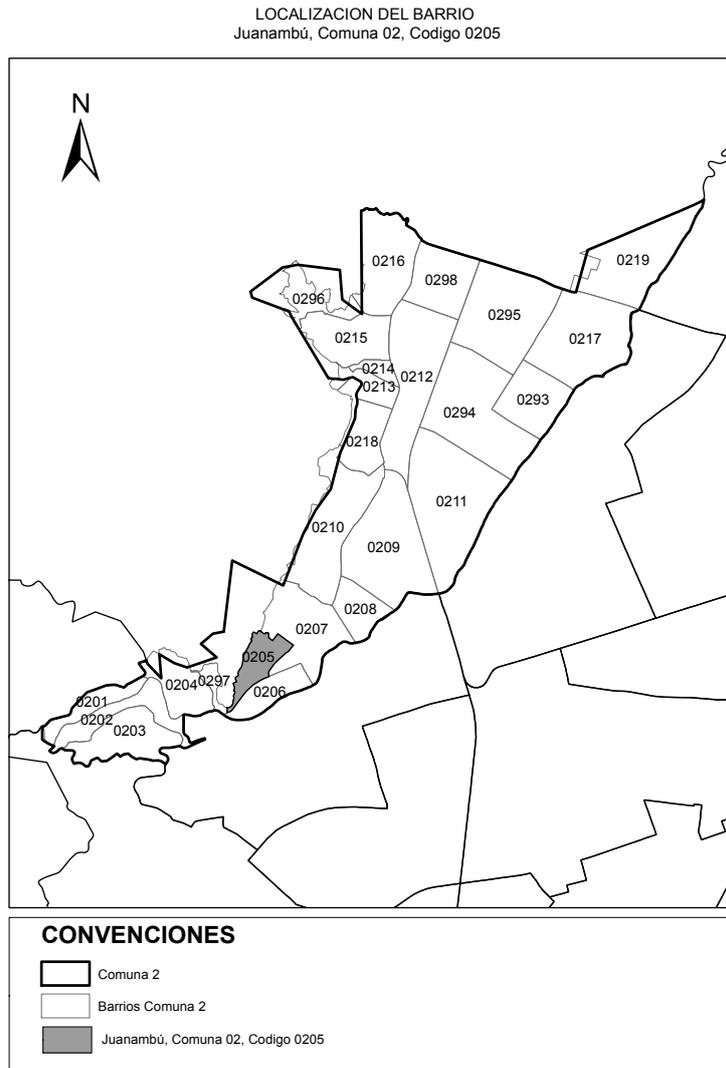


Figura 28: Localización del barrio Juanambú.

Este barrio cuenta con un total de 4571 predios, dentro de los cuales 276, es decir el 6.04% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 93.96% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Juanambú. Esto se puede observar en la figura 29.

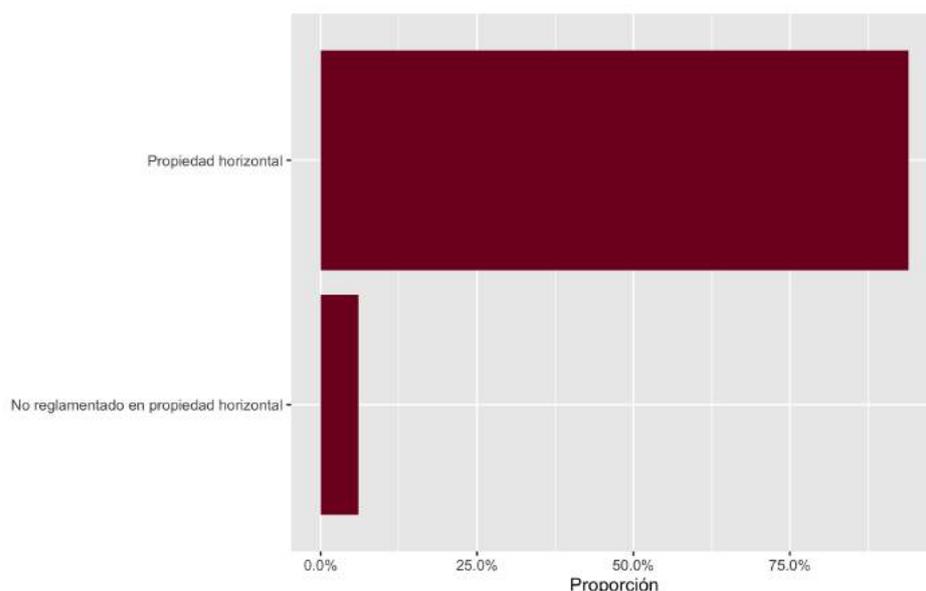


Figura 29: Predios del barrio Juanambú según condición.

Es importante mencionar que el barrio Juanambú posee el 5.68% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.69% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Juanambú. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.5.2 Destinación económica

En la figura 30, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 93.41% por predios con destinación *habitacional*, 5.87% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.71% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.19% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Juanambú contiene el 2.53% .



Figura 30: Predios del barrio Juanambú según destinación económica

A continuación, en la figura 31 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

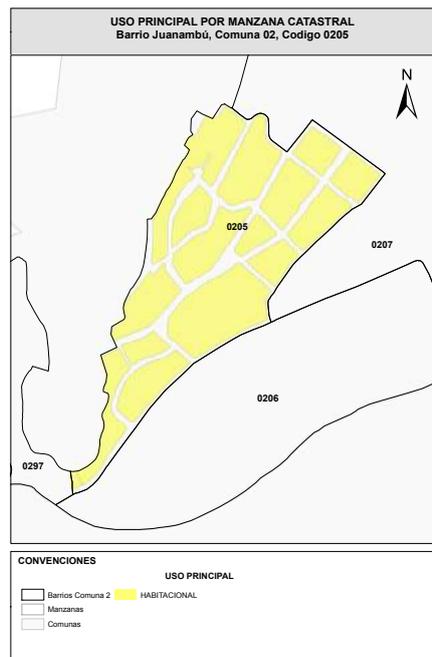


Figura 31: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Juanambú

### 6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Juanambú

La figura 32 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Juanambú, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

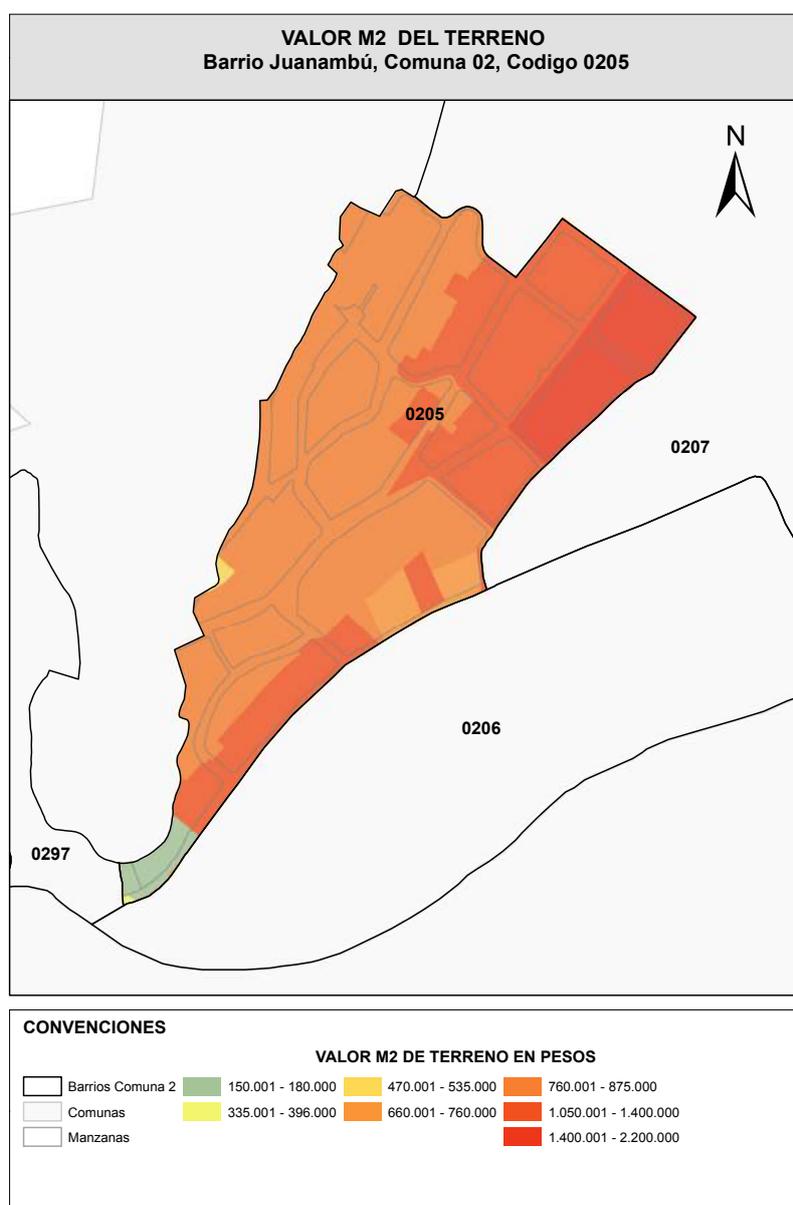


Figura 32: Valor metro cuadrado terreno barrio Juanambú

## 6.6 Centenario

### 6.6.1 Localización y descripción general

En la figura 33 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Centenario al interior de la comuna.

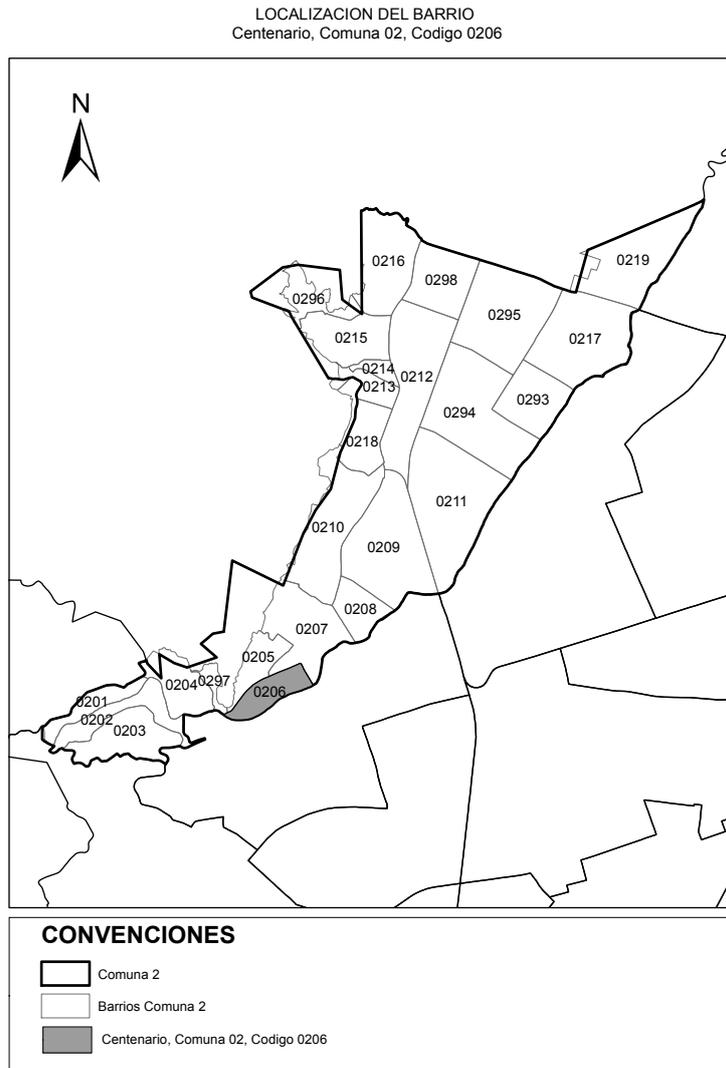


Figura 33: Localización del barrio Centenario.

Este barrio cuenta con un total de 2855 predios, dentro de los cuales 115, es decir el 4.03% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 95.87% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Centenario. Esto se puede observar en la figura 34.

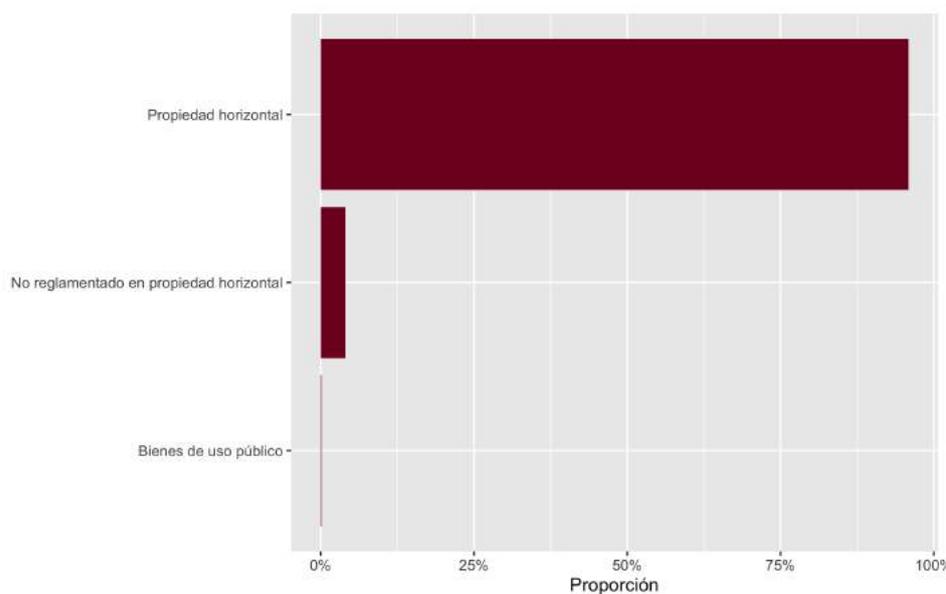


Figura 34: Predios del barrio Centenario según condición.

Es importante mencionar que el barrio Centenario posee el 3.55% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.43% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Centenario. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.6.2 Destinación económica

En la figura 35, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 64.97% por predios con destinación *habitacional*, 33.8% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.25% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *institucional* y de tipo *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.7% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Centenario contiene el 9.14% .

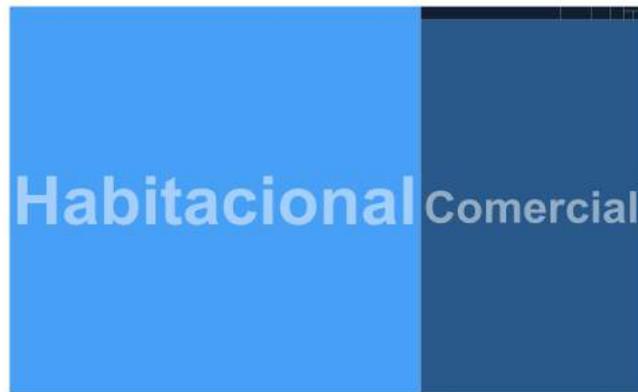


Figura 35: Predios del barrio Centenario según destinación económica

A continuación, en la figura 36 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

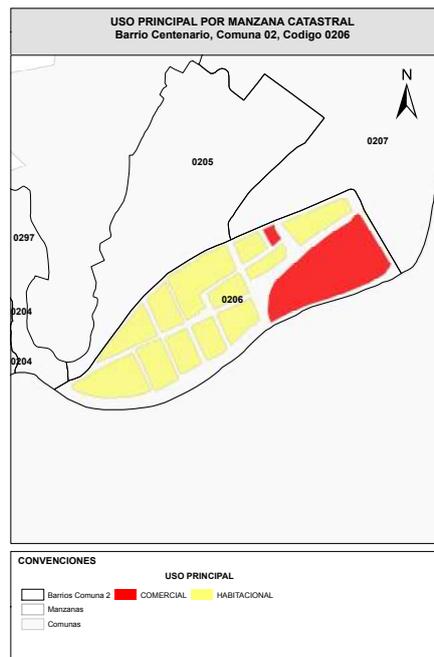


Figura 36: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Centenario

### 6.6.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Centenario

La figura 37 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Centenario, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

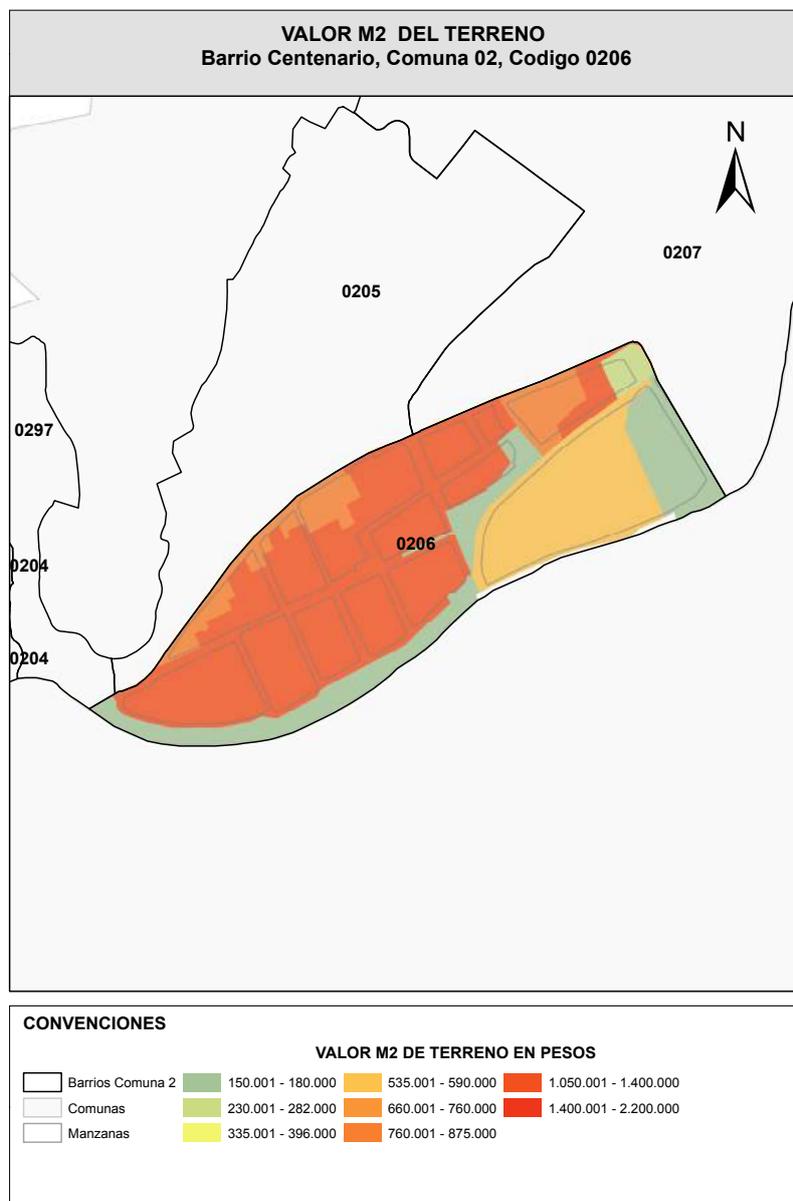


Figura 37: Valor metro cuadrado terreno barrio Centenario

## 6.7 Granada

### 6.7.1 Localización y descripción general

En la figura 38 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Granada al interior de la comuna.

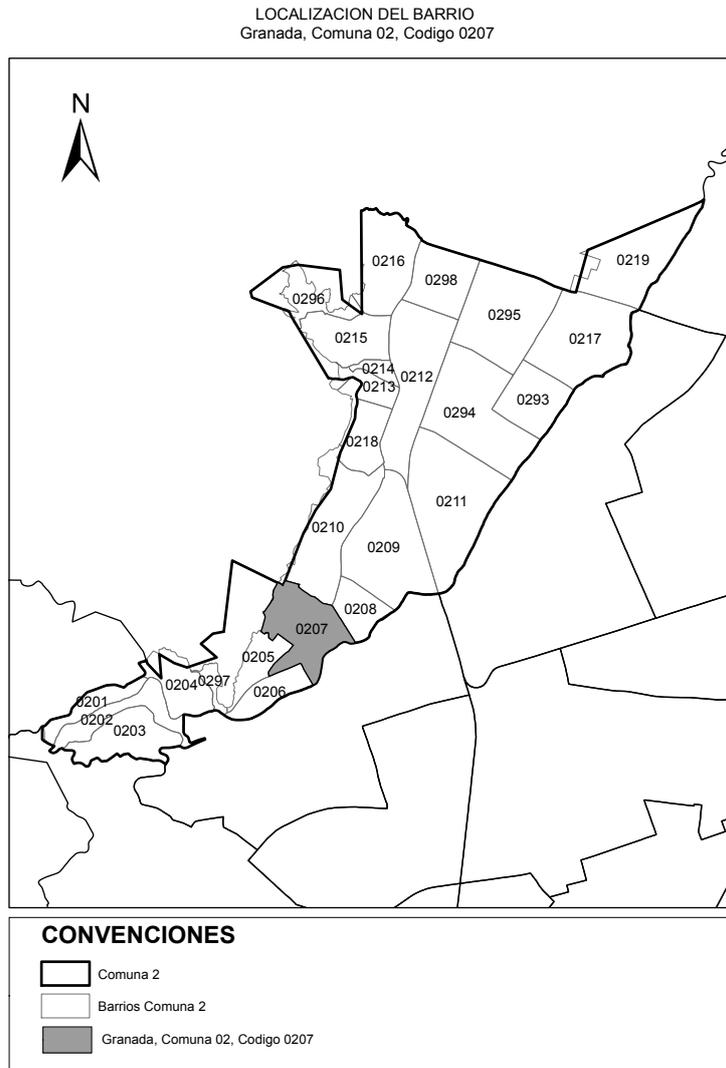


Figura 38: Localización del barrio Granada.

Este barrio cuenta con un total de 5359 predios, dentro de los cuales 679, es decir el 12.67% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 86.7% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.54% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 39.

