



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 18

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 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

Equipo del Observatorio Inmobiliario Catastral

Jiber Antonio Quintero Salazar - Contratista
Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista
Carolyn Medina Pacheco - Contratista
Darlyng Vega Panameño - Contratista
Itzel Minotta González - Contratista
Juan Camilo Reina Duque - Contratista
Kelly Vanessa Díaz 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

1	Introducción	4
2	Localización	10
3	Descripción general	12
4	Destinación	13
5	Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 18	14
6	Descripción de barrios de la comuna 18	17
6.1	Buenos Aires	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 Buenos Aires	19
6.2	Caldas	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 Caldas	23
6.3	Los Chorros	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 Los Chorros	27
6.4	Los Farallones	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 Los Farallones	31
6.5	Francisco Eladio Ramírez	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 Francisco Eladio Ramírez	35
6.6	Prados del Sur	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 Prados del Sur	39
6.7	Horizontes	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 Horizontes	43
6.8	Mario Correa Rengifo	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 Mario Correa Rengifo	47

6.9	Lourdes	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 Lourdes	51
6.10	Colinas del Sur	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 Colinas del Sur	55
6.11	Alfárez Real	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 Alfárez Real	59
6.12	Nápoles	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 Nápoles	63
6.13	El Jordán	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 El Jordán	67
6.14	Cuarteles de Nápoles	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 Cuarteles de Nápoles	71
6.15	Sector Alto de los Chorros	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 Sector Alto de los Chorros	75
6.16	Polvorines	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 Polvorines	79
6.17	Sector Meléndez	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 Sector Meléndez	83
6.18	Sector Alto Jordán	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 Sector Alto Jordán	87
6.19	Alto Nápoles	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 Alto Nápoles	91

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 18

2 Localización

La comuna urbana 18 de Santiago de Cali, se encuentra localizada al suroccidente del casco urbano y presenta los siguientes linderos: limita al norte con la Comuna 19, en la carrera 67; al sur se ubica la Comuna 22 y el área rural del corregimiento de La Buitrera con límite en el Río Meléndez; al oriente limita con la Comuna 17, a lo largo de la calle 5 y al occidente se localiza el área rural del corregimiento de La Buitrera. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 18 en Santiago de Cali.

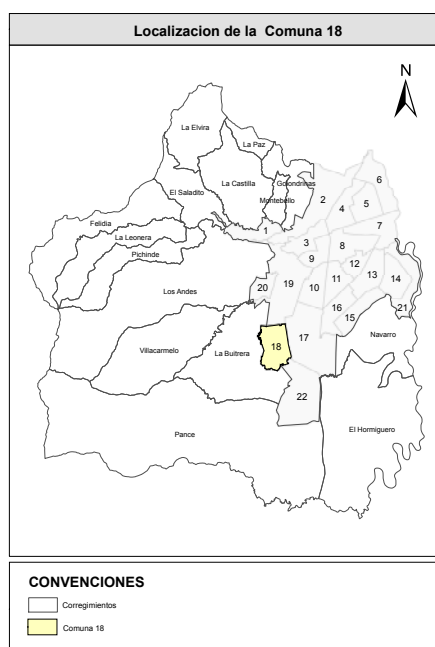


Figura 1: Localización de la comuna 18.

La comuna 18 cubre el 4,5% del área total del municipio de Santiago de Cali con 543 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 23 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 18 y el código de los mismos.

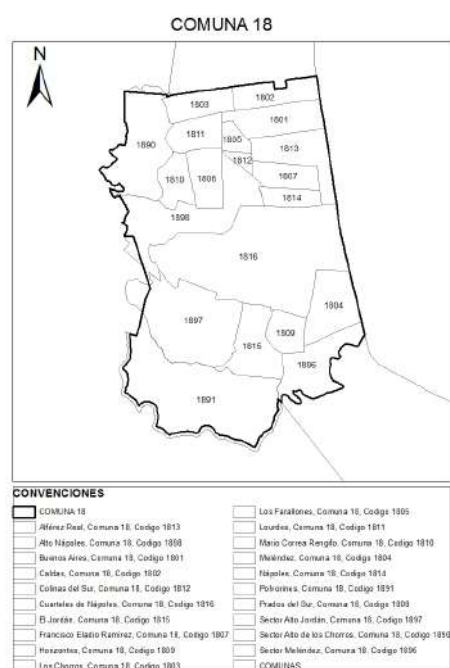


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 18.

Tabla 1: Listado de barrios

Código	Barrio
1801	Buenos Aires
1802	Caldas
1803	Los Chorros
1804	Meléndez
1805	Los Farallones
1807	Francisco Eladio Ramírez
1808	Prados del Sur
1809	Horizontes
1810	Mario Correa Rengifo
1811	Lourdes
1812	Colinas del Sur
1813	Alférez Real
1814	Nápoles
1815	El Jordán
1816	Cuarteles de Nápoles
1890	Sector Alto de los Chorros
1891	Polvorines
1896	Sector Meléndez
1897	Sector Alto Jordán
1898	Alto Nápoles

3 Descripción general

La comuna 18 cuenta con un total de 30551 predios, de los cuales un total de 8771, es decir el 28.71% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 43.76% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 14.85% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Cuarteles de Nápoles, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Los Farallones, por su parte las mejoras representan el 40.29% de los predios del barrio Sector Alto de los Chorros. La proporción de tipos de predios en la comuna 18 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

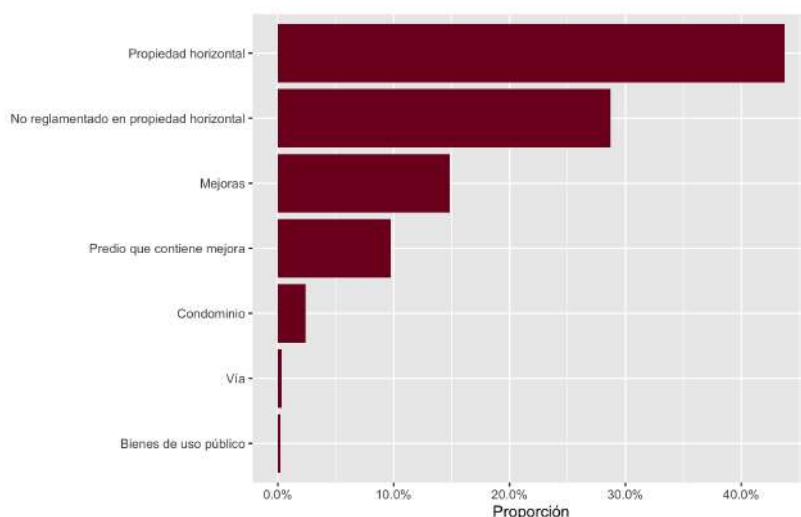


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 18

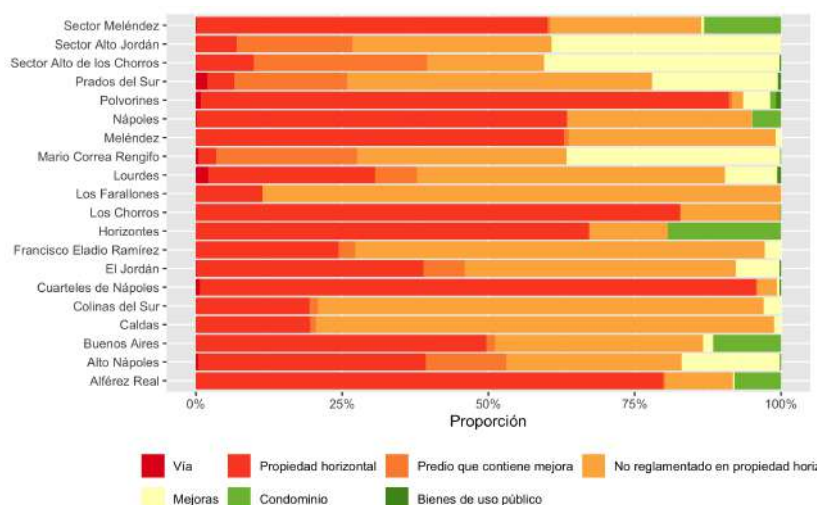


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 18 por barrio

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 18 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 esta compuesta en un 94.51% por predios con destinación *habitacional* y 1.65% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 3.86% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *lote urbanizable no urbanizado*, *comercial*, *uso público*, *institucional* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizado no construido o edificado* de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 4.78% de los predios con destinación *habitacional* de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica *lote urbanizado no construido o edificado*, la comuna 18 contiene el 13.9%



Figura 5: Predios de la comuna 18 según destinación económica

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

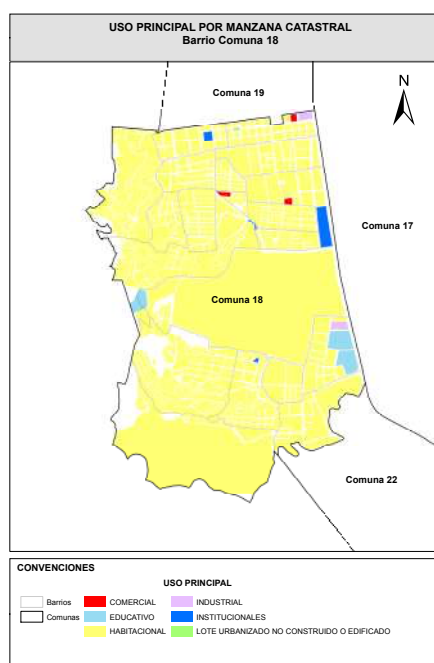


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 18

5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 18

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 18, 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.

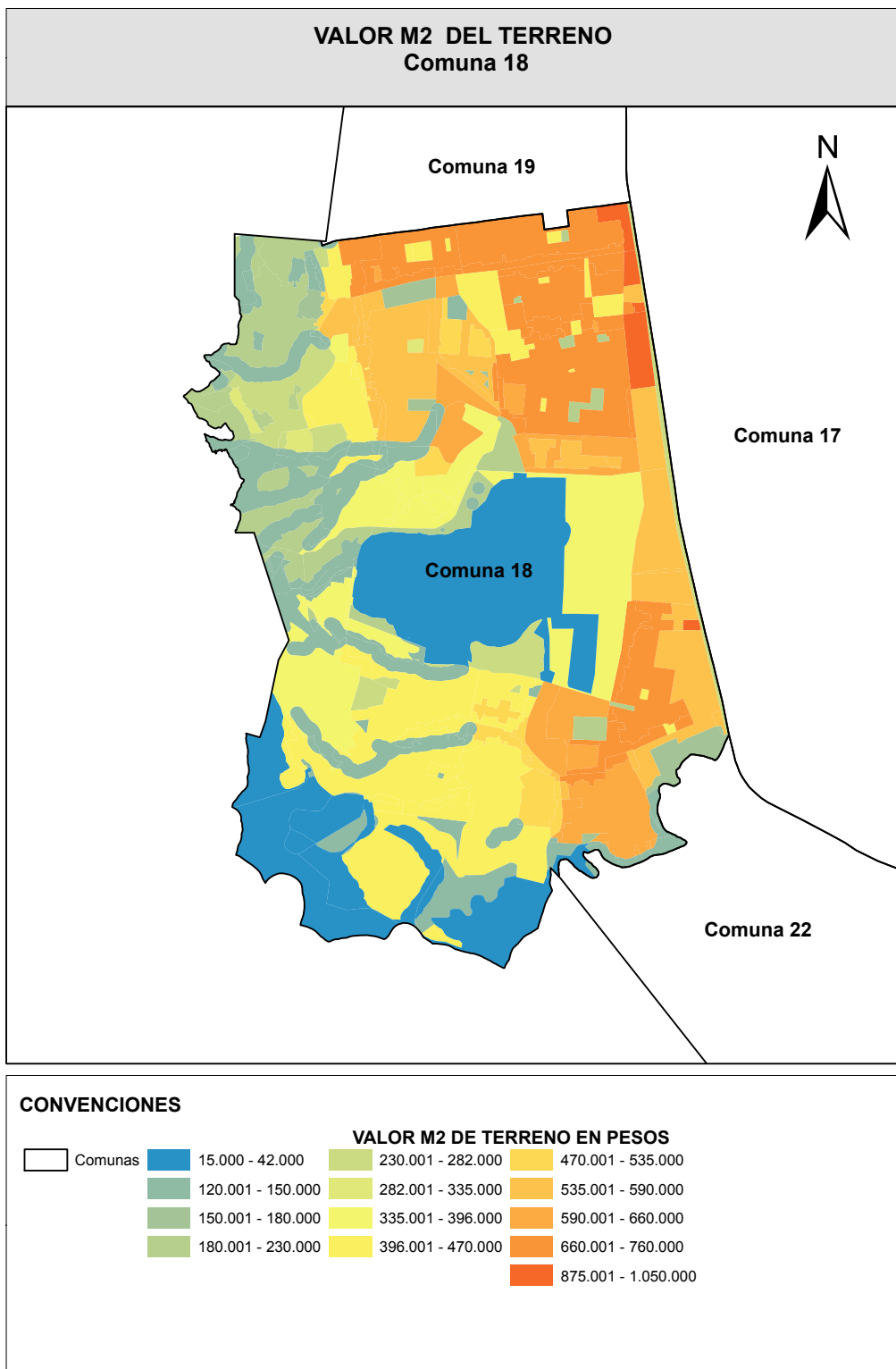


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 18

6 Descripción de barrios de la comuna 18

6.1 Buenos Aires

6.1.1 Localización y descripción general

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

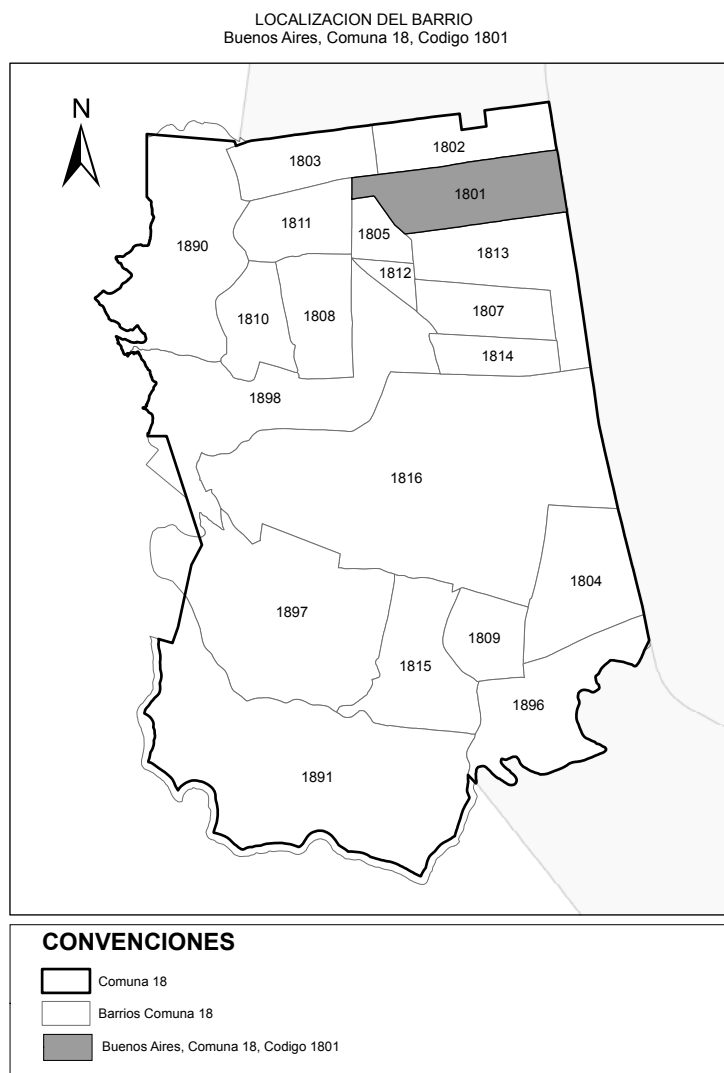


Figura 8: Localización del barrio Buenos Aires.

Este barrio cuenta con un total de 941 predios, dentro de los cuales 335, es decir el 35.6% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 49.63% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.7% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

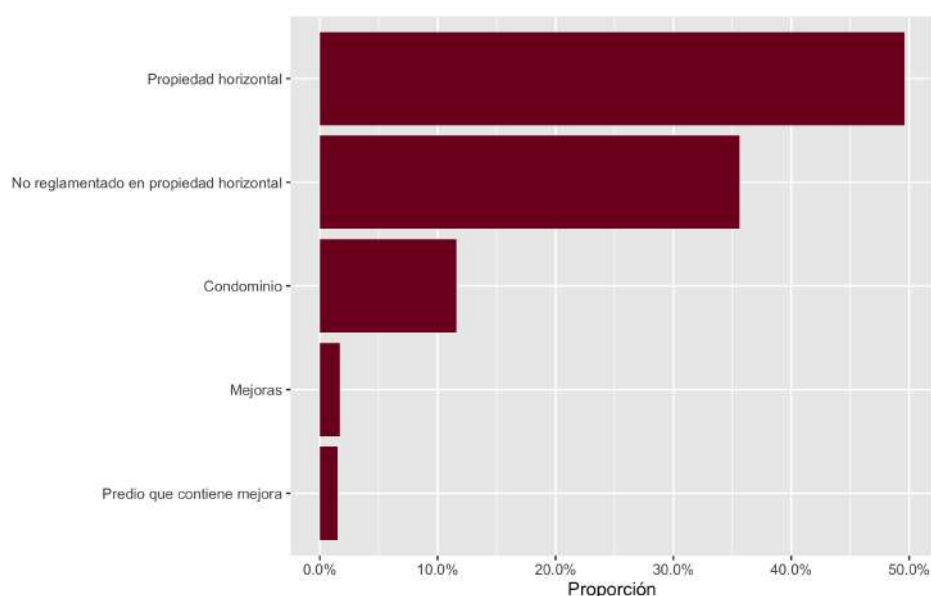


Figura 9: Predios del barrio Buenos Aires según condición.

Es importante mencionar que el barrio Buenos Aires posee el 3.08% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.14% 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 Buenos Aires. 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 esta compuesto en un 94.22% por predios con destinación *habitacional*, 3.64% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.14% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *educativo* 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 3.07% 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 Buenos Aires contiene el 9.21% .



Figura 10: Predios del barrio Buenos Aires según destinación económica

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

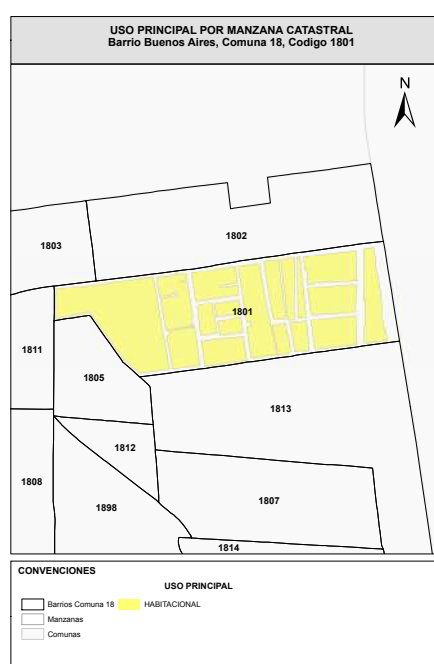


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Buenos Aires

6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Buenos Aires

La figura 12 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Buenos Aires, 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.

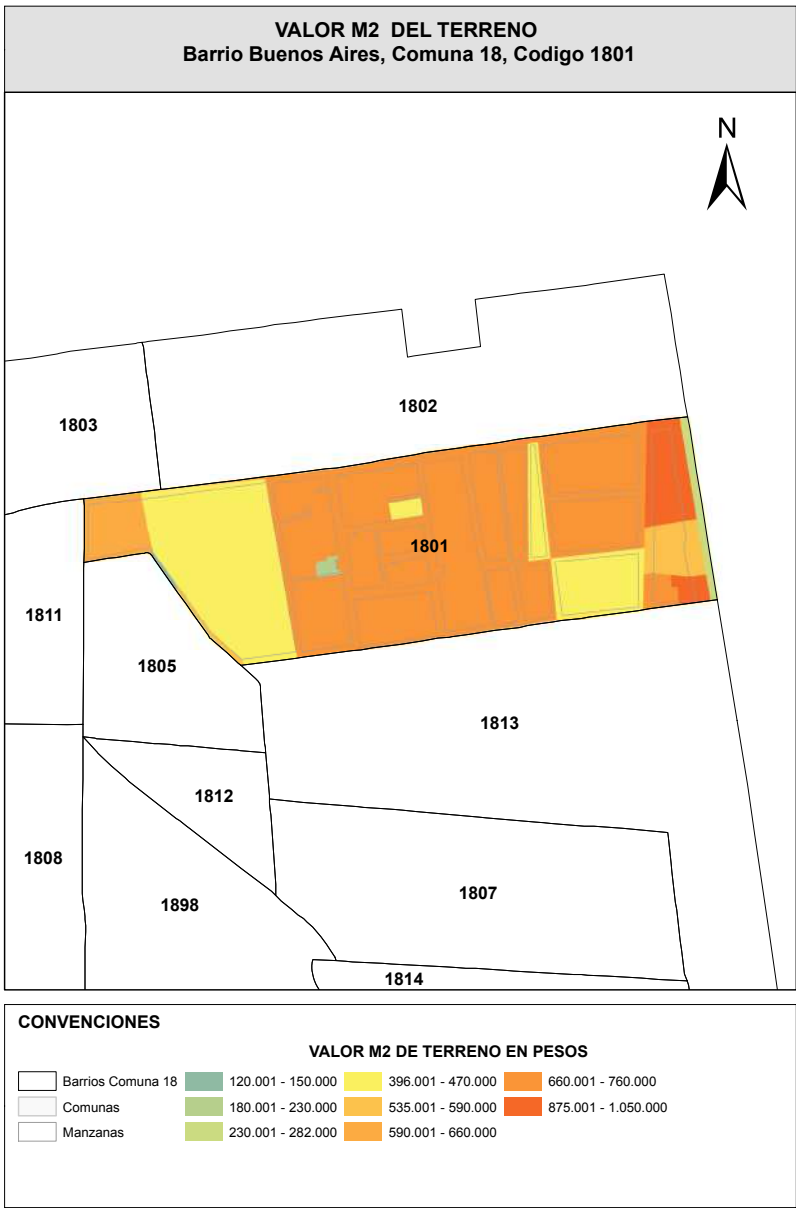


Figura 12: Valor metro cuadrado terreno barrio Buenos Aires

6.2 Caldas

6.2.1 Localización y descripción general

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

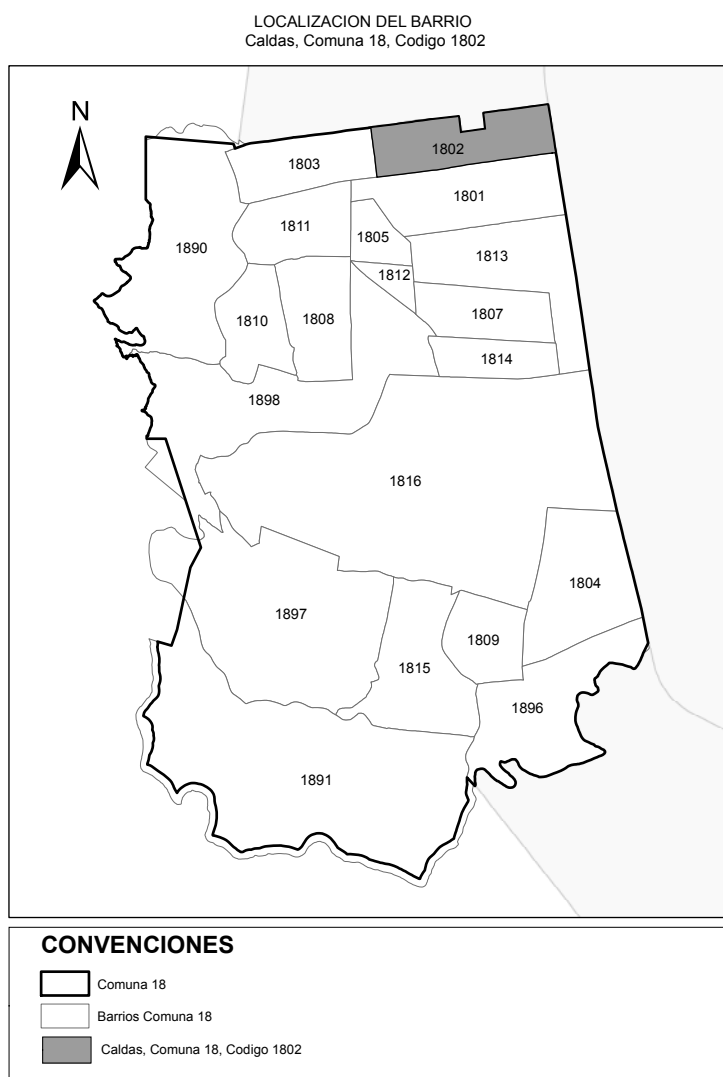


Figura 13: Localización del barrio Caldas.