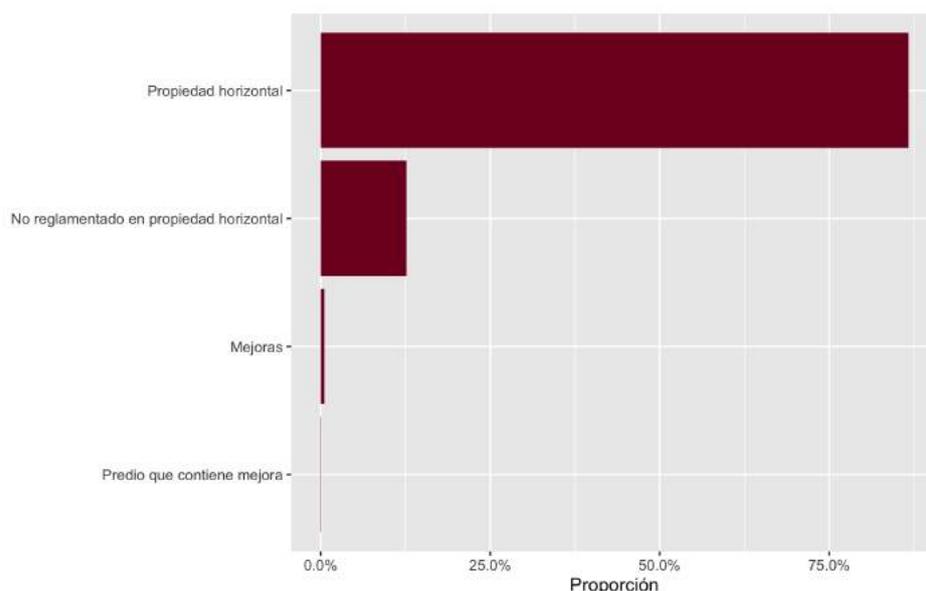


Figura 39: Predios del barrio Granada según condición.

Es importante mencionar que el barrio Granada posee el 6.66% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.81% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Granada. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.7.2 Destinación económica

En la figura 40, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 71.7% por predios con destinación *habitacional*, 27.38% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.93% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *cultural* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 5.57% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Granada contiene el 13.86% .

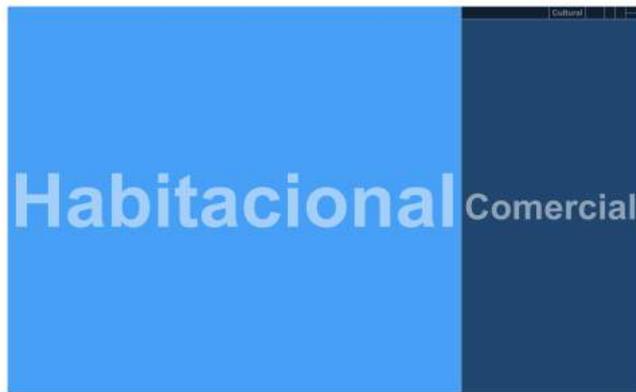


Figura 40: Predios del barrio Granada según destinación económica

A continuación, en la figura 41 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

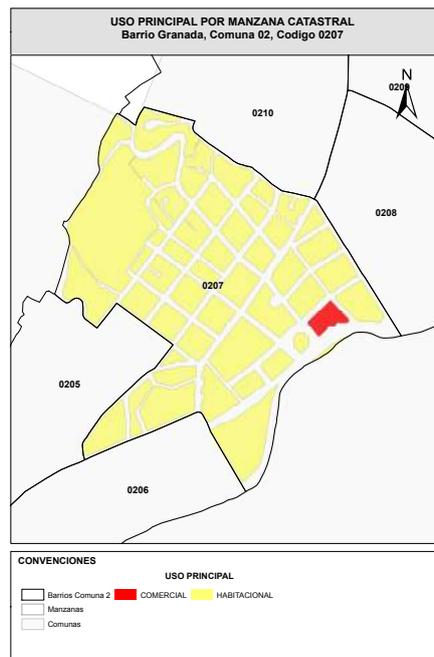


Figura 41: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Granada

### 6.7.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Granada

La figura 42 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Granada, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

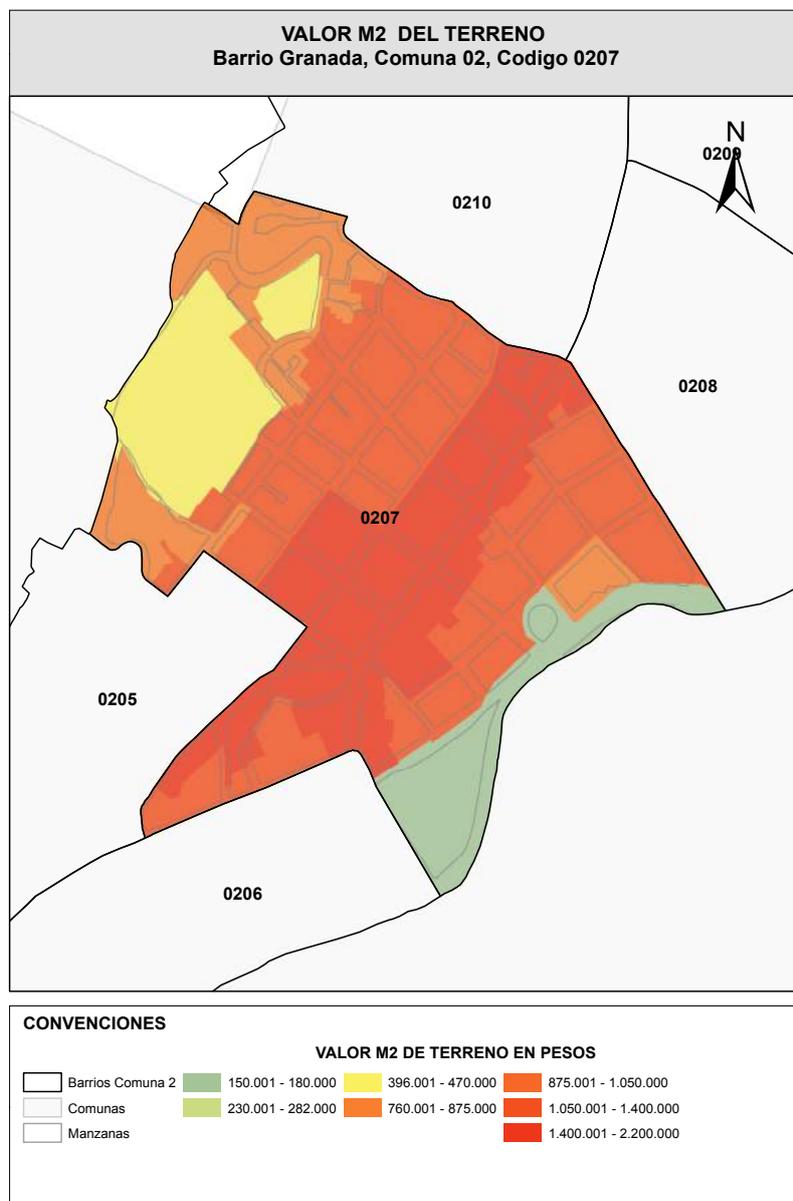


Figura 42: Valor metro cuadrado terreno barrio Granada

## 6.8 Versalles

### 6.8.1 Localización y descripción general

En la figura 43 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Versalles al interior de la comuna.

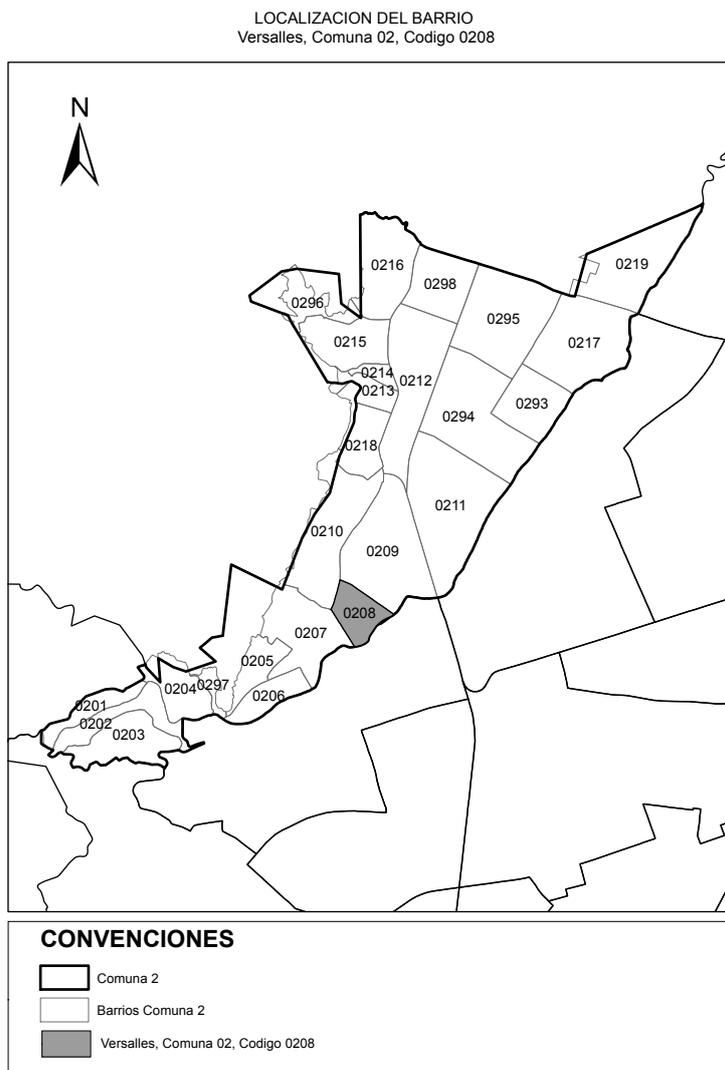


Figura 43: Localización del barrio Versalles.

Este barrio cuenta con un total de 2475 predios, dentro de los cuales 228, es decir el 9.21% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 90.79% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Versalles. Esto se puede observar en la figura 44.

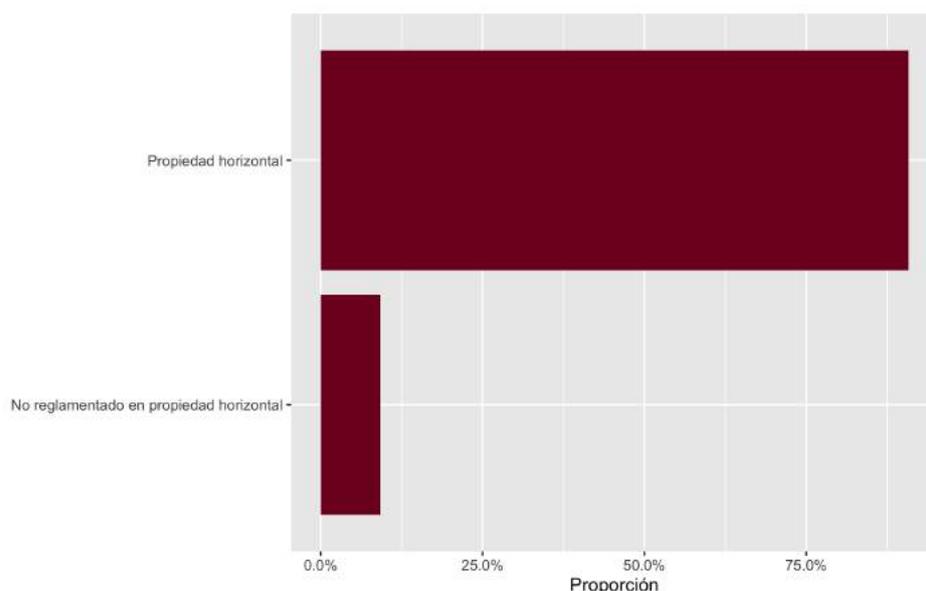


Figura 44: Predios del barrio Versailles según condición.

Es importante mencionar que el barrio Versailles posee el 3.08% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.37% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Versailles. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.8.2 Destinación económica

En la figura 45, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 70.11% por predios con destinación *habitacional*, 28.22% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.66% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *salubridad*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.52% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Versailles contiene el 6.61% .



Figura 45: Predios del barrio Versalles según destinación económica

A continuación, en la figura 46 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 46: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Versalles

### 6.8.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Versalles

La figura 47 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Versalles, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

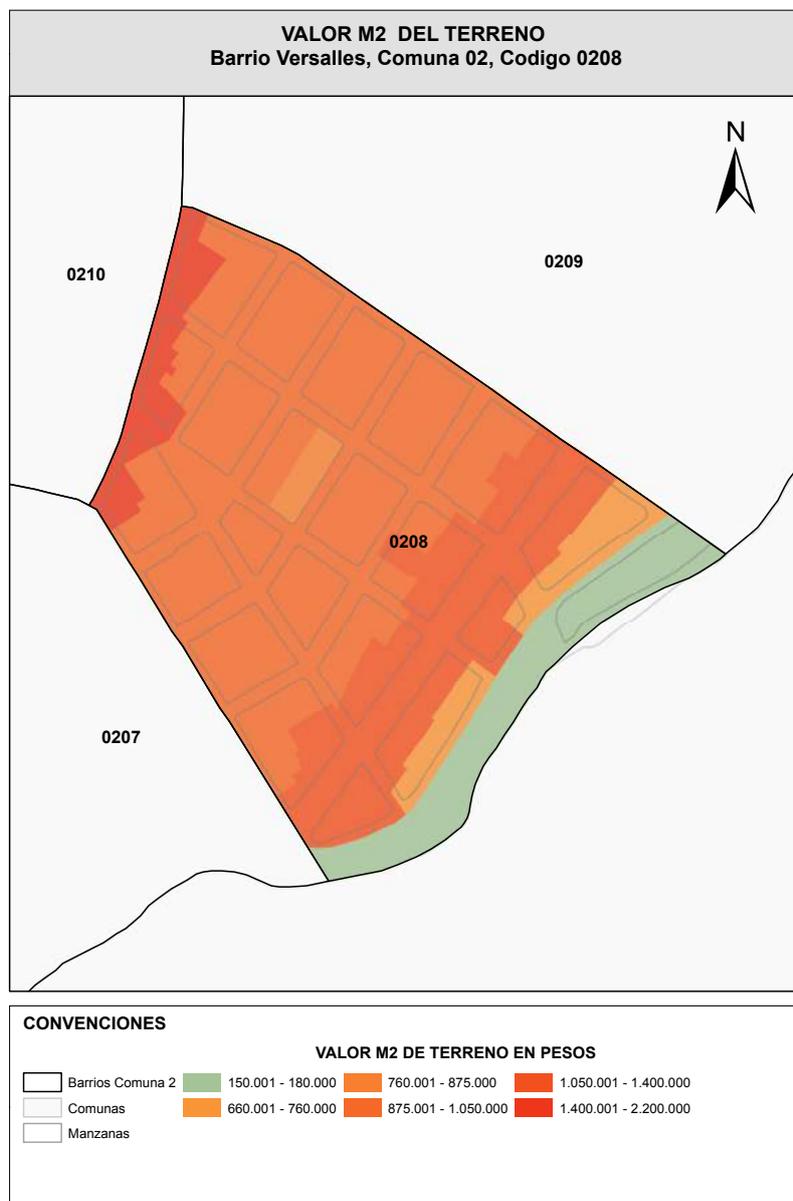


Figura 47: Valor metro cuadrado terreno barrio Versalles

## 6.9 San Vicente

### 6.9.1 Localización y descripción general

En la figura 48 se puede observar la ubicación geográfica del barrio San Vicente al interior de la comuna.

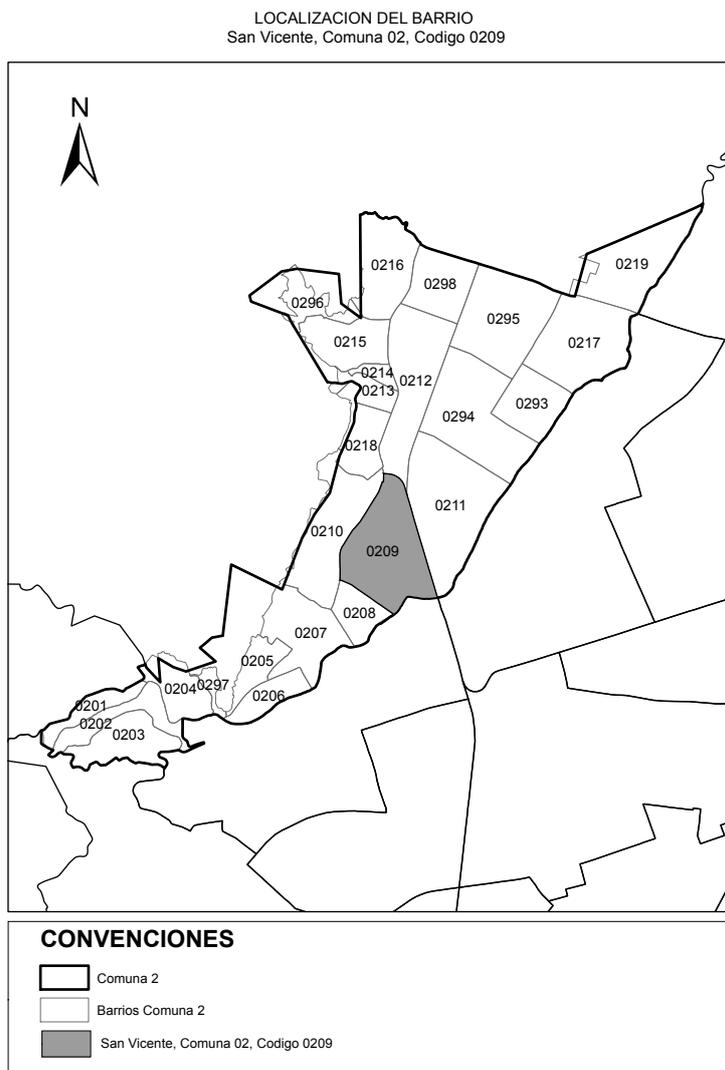


Figura 48: Localización del barrio San Vicente.

Este barrio cuenta con un total de 4373 predios, dentro de los cuales 1163, es decir el 26.6% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 73.36% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.02% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 49.

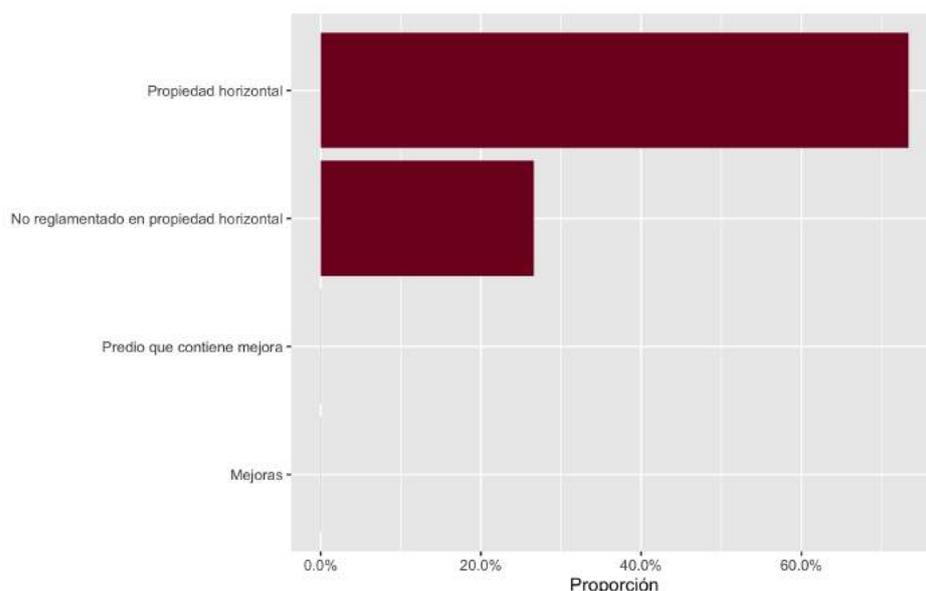


Figura 49: Predios del barrio San Vicente según condición.

Es importante mencionar que el barrio San Vicente posee el 5.44% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.66% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio San Vicente. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.9.2 Destinación económica

En la figura 50, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 52.48% por predios con destinación *comercial*, 44.95% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *habitacional*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.59% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *salubridad*, *educativo* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *comercial* y *habitacional* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 21.63% de los predios con destinación *comercial* de la comuna. Esto convierte al barrio San Vicente en el barrio con mayor proporción de predios de la comuna con destinación económica *comercial*. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *habitacional*, el barrio San Vicente contiene el 2.84% .



Figura 50: Predios del barrio San Vicente según destinación económica

A continuación, en la figura 51 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

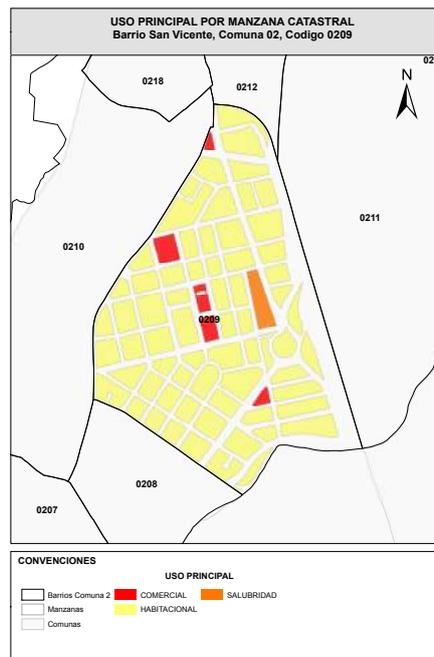


Figura 51: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio San Vicente

### 6.9.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Vicente

La figura 52 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio San Vicente, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

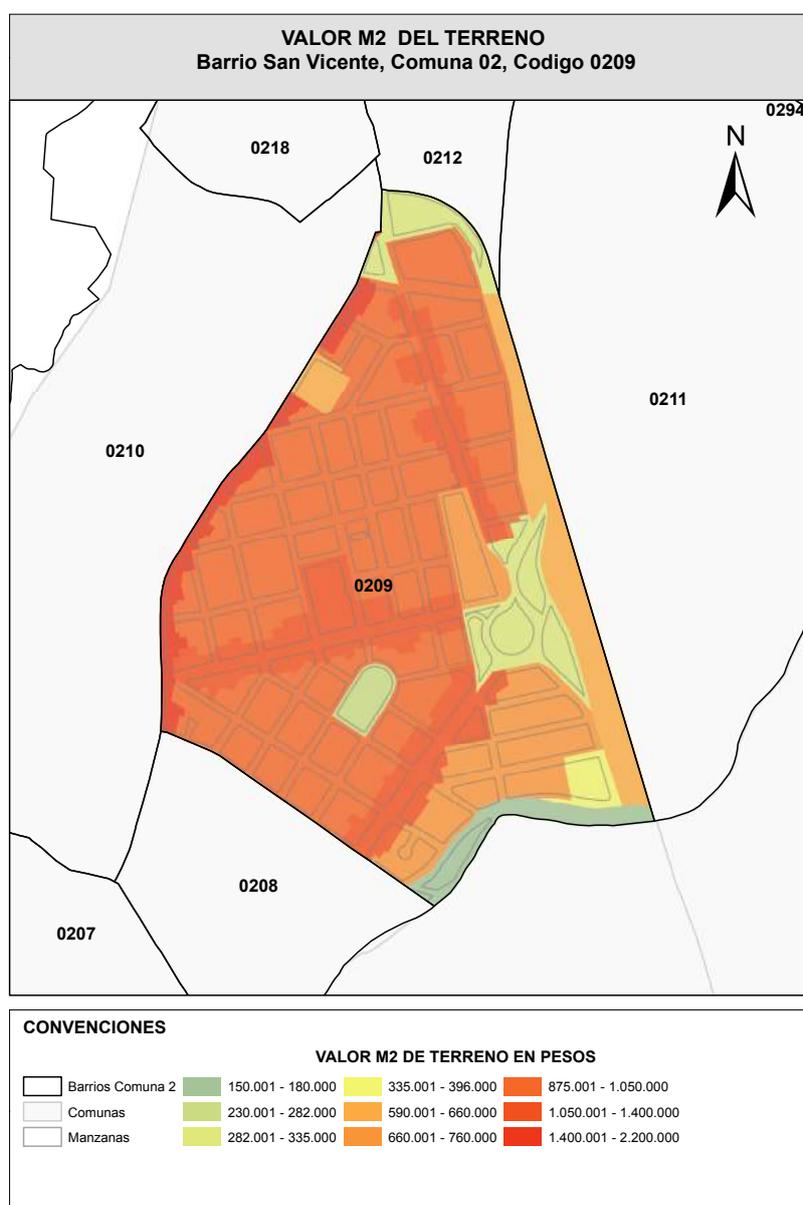


Figura 52: Valor metro cuadrado terreno barrio San Vicente

## 6.10 Santa Mónica

### 6.10.1 Localización y descripción general

En la figura 53 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Santa Mónica al interior de la comuna.

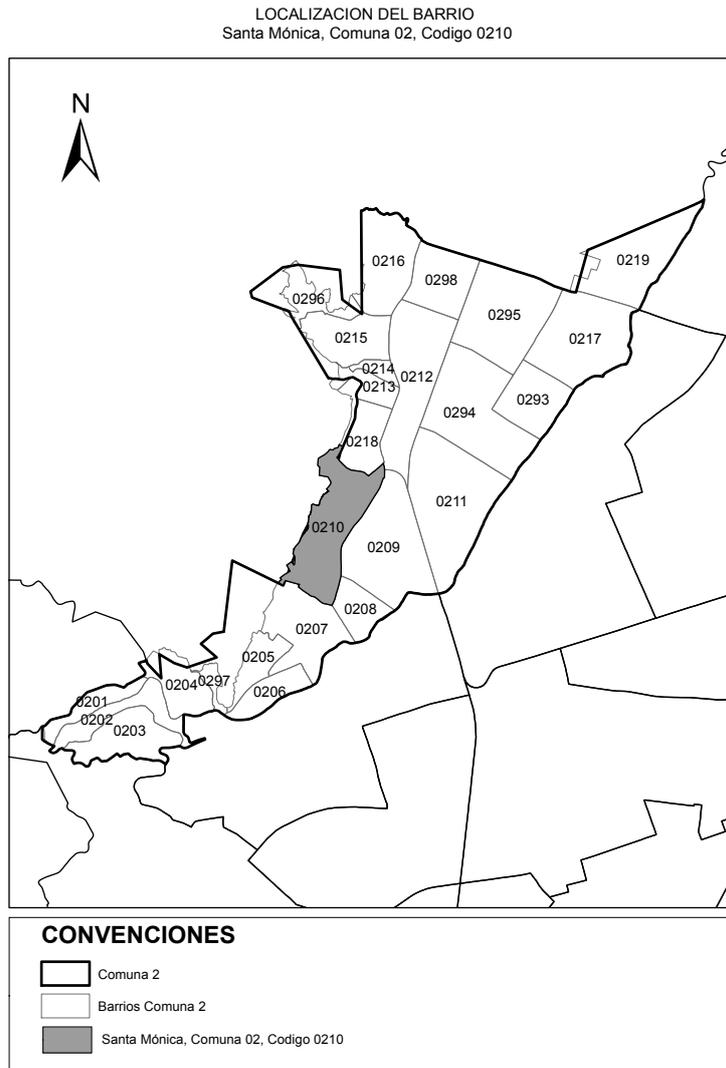


Figura 53: Localización del barrio Santa Mónica.

Este barrio cuenta con un total de 4011 predios, dentro de los cuales 820, es decir el 20.44% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 78.04% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.02% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 54.

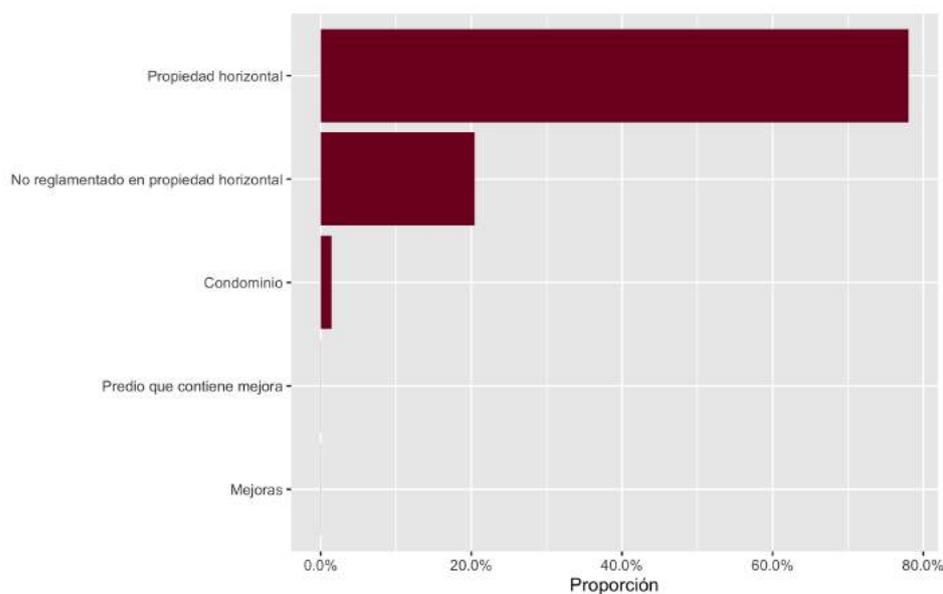


Figura 54: Predios del barrio Santa Mónica según condición.

Es importante mencionar que el barrio Santa Mónica posee el 4.99% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.6% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Santa Mónica. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.10.2 Destinación económica

En la figura 55, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 73.4% por predios con destinación *habitacional*, 25.19% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.43% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *salubridad* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 4.26% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Santa Mónica contiene el 9.54% .

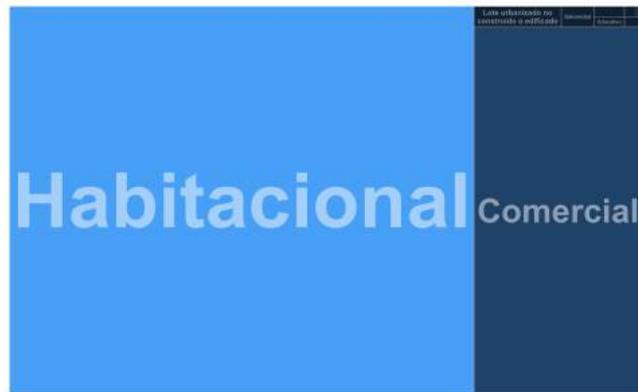


Figura 55: Predios del barrio Santa Mónica según destinación económica

A continuación, en la figura 56 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

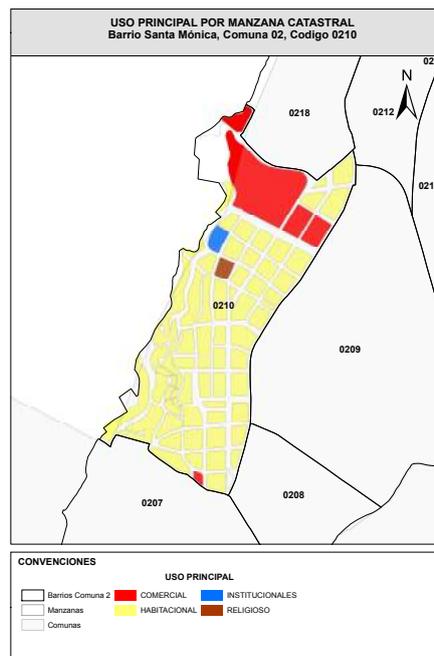


Figura 56: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Santa Mónica

### 6.10.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Mónica

La figura 57 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Santa Mónica, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

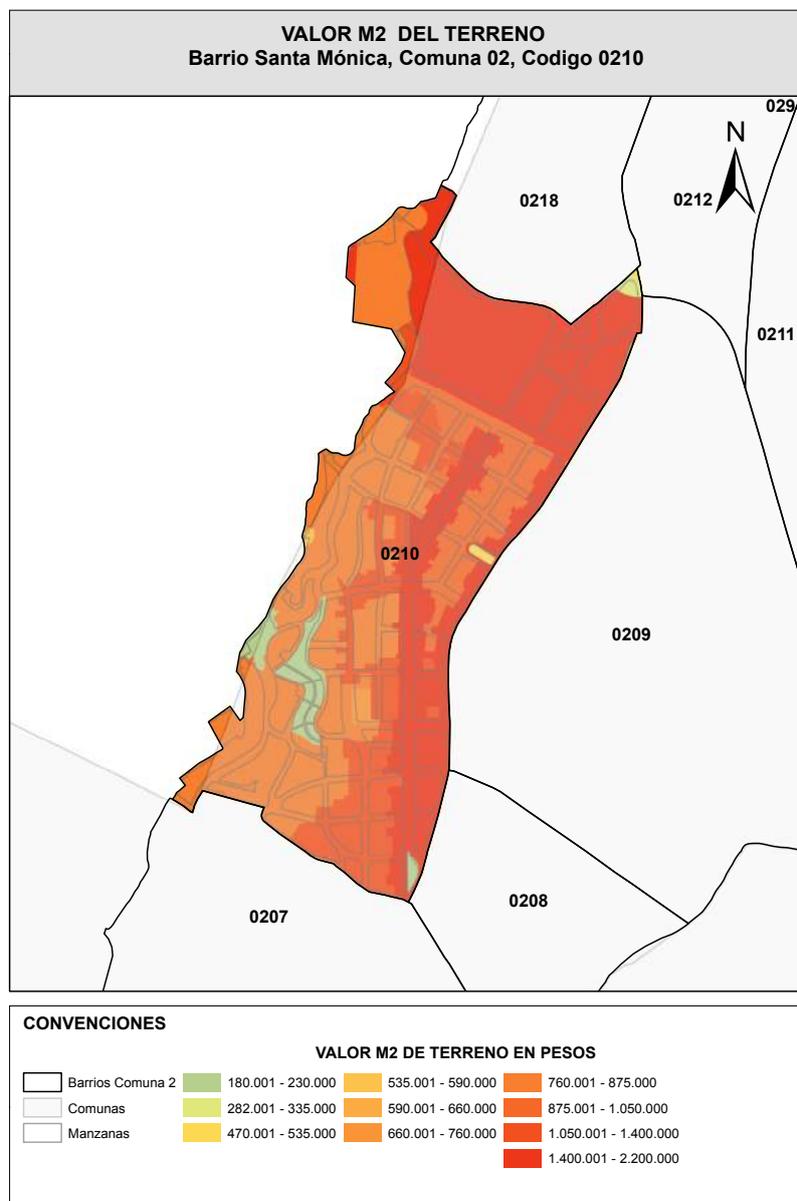


Figura 57: Valor metro cuadrado terreno barrio Santa Mónica

## 6.11 Prados del Norte

### 6.11.1 Localización y descripción general

En la figura 58 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Prados del Norte al interior de la comuna.

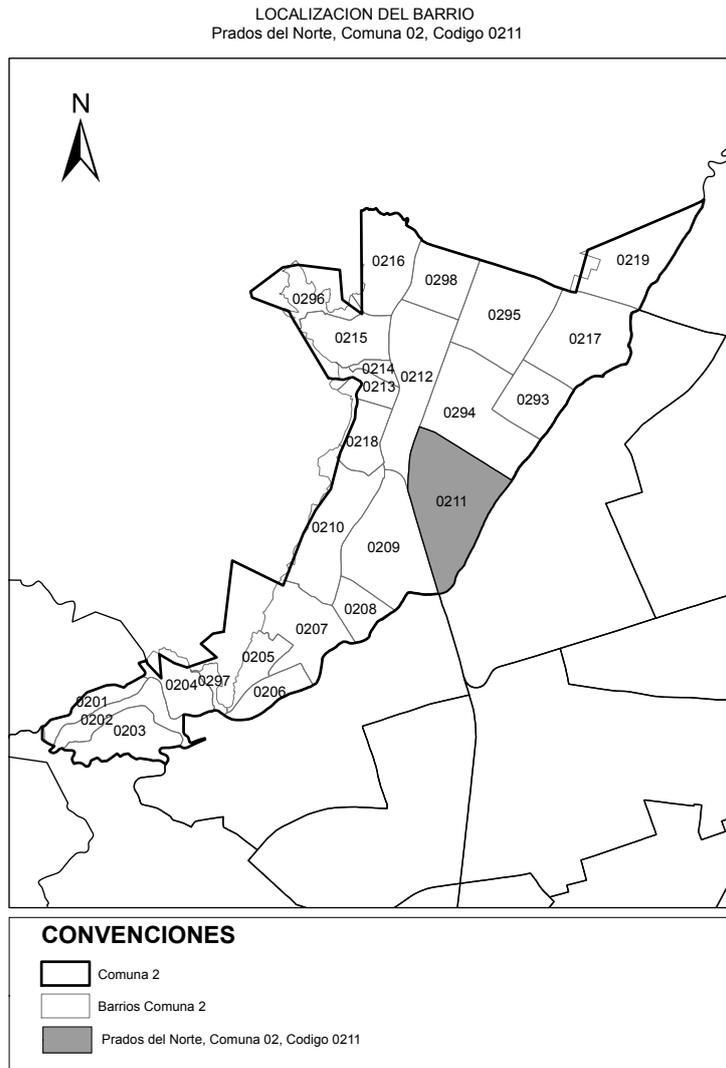


Figura 58: Localización del barrio Prados del Norte.

Este barrio cuenta con un total de 6656 predios, dentro de los cuales 1122, es decir el 16.86% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 82.96% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.05% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 59.

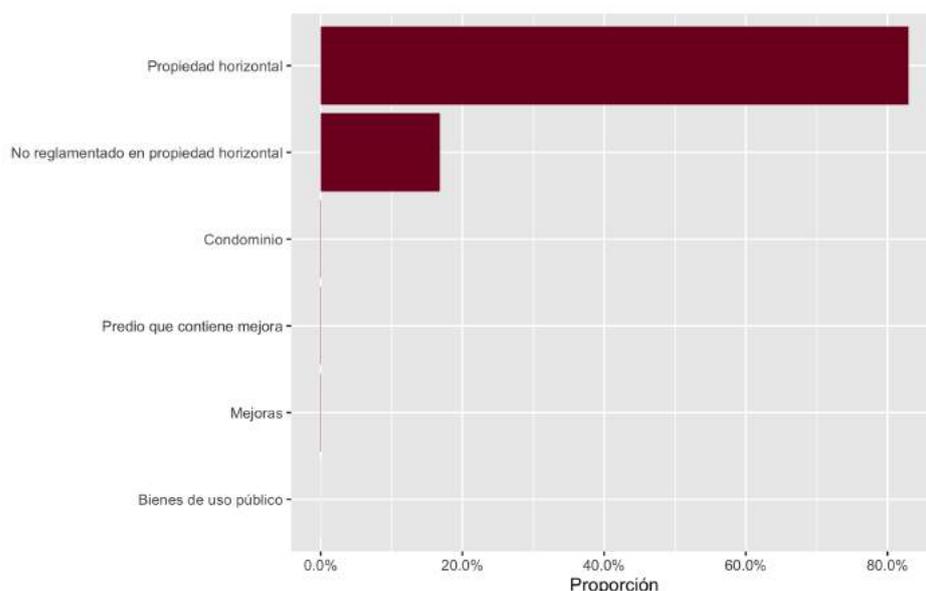


Figura 59: Predios del barrio Prados del Norte según condición.

Es importante mencionar que el barrio Prados del Norte posee el 8.27% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 1% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Prados del Norte. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.11.2 Destinación económica

En la figura 60, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 86.88% por predios con destinación *habitacional*, 12.12% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.01% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *educativo* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 8.4% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Prados del Norte contiene el 7.64% .



Figura 60: Predios del barrio Prados del Norte según destinación económica

A continuación, en la figura 61 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

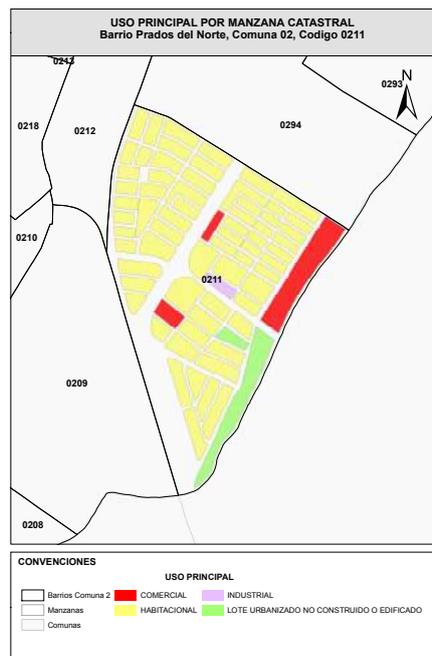


Figura 61: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Prados del Norte

### 6.11.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Prados del Norte

La figura 62 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Prados del Norte, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

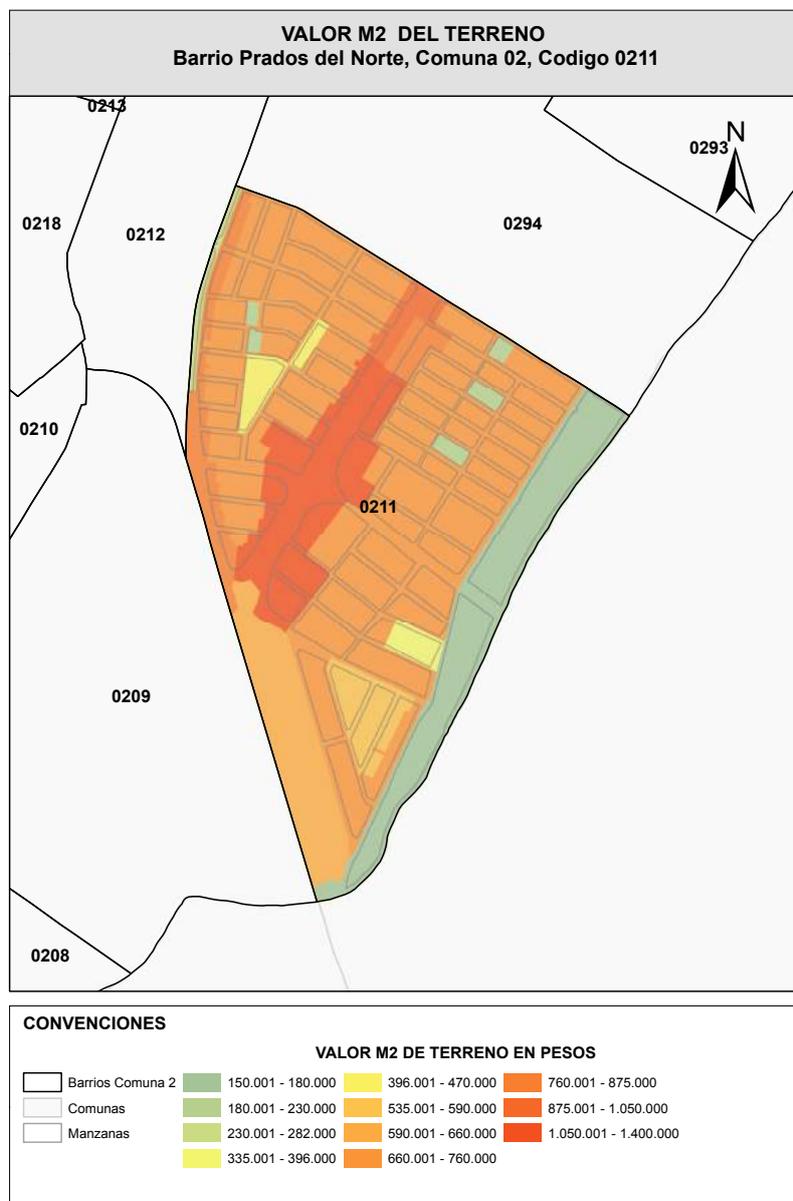


Figura 62: Valor metro cuadrado terreno barrio Prados del Norte

## 6.12 La Flora

### 6.12.1 Localización y descripción general

En la figura 63 se puede observar la ubicación geográfica del barrio La Flora al interior de la comuna.