Este barrio cuenta con un total de 513 predios, dentro de los cuales 402, es decir el 78.36% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 19.49% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.17% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 14.

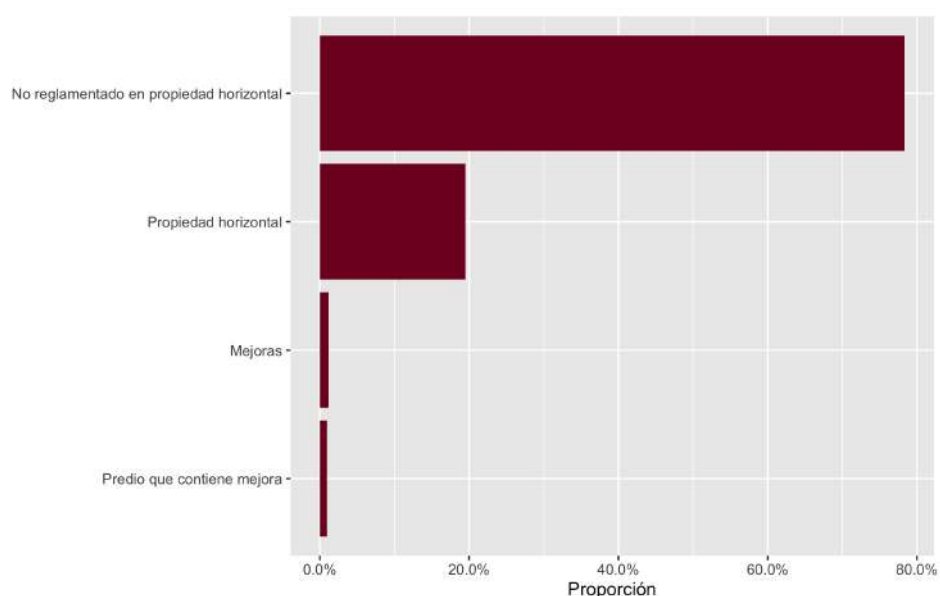


Figura 14: Predios del barrio Caldas según condición.

Es importante mencionar que el barrio Caldas posee el 1.68% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.08% 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 Caldas. 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 esta compuesto en un 90.39% por predios con destinación *habitacional*, 7.45% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.16% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *lote urbanizado no construido o edificado* 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 1.61% 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 Caldas contiene el 10.3% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *comercial* de la esta comuna.



Figura 15: Predios del barrio Caldas según destinación económica

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

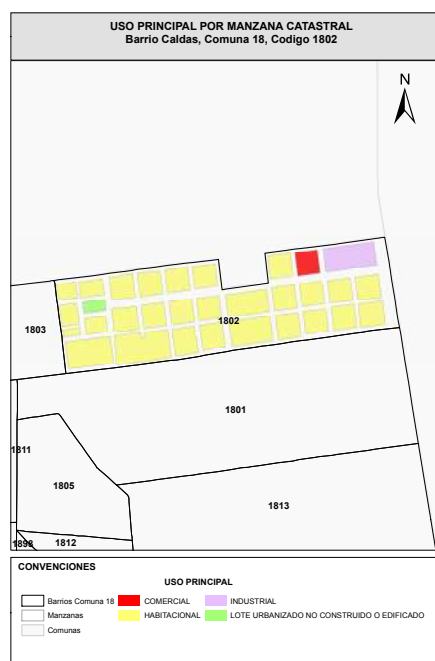


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Caldas

6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Caldas

La figura 17 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Caldas, 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.

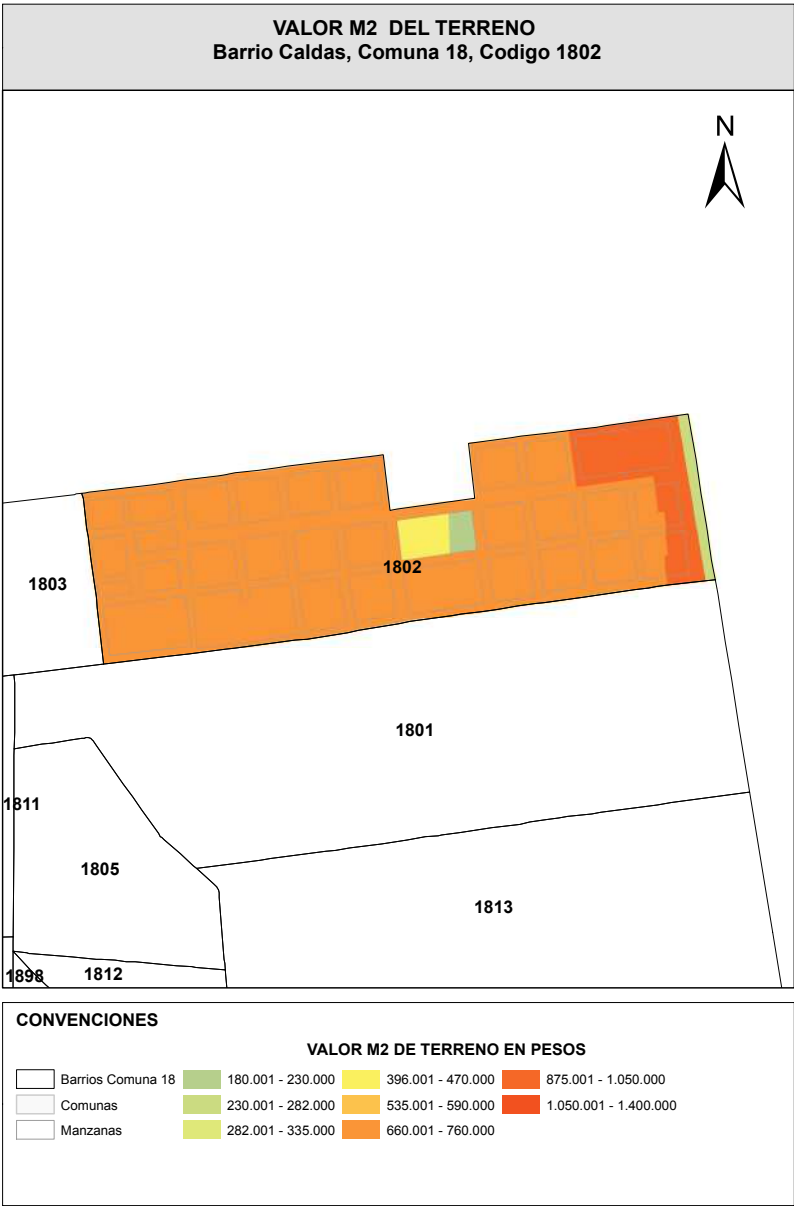


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio Caldas

6.3 Los Chorros

6.3.1 Localización y descripción general

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

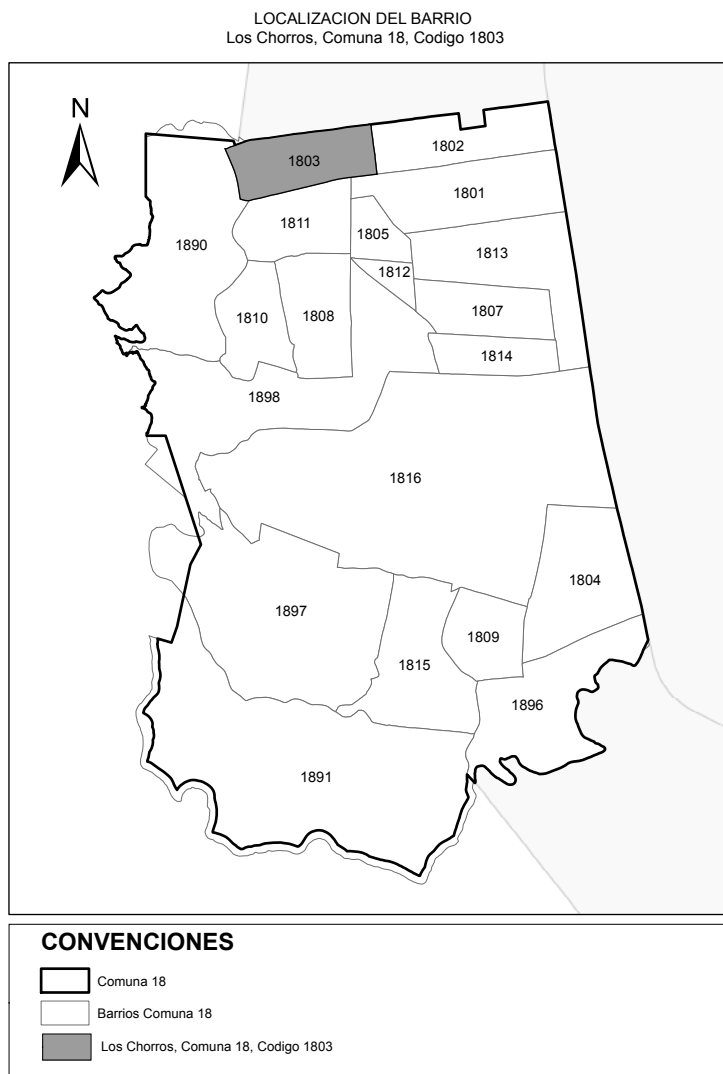


Figura 18: Localización del barrio Los Chorros.

Este barrio cuenta con un total de 1677 predios, dentro de los cuales 286, es decir el 17.05% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 82.77% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Los Chorros. Esto se puede observar en la figura 19.

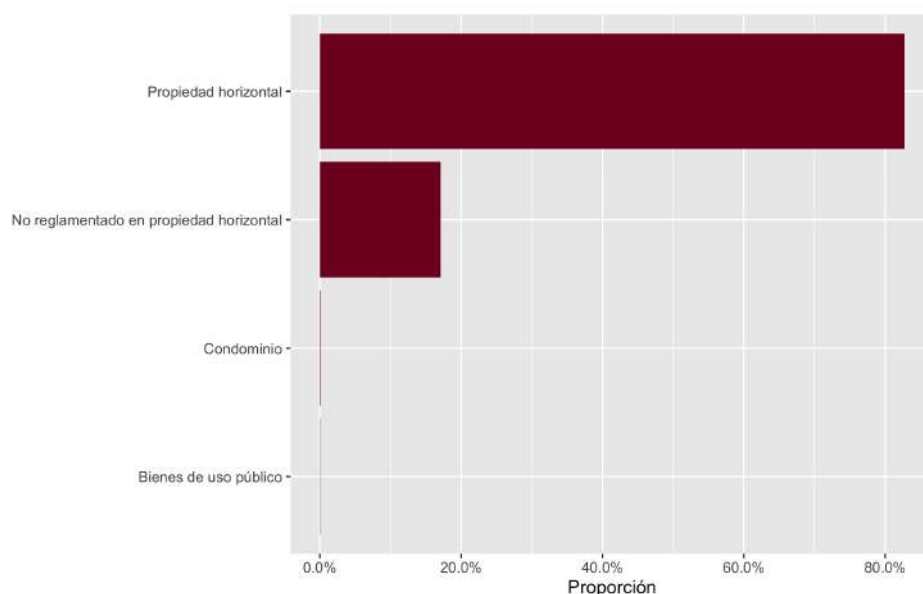


Figura 19: Predios del barrio Los Chorros según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Chorros posee el 5.49% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.25% 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 Los Chorros. 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 esta compuesto en un 97.91% por predios con destinación *habitacional*, 1.44% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.66% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *industrial* 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 5.7% 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 Los Chorros contiene el 6.5% .



Figura 20: Predios del barrio Los Chorros 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 Los Chorros

6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Chorros

La figura 22 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Los Chorros, 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.

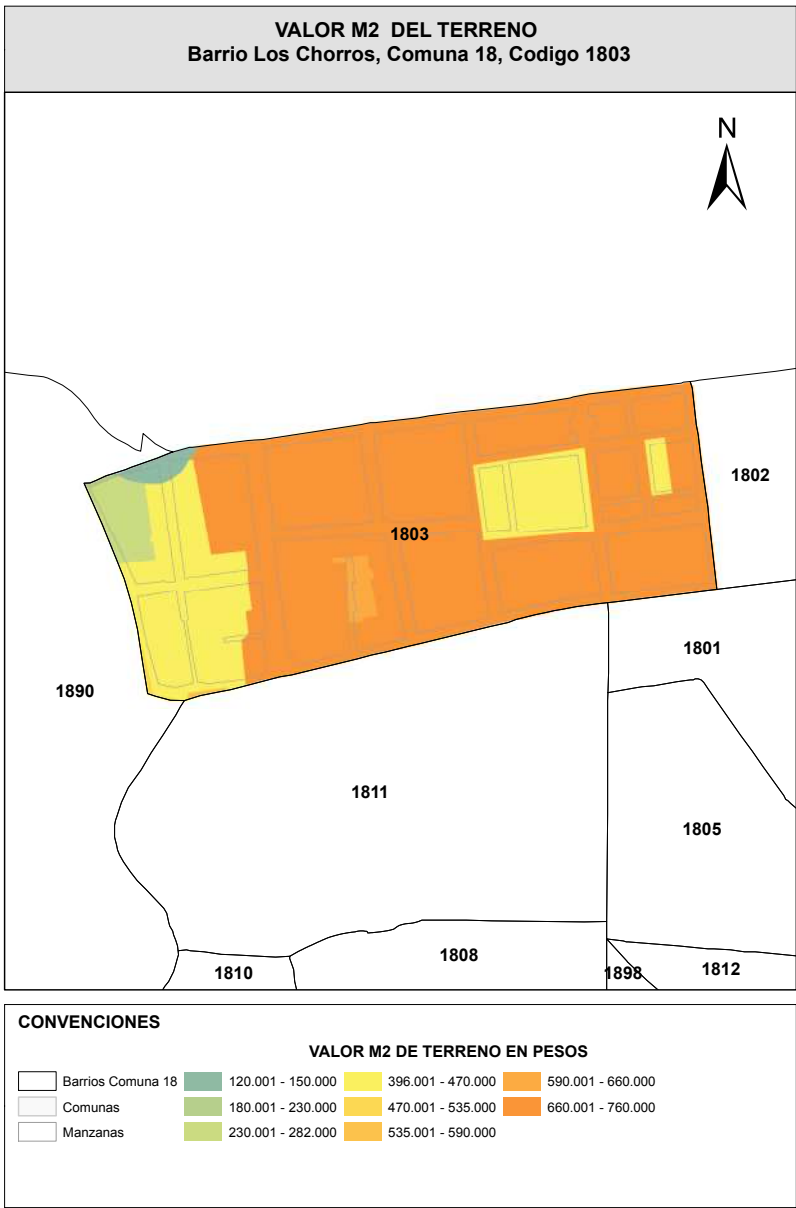


Figura 22: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Chorros

6.4 Los Farallones

6.4.1 Localización y descripción general

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

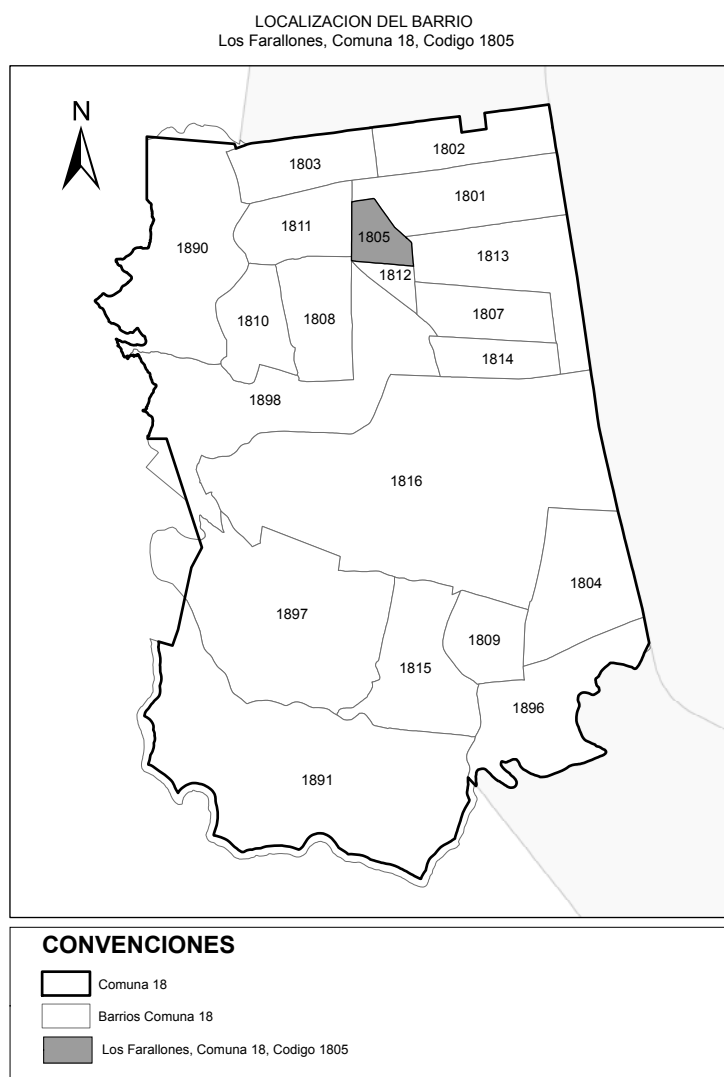


Figura 23: Localización del barrio Los Farallones.

Este barrio cuenta con un total de 264 predios, dentro de los cuales 234, es decir el 88.64% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 11.36% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Los Farallones. Esto se puede observar en la figura 24.

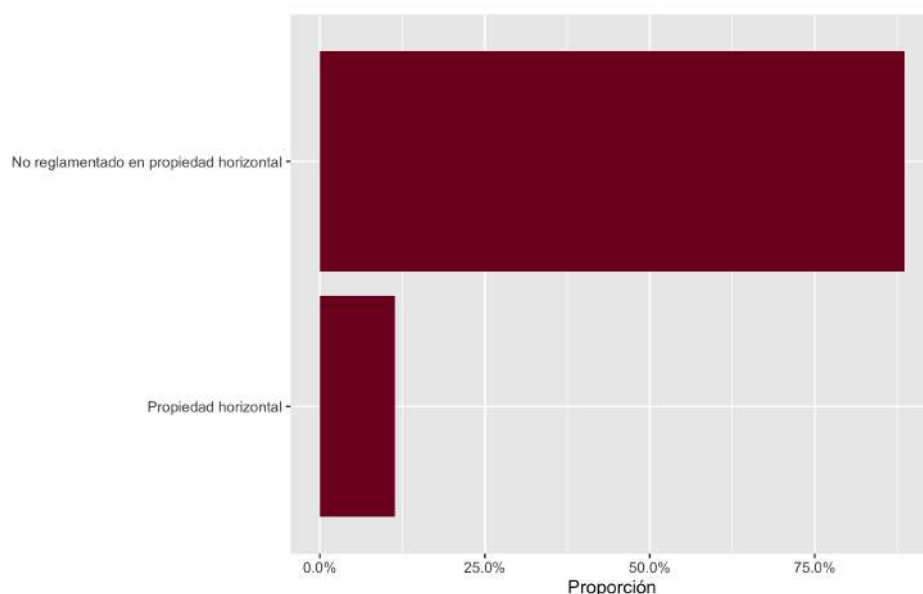


Figura 24: Predios del barrio Los Farallones según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Farallones posee el 0.86% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.04% 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 Los Farallones. 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 98.1% por predios con destinación *habitacional*, 1.52% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *comercial*. La destinación económica restantes conforma el 0.38% de los predios de la comuna, esta corresponde a *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 0.9% 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 Los Farallones contiene el 1.08% .



Figura 25: Predios del barrio Los Farallones según destinación económica

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

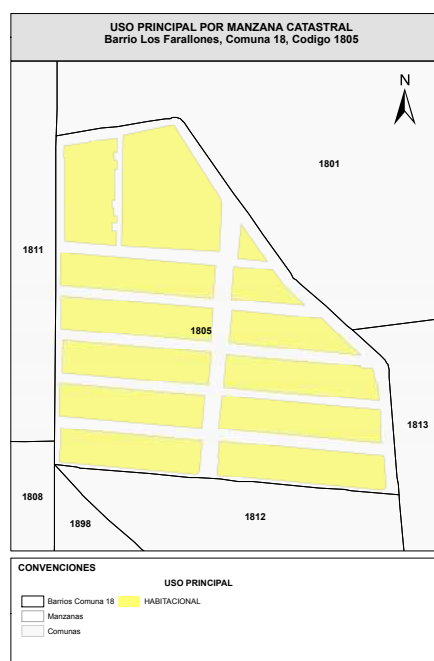


Figura 26: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Los Farallones

6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Farallones

La figura 27 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Los Farallones, 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.