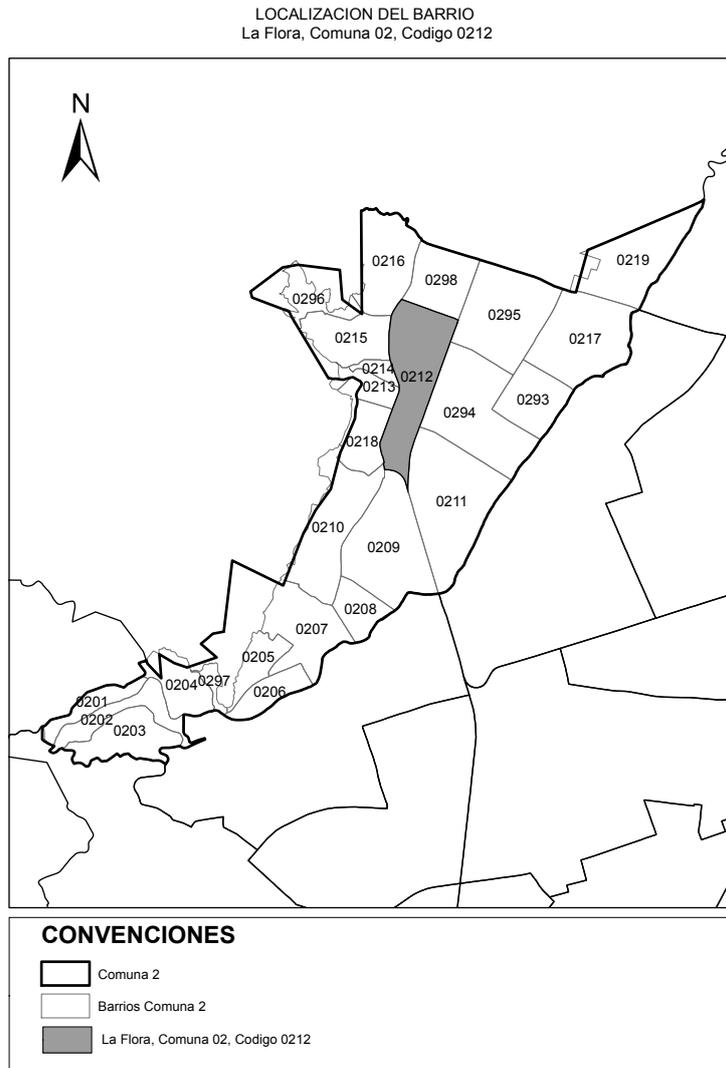


Figura 63: Localización del barrio La Flora.

Este barrio cuenta con un total de 2506 predios, dentro de los cuales 1073, es decir el 42.82% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 57.18% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio La Flora. Esto se puede observar en la figura 64.

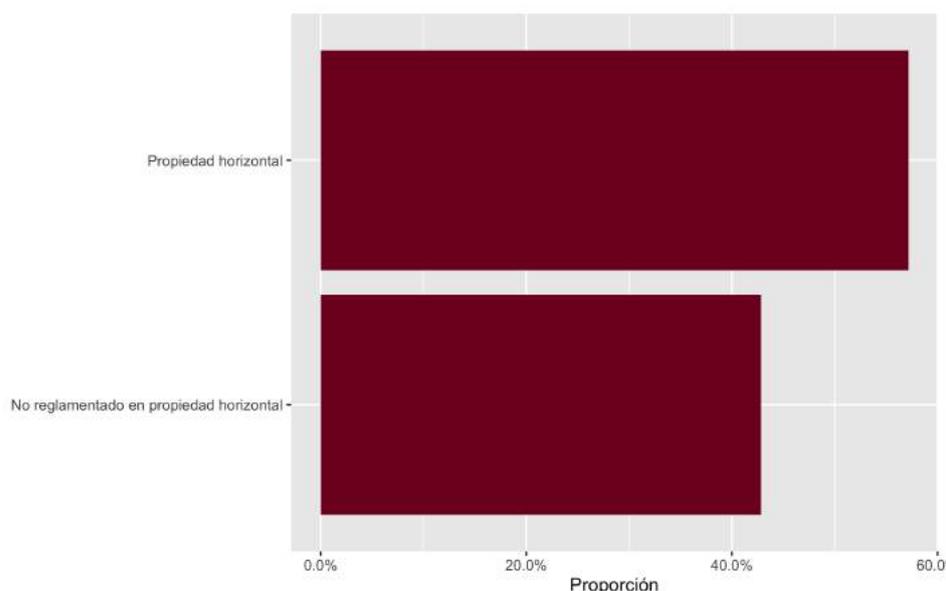


Figura 64: Predios del barrio La Flora según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Flora posee el 3.11% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.38% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio La Flora. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.12.2 Destinación económica

En la figura 65, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 87.09% por predios con destinación *habitacional*, 10.4% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.52% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *educativo* y de tipo *salubridad*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.17% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio La Flora contiene el 2.47% .



Figura 65: Predios del barrio La Flora según destinación económica

A continuación, en la figura 66 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

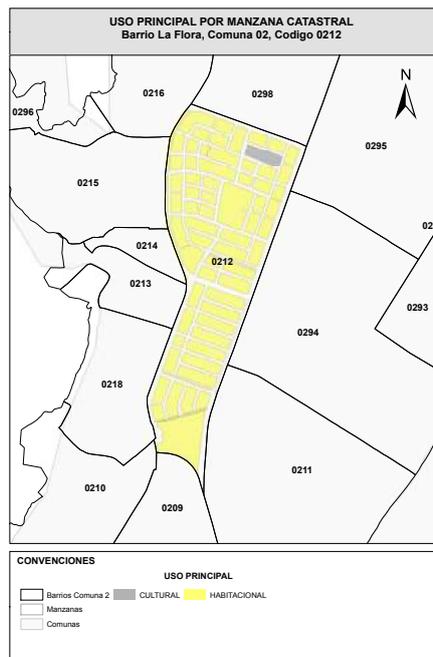


Figura 66: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Flora

### 6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Flora

La figura 67 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio La Flora, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

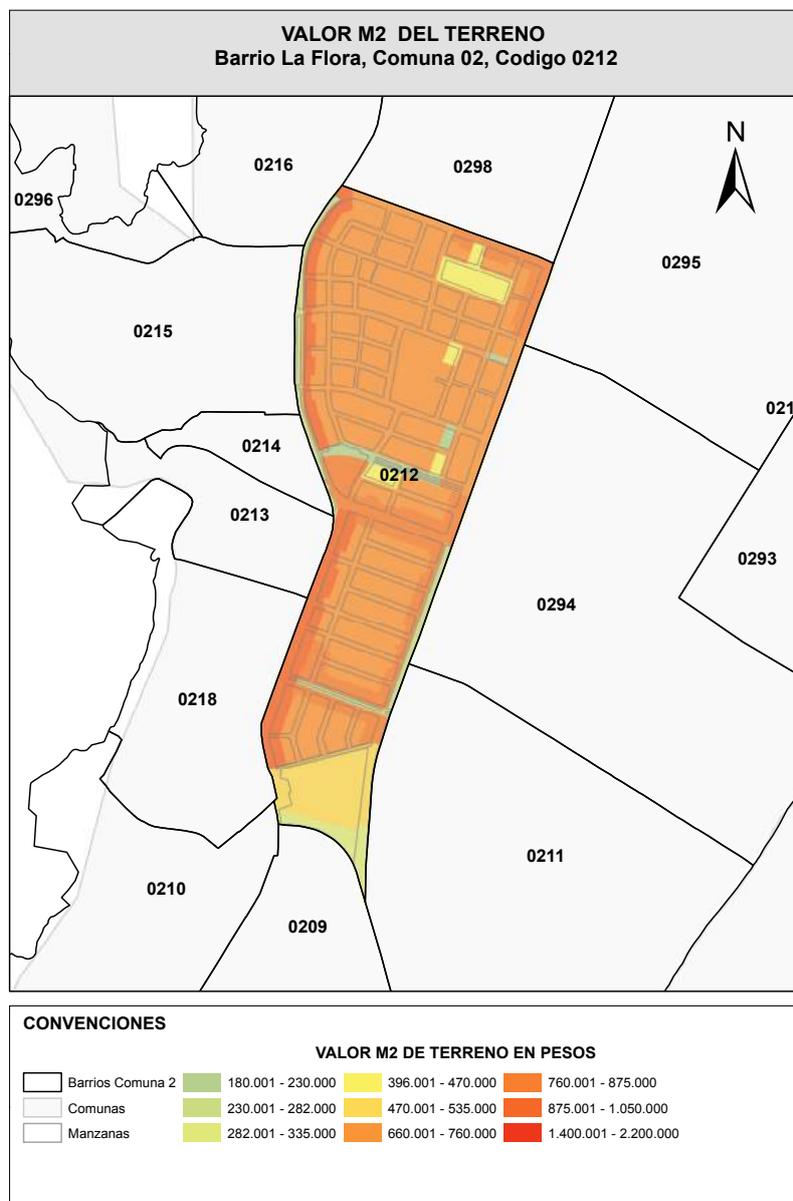


Figura 67: Valor metro cuadrado terreno barrio La Flora

## 6.13 La Campiña

### 6.13.1 Localización y descripción general

En la figura 68 se puede observar la ubicación geográfica del barrio La Campiña al interior de la comuna.

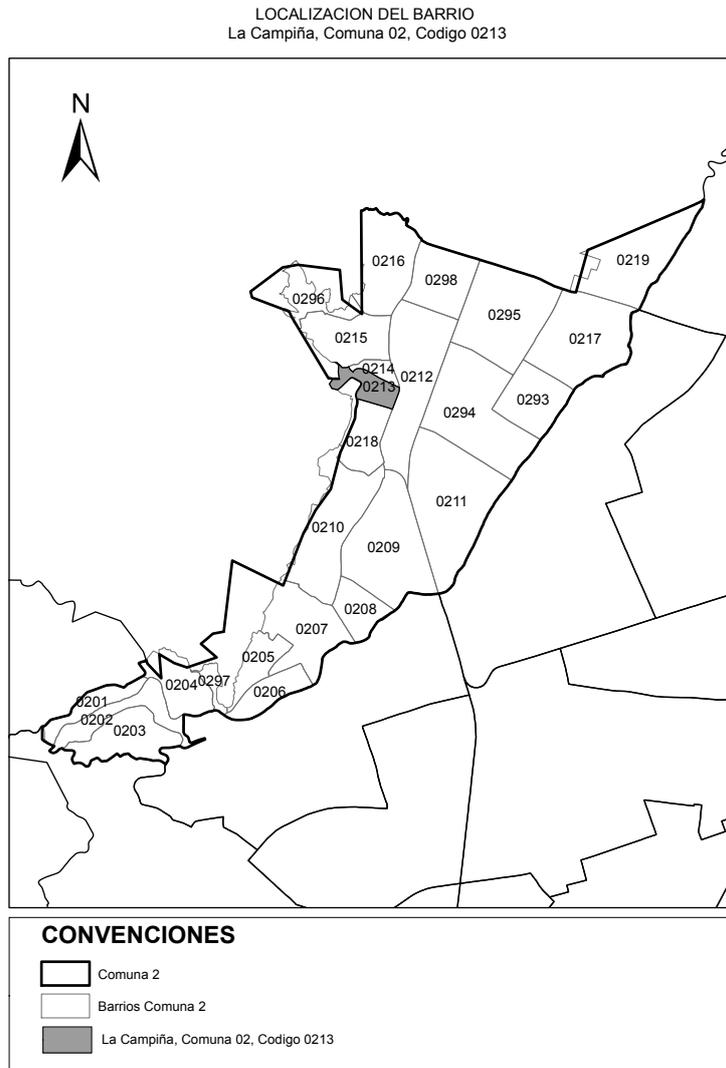


Figura 68: Localización del barrio La Campiña.

Este barrio cuenta con un total de 1126 predios, dentro de los cuales 230, es decir el 20.43% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 79.57% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio La Campiña. Esto se puede observar en la figura 69.

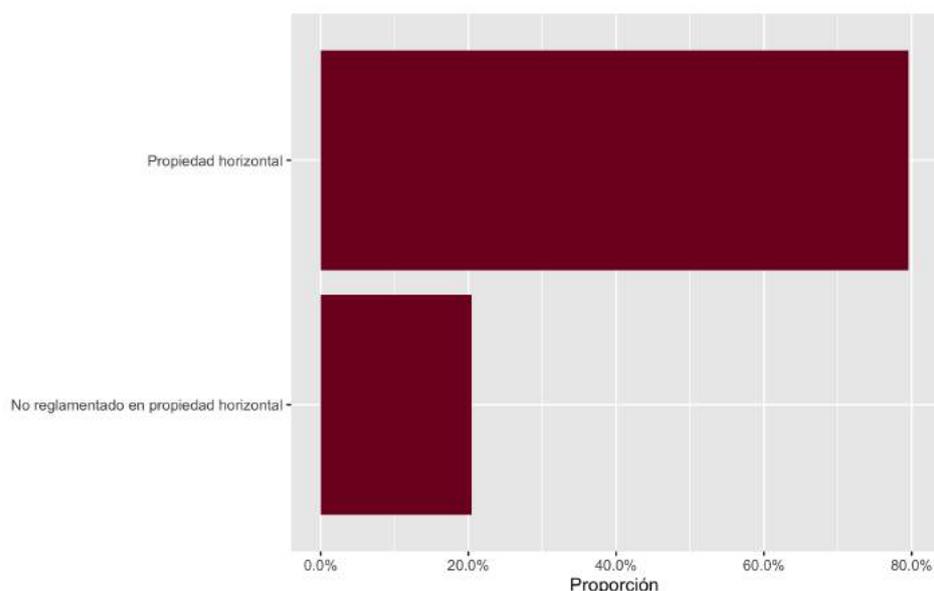


Figura 69: Predios del barrio La Campiña según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Campiña posee el 1.4% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.17% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio La Campiña. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.13.2 Destinación económica

En la figura 70, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 97.69% por predios con destinación *habitacional*, 0.44% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.53% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado* y *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.6% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio La Campiña contiene el 0.19% .



Figura 70: Predios del barrio La Campiña según destinación económica

A continuación, en la figura 71 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

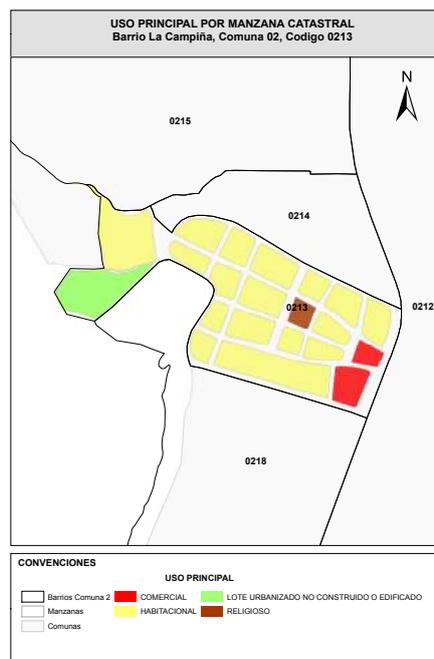


Figura 71: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Campiña

### 6.13.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Campiña

La figura 72 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio La Campiña, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

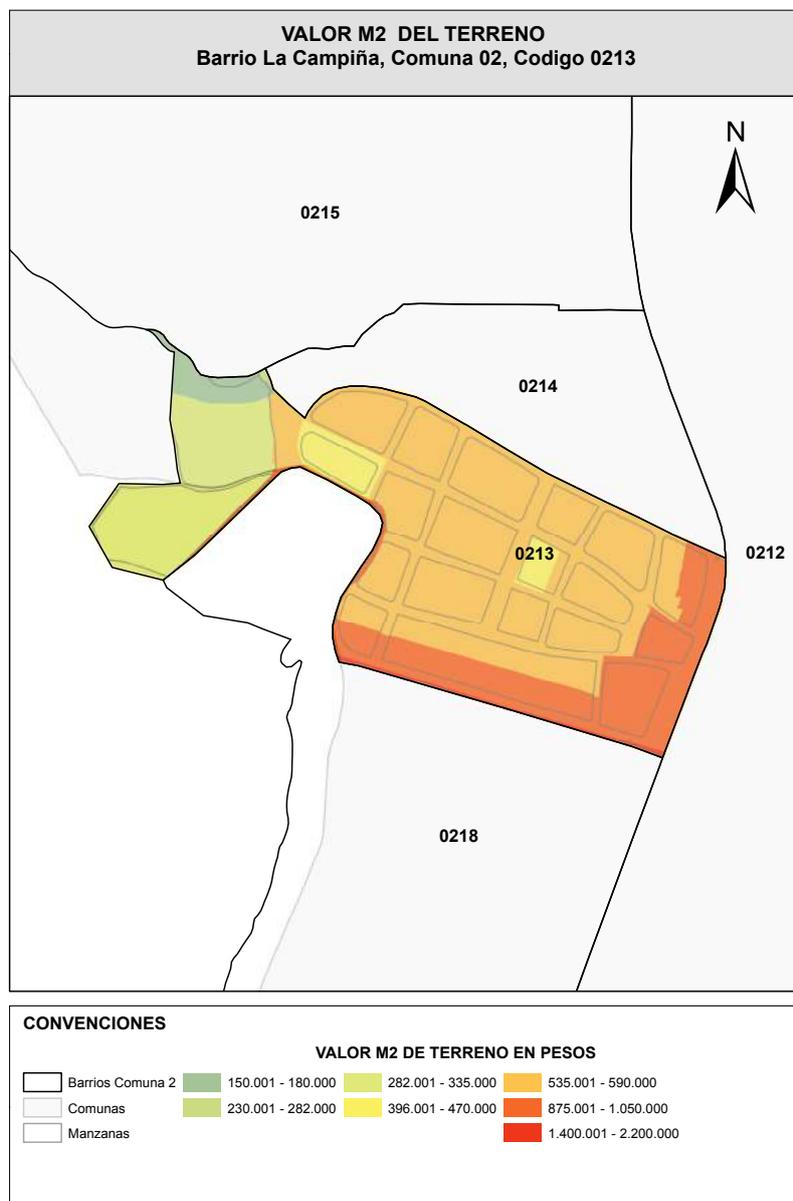


Figura 72: Valor metro cuadrado terreno barrio La Campiña

## 6.14 La Paz

### 6.14.1 Localización y descripción general

En la figura 73 se puede observar la ubicación geográfica del barrio La Paz al interior de la comuna.

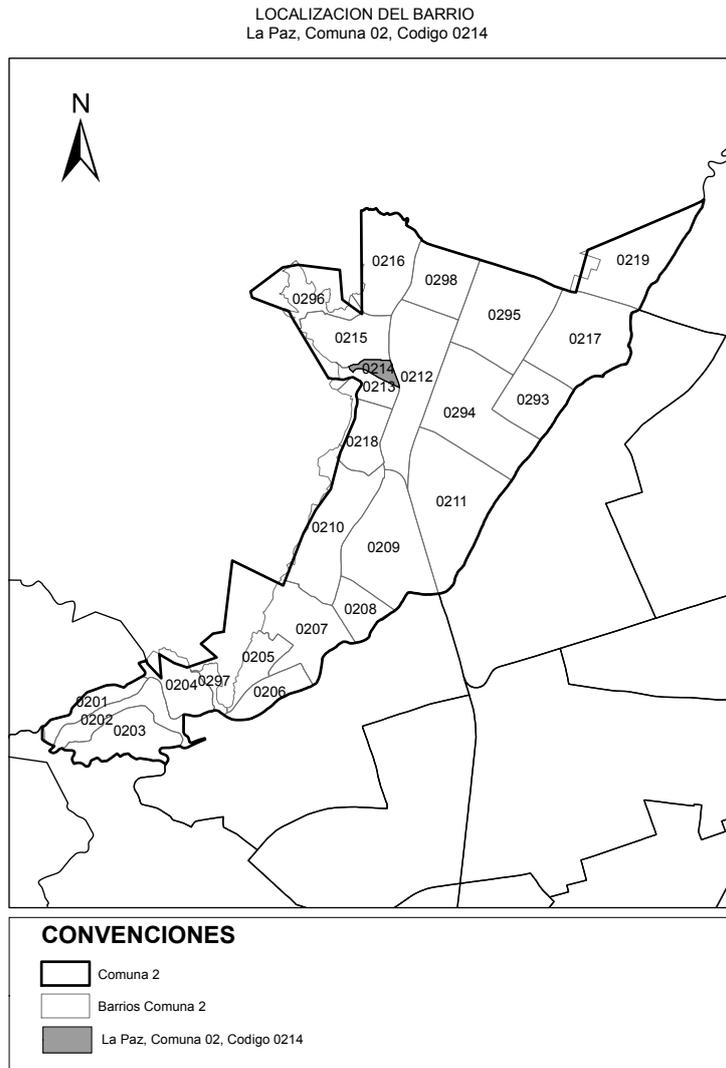


Figura 73: Localización del barrio La Paz.

Este barrio cuenta con un total de 120 predios, dentro de los cuales 85, es decir el 70.83% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 23.33% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 4.17% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 74.

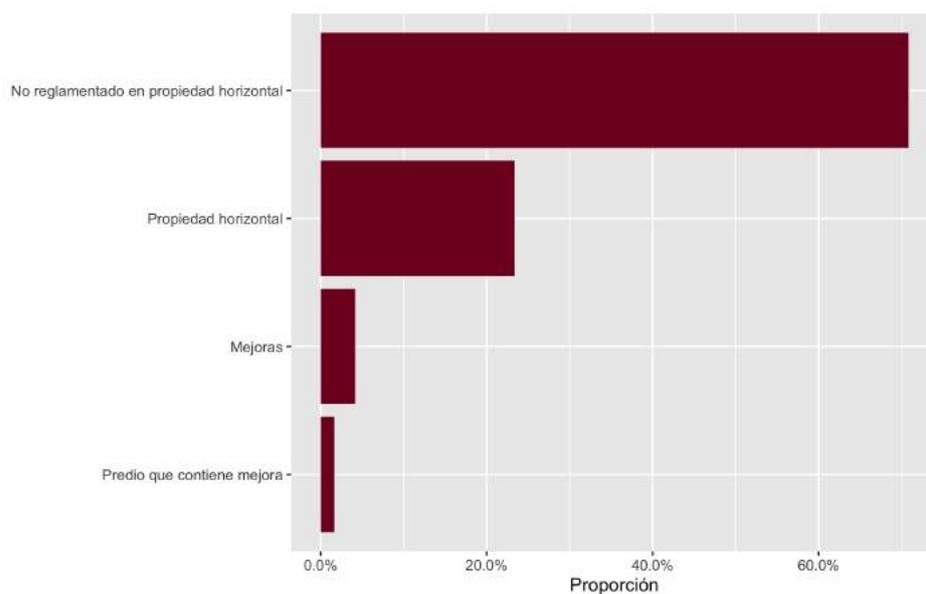


Figura 74: Predios del barrio La Paz según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Paz posee el 0.15% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.02% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio La Paz. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.14.2 Destinación económica

En la figura 75, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 80.67% por predios con destinación *habitacional*, 14.29% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 5.04% de los predios de la comuna, estas corresponden a *industrial, cultural y educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 0.14% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio La Paz contiene el 0.16% .



Figura 75: Predios del barrio La Paz según destinación económica

A continuación, en la figura 76 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 76: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Paz

### 6.14.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Paz

La figura 77 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio La Paz, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

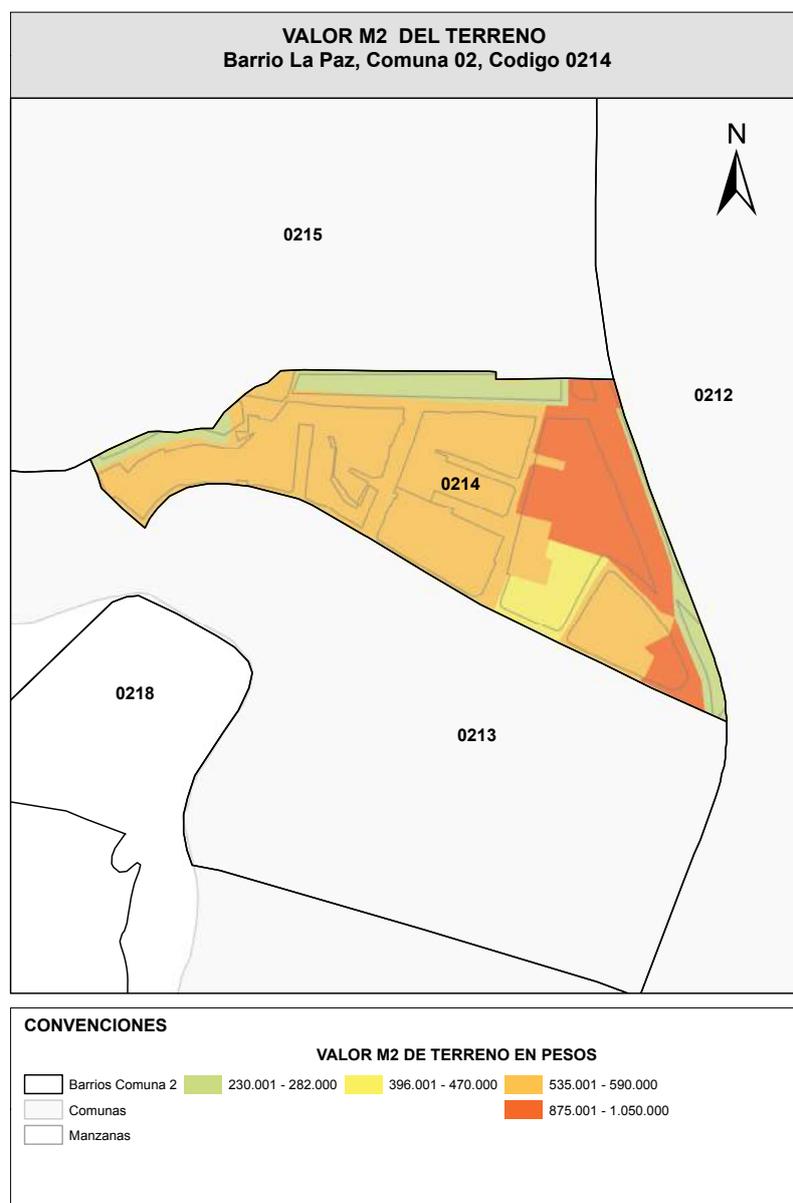


Figura 77: Valor metro cuadrado terreno barrio La Paz

## 6.15 El Bosque

### 6.15.1 Localización y descripción general

En la figura 78 se puede observar la ubicación geográfica del barrio El Bosque al interior de la comuna.

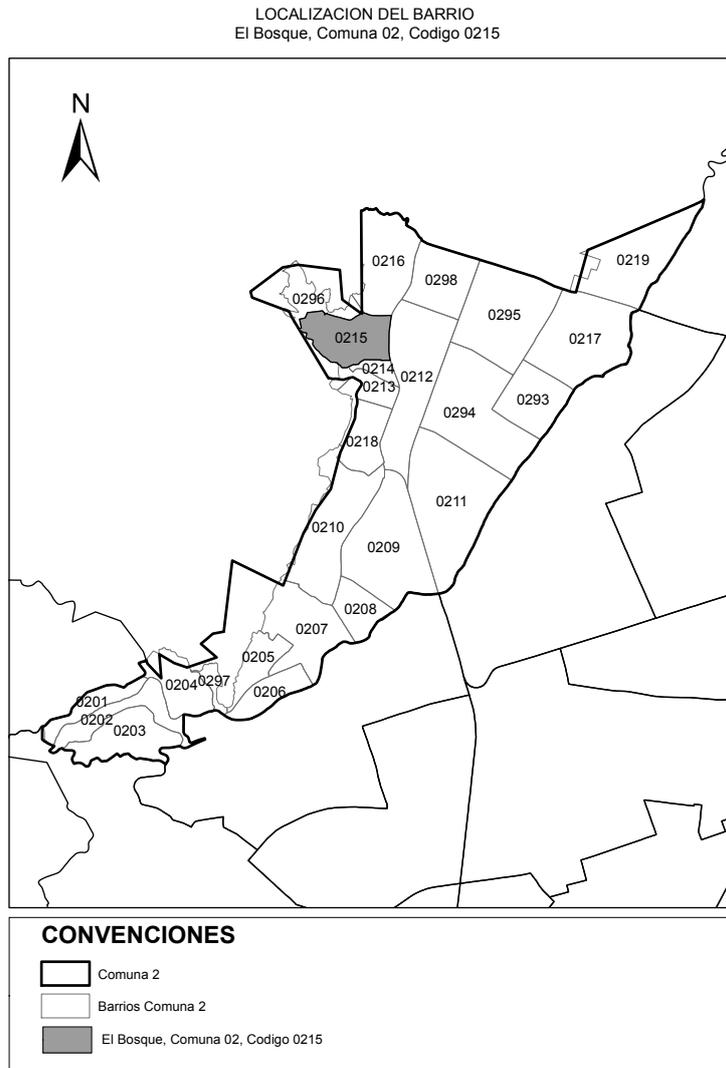


Figura 78: Localización del barrio El Bosque.

Este barrio cuenta con un total de 1573 predios, dentro de los cuales 652, es decir el 41.45% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 57.02% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.7% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 79.

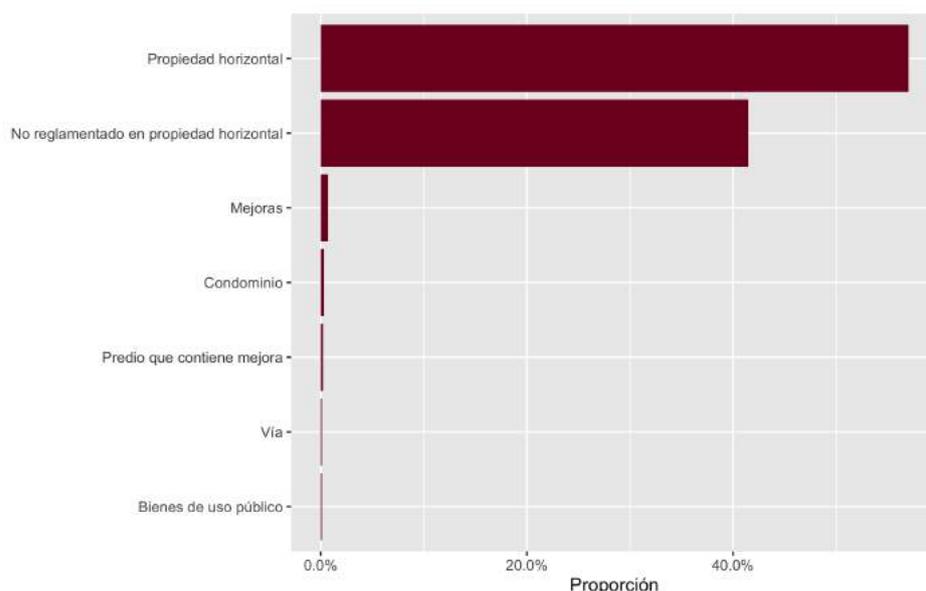


Figura 79: Predios del barrio El Bosque según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Bosque posee el 1.96% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.24% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio El Bosque. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.15.2 Destinación económica

En la figura 80, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.27% por predios con destinación *habitacional*, 2.17% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.56% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *industrial* y de tipo *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.17% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio El Bosque contiene el 0.32% .



Figura 80: Predios del barrio El Bosque según destinación económica

A continuación, en la figura 81 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

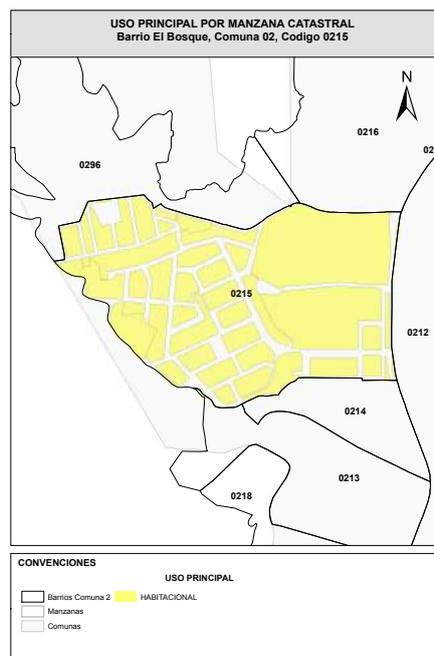


Figura 81: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Bosque

### 6.15.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Bosque

La figura 82 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Bosque, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

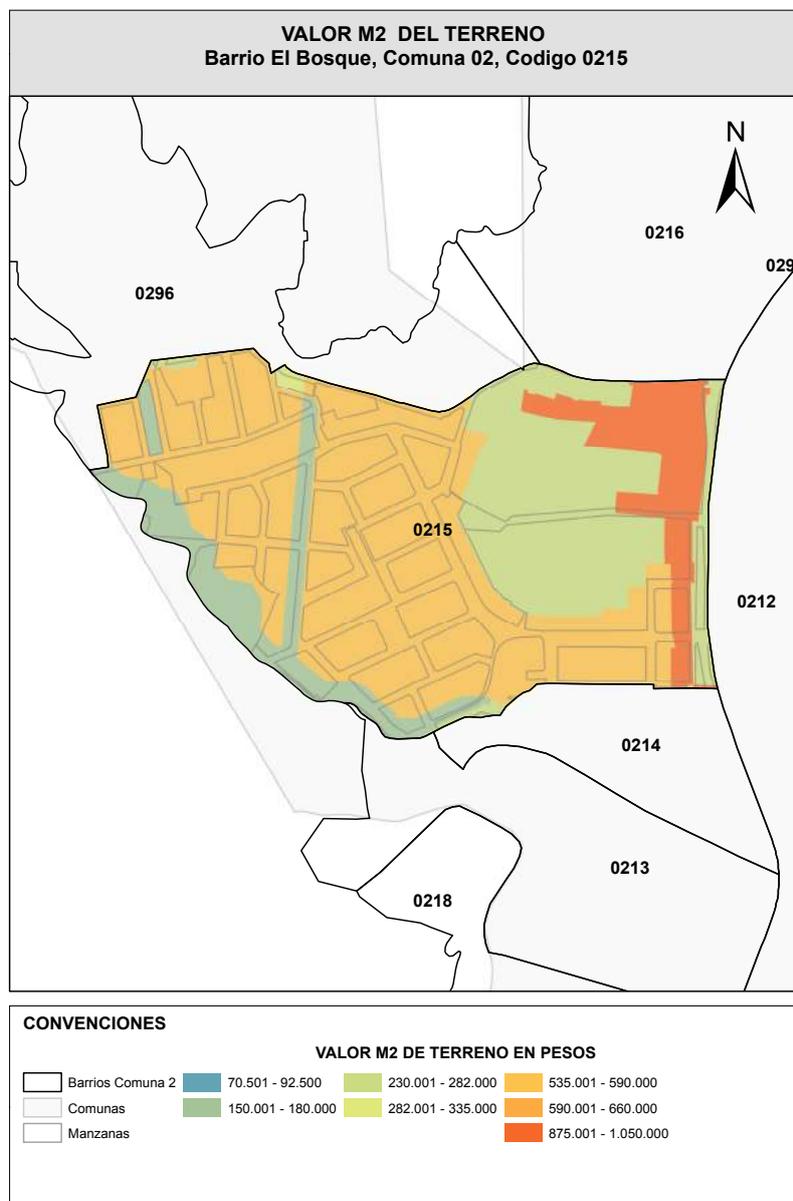


Figura 82: Valor metro cuadrado terreno barrio El Bosque

## 6.16 Menga

### 6.16.1 Localización y descripción general

En la figura 83 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Menga al interior de la comuna.

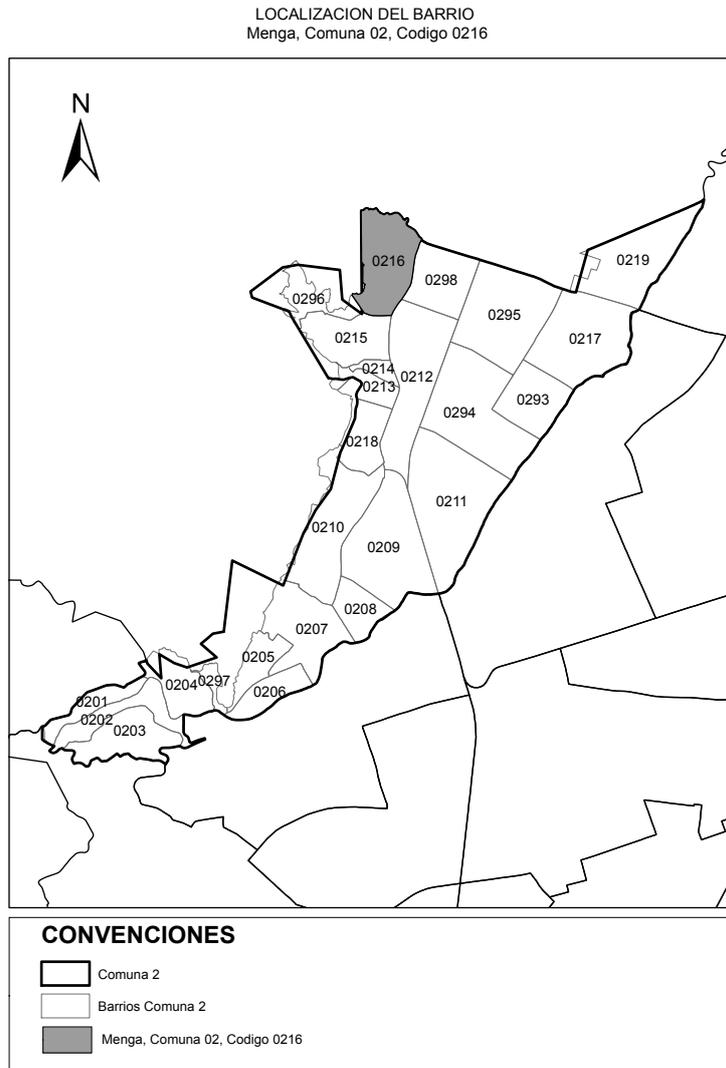


Figura 83: Localización del barrio Menga.

Este barrio cuenta con un total de 824 predios, dentro de los cuales 145, es decir el 17.6% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 78.52% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.49% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 84.

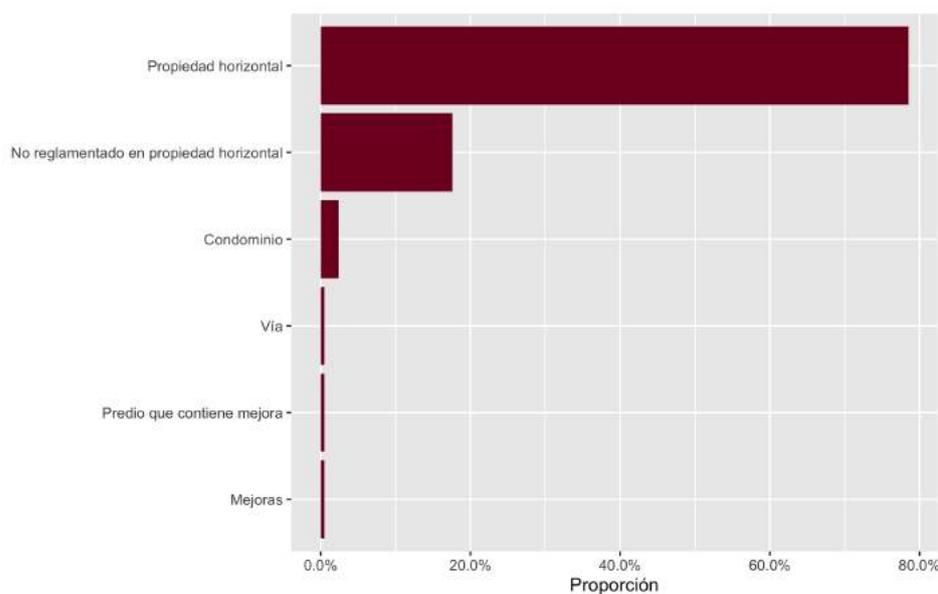


Figura 84: Predios del barrio Menga según condición.

Es importante mencionar que el barrio Menga posee el 1.02% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.12% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Menga. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.16.2 Destinación económica

En la figura 85, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.38% por predios con destinación *habitacional*, 2.37% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.24% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.05% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Menga contiene el 0.17% .



Figura 85: Predios del barrio Menga según destinación económica

A continuación, en la figura 86 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

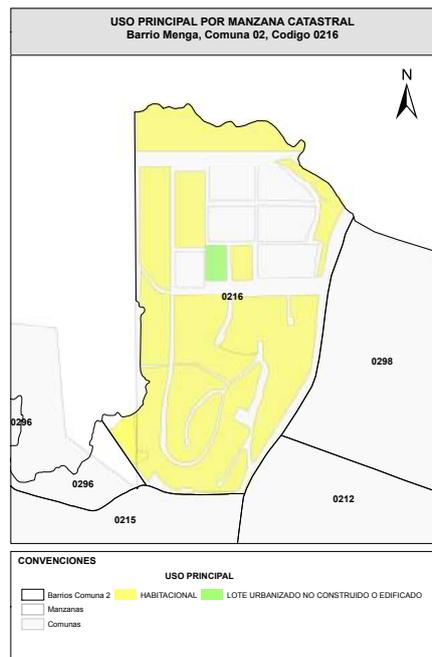


Figura 86: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Menga

### 6.16.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Menga

La figura 87 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Menga, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

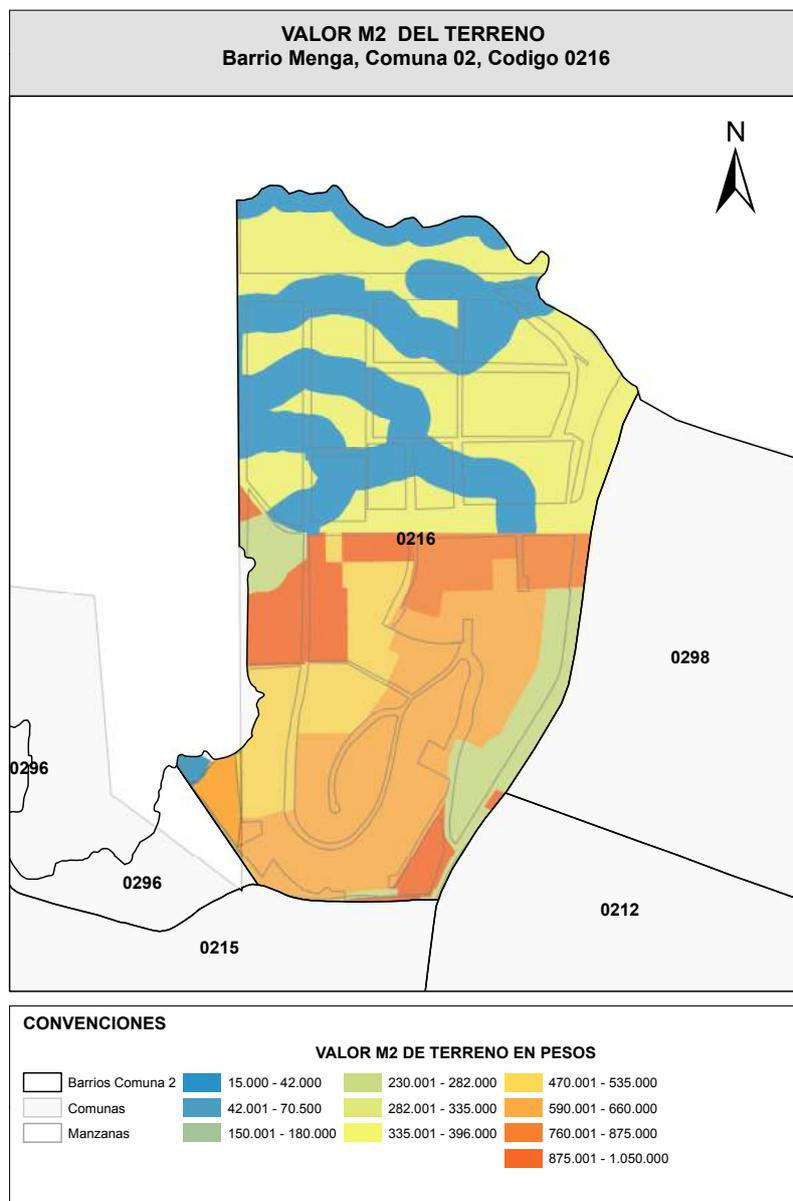


Figura 87: Valor metro cuadrado terreno barrio Menga

## 6.17 Ciudad de Los Alamos

### 6.17.1 Localización y descripción general

En la figura 88 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Ciudad de Los Alamos al interior de la comuna.