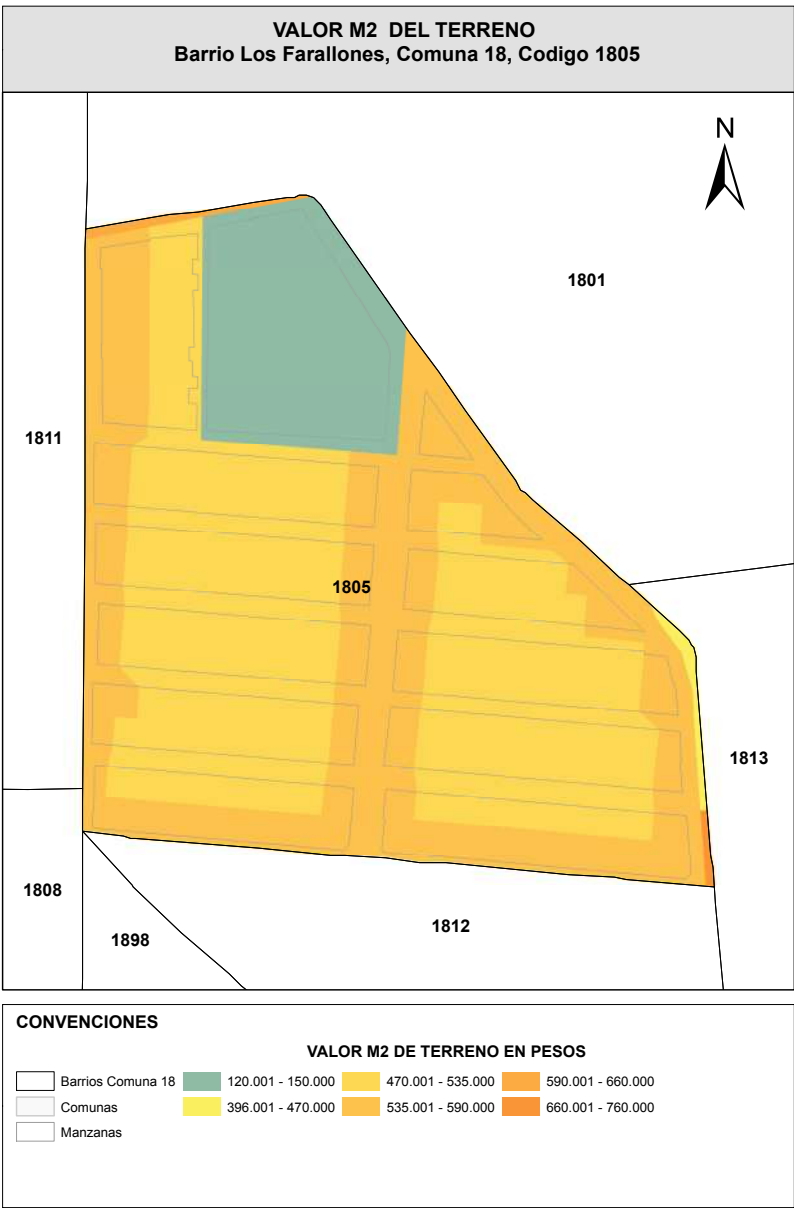


Figura 27: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Farallones

6.5 Francisco Eladio Ramírez

6.5.1 Localización y descripción general

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

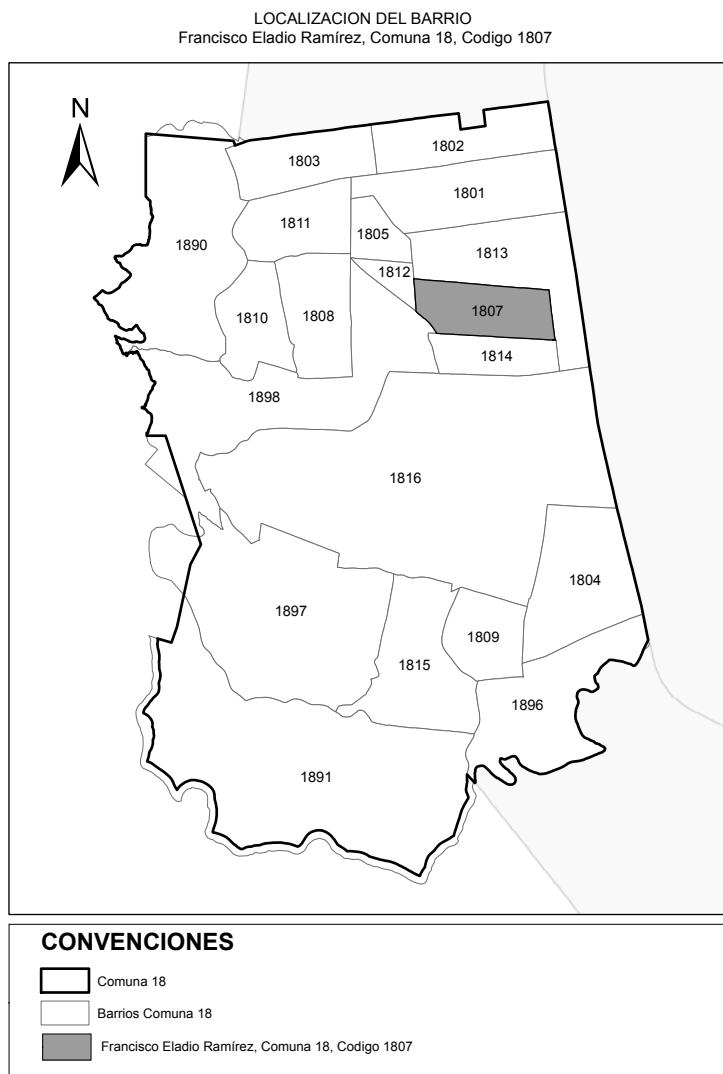


Figura 28: Localización del barrio Francisco Eladio Ramírez.

Este barrio cuenta con un total de 893 predios, dentro de los cuales 625, es decir el 69.99% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 24.41% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 2.8% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 29.

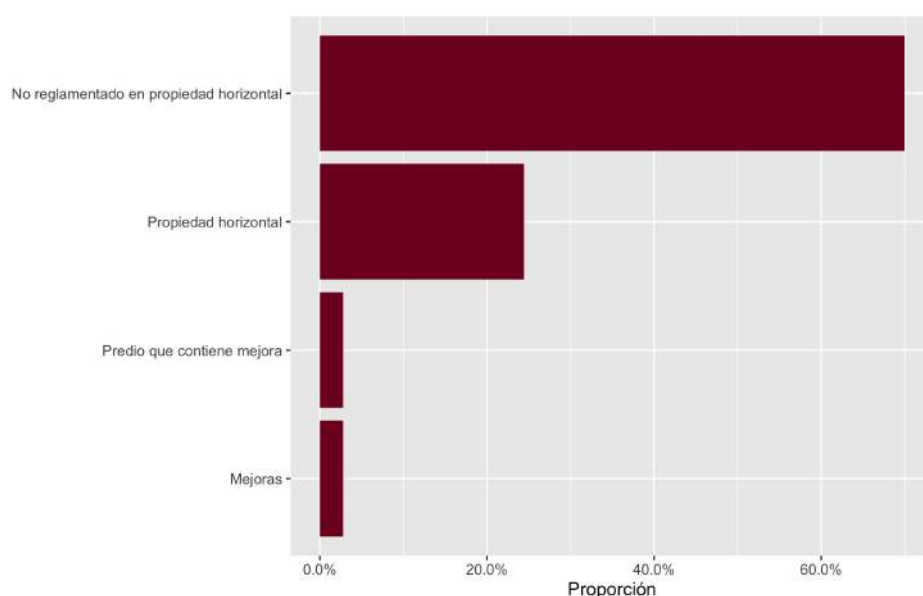


Figura 29: Predios del barrio Francisco Eladio Ramírez según condición.

Es importante mencionar que el barrio Francisco Eladio Ramírez posee el 2.92% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.13% 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 Francisco Eladio Ramírez. 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 esta compuesto en un 98.32% por predios con destinación *habitacional*, 1.12% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.55% de los predios de la comuna, estas corresponden a *institucional*, *religioso* 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 3.05% 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 Francisco Eladio Ramírez contiene el 2.71% .



Figura 30: Predios del barrio Francisco Eladio Ramírez 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 Francisco Eladio Ramírez

6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Francisco Eladio Ramírez

La figura 32 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Francisco Eladio Ramírez, 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.

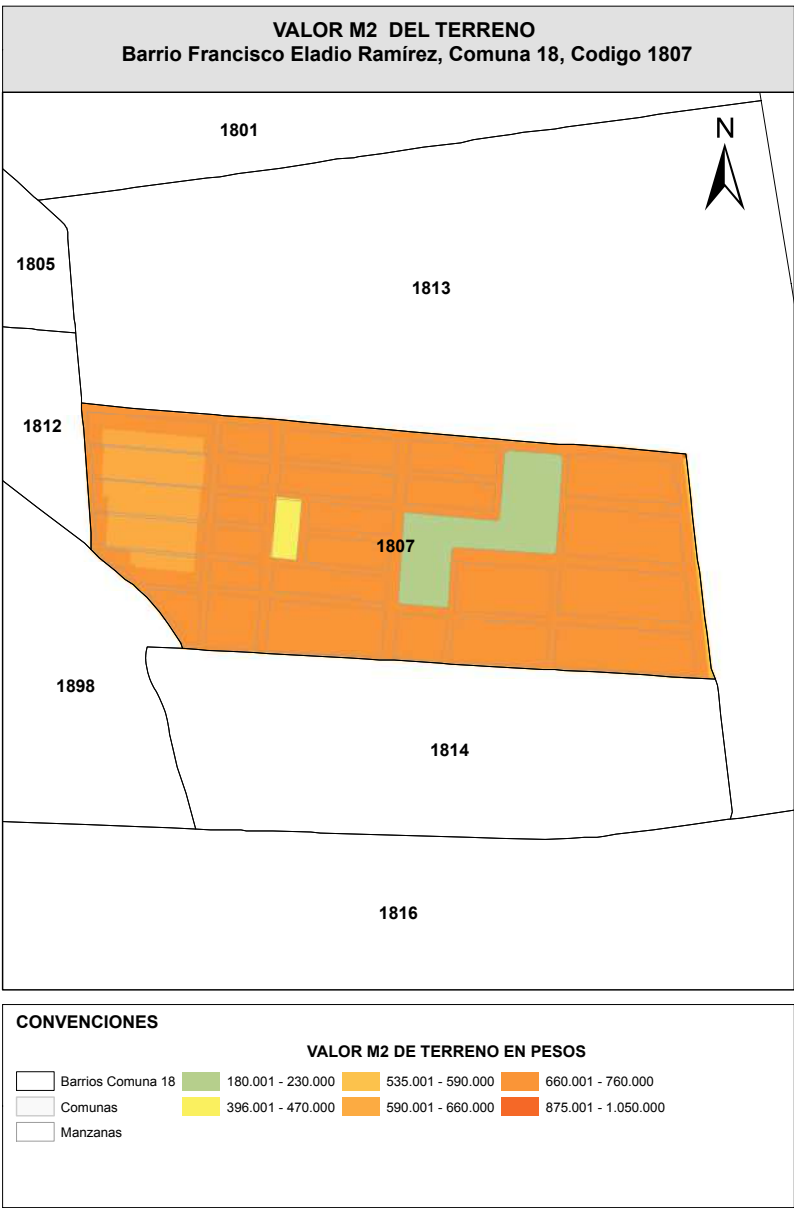


Figura 32: Valor metro cuadrado terreno barrio Francisco Eladio Ramírez

6.6 Prados del Sur

6.6.1 Localización y descripción general

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

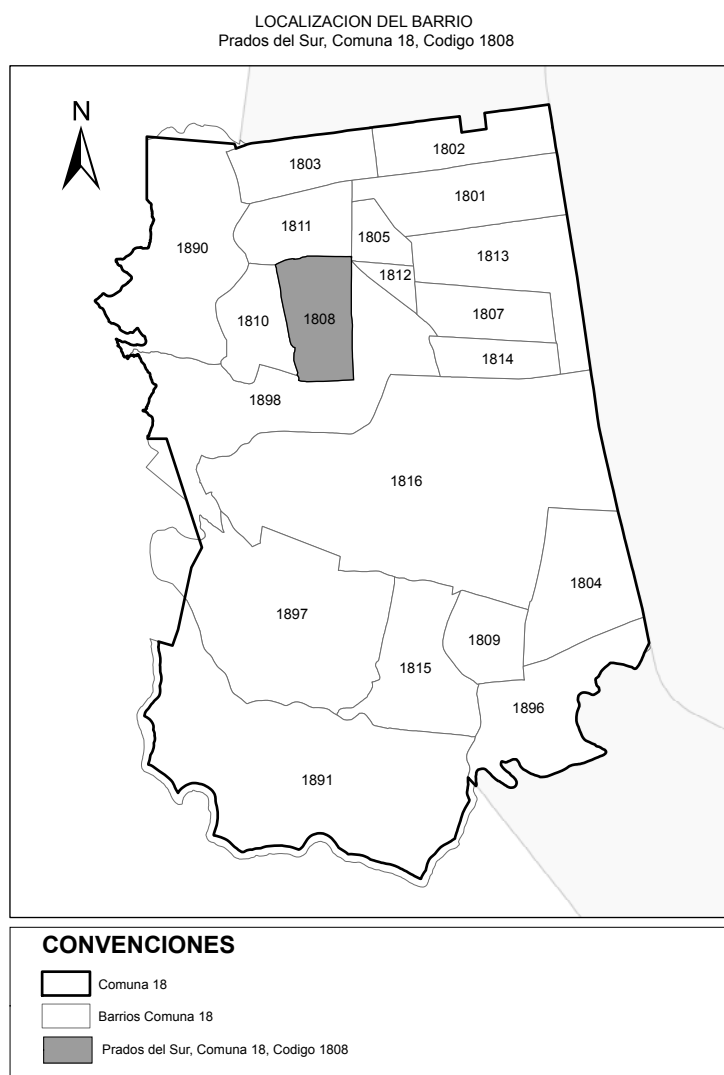


Figura 33: Localización del barrio Prados del Sur.

Este barrio cuenta con un total de 1325 predios, dentro de los cuales 691, es decir el 52.15% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 4.6% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 21.51% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 34.

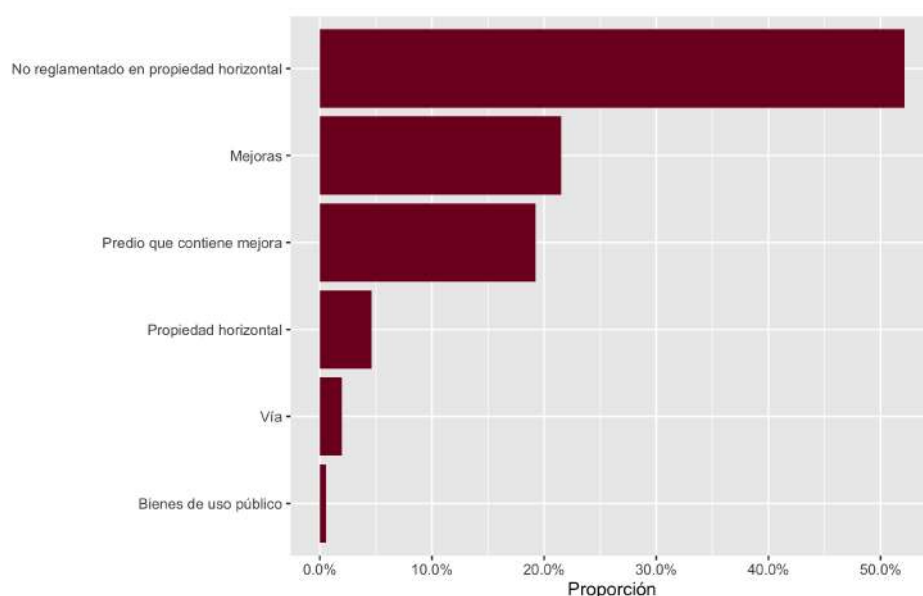


Figura 34: Predios del barrio Prados del Sur según condición.

Es importante mencionar que el barrio Prados del Sur posee el 4.34% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.2% 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 Sur. 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 95.53% por predios con destinación *habitacional*, 2.35% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *uso público*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.13% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *comercial* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *uso público* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 4.4% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *uso público*, el barrio Prados del Sur contiene el 19.02% .



Figura 35: Predios del barrio Prados del Sur según destinación económica

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

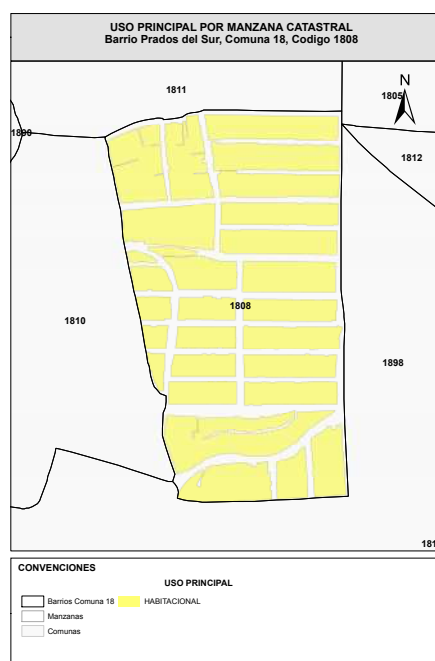


Figura 36: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Prados del Sur

6.6.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Prados del Sur

La figura 37 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Prados del Sur, 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.

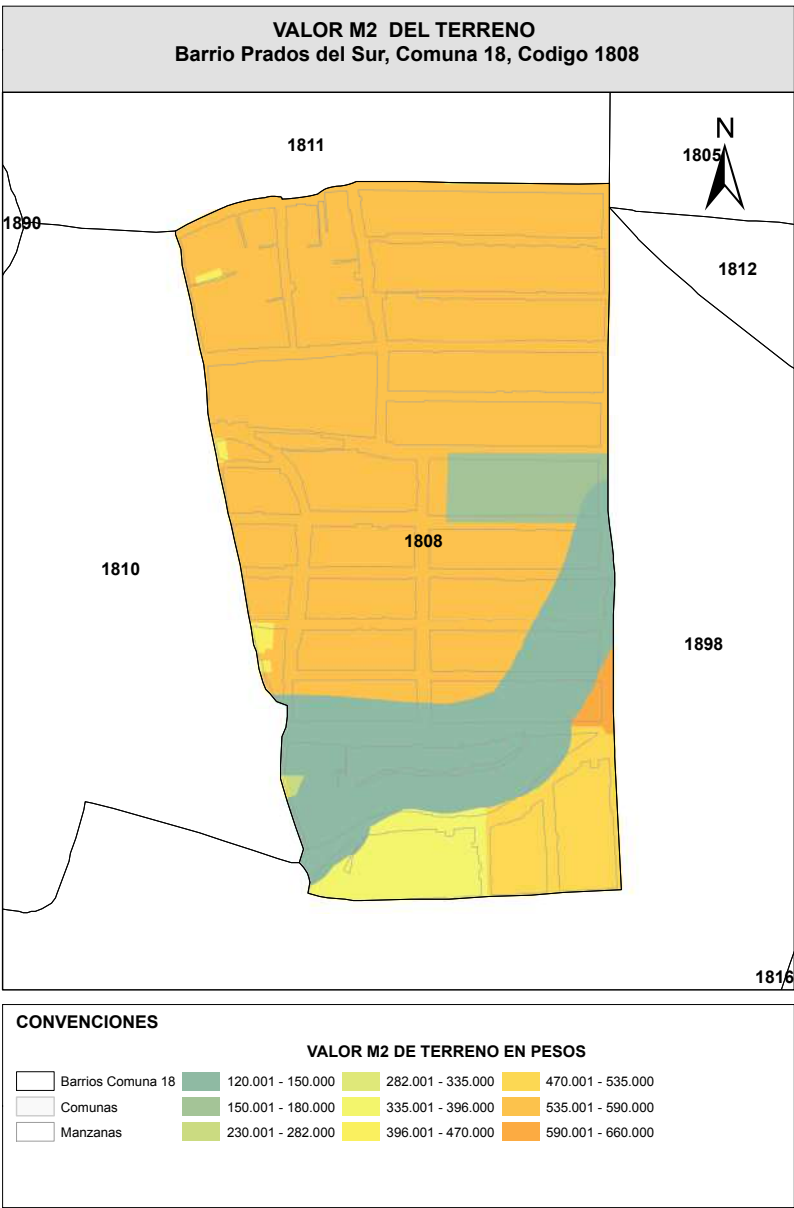


Figura 37: Valor metro cuadrado terreno barrio Prados del Sur

6.7 Horizontes

6.7.1 Localización y descripción general

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

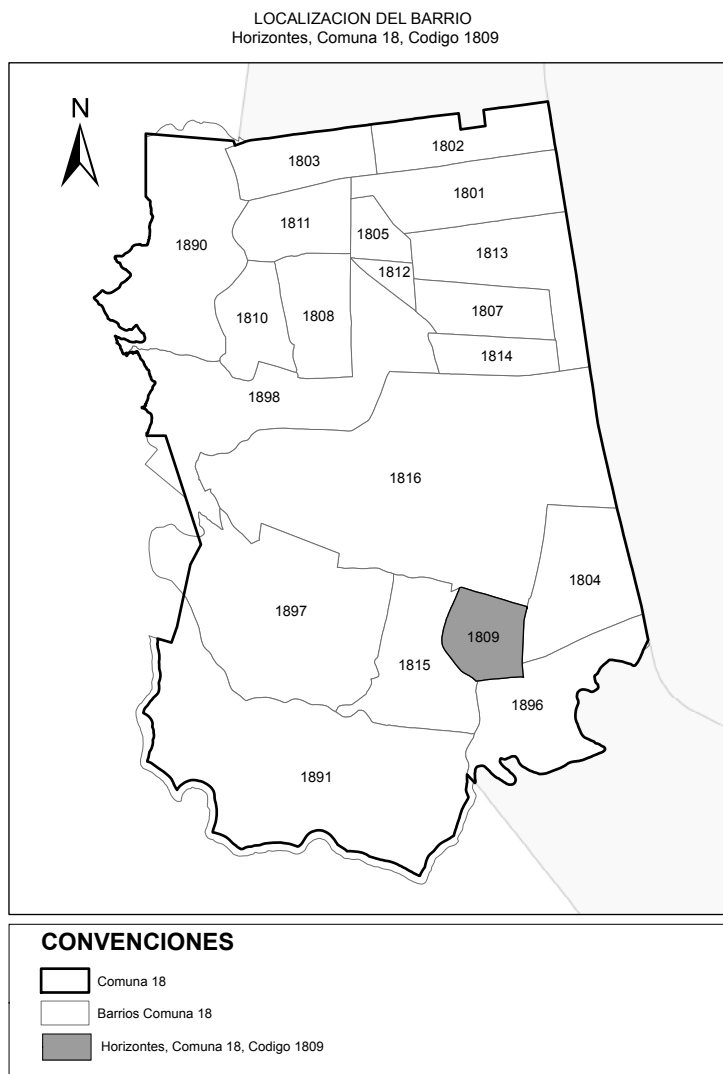


Figura 38: Localización del barrio Horizontes.

Este barrio cuenta con un total de 1073 predios, dentro de los cuales 145, es decir el 13.51% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 67.19% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Horizontes. Esto se puede observar en la figura 39.

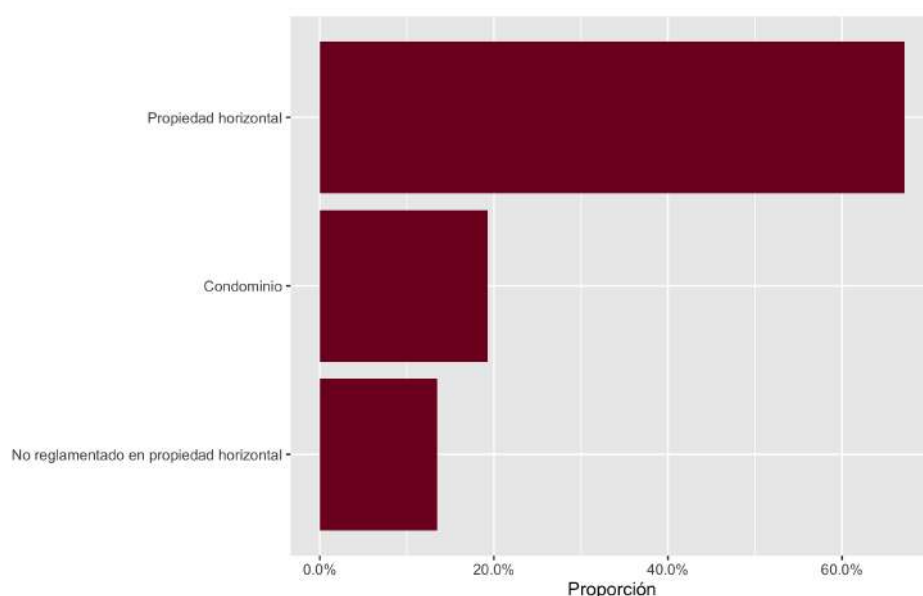


Figura 39: Predios del barrio Horizontes según condición.

Es importante mencionar que el barrio Horizontes posee el 3.51% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.16% 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 Horizontes. 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 96.45% por predios con destinación *habitacional*, 2.99% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.55% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado*, *institucional* y *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 3.6% 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 Horizontes contiene el 8.67% .



Figura 40: Predios del barrio Horizontes según destinación económica

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

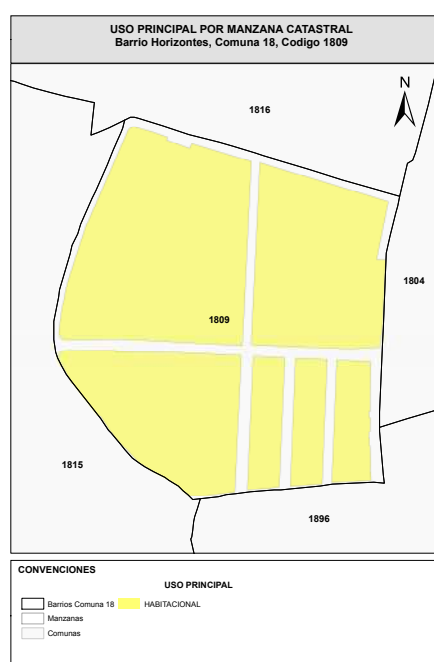


Figura 41: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Horizontes

6.7.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Horizontes

La figura 42 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Horizontes, 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.

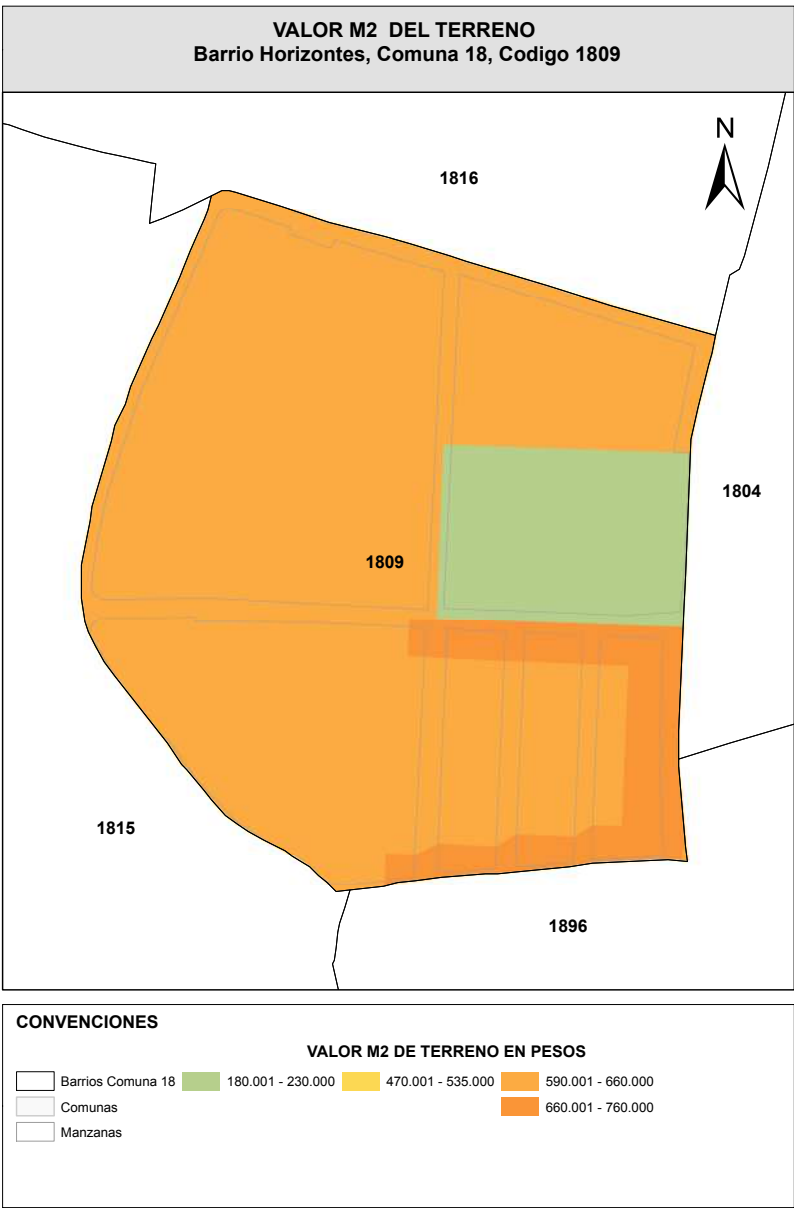


Figura 42: Valor metro cuadrado terreno barrio Horizontes

6.8 Mario Correa Rengifo

6.8.1 Localización y descripción general

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

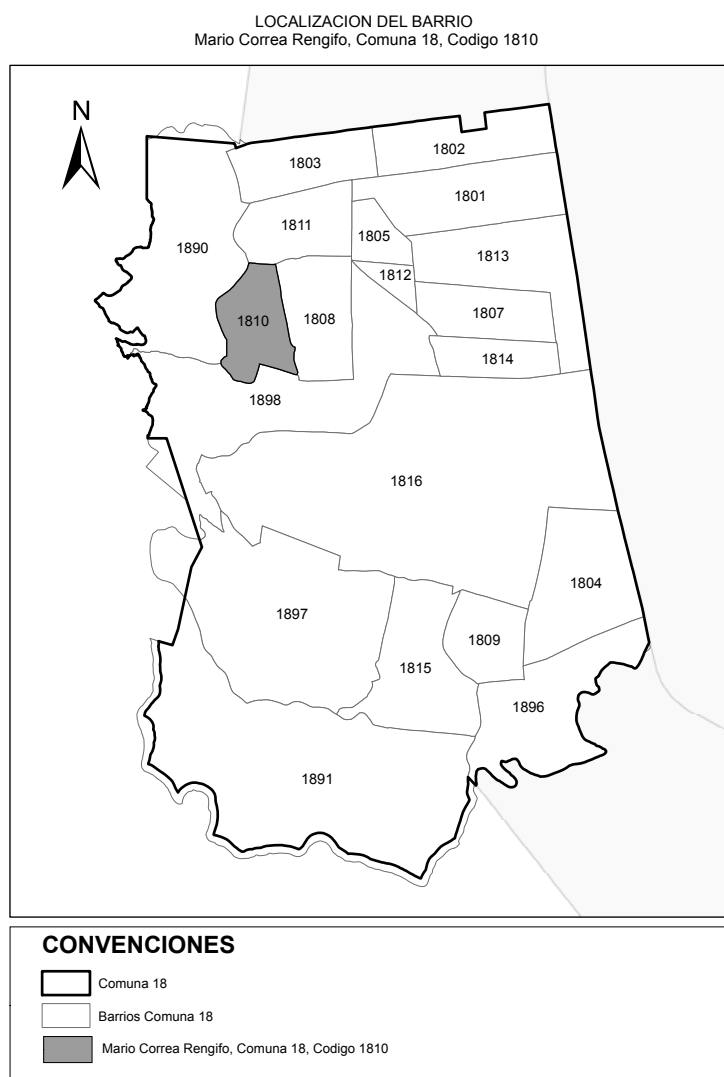


Figura 43: Localización del barrio Mario Correa Rengifo.

Este barrio cuenta con un total de 751 predios, dentro de los cuales 269, es decir el 35.82% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 3.06% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 36.48% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 44.

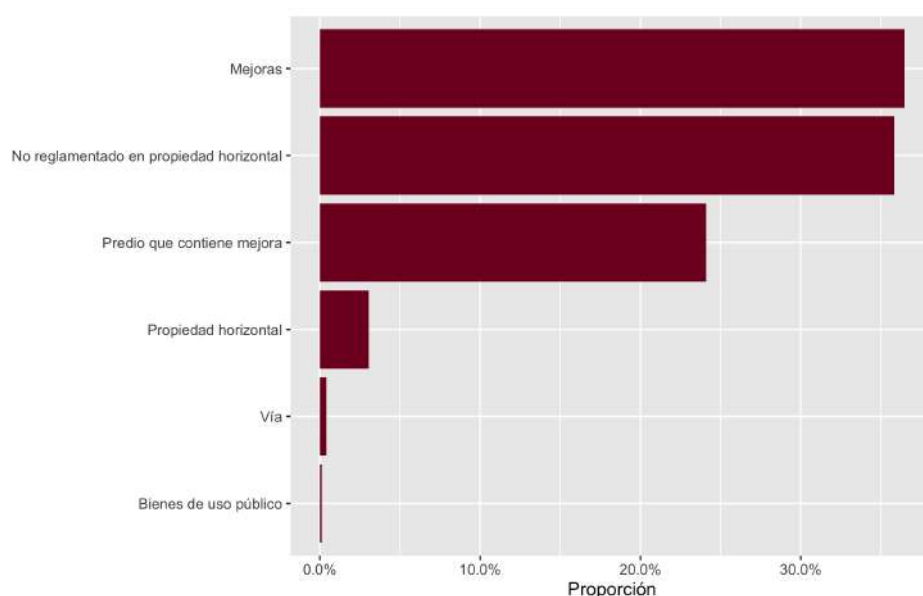


Figura 44: Predios del barrio Mario Correa Rengifo según condición.

Es importante mencionar que el barrio Mario Correa Rengifo posee el 2.46% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.11% 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 Mario Correa Rengifo. 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 96.13% por predios con destinación *habitacional*, 1.33% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.53% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* 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 2.51% 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 Mario Correa Rengifo contiene el 2.71% .



Figura 45: Predios del barrio Mario Correa Rengifo según destinación económica

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

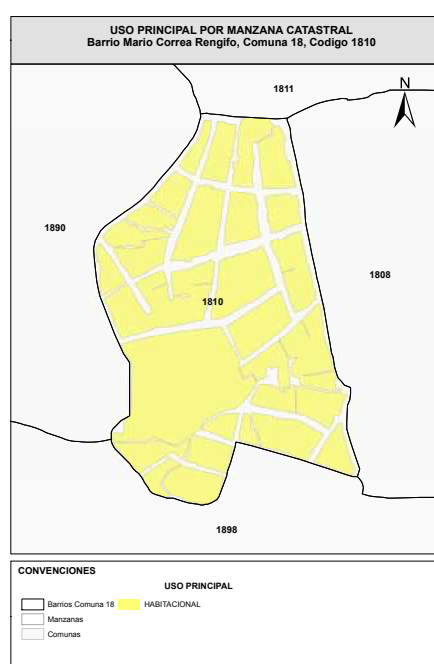


Figura 46: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Mario Correa Rengifo

6.8.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Mario Correa Rengifo

La figura 47 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Mario Correa Rengifo, 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.

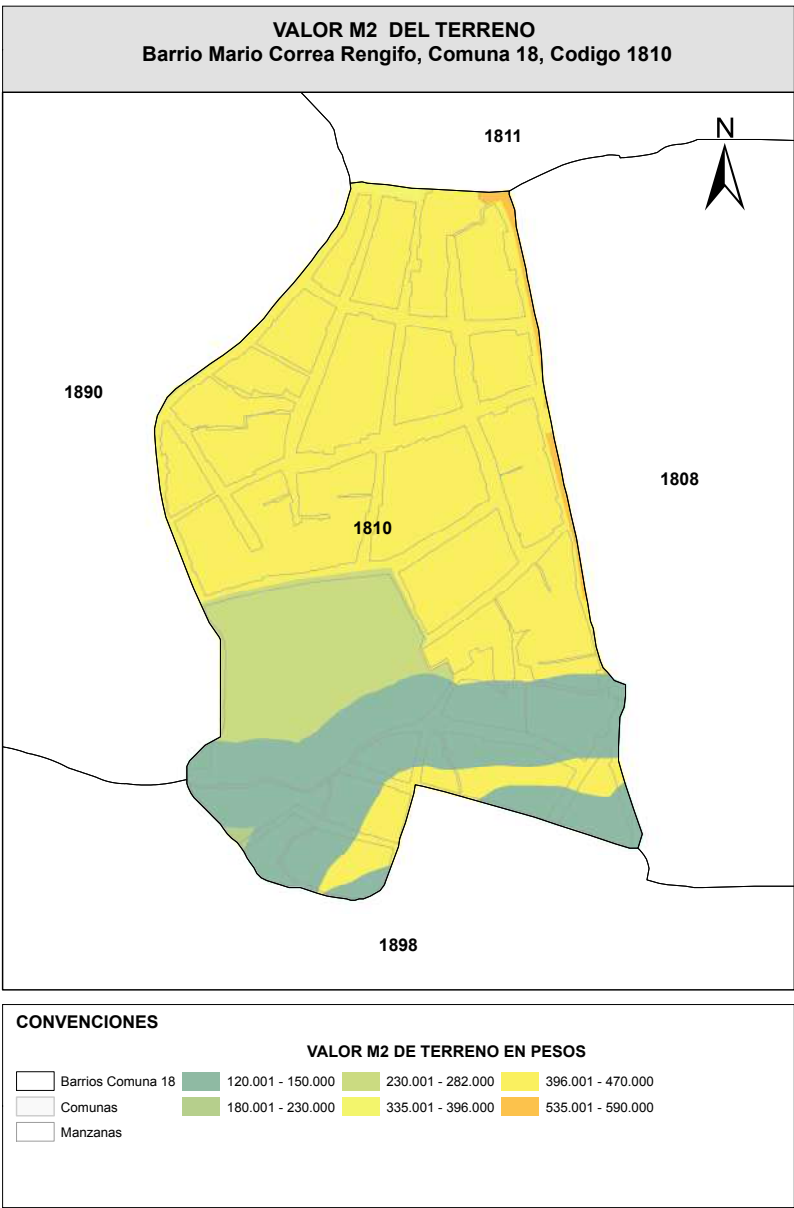


Figura 47: Valor metro cuadrado terreno barrio Mario Correa Rengifo

6.9 Lourdes

6.9.1 Localización y descripción general

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

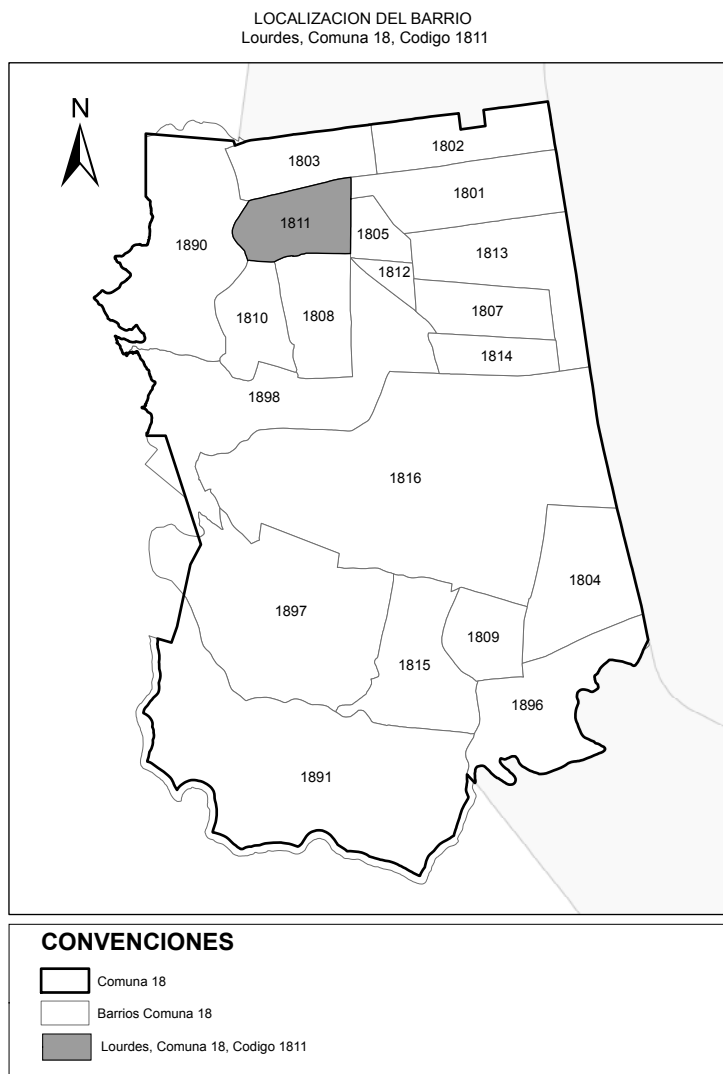


Figura 48: Localización del barrio Lourdes.

Este barrio cuenta con un total de 888 predios, dentro de los cuales 467, es decir el 52.59% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 28.49% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 8.9% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 49.

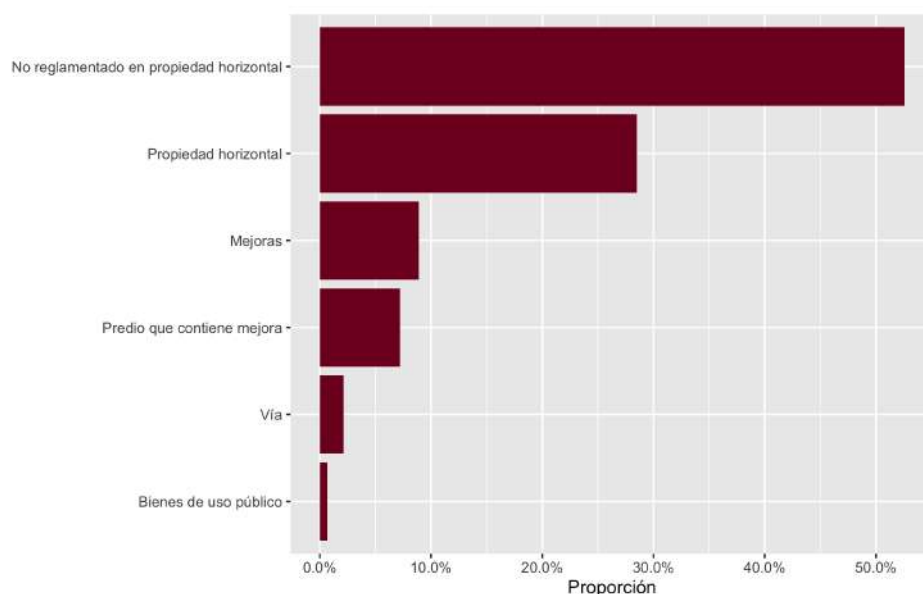


Figura 49: Predios del barrio Lourdes según condición.

Es importante mencionar que el barrio Lourdes posee el 2.91% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.13% 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 Lourdes. 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 esta compuesto en un 92.85% por predios con destinación *habitacional*, 2.84% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *uso público*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 4.31% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *uso público* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.85% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *uso público*, el barrio Lourdes contiene el 15.34% .

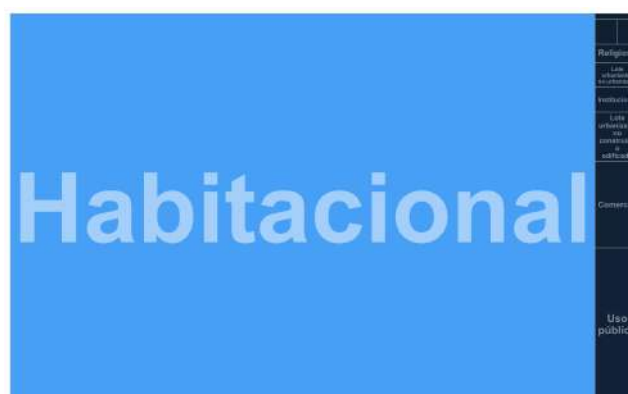


Figura 50: Predios del barrio Lourdes según destinación económica

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

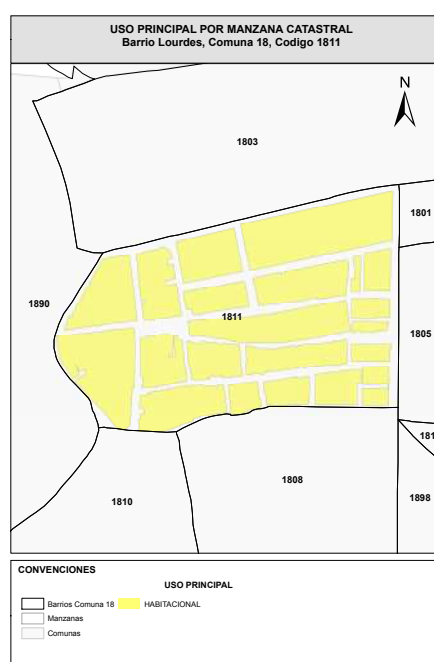


Figura 51: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Lourdes

6.9.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Lourdes

La figura 52 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Lourdes, 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.