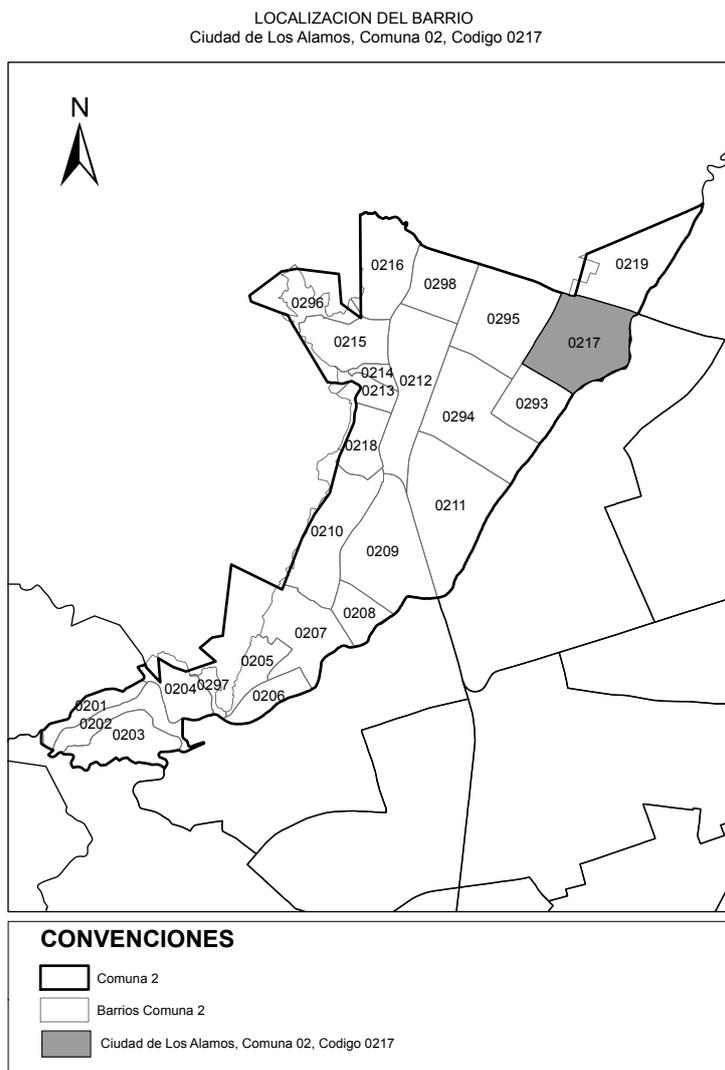


Figura 88: Localización del barrio Ciudad de Los Alamos.

Este barrio cuenta con un total de 4689 predios, dentro de los cuales 1608, es decir el 34.29% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 62.08% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.13% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 89.

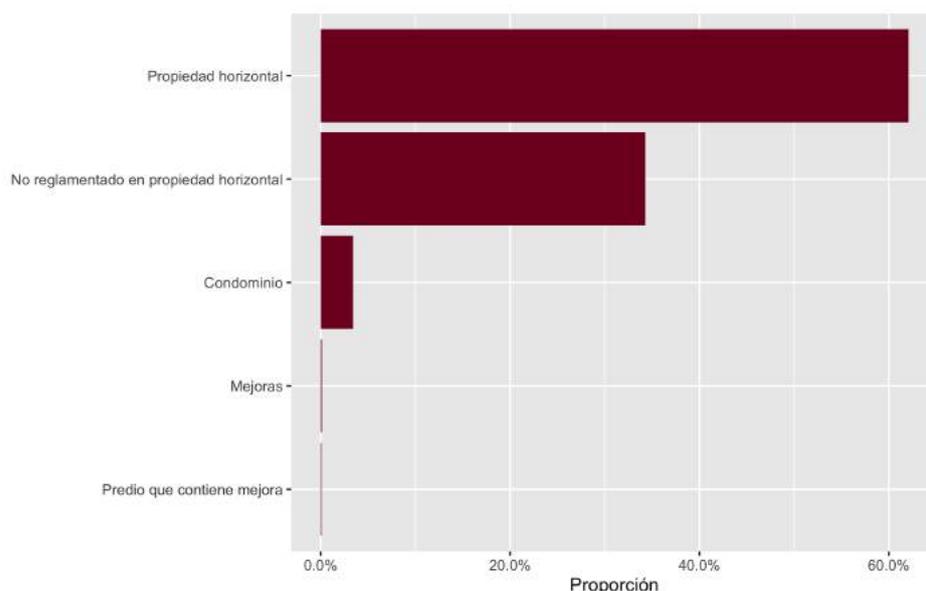


Figura 89: Predios del barrio Ciudad de Los Alamos según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudad de Los Alamos posee el 5.83% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.7% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Ciudad de Los Alamos. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.17.2 Destinación económica

En la figura 90, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.52% por predios con destinación *habitacional*, 1.15% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.32% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.71% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Ciudad de Los Alamos contiene el 0.51% .



Figura 90: Predios del barrio Ciudad de Los Alamos según destinación económica

A continuación, en la figura 91 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 91: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ciudad de Los Alamos

### 6.17.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad de Los Alamos

La figura 92 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Ciudad de Los Alamos, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

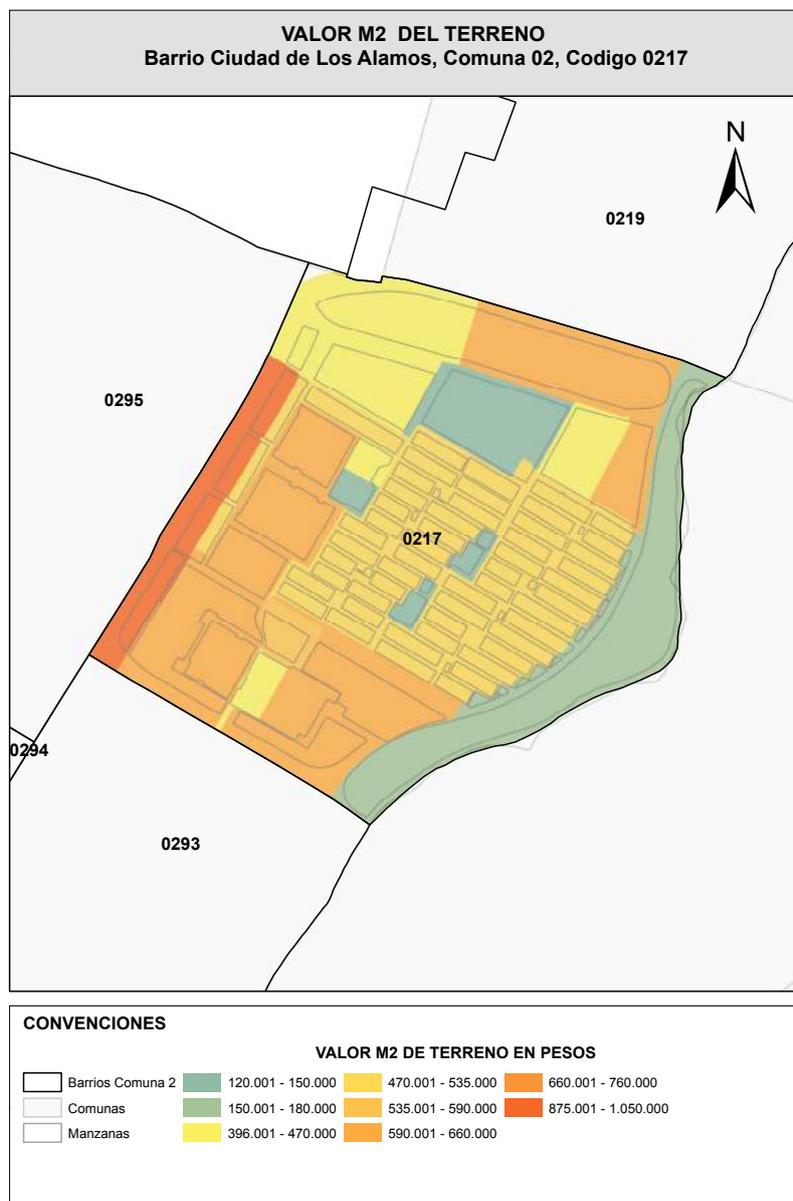


Figura 92: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudad de Los Alamos

## 6.18 Chipichape

### 6.18.1 Localización y descripción general

En la figura 93 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Chipichape al interior de la comuna.

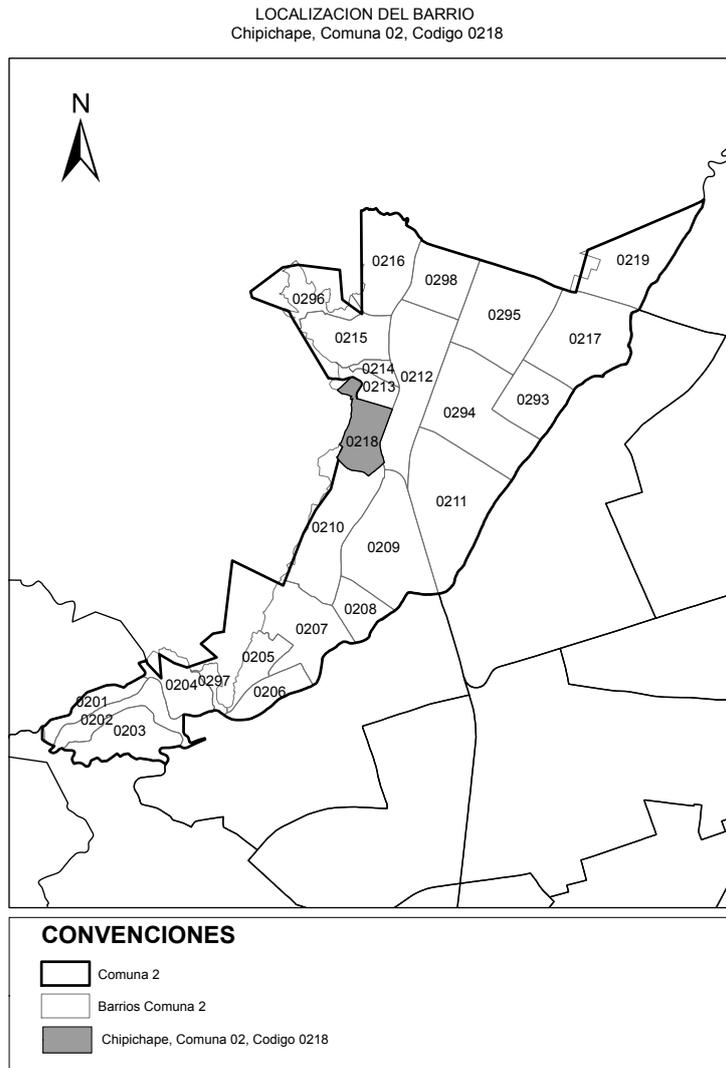


Figura 93: Localización del barrio Chipichape.

Este barrio cuenta con un total de 3632 predios, dentro de los cuales 21, es decir el 0.58% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 92.07% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Chipichape. Esto se puede observar en la figura 94.

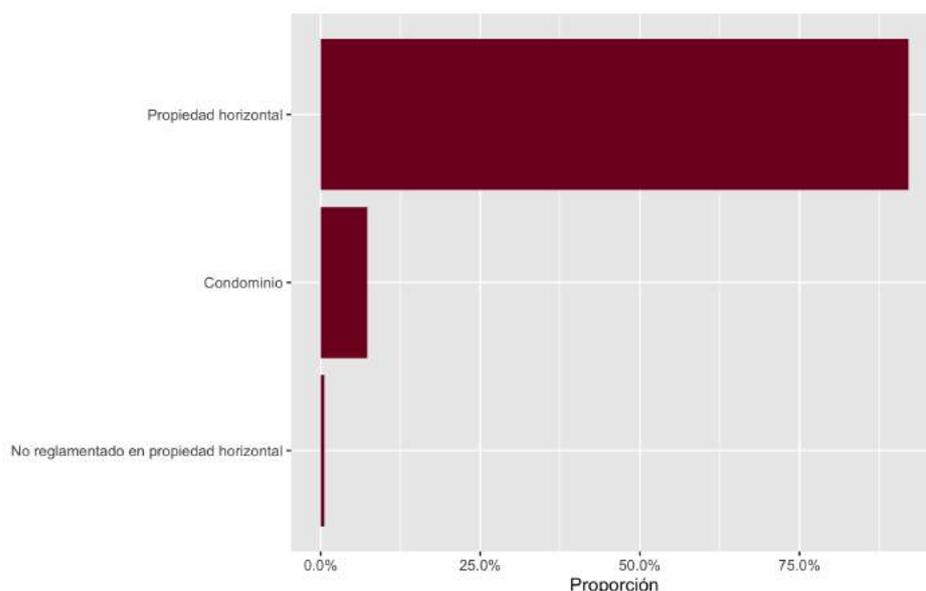


Figura 94: Predios del barrio Chipichape según condición.

Es importante mencionar que el barrio Chipichape posee el 4.51% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.55% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Chipichape. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.18.2 Destinación económica

En la figura 95, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 70.99% por predios con destinación *habitacional*, 2.26% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.29% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado* y *lote urbanizable no urbanizado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.75% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Chipichape contiene el 9.21% .



Figura 95: Predios del barrio Chipichape según destinación económica

A continuación, en la figura 96 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

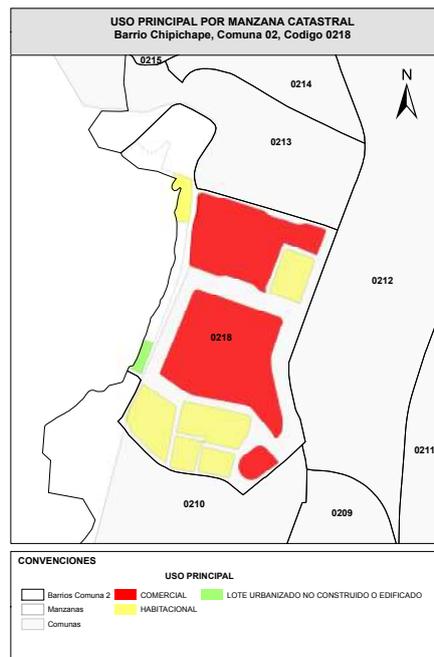


Figura 96: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Chipichape

### 6.18.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Chipichape

La figura 97 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Chipichape, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE),

avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

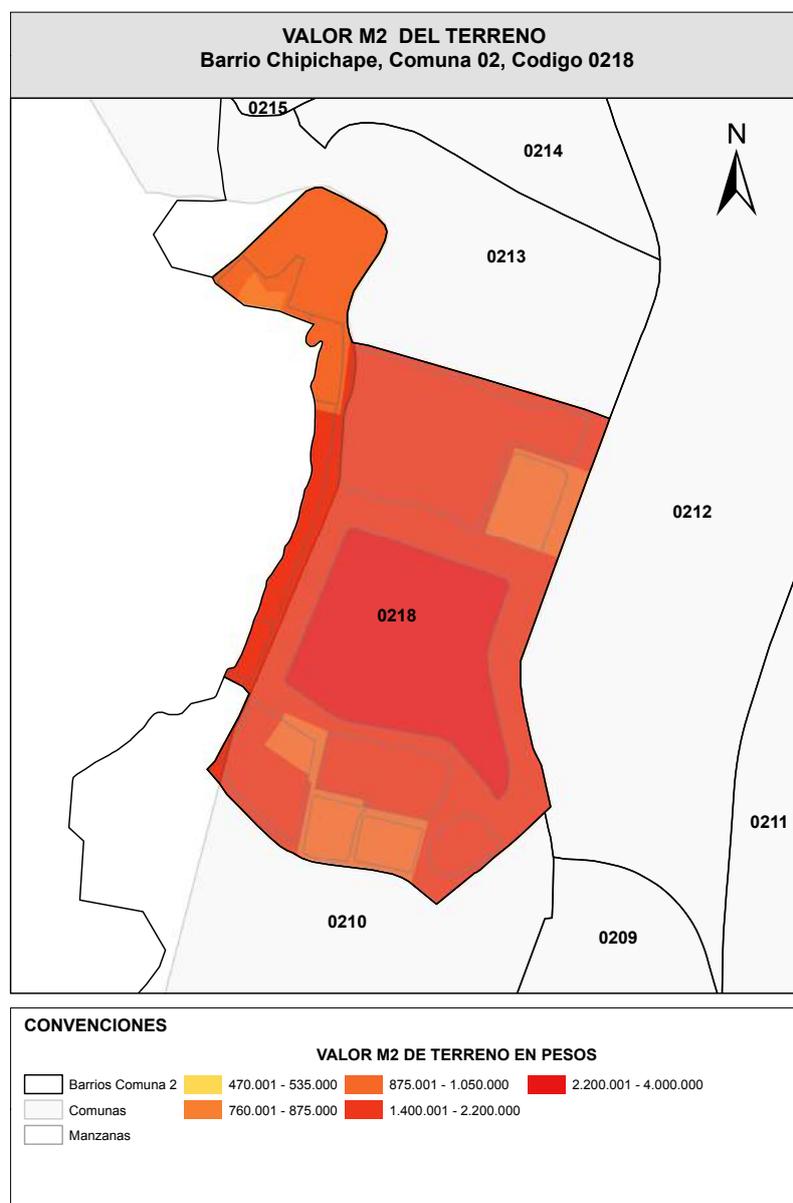


Figura 97: Valor metro cuadrado terreno barrio Chipichape

## 6.19 Brisas de Los Alamos

### 6.19.1 Localización y descripción general

En la figura 98 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Brisas de Los Alamos al interior de la comuna.

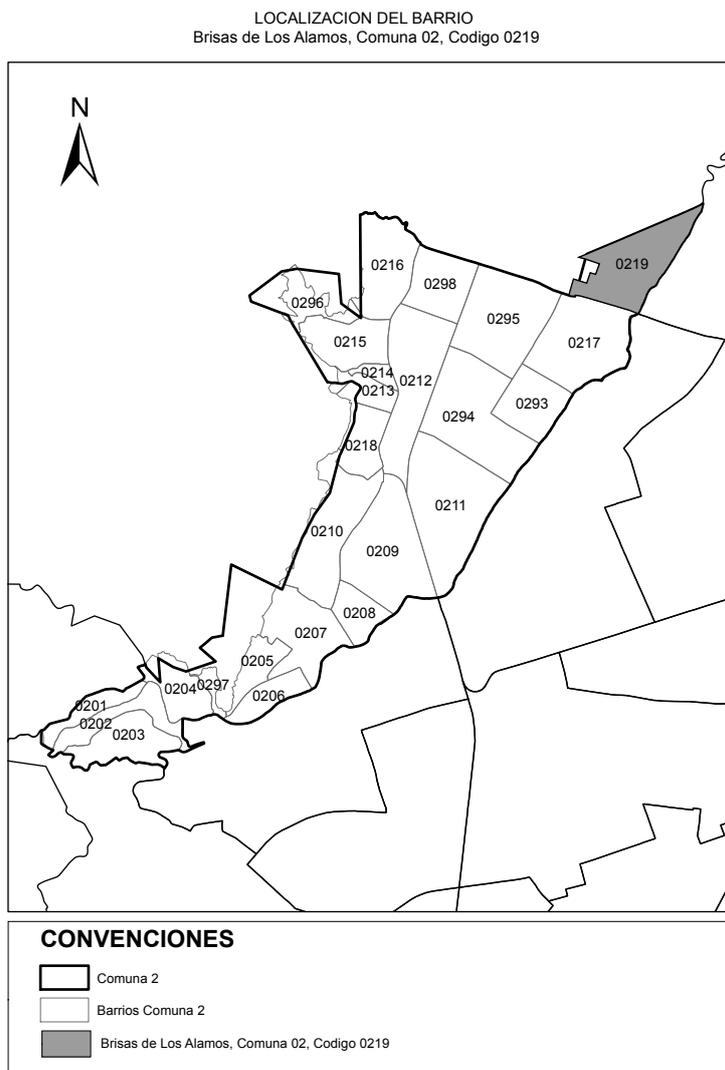


Figura 98: Localización del barrio Brisas de Los Alamos.

Este barrio cuenta con un total de 4538 predios, dentro de los cuales 2204, es decir el 48.57% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 51.34% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.02% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 99.

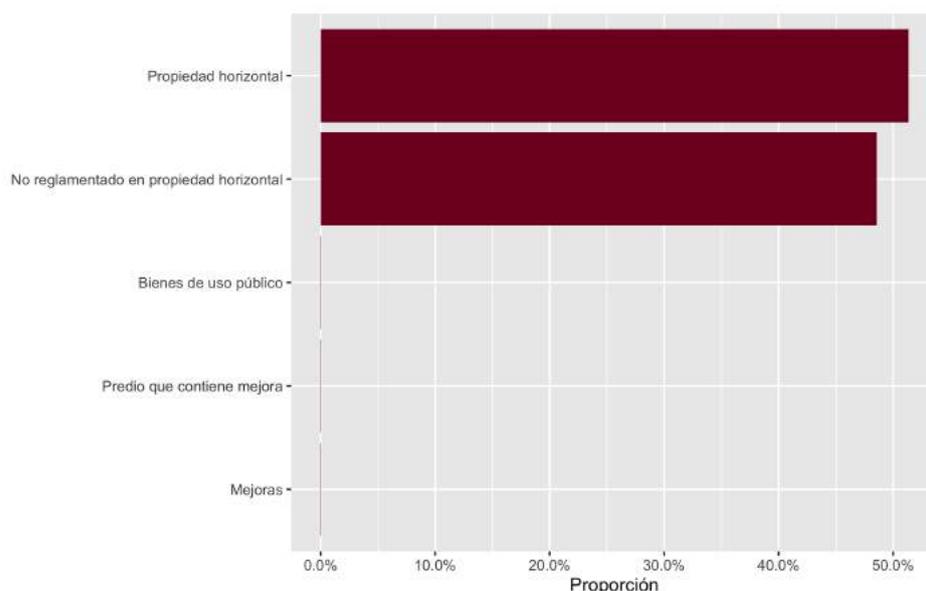


Figura 99: Predios del barrio Brisas de Los Alamos según condición.

Es importante mencionar que el barrio Brisas de Los Alamos posee el 5.64% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.68% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Brisas de Los Alamos. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.19.2 Destinación económica

En la figura 100, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 97.56% por predios con destinación *habitacional*, 1.26% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.17% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *cultural* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.41% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Brisas de Los Alamos contiene el 0.54% .



Figura 100: Predios del barrio Brisas de Los Alamos según destinación económica

A continuación, en la figura 101 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 101: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Brisas de Los Alamos

### 6.19.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Brisas de Los Alamos

La figura 102 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Brisas de Los Alamos, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se

realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 102: Valor metro cuadrado terreno barrio Brisas de Los Alamos

## 6.20 Urbanización La Merced

### 6.20.1 Localización y descripción general

En la figura 103 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Urbanización La Merced al interior de la comuna.

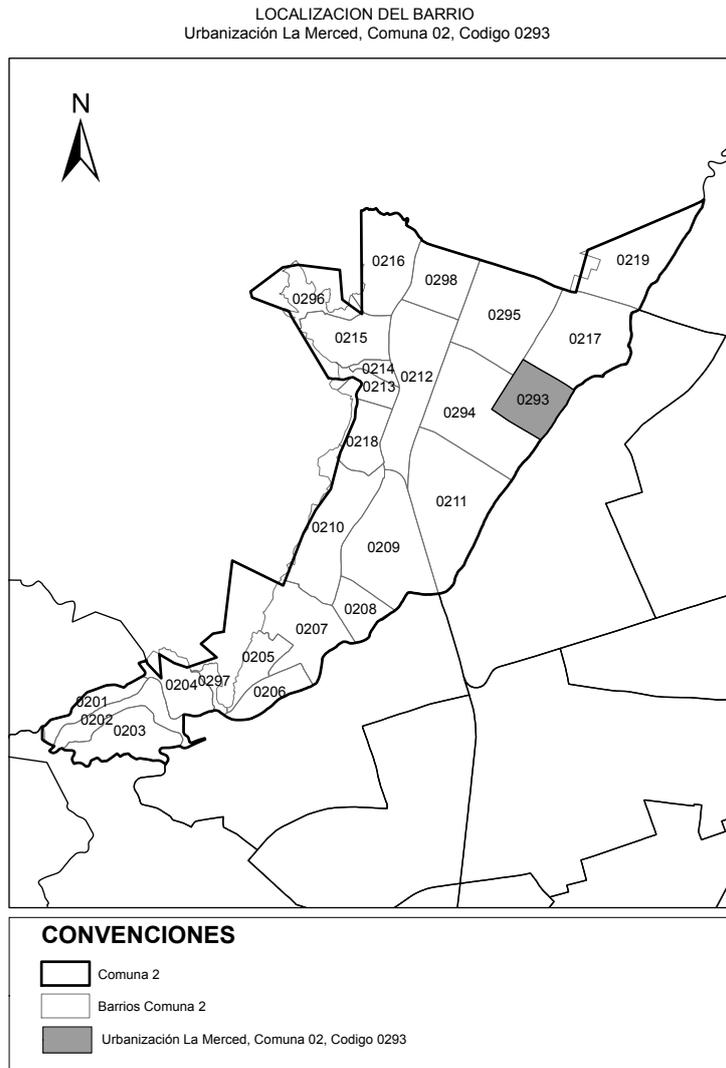


Figura 103: Localización del barrio Urbanización La Merced.

Este barrio cuenta con un total de 1169 predios, dentro de los cuales 1126, es decir el 96.32% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 3.17% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.17% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 104.

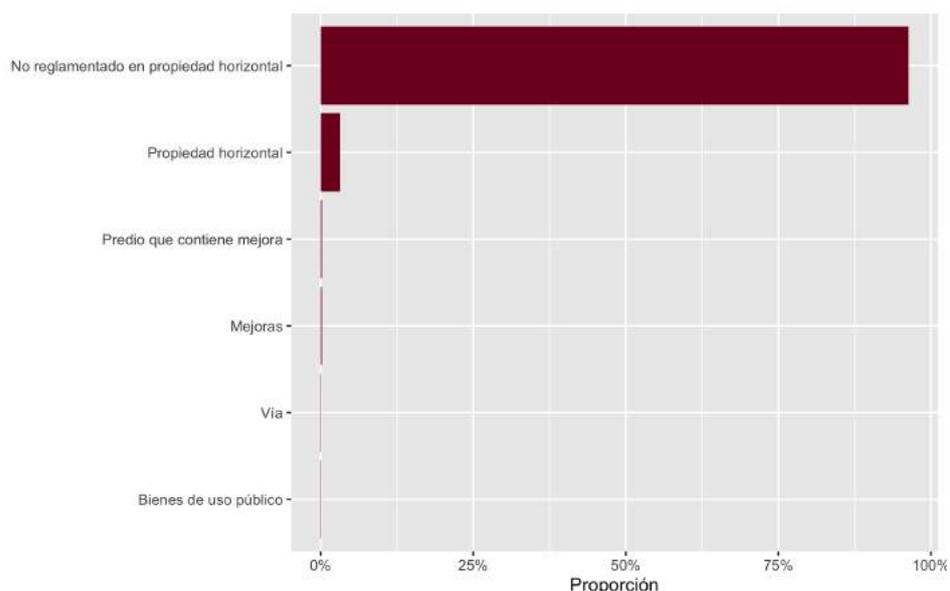


Figura 104: Predios del barrio Urbanización La Merced según condición.

Es importante mencionar que el barrio Urbanización La Merced posee el 1.45% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.18% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Urbanización La Merced. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.20.2 Destinación económica

En la figura 105, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 93.47% por predios con destinación *habitacional*, 5.59% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.94% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *cultural* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.58% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Urbanización La Merced contiene el 0.62% .



Figura 105: Predios del barrio Urbanización La Merced según destinación económica

A continuación, en la figura 106 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 106: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Urbanización La Merced

### 6.20.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización La Merced

La figura 107 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Urbanización La Merced, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se

realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 107: Valor metro cuadrado terreno barrio Urbanización La Merced

## 6.21 Vipasa

### 6.21.1 Localización y descripción general

En la figura 108 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Vipasa al interior de la comuna.

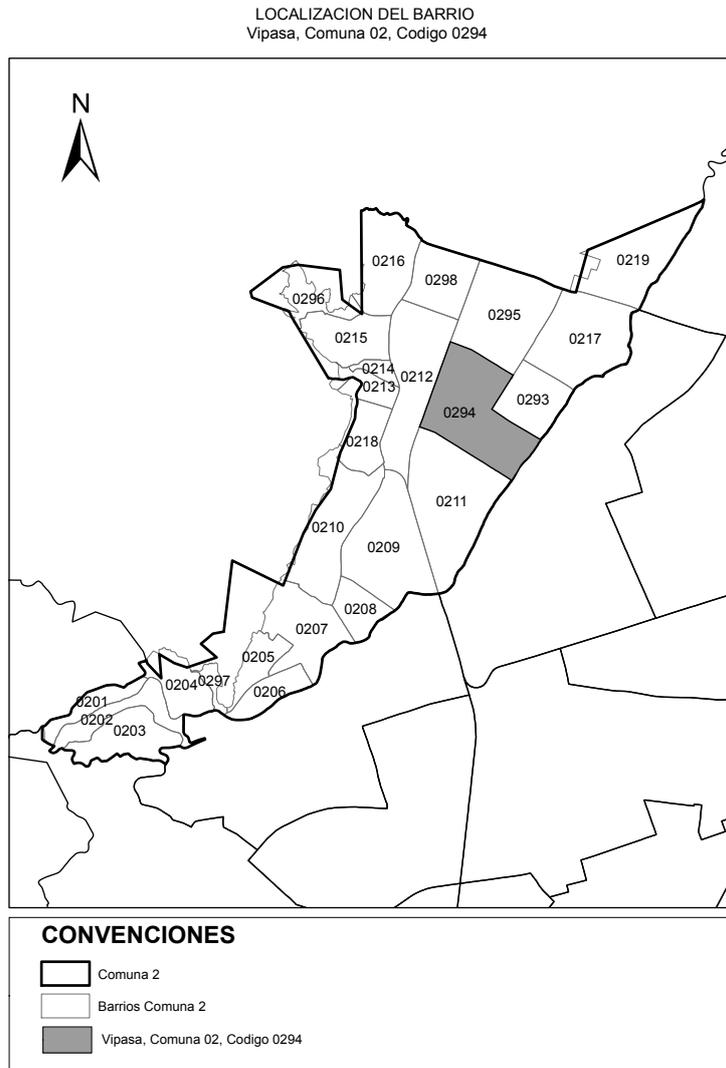


Figura 108: Localización del barrio Vipasa.

Este barrio cuenta con un total de 2274 predios, dentro de los cuales 1622, es decir el 71.33% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 28.36% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.13% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 109.

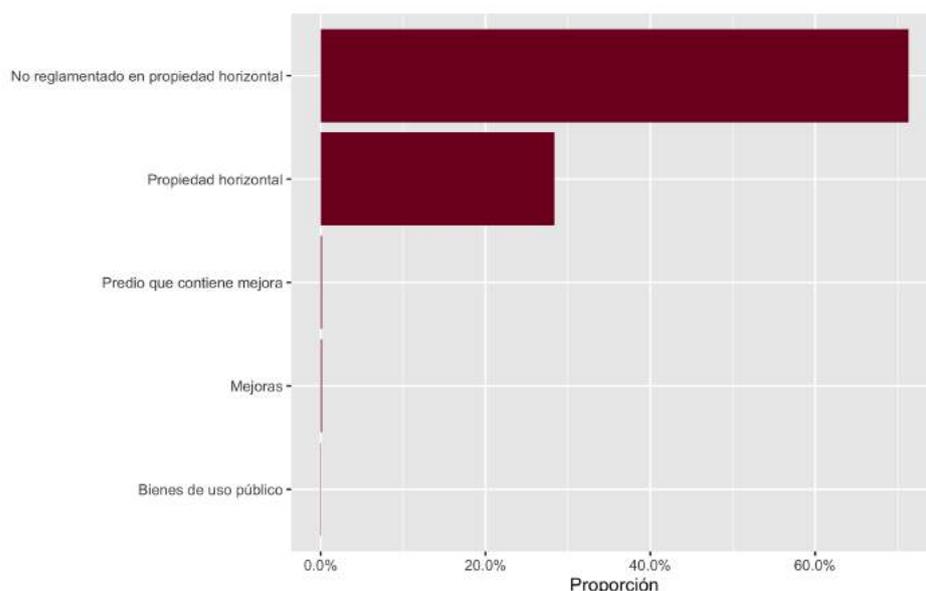


Figura 109: Predios del barrio Vipasa según condición.

Es importante mencionar que el barrio Vipasa posee el 2.83% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.34% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Vipasa. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.21.2 Destinación económica

En la figura 110, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 85.25% por predios con destinación *habitacional*, 12.06% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.67% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.81% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Vipasa contiene el 2.59% .



Figura 110: Predios del barrio Vipasa según destinación económica

A continuación, en la figura 111 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

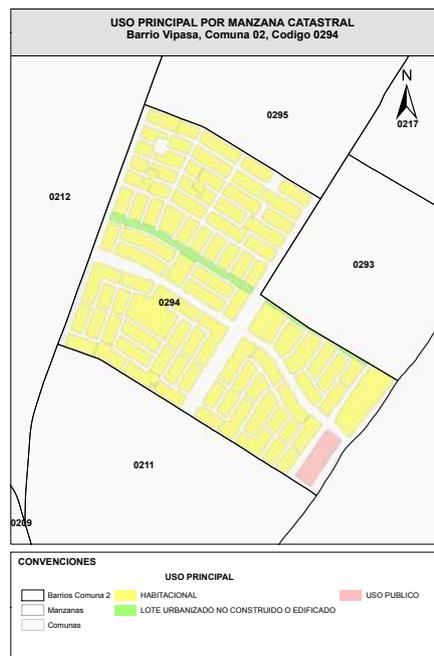


Figura 111: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Vipasa

### 6.21.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Vipasa

La figura 112 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Vipasa, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 112: Valor metro cuadrado terreno barrio Vipasa

## 6.22 Urbanización La Flora

### 6.22.1 Localización y descripción general

En la figura 113 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Urbanización La Flora al interior de la comuna.

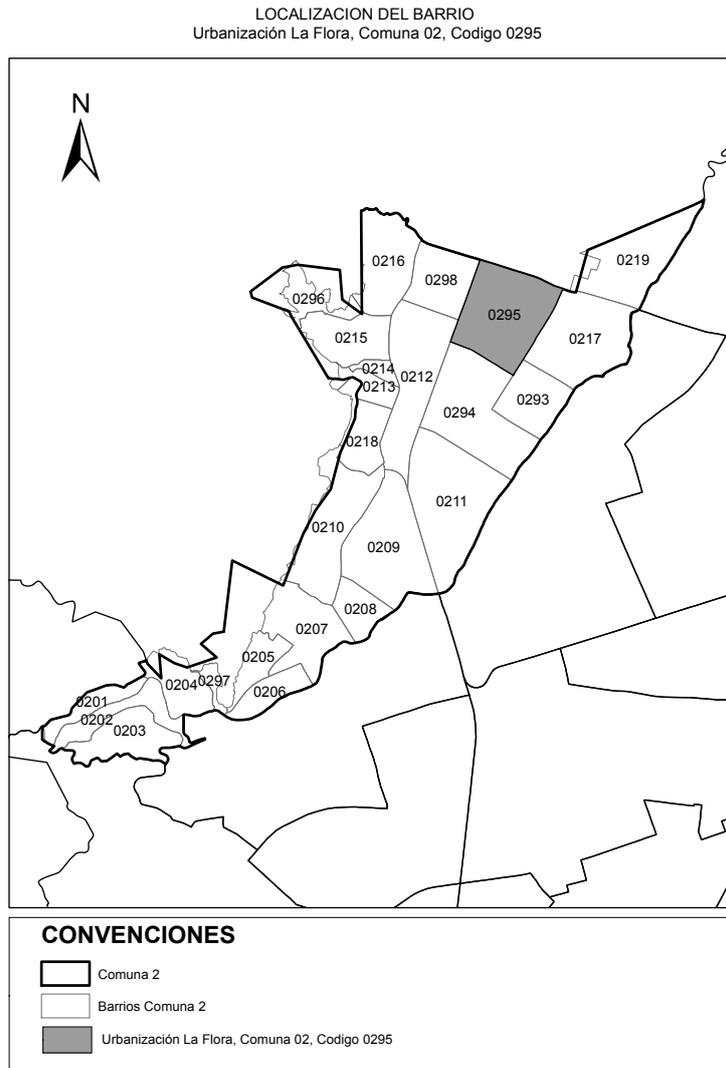


Figura 113: Localización del barrio Urbanización La Flora.

Este barrio cuenta con un total de 5096 predios, dentro de los cuales 916, es decir el 17.97% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 71.04% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.06% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 114.

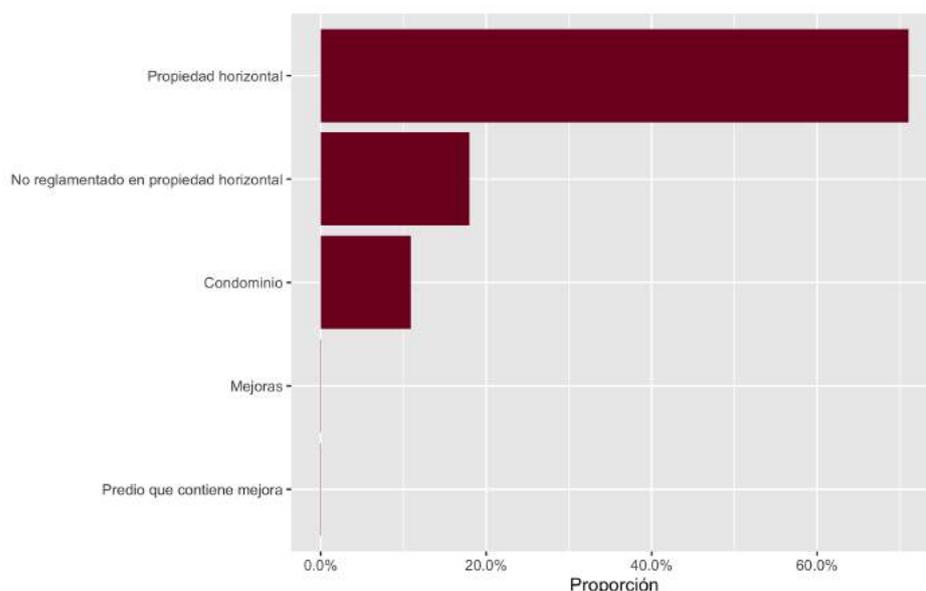


Figura 114: Predios del barrio Urbanización La Flora según condición.

Es importante mencionar que el barrio Urbanización La Flora posee el 6.33% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.77% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Urbanización La Flora. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.22.2 Destinación económica

En la figura 115, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 97.09% por predios con destinación *habitacional*, 2.36% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.56% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *institucional* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 7.18% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Urbanización La Flora contiene el 1.14% .



Figura 115: Predios del barrio Urbanización La Flora según destinación económica

A continuación, en la figura 116 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:



Figura 116: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Urbanización La Flora

### 6.22.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización La Flora

La figura 117 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Urbanización La Flora, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se

realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 117: Valor metro cuadrado terreno barrio Urbanización La Flora

## 6.23 Altos de Menga

### 6.23.1 Localización y descripción general

En la figura 118 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Altos de Menga al interior de la comuna.

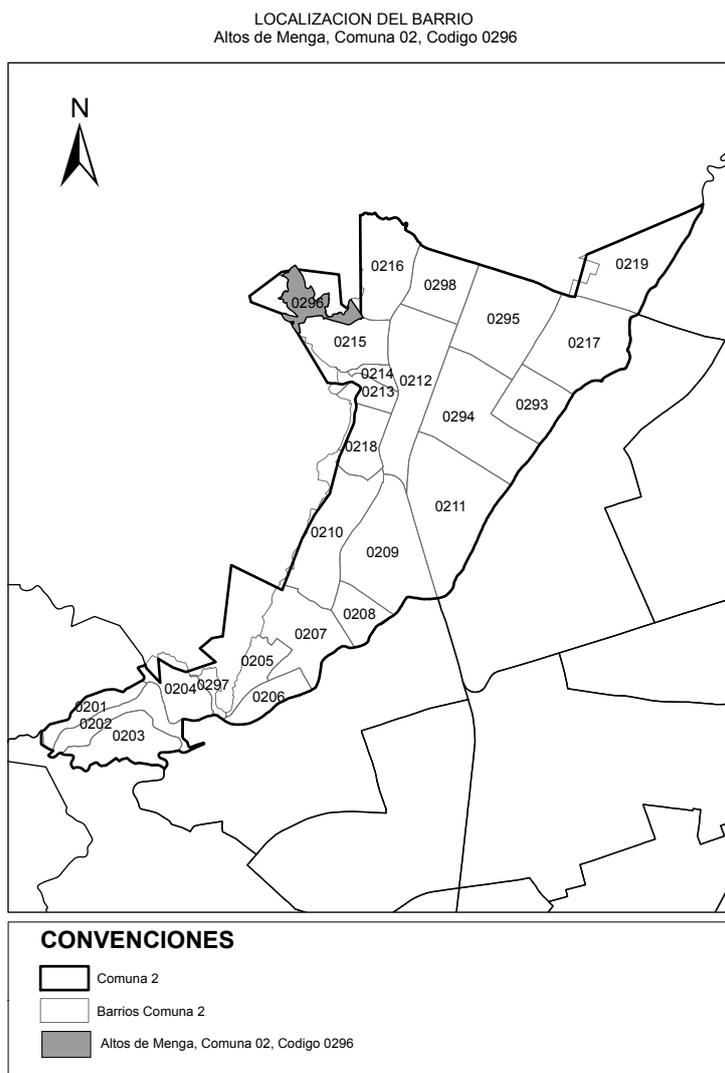


Figura 118: Localización del barrio Altos de Menga.

Este barrio cuenta con un total de 1272 predios, dentro de los cuales 309, es decir el 24.29% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 2.59% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 66.59% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 119.

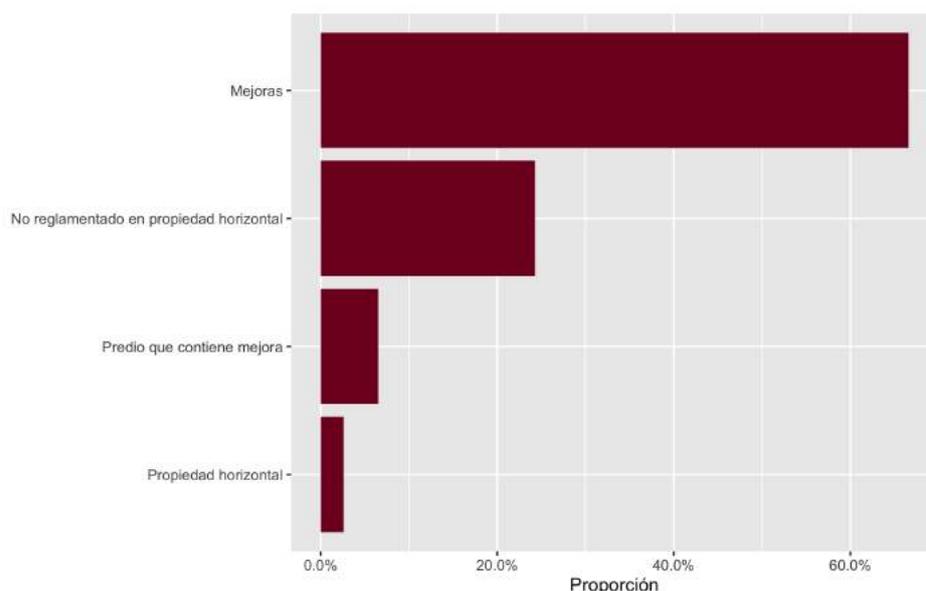


Figura 119: Predios del barrio Altos de Menga según condición.

Es importante mencionar que el barrio Altos de Menga posee el 1.58% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.19% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Altos de Menga. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.23.2 Destinación económica

En la figura 120, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.57% por predios con destinación *habitacional*, 0.79% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.64% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado, religioso y educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.81% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Altos de Menga contiene el 0.09% .