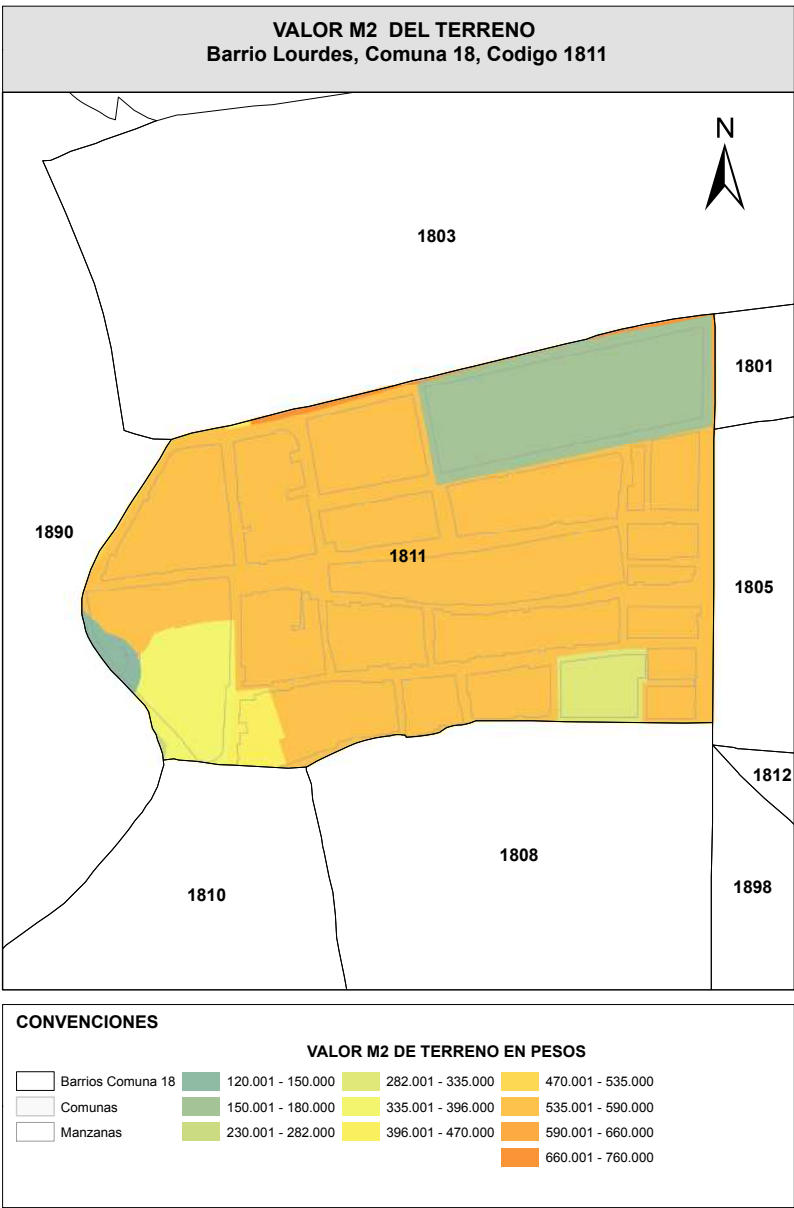


Figura 52: Valor metro cuadrado terreno barrio Lourdes

6.10 Colinas del Sur

6.10.1 Localización y descripción general

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

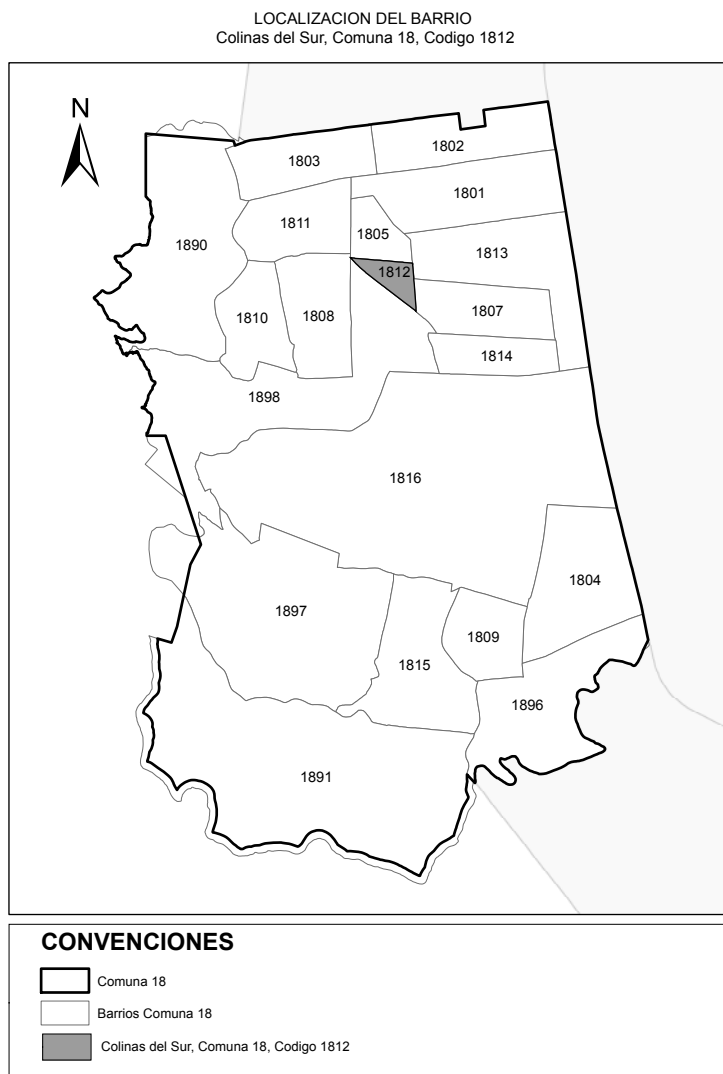


Figura 53: Localización del barrio Colinas del Sur.

Este barrio cuenta con un total de 134 predios, dentro de los cuales 102, es decir el 76.12% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 19.4% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 2.99% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 54.

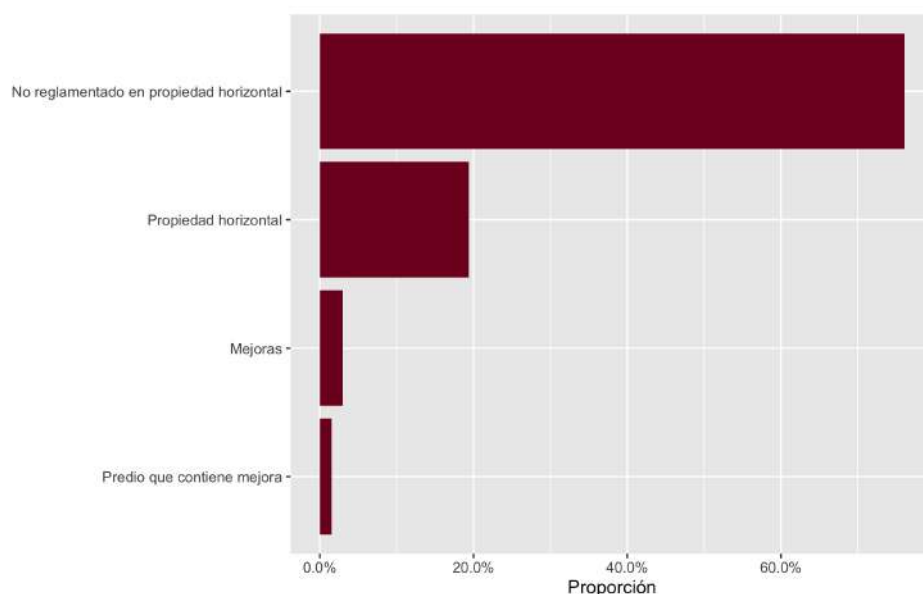


Figura 54: Predios del barrio Colinas del Sur según condición.

Es importante mencionar que el barrio Colinas del Sur posee el 0.44% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior 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 Colinas del Sur. 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 95.45% por predios con destinación *habitacional* y 4.55% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*.

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 0.44% 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 Colinas del Sur contiene el 1.63% .



Figura 55: Predios del barrio Colinas del Sur según destinación económica

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

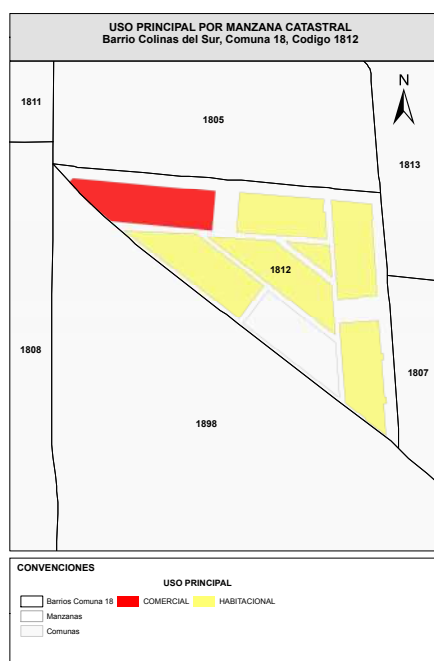


Figura 56: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Colinas del Sur

6.10.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Colinas del Sur

La figura 57 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Colinas del Sur, 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.

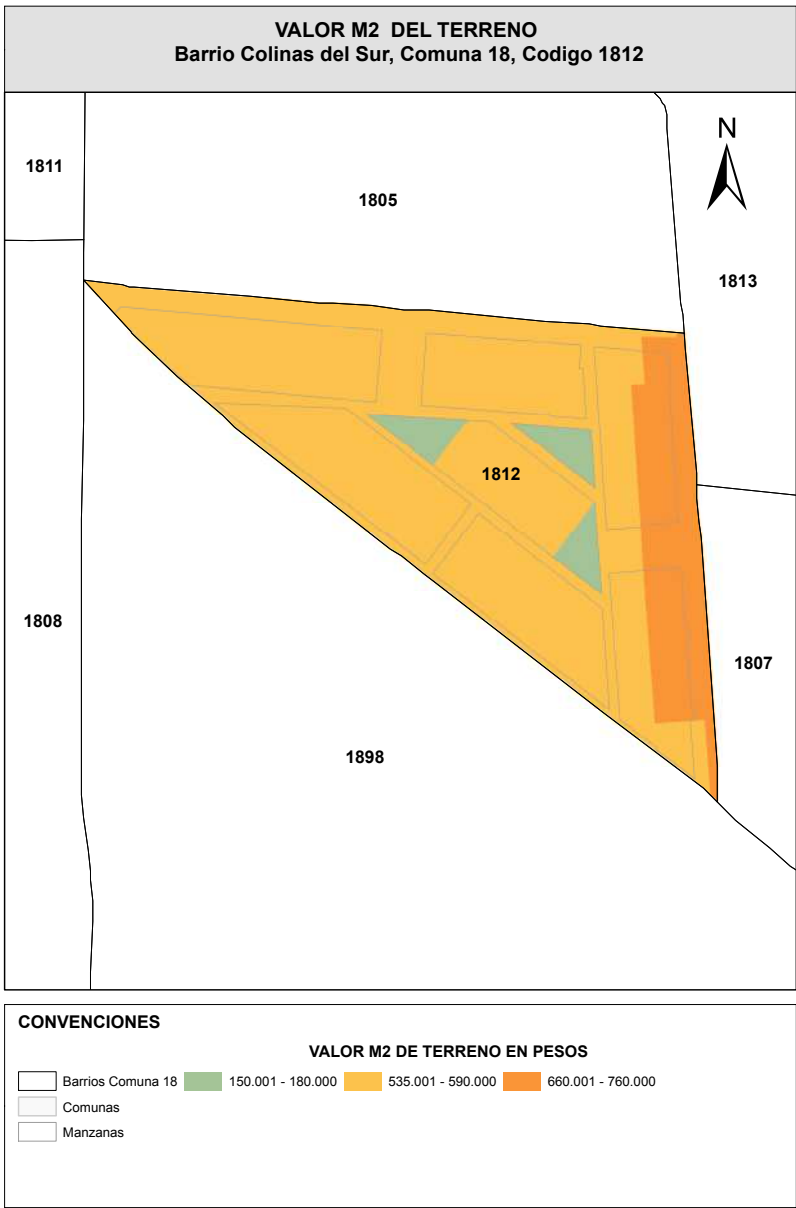


Figura 57: Valor metro cuadrado terreno barrio Colinas del Sur

6.11 Alférez Real

6.11.1 Localización y descripción general

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

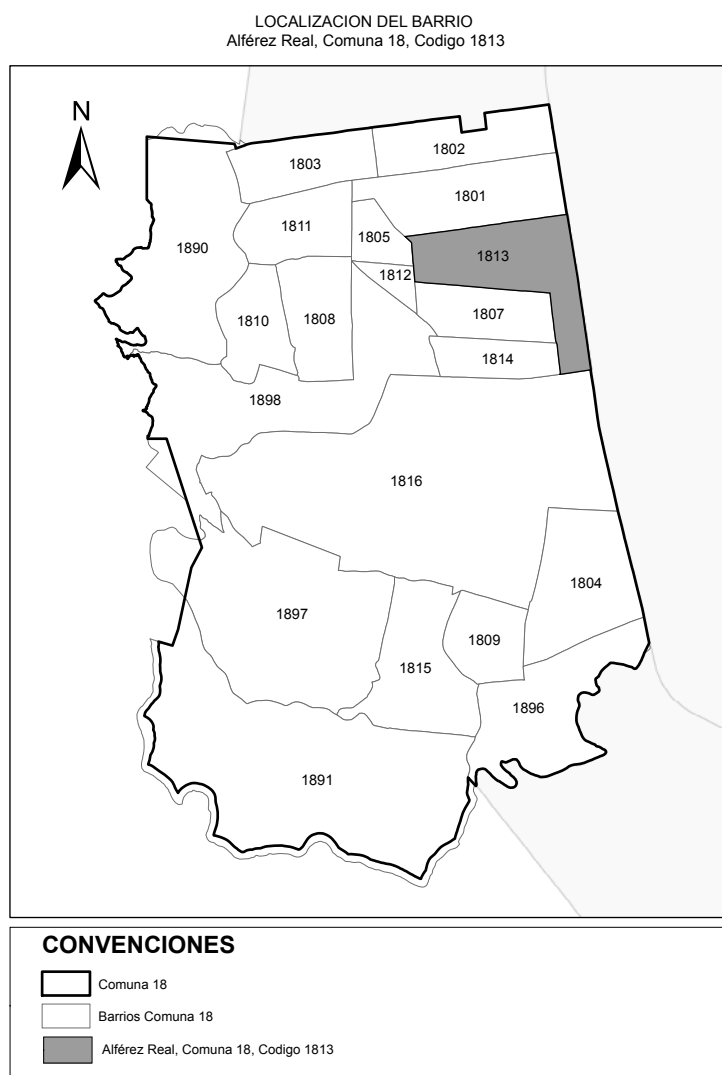


Figura 58: Localización del barrio Alférez Real.

Este barrio cuenta con un total de 2336 predios, dentro de los cuales 271, es decir el 11.6% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 79.84% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.34% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 59.

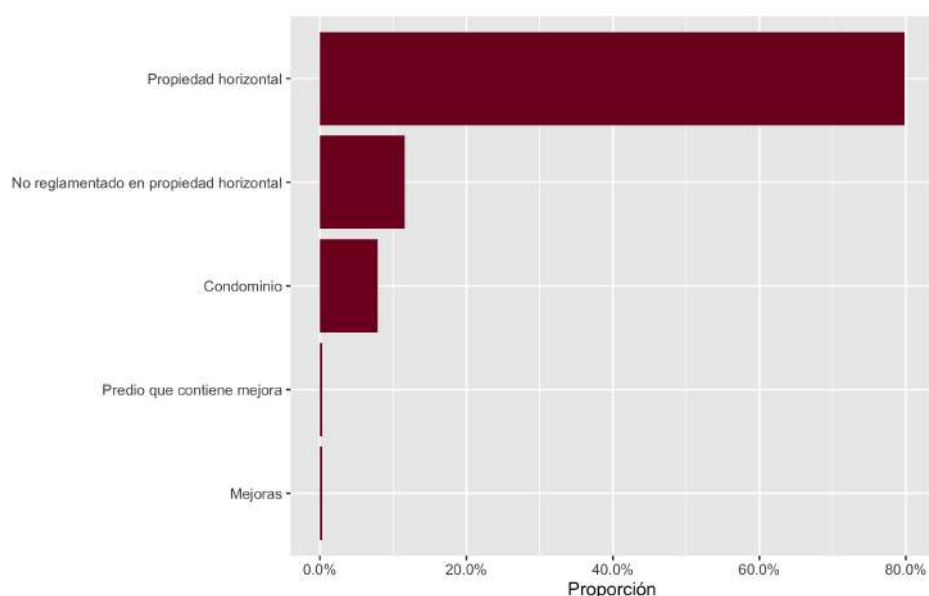


Figura 59: Predios del barrio Alferez Real según condición.

Es importante mencionar que el barrio Alferez Real posee el 7.65% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.35% 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 Alferez Real. 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 97.81% por predios con destinación *habitacional*, 1.63% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.57% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *lote urbanizado no construido o edificado* 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 7.93% 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 Alferez Real contiene el 10.3% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *comercial* de la esta comuna.



Figura 60: Predios del barrio Alf rez Real según destinación económica

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

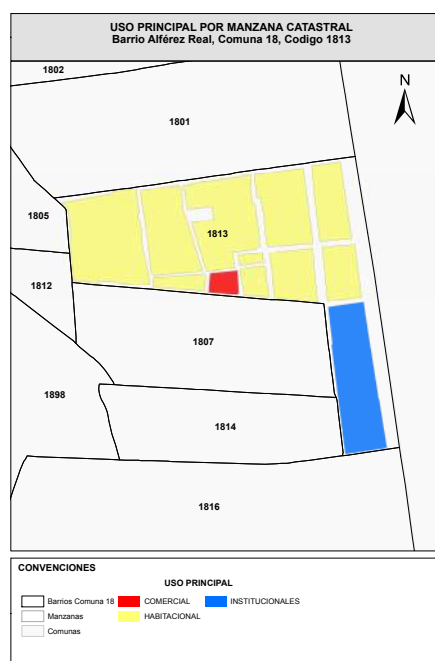


Figura 61: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Alf rez Real

6.11.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Alf rez Real

La figura 62 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Alf rez Real, 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.

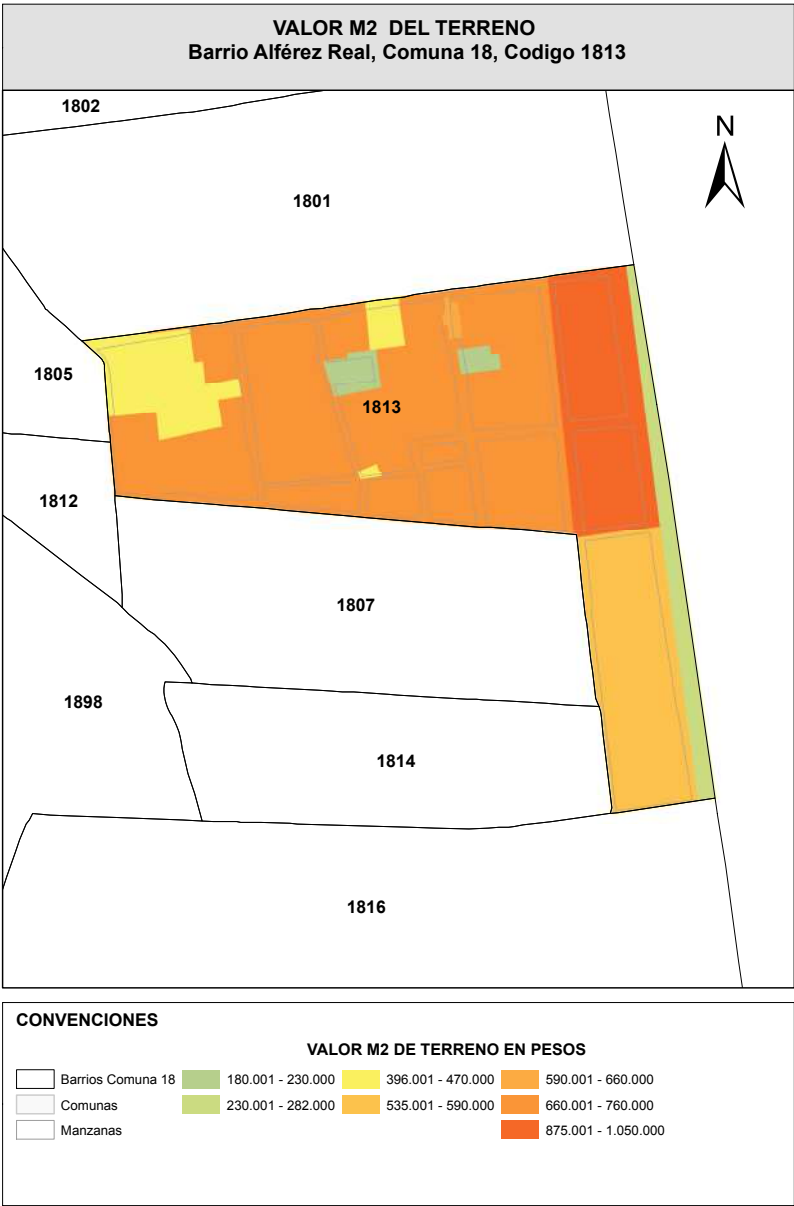


Figura 62: Valor metro cuadrado terreno barrio Alf rez Real

6.12 Nápoles

6.12.1 Localización y descripción general

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

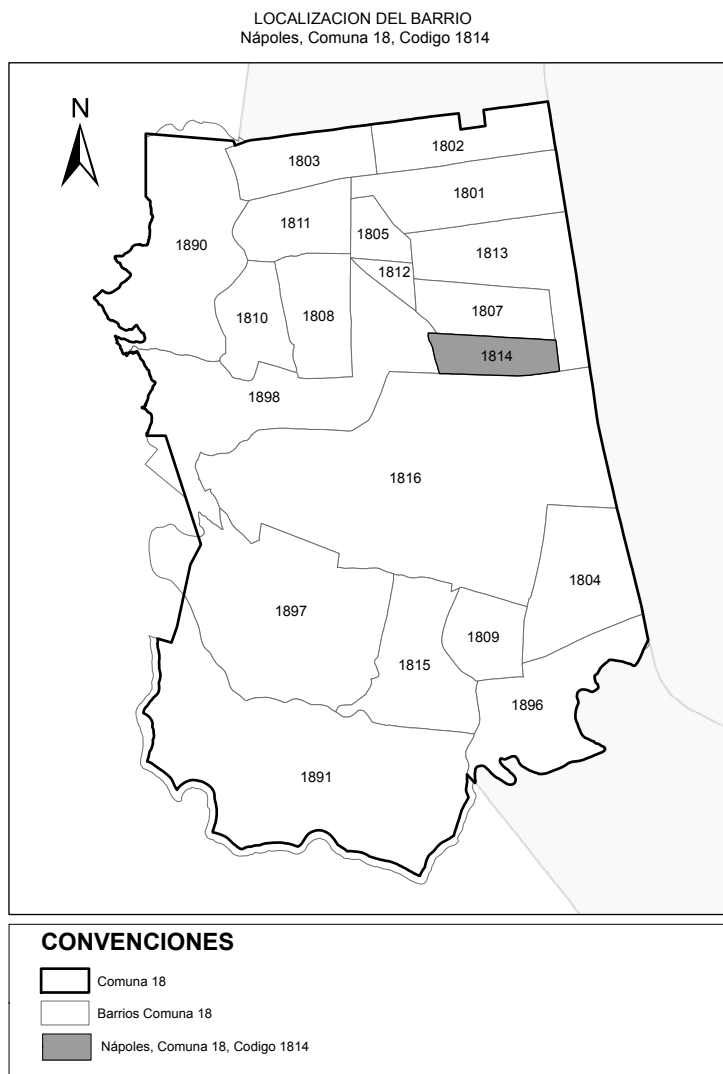


Figura 63: Localización del barrio Nápoles.