Figura 120: Predios del barrio Altos de Menga según destinación económica

A continuación, en la figura 121 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

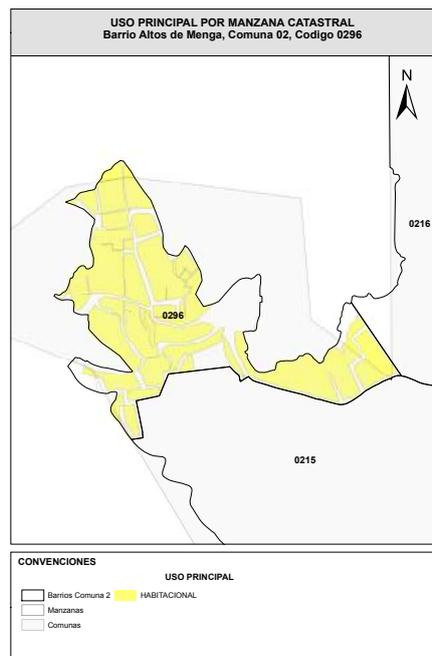


Figura 121: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Altos de Menga

### 6.23.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Altos de Menga

La figura 122 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Altos de Menga, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

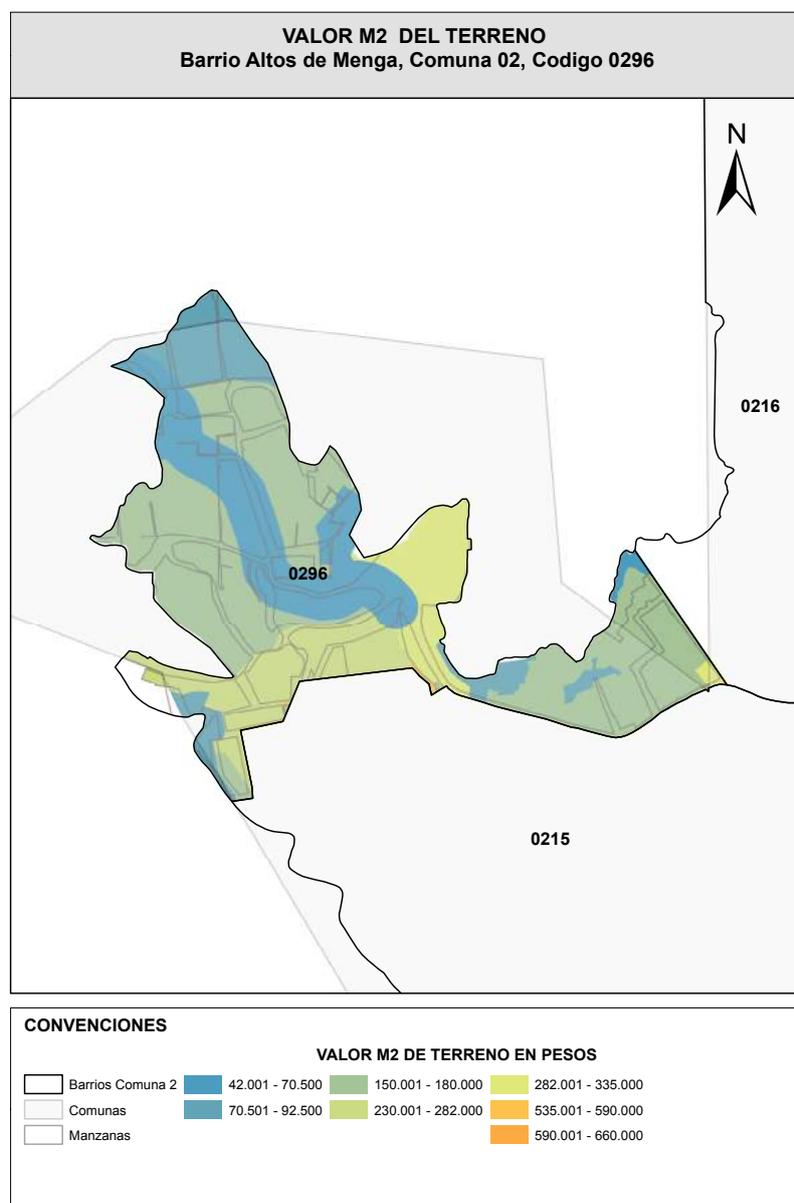


Figura 122: Valor metro cuadrado terreno barrio Altos de Menga

## 6.24 Sector Altos de Normandía - Bataclán

### 6.24.1 Localización y descripción general

En la figura 123 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán al interior de la comuna.

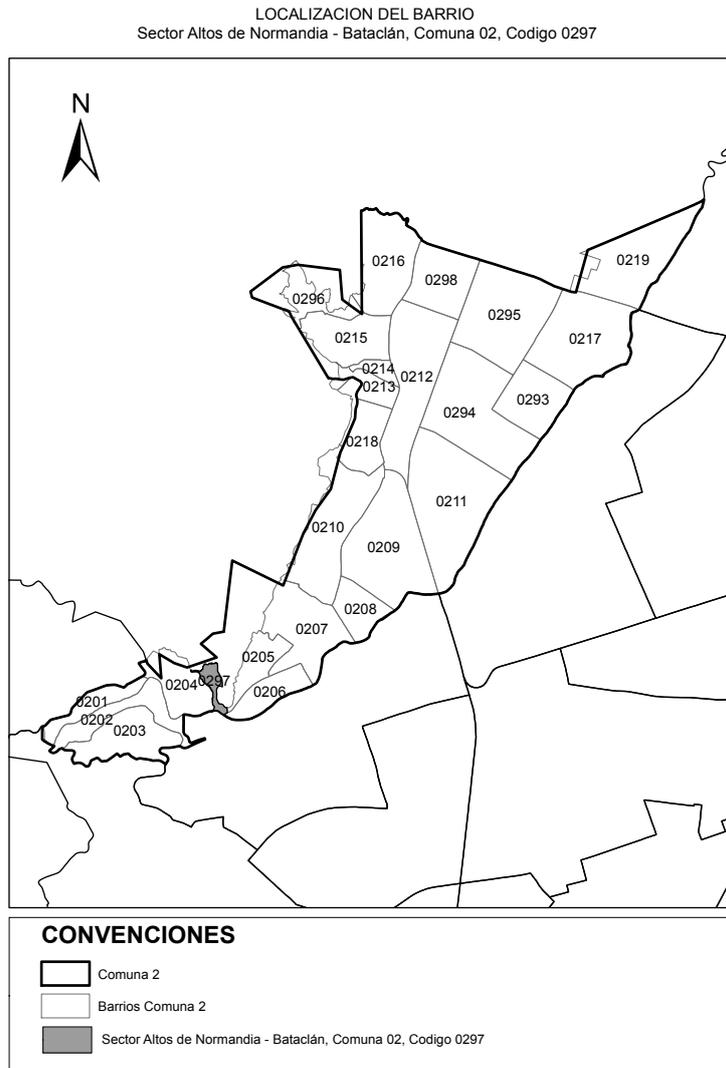


Figura 123: Localización del barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán.

Este barrio cuenta con un total de 18 predios, dentro de los cuales 8, es decir el 44.44% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que no existen predios en propiedad horizontal y un 50% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 124.

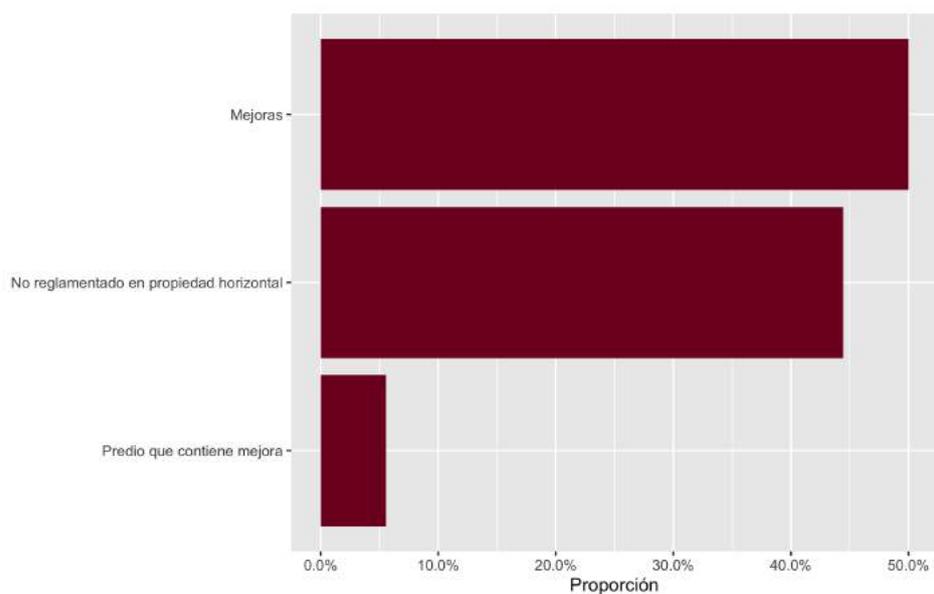


Figura 124: Predios del barrio Sector Altos de Normandia - Bataclán según condición.

Es importante mencionar que el barrio Sector Altos de Normandia - Bataclán posee el 0.02% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Sector Altos de Normandia - Bataclán. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.24.2 Destinación económica

En la figura 125, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 100% por predios con destinación *habitacional*.

Ahora bien, al analizar la destinación económica *habitacional* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 0.02% de los predios totales de la comuna con esta destinación.



Figura 125: Predios del barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán según destinación económica

A continuación, en la figura 126 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

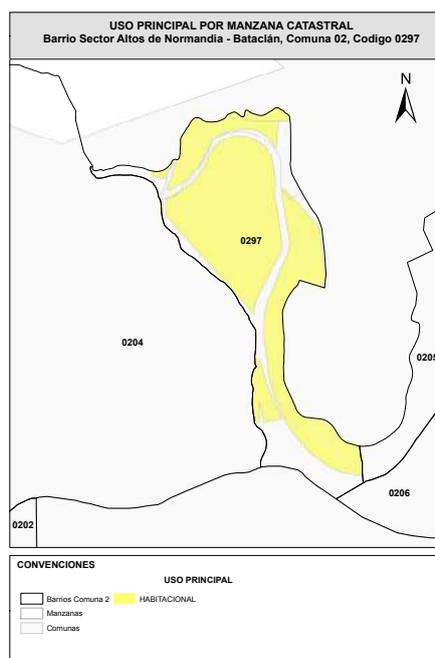


Figura 126: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán

### 6.24.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán

La figura 127 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos

comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

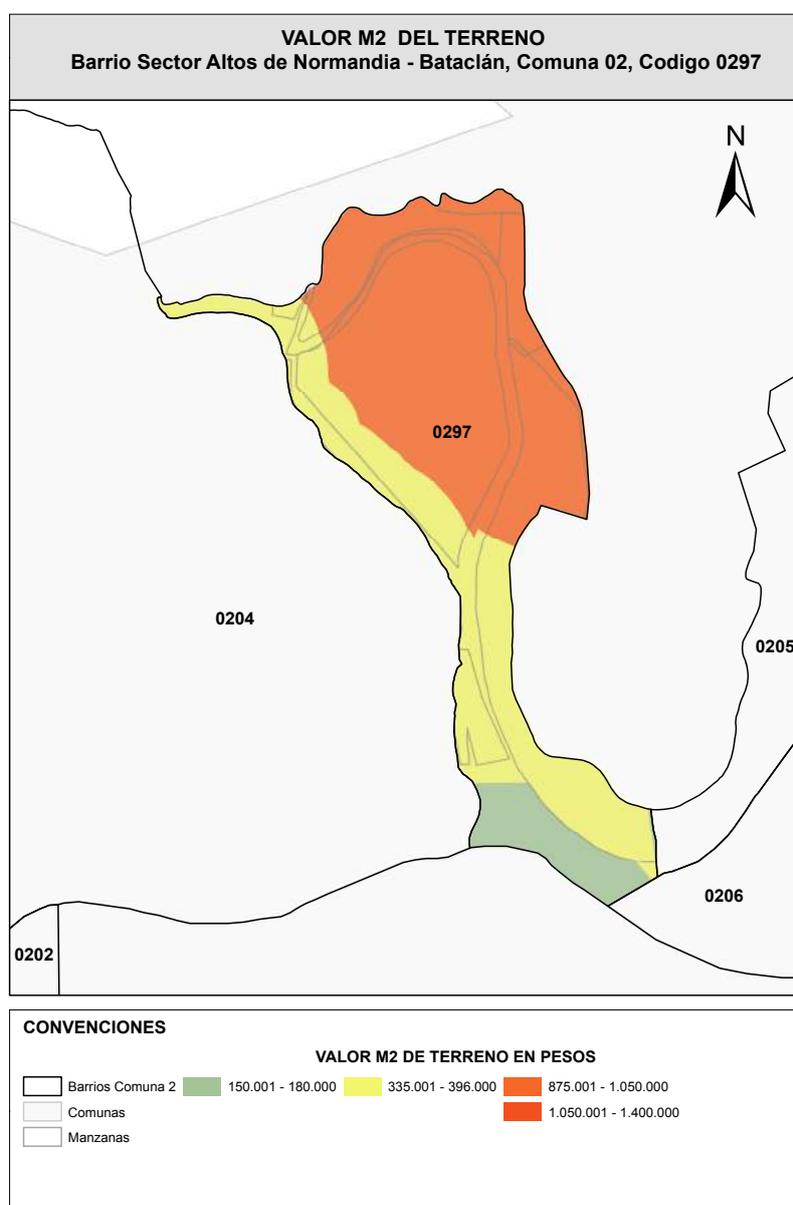


Figura 127: Valor metro cuadrado terreno barrio Sector Altos de Normandía - Bataclán

## 6.25 Área en Desarrollo - Parque del Amor

### 6.25.1 Localización y descripción general

En la figura 128 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor al interior de la comuna.

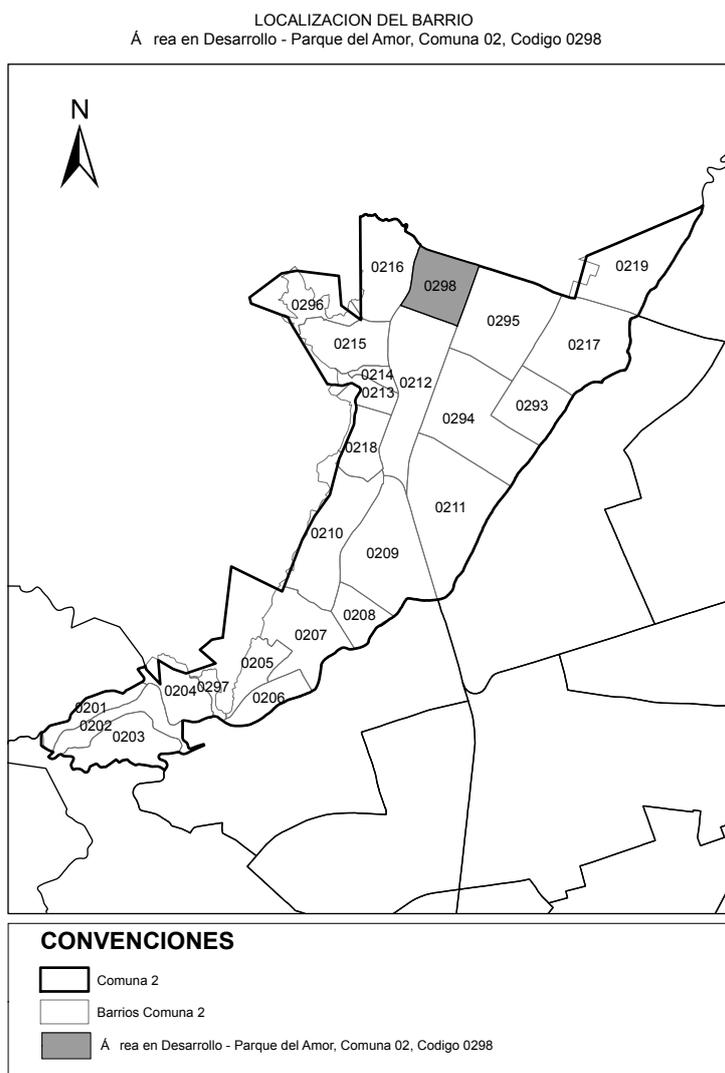


Figura 128: Localización del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor.

Este barrio cuenta con un total de 7077 predios, dentro de los cuales 12, es decir el 0.17% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 99.83% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor. Esto se puede observar en la figura 129.

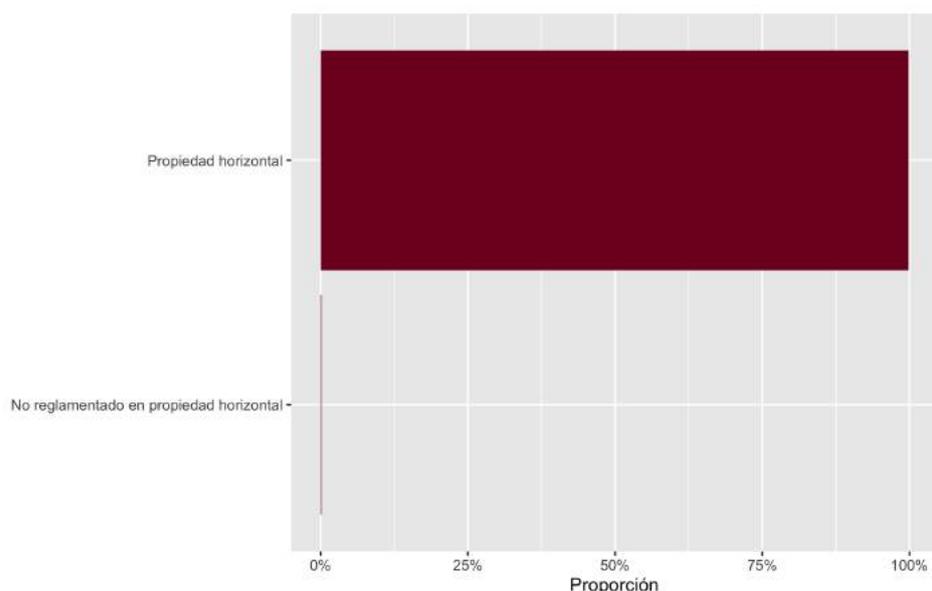


Figura 129: Predios del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor según condición.

Es importante mencionar que el barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor posee el 8.8% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 1.06% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.25.2 Destinación económica

En la figura 130, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 85.93% por predios con destinación *habitacional*, 13.01% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *comercial*. La destinación económica restantes conforma el 1.06% de los predios de la comuna, esta corresponde a *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 8.85% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor en el barrio con mayor proporción de predios de la comuna con destinación económica *habitacional*. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor contiene el 8.73% .



Figura 130: Predios del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor según destinación económica

A continuación, en la figura 131 se muestra la ubicación geográfica de las destinaciones descritas anteriormente:

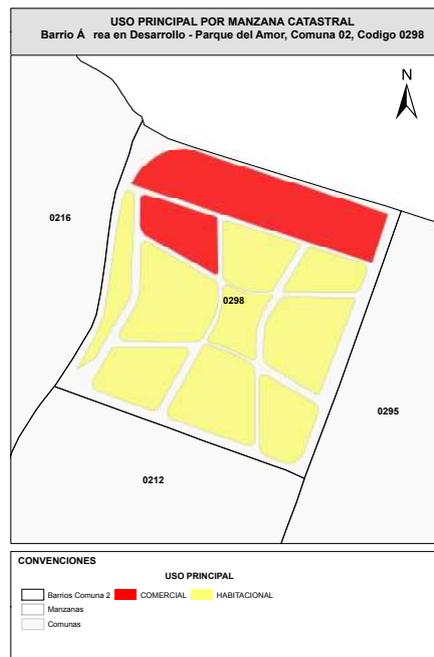


Figura 131: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor

### 6.25.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor

La figura 132 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos

comerciales que se realizan sobre predios seleccionados mediante una técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.



Figura 132: Valor metro cuadrado terreno barrio Área en Desarrollo - Parque del Amor

## 7 Anexo

El valor catastral del suelo se obtuvo por medio del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, actividad que se realiza cada cinco años según lo consignado en la ley 14 de 1983. La información presentada en estos documentos ha sido construida con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali, contratados mediante los procesos 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y las empresas Jorge Eliécer Gaitán - Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S para once comunas y la Unión Temporal UT Cali 2018 para las restantes once comunas urbanas. Ambos contratos, realizados bajo la supervisión de la Subdirección de Catastro.

El marco jurídico aplicable para el análisis del valor catastral del suelo corresponde a la legislación catastral vigente para Colombia, en cuanto se refiere a la definición de elementos prediales, herramientas de observación y valoración en bienes inmuebles.

- Ley 388 de 1997, por la cual se establece el marco general del desarrollo territorial en los municipios y distritos de Colombia, se establecen los principios del ordenamiento del territorio, los objetivos y acciones urbanísticas, la clasificación del suelo y los instrumentos de planificación y gestión del suelo.
- Resolución No. 70 de 2011. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, actualización de la formación catastral y conservación del Catastro Nacional, y subroga la Resolución N° 2555 de 1988.
- Resolución 1055 de 31 de octubre de 2012 por la cual se modifica parcialmente la resolución 70 de febrero de 2011.
- Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos
- Resolución No. 620 de 2008 del IGAC. Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Teniendo claro el marco jurídico bajo el cual se rigió el estudio de valor del suelo, se explica a continuación el procedimiento para la determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas.

---

Se define como Zona Geoeconómica - ZHG según la Resolución 70 de 2011 como “los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”.

En este sentido el procedimiento general está regulado por los siguientes pasos:

- Determinación del tamaño de la muestra y definición de los puntos (predios) de investigación.
- Proceso de Selección de la Muestra e inspección a los predios.
- Recopilación de la información de ofertas en cada zona.
- Investigación Económica.
- Procesamiento estadístico de la información.
- Diseño de Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

El tipo de muestreo utilizado para la determinación, y selección del tamaño de la muestra y definición de los puntos (predios) de investigación se hizo uso del Muestreo Aleatorio Estratificado (MAE) a partir de la conformación previa del estudio de Zonas Homogéneas Físicas, resultado de lo anterior, se analizaron 12.000 predios de la ciudad, los cuales fueron objeto de visita y se les calcula el Avalúo Comercial. Adicionalmente, en el proceso de recopilación de la información de ofertas y análisis de mercado, se consideran aspectos como: localización específica, extensión superficial de inmueble, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística, adecuaciones, dimensiones, proporciones (frente-fondo), servicios, infraestructura entre otros. Además de las ofertas encontradas de manera directa, también se recurrieron a las ofertas indirectas como son internet y clasificados en periódicos y revistas especializadas.

Dichas ofertas posteriormente se clasifican y analizan, y de su depuración y del procesamiento estadístico de los datos se calcula el valor comercial de las zonas homogéneas físicas determinando las ZHG. Todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

Así las cosas, se consolida el estudio del valor del suelo a razón de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y acto seguido con base en estos mismos avalúos se realizan los análisis de valores para la consolidación de los modelos econométricos, tablas uniprecio y avalúos especiales en el marco de la asignación de valores unitarios de construcción convencional y no convencional, todo esto teniendo en cuenta aspectos como la condición del predio (Reglamentado o no Reglamentado), norma urbana, puntajes, tipología de zona, entre otros.

Finalmente se irradian todos los valores de suelo y construcción al universo de predios urbanos pasando por un proceso de sensibilidad, lo cual permitirá controlar los incrementos o depreciación no relacionada al estudio de mercado,

de esta manera se realiza un ajuste final a los valores de construcción y suelo de manera que respondan a la realidad comercial de los bienes inmuebles, y ante estos nuevos valores fijados para los predios que hacen parte del censo predial y de conformidad a lo fijado en la Ley, que determina que el avalúo catastral no podrá ser inferior al 60% del valor comercial ni tampoco podrá exceder la realidad del mercado inmobiliario, se determinó a través de CONFIS el aplicar un 60% al valor comercial de la construcción y un 70% al valor comercial del suelo, lo cual es reflejado en la base gravable del IPU para toda la zona urbana del municipio de Santiago de Cali.