Este barrio cuenta con un total de 938 predios, dentro de los cuales 295, es decir el 31.45% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 63.33% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.11% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 64.

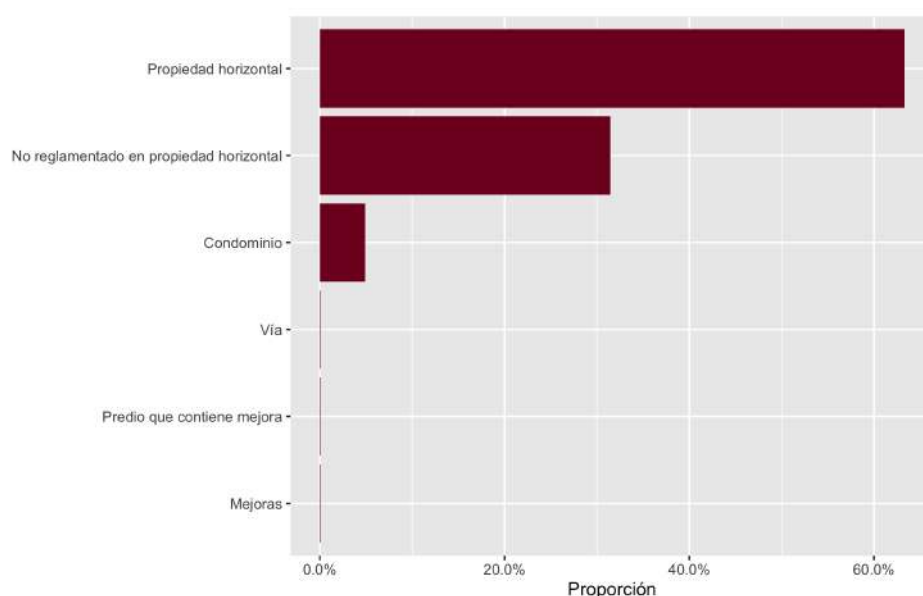


Figura 64: Predios del barrio Nápoles según condición.

Es importante mencionar que el barrio Nápoles posee el 3.07% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.14% 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 Nápoles. 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 esta compuesto en un 98.19% por predios con destinación *habitacional*, 0.21% 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, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado y 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 3.21% 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 Nápoles contiene el 3.79% .



Figura 65: Predios del barrio Nápoles 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 Nápoles

6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Nápoles

La figura 67 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Nápoles, 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.

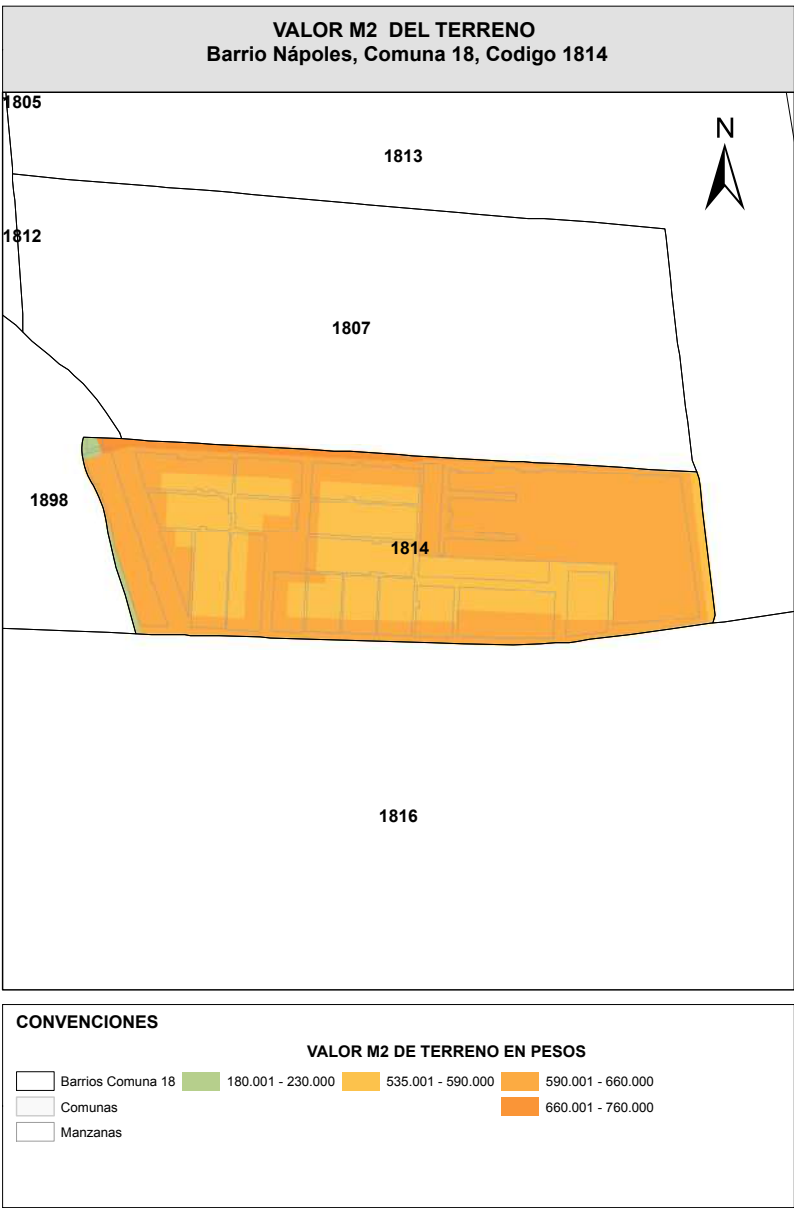


Figura 67: Valor metro cuadrado terreno barrio Nápoles

6.13 El Jordán

6.13.1 Localización y descripción general

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

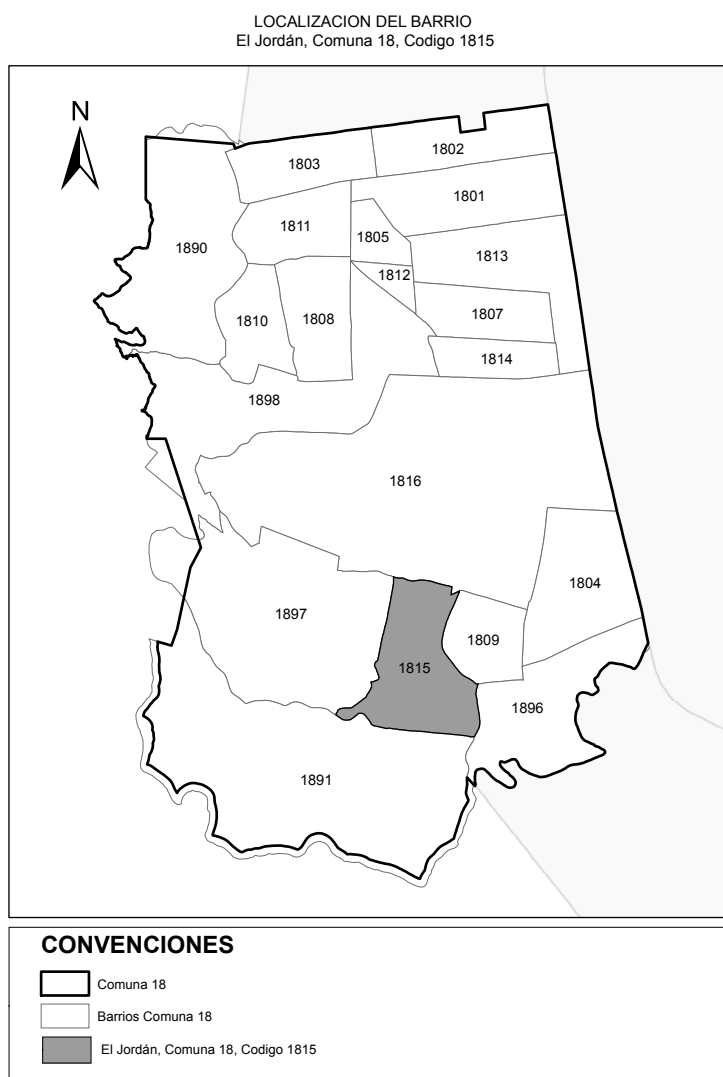


Figura 68: Localización del barrio El Jordán.

Este barrio cuenta con un total de 1835 predios, dentro de los cuales 850, es decir el 46.32% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 38.8% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 7.52% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 69.

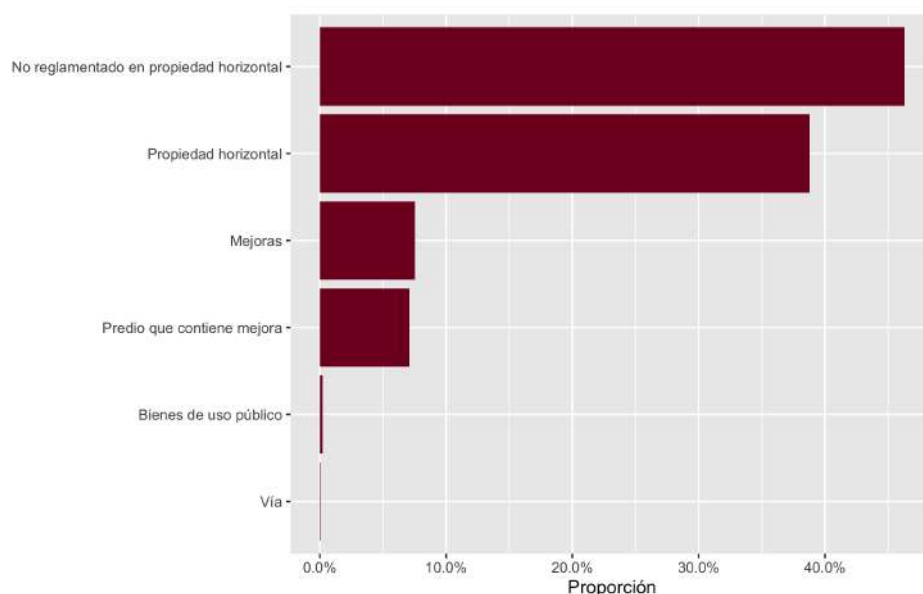


Figura 69: Predios del barrio El Jordán según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Jordán posee el 6.01% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.28% 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 Jordán. 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 97.06% por predios con destinación *habitacional*, 1.52% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.42% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* 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 5.99% 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 Jordán contiene el 7.32% .



Figura 70: Predios del barrio El Jordán 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 El Jordán

6.13.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Jordán

La figura 72 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Jordán, 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.

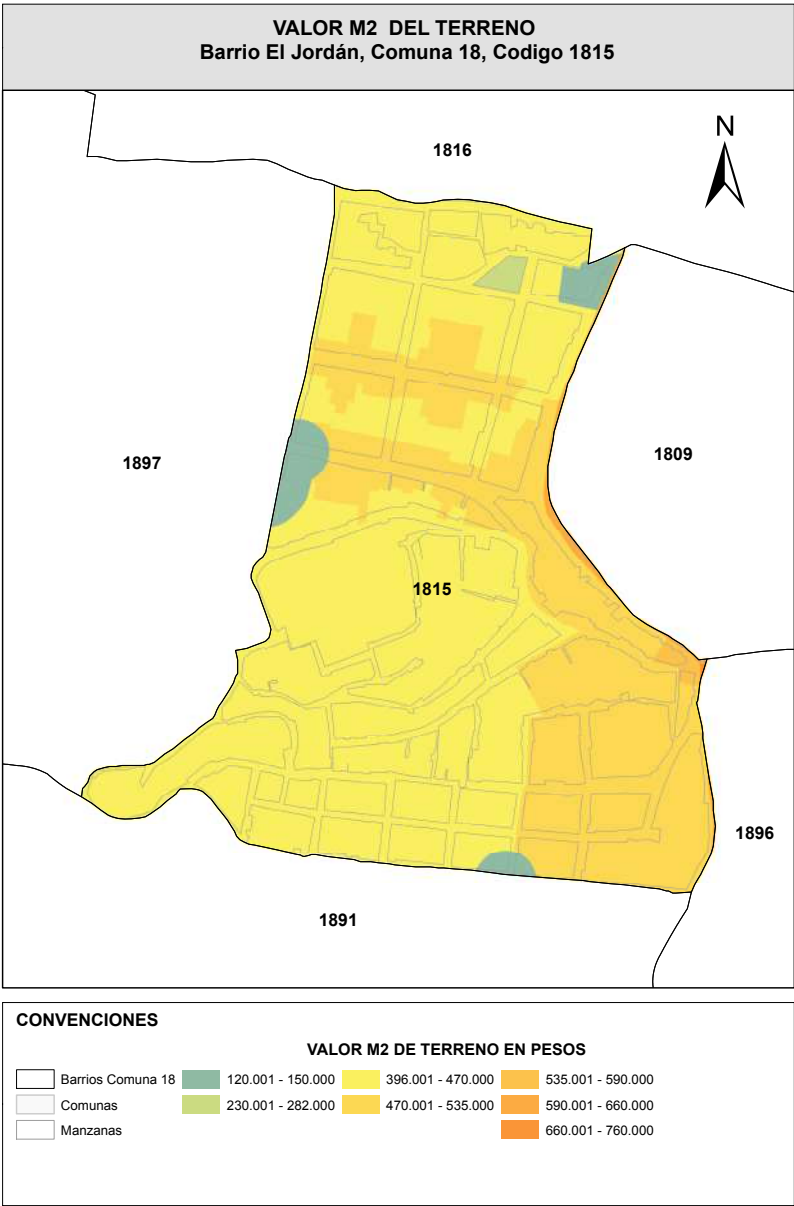


Figura 72: Valor metro cuadrado terreno barrio El Jordán

6.14 Cuarteles de Nápoles

6.14.1 Localización y descripción general

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

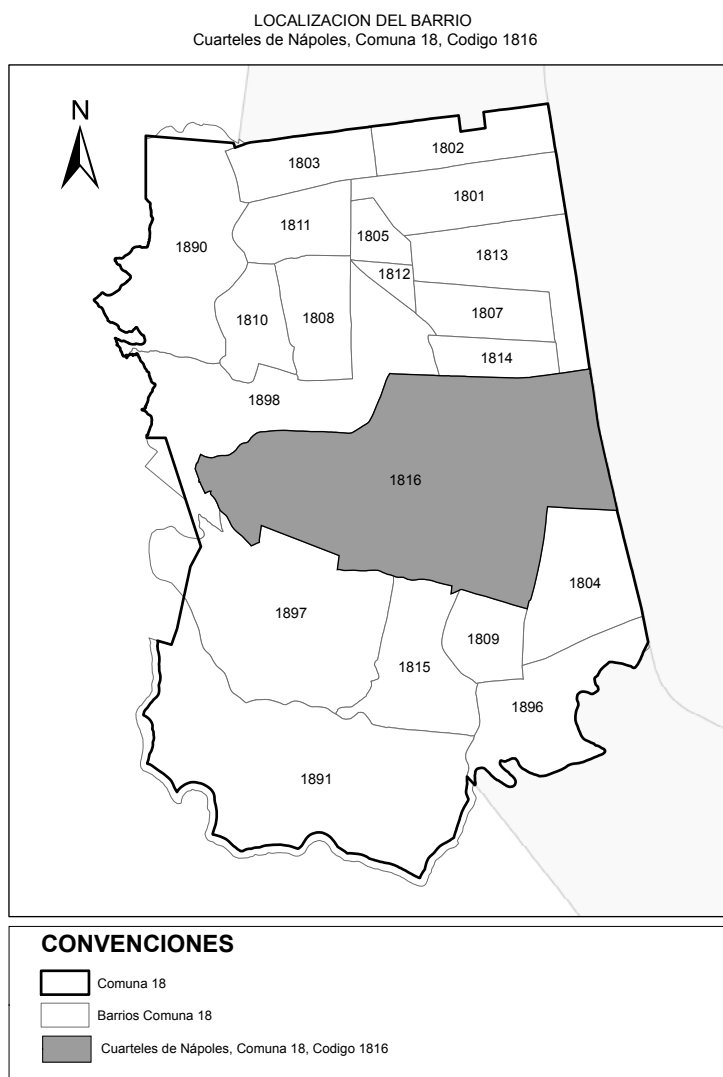


Figura 73: Localización del barrio Cuarteles de Nápoles.

Este barrio cuenta con un total de 421 predios, dentro de los cuales 14, es decir el 3.33% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 95.01% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.48% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 74.

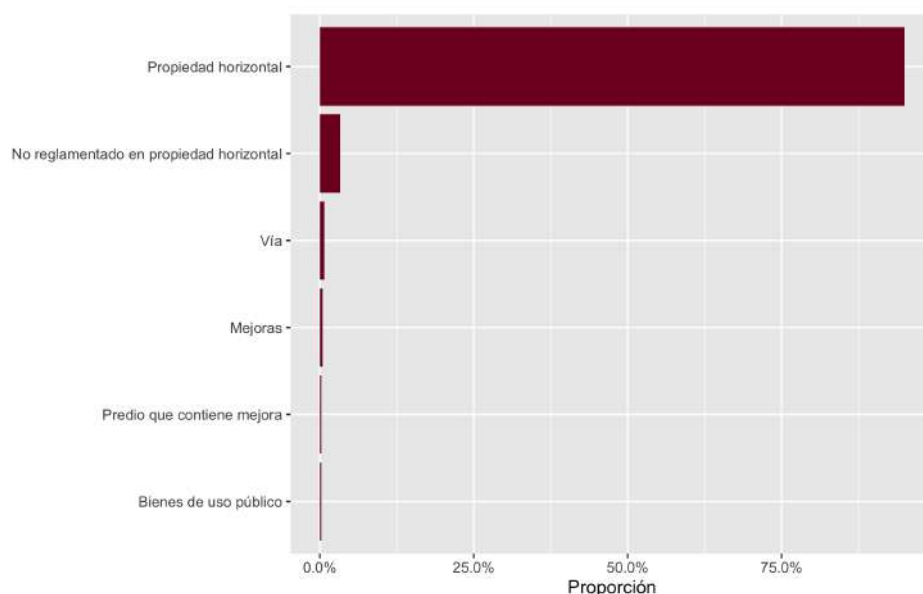


Figura 74: Predios del barrio Cuarteles de Nápoles según condición.

Es importante mencionar que el barrio Cuarteles de Nápoles posee el 1.38% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.06% 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 Cuarteles de Nápoles. 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 98.79% por predios con destinación *habitacional*, 0.97% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *institucional*. La destinación económica restantes conforma el 0.24% de los predios de la comuna, esta corresponde a *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *institucional* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.42% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *institucional*, el barrio Cuarteles de Nápoles contiene el 7.84% .



Figura 75: Predios del barrio Cuarteles de Nápoles según destinación económica

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

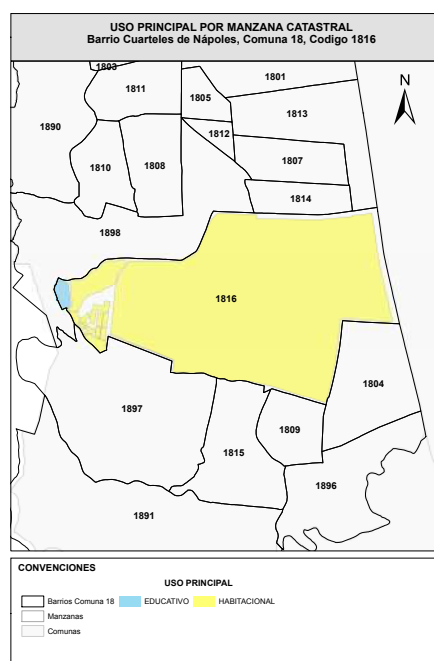


Figura 76: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Cuarteles de Nápoles

6.14.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Cuarteles de Nápoles

La figura 77 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Cuarteles de Nápoles, 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.

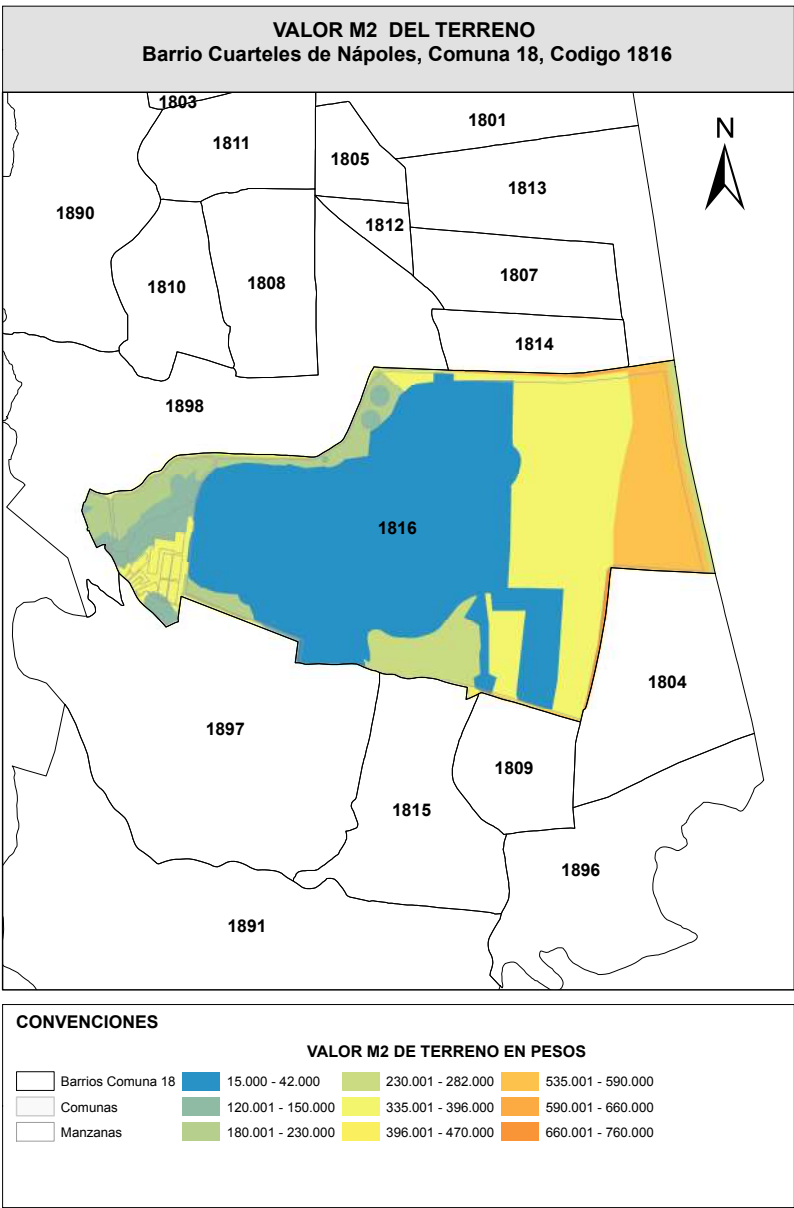


Figura 77: Valor metro cuadrado terreno barrio Cuarteles de Nápoles

6.15 Sector Alto de los Chorros

6.15.1 Localización y descripción general

En la figura 78 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Sector Alto de los Chorros al interior de la comuna.

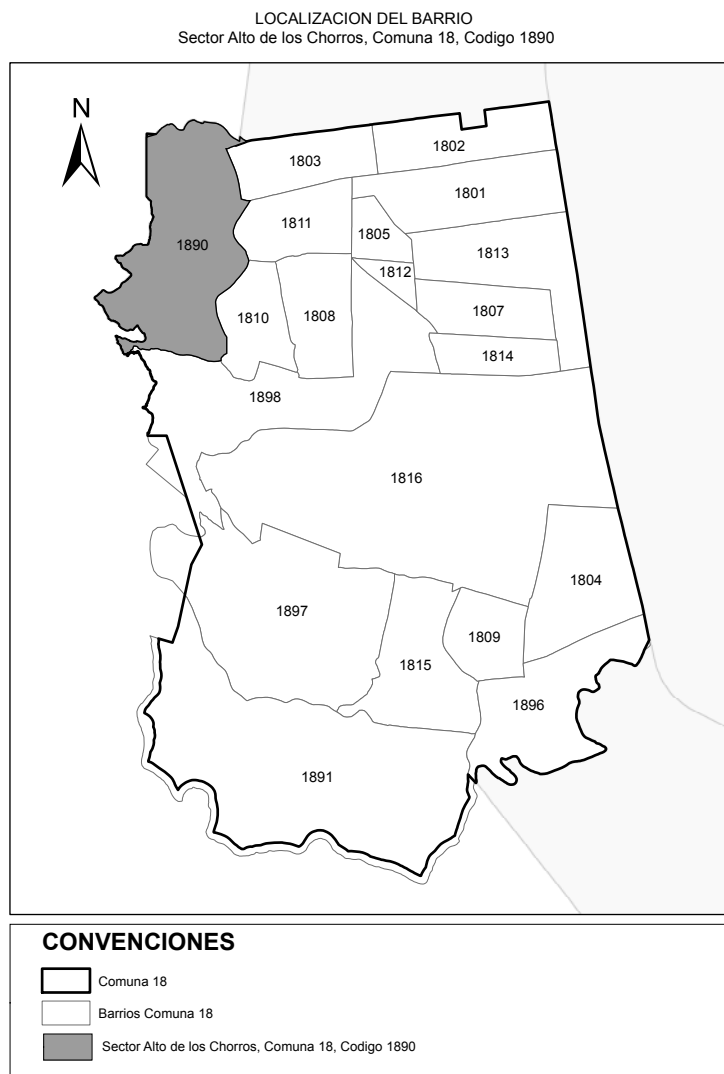


Figura 78: Localización del barrio Sector Alto de los Chorros.

Este barrio cuenta con un total de 3477 predios, dentro de los cuales 696, es decir el 20.02% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 9.86% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 40.29% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 79.

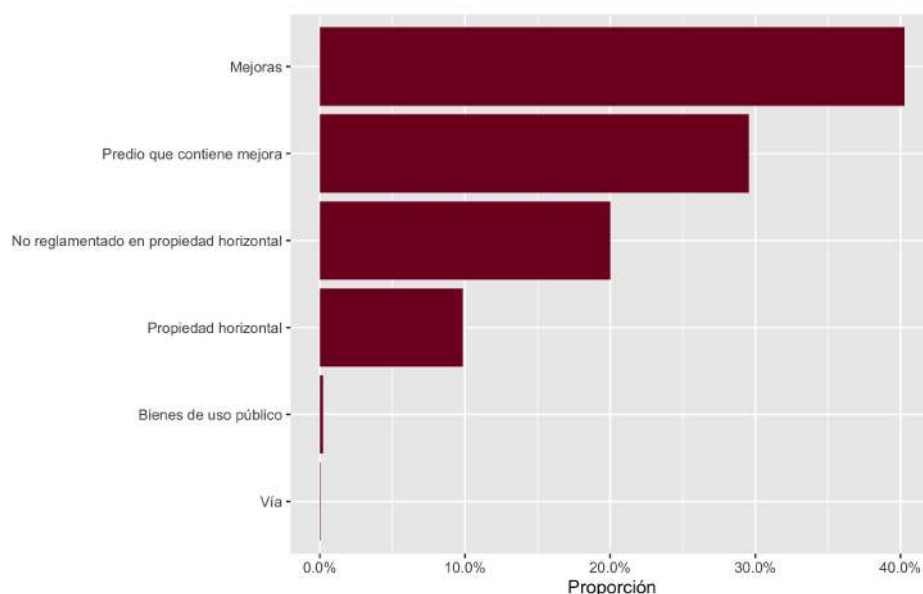


Figura 79: Predios del barrio Sector Alto de los Chorros según condición.

Es importante mencionar que el barrio Sector Alto de los Chorros posee el 11.38% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.52% 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 Alto de los Chorros. 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 98.5% por predios con destinación *habitacional*, 0.49% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.01% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *uso público* y de tipo *religioso*.

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 11.91% 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 Sector Alto de los Chorros contiene el 3.4% .



Figura 80: Predios del barrio Sector Alto de los Chorros según destinación económica

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

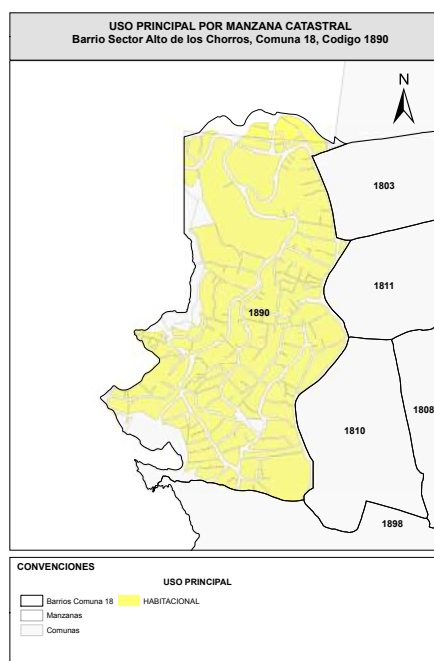


Figura 81: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Sector Alto de los Chorros

6.15.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Alto de los Chorros

La figura 82 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Sector Alto de los Chorros, 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.

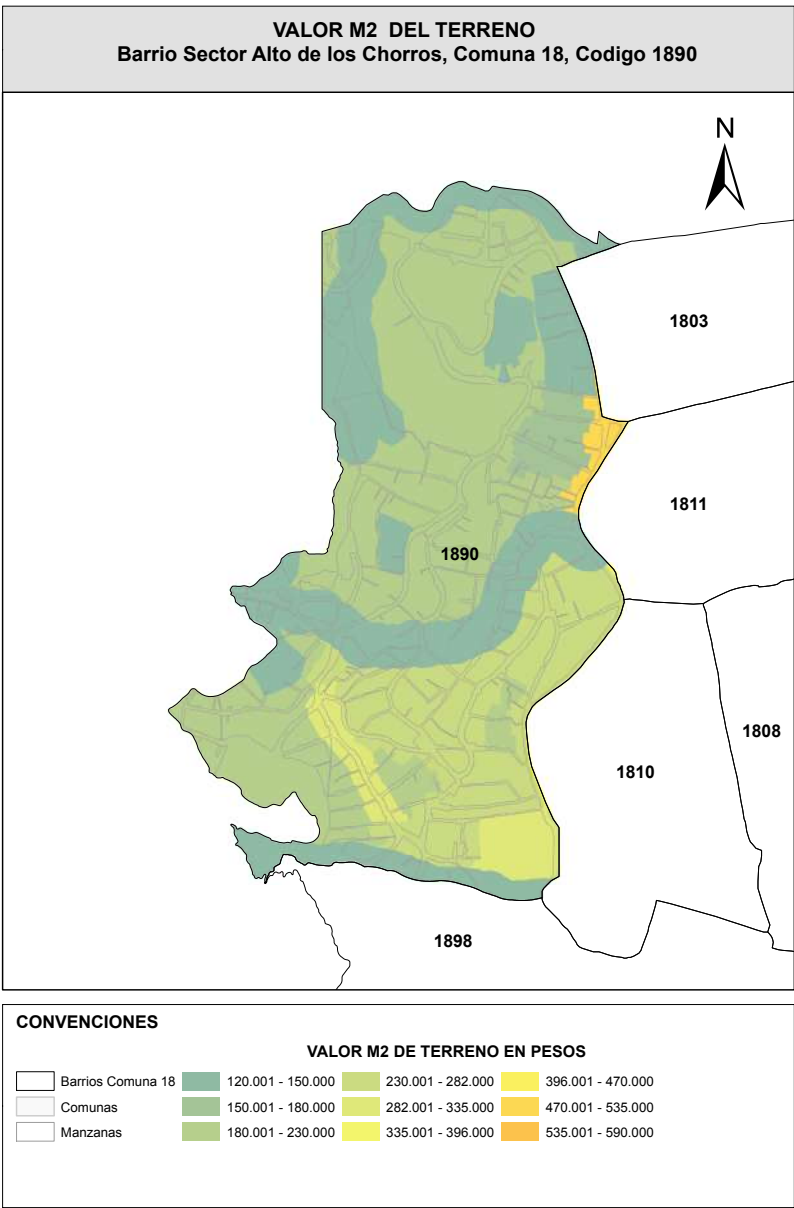


Figura 82: Valor metro cuadrado terreno barrio Sector Alto de los Chorros

6.16 Polvorines

6.16.1 Localización y descripción general

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

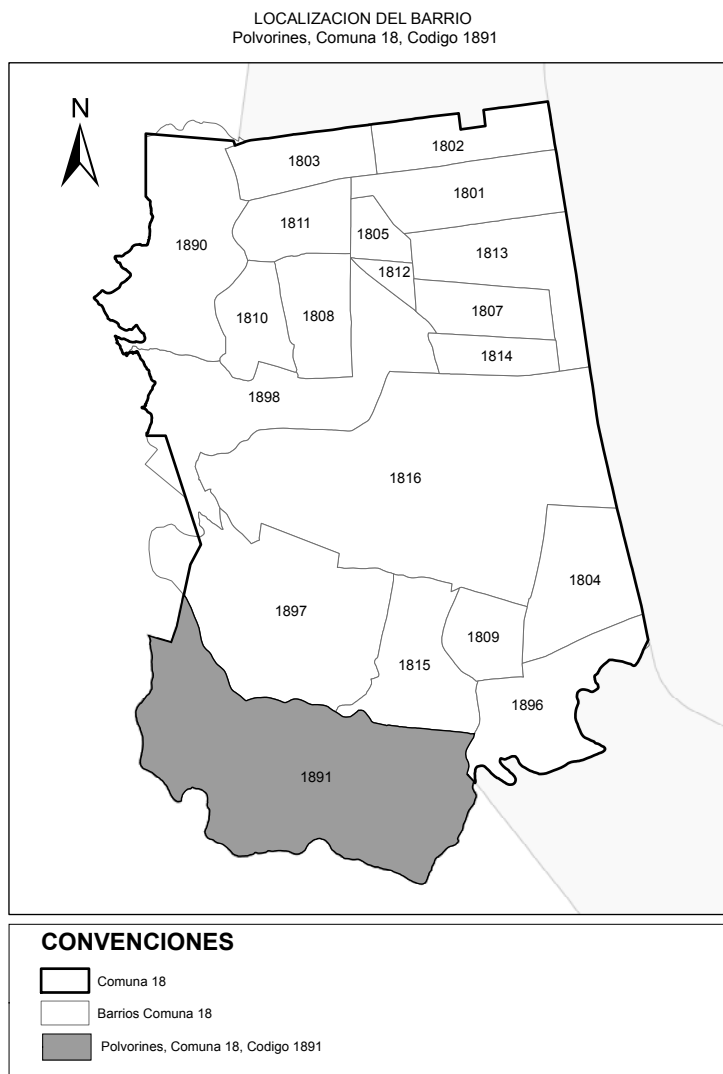


Figura 83: Localización del barrio Polvorines.

Este barrio cuenta con un total de 3627 predios, dentro de los cuales 70, es decir el 1.93% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 90.21% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 4.6% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 84.

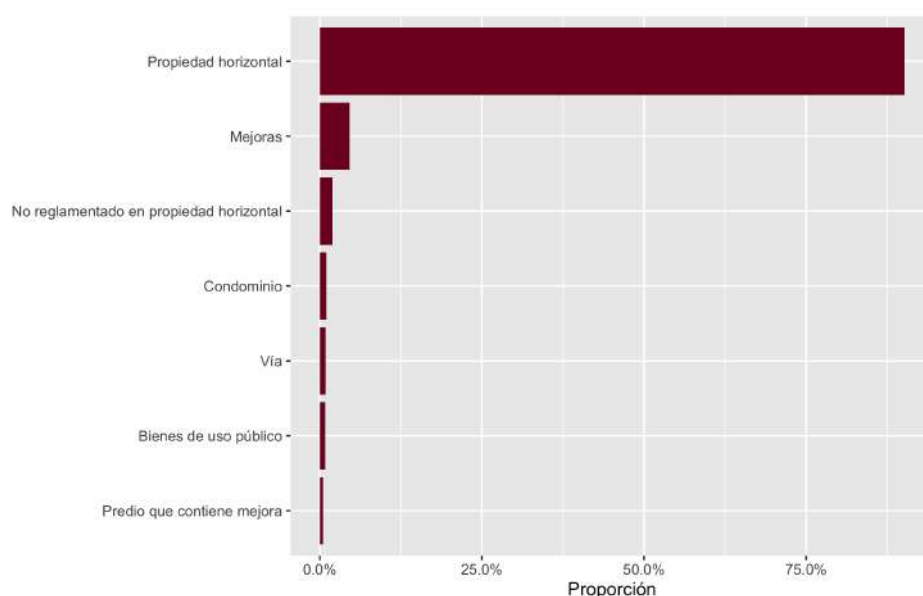


Figura 84: Predios del barrio Polvorines según condición.

Es importante mencionar que el barrio Polvorines posee el 11.87% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.54% 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 Polvorines. 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 esta compuesto en un 76.69% por predios con destinación *habitacional*, 12.34% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizable no urbanizado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 10.97% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizable no urbanizado* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 9.67% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *lote urbanizable no urbanizado*, el barrio Polvorines contiene el 96.54% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *lote urbanizable no urbanizado* de la esta comuna.



Figura 85: Predios del barrio Polvorines según destinación económica

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

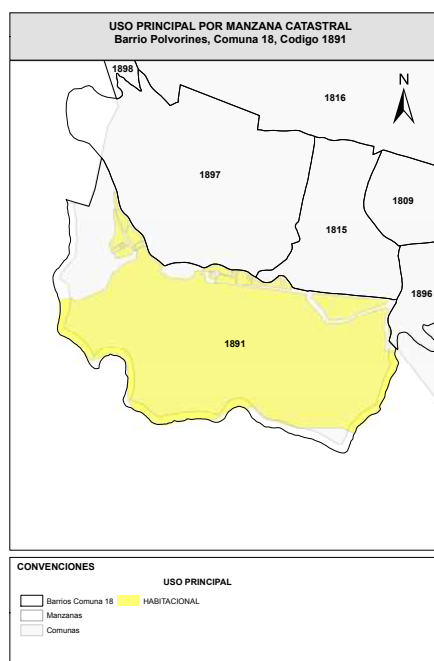


Figura 86: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Polvorines

6.16.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Polvorines

La figura 87 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Polvorines, 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.

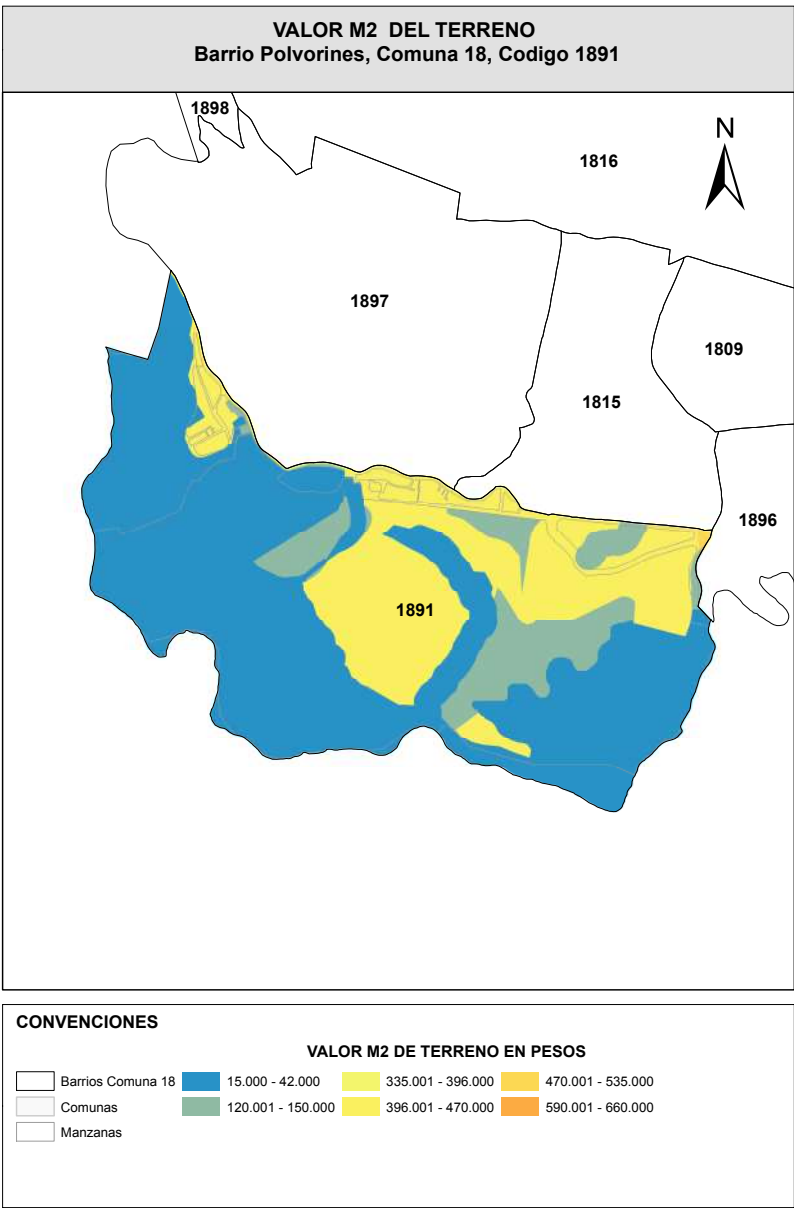


Figura 87: Valor metro cuadrado terreno barrio Polvorines

6.17 Sector Meléndez

6.17.1 Localización y descripción general

En la figura 88 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Sector Meléndez al interior de la comuna.

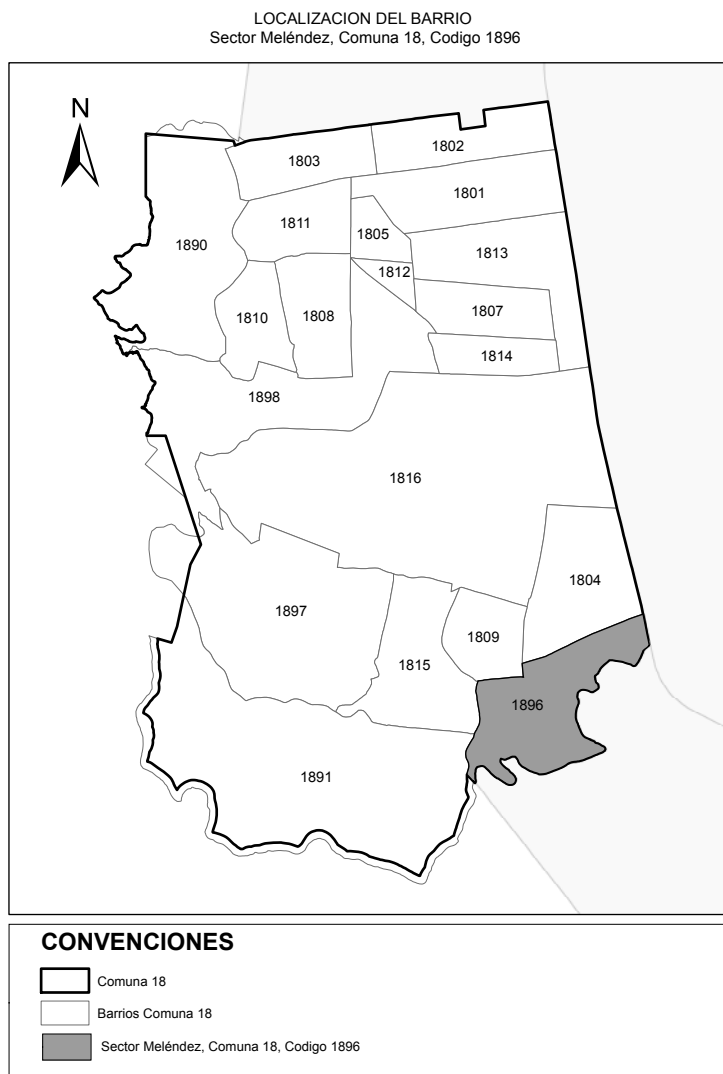


Figura 88: Localización del barrio Sector Meléndez.

Este barrio cuenta con un total de 1152 predios, dentro de los cuales 297, es decir el 25.78% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 59.98% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.52% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 89.

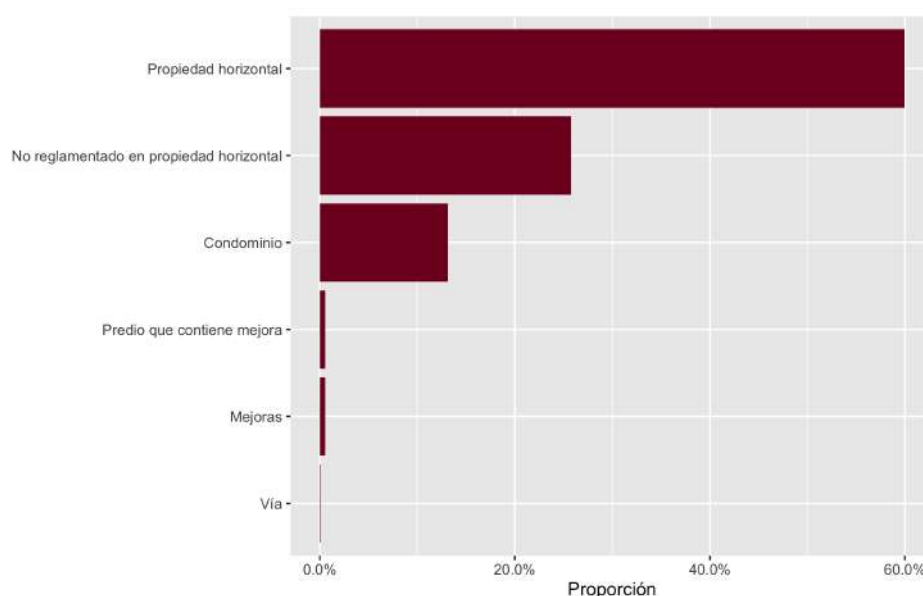


Figura 89: Predios del barrio Sector Meléndez según condición.

Es importante mencionar que el barrio Sector Meléndez posee el 3.77% 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 Sector Meléndez. 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 esta compuesto en un 95.7% por predios con destinación *habitacional*, 2.28% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.03% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *industrial* 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 3.8% 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 Sector Meléndez contiene el 7.05% .



Figura 90: Predios del barrio Sector Meléndez según destinación económica

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

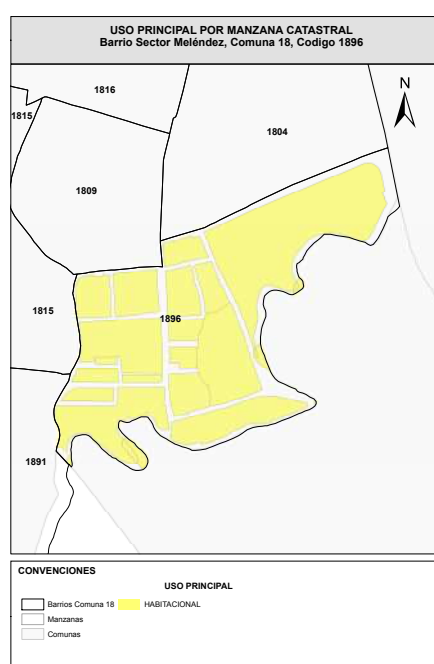


Figura 91: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Sector Meléndez

6.17.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Meléndez

La figura 92 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Sector Meléndez, 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.

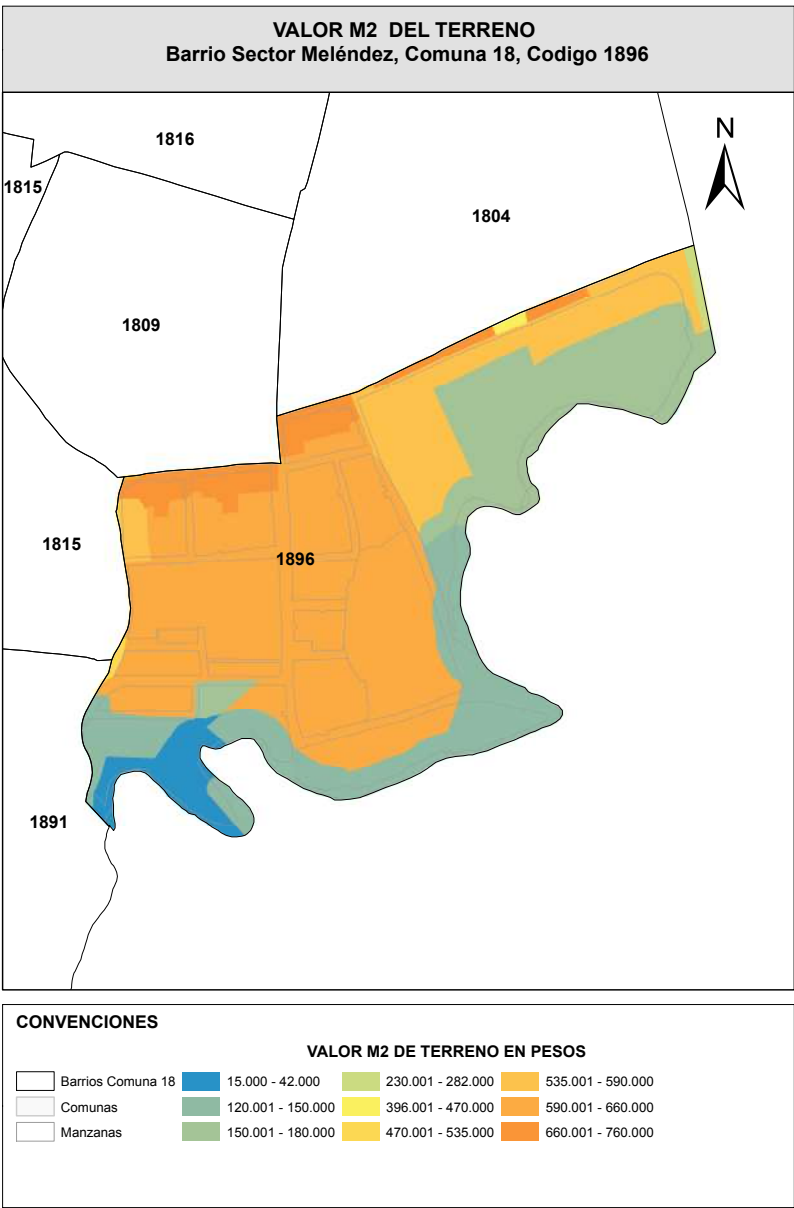


Figura 92: Valor metro cuadrado terreno barrio Sector Meléndez

6.18 Sector Alto Jordán

6.18.1 Localización y descripción general

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

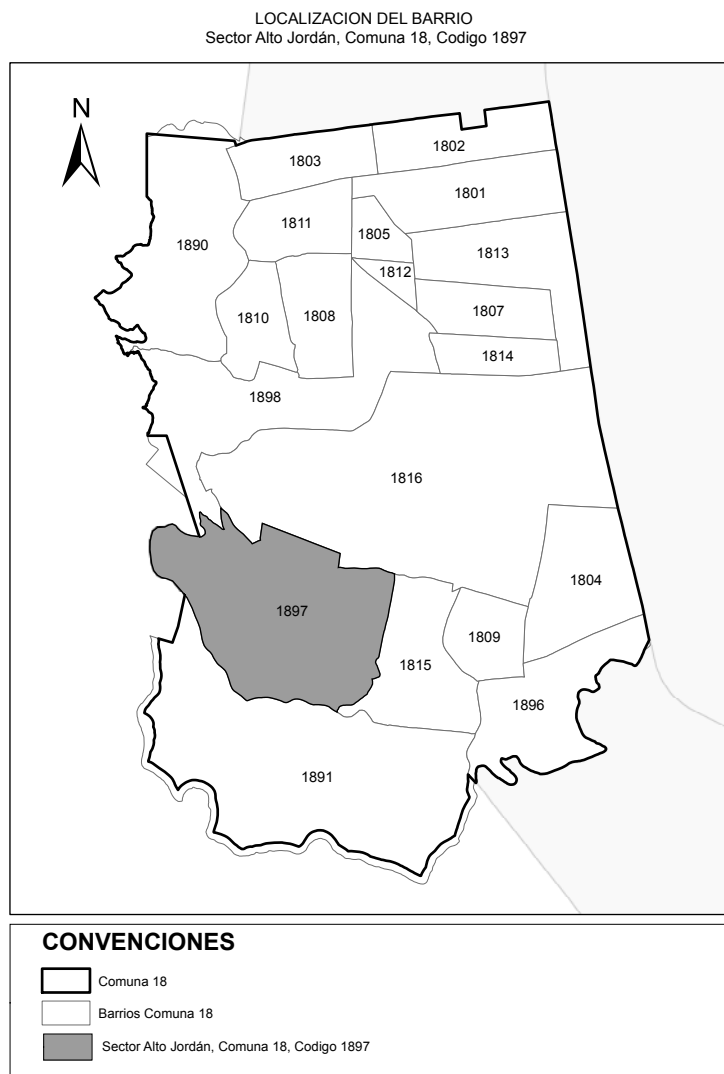


Figura 93: Localización del barrio Sector Alto Jordán.

Este barrio cuenta con un total de 4084 predios, dentro de los cuales 1393, es decir el 34.11% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 6.93% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 39.15% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 94.

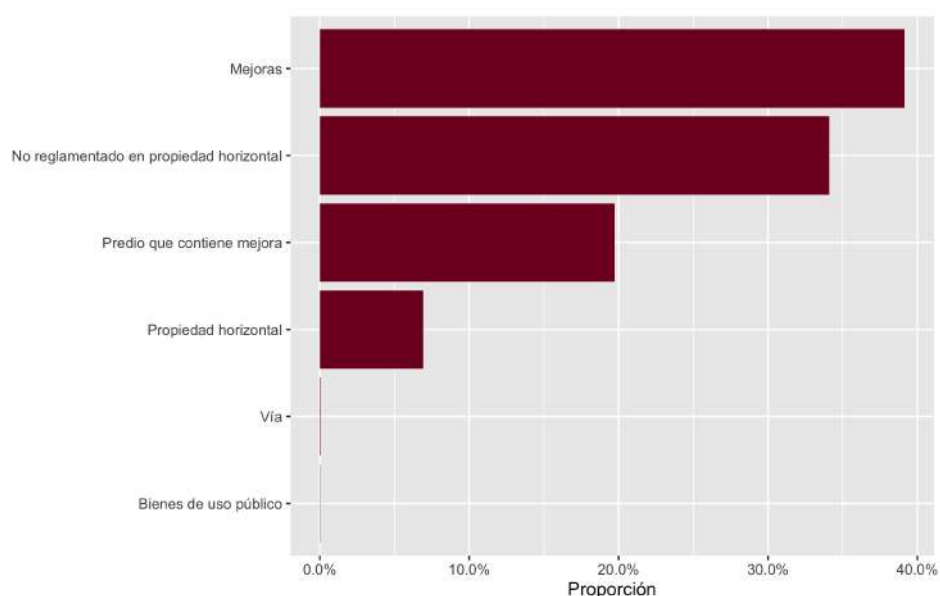


Figura 94: Predios del barrio Sector Alto Jordán según condición.

Es importante mencionar que el barrio Sector Alto Jordán posee el 13.37% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.61% 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 Alto Jordán. 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 97.96% por predios con destinación *habitacional*, 0.81% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.21% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *institucional* y de tipo *religioso*.

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 13.89% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio Sector Alto Jordán 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 *lote urbanizado no construido o edificado*, el barrio Sector Alto Jordán contiene el 6.6% .



Figura 95: Predios del barrio Sector Alto Jordán según destinación económica

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

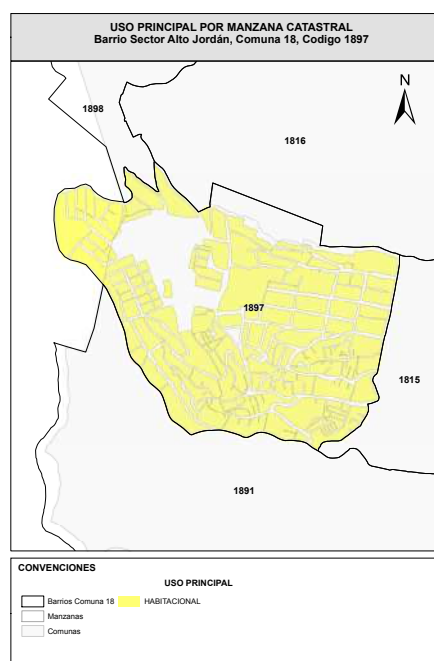


Figura 96: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Sector Alto Jordán

6.18.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Sector Alto Jordán

La figura 97 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Sector Alto Jordán, 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.

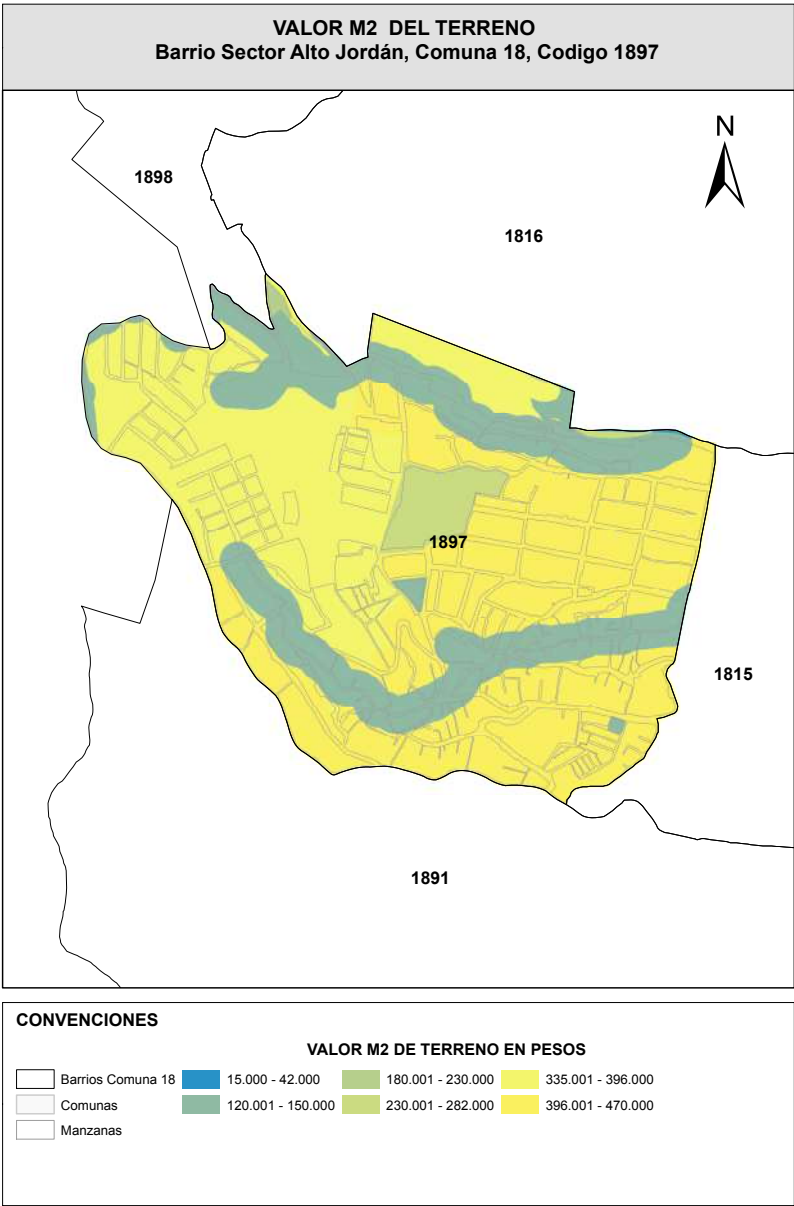


Figura 97: Valor metro cuadrado terreno barrio Sector Alto Jordán

6.19 Alto Nápoles

6.19.1 Localización y descripción general

En la figura 98 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Alto Nápoles al interior de la comuna.

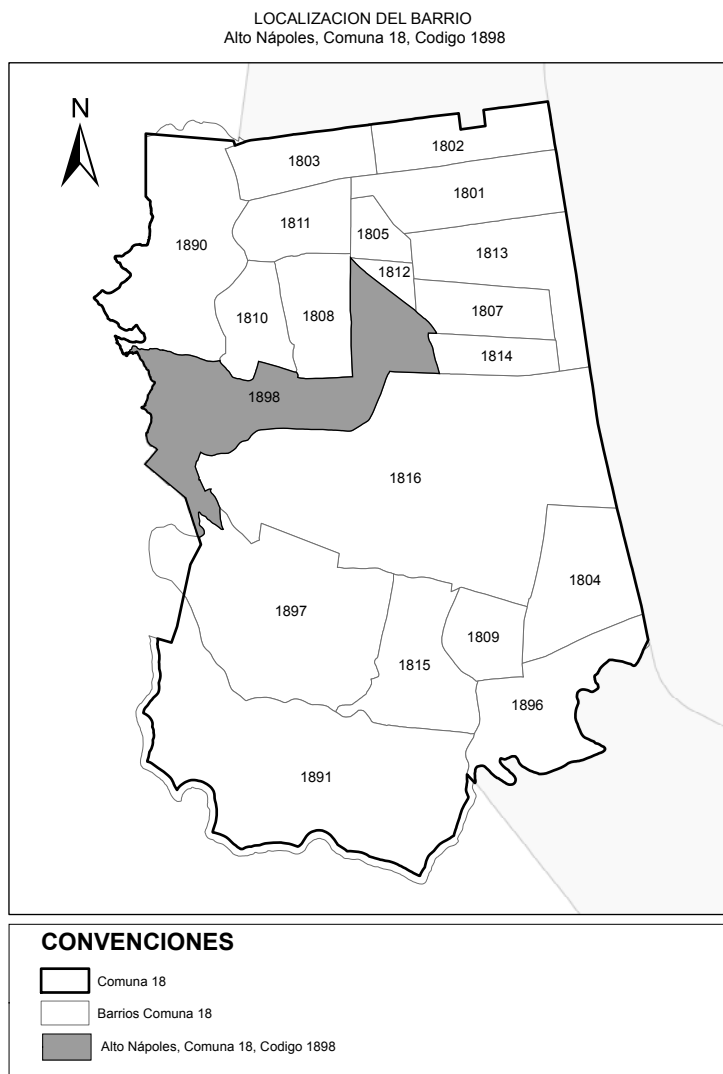


Figura 98: Localización del barrio Alto Nápoles.

Este barrio cuenta con un total de 3058 predios, dentro de los cuales 918, es decir el 30.02% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 38.95% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 16.78% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 99.

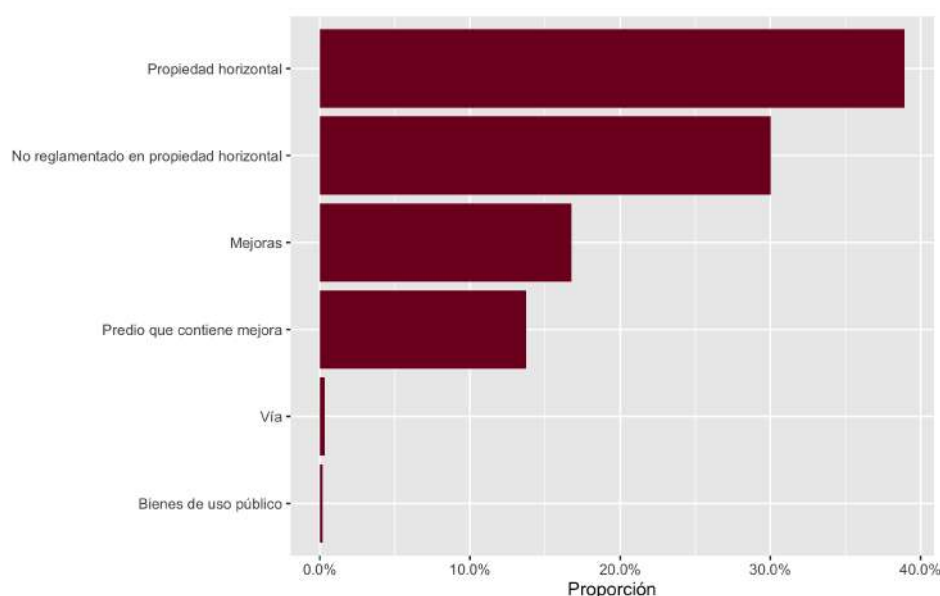


Figura 99: Predios del barrio Alto Nápoles según condición.

Es importante mencionar que el barrio Alto Nápoles posee el 10.01% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.46% 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 Alto Nápoles. 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 96.75% por predios con destinación *habitacional*, 1.25% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *comercial* y de tipo *lote no urbanizable*.

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 10.25% 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 Alto Nápoles contiene el 7.6% .



Figura 100: Predios del barrio Alto Nápoles según destinación económica

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

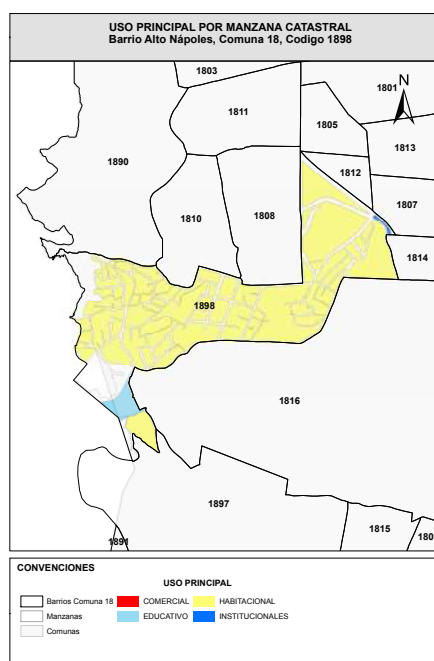


Figura 101: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Alto Nápoles

6.19.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Alto Nápoles

La figura 102 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Alto Nápoles, 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.

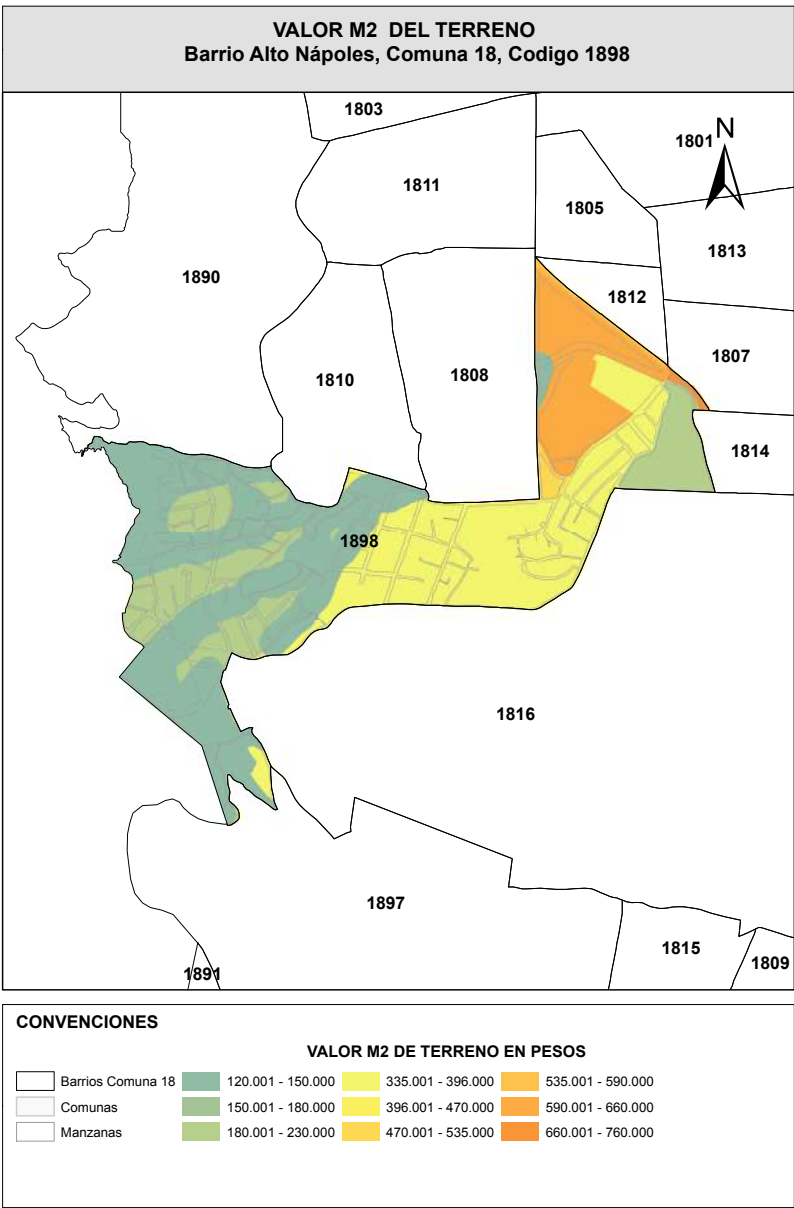


Figura 102: Valor metro cuadrado terreno barrio Alto Nápoles

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.