



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 21

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	3
2	Localización	9
3	Descripción general	11
4	Destinación	12
5	Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 21	13
6	Descripción de barrios de la comuna 21	16
6.1	Pízamos I	16
6.1.1	Localización y descripción general	16
6.1.2	Destinación económica	17
6.1.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Pízamos I	18
6.2	Pízamos II	20
6.2.1	Localización y descripción general	20
6.2.2	Destinación económica	21
6.2.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Pízamos II	22
6.3	Calimio Desepez	24
6.3.1	Localización y descripción general	24
6.3.2	Destinación económica	25
6.3.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Calimio Desepez	26
6.4	El Remanso	28
6.4.1	Localización y descripción general	28
6.4.2	Destinación económica	29
6.4.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Remanso . . .	30
6.5	Los Lideres	32
6.5.1	Localización y descripción general	32
6.5.2	Destinación económica	33
6.5.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Lideres . . .	34
6.6	Desepez Invicali	36
6.6.1	Localización y descripción general	36
6.6.2	Destinación económica	37
6.6.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Desepez Invicali	38
6.7	Compartir	40
6.7.1	Localización y descripción general	40
6.7.2	Destinación económica	41
6.7.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Compartir	42
6.8	Ciudad Talanga	44
6.8.1	Localización y descripción general	44
6.8.2	Destinación económica	45
6.8.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad Talanga	46
6.9	Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas	48
6.9.1	Localización y descripción general	48

6.9.2	Destinación económica	49
6.9.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas	50
6.10	Píamos III - Las Dalias	52
6.10.1	Localización y descripción general	52
6.10.2	Destinación económica	53
6.10.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Píamos III - Las Dalias	54
6.11	Potrero Grande	56
6.11.1	Localización y descripción general	56
6.11.2	Destinación económica	57
6.11.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Potrero Grande	58
6.12	Ciudadela del Río - CVC	60
6.12.1	Localización y descripción general	60
6.12.2	Destinación económica	61
6.12.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudadela del Río - CVC	62
6.13	Valle Grande	64
6.13.1	Localización y descripción general	64
6.13.2	Destinación económica	65
6.13.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Valle Grande . .	66
6.14	Planta de Tratamiento	68
6.14.1	Localización y descripción general	68
6.14.2	Destinación económica	69
6.14.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Planta de Tratamiento	70

7 Anexo

72

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 21

2 Localización

La comuna 21 se encuentra localizada en la zona oriental de la ciudad de Santiago de Cali en el departamento del Valle del Cauca. Limita al norte con la comuna 7, al noroccidente con la comuna 13, al oriente y nororiente con el límite del perímetro urbano de la ciudad, al sur con el corregimiento de Navarro, y al occidente con la comuna 14. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 21 en Santiago de Cali.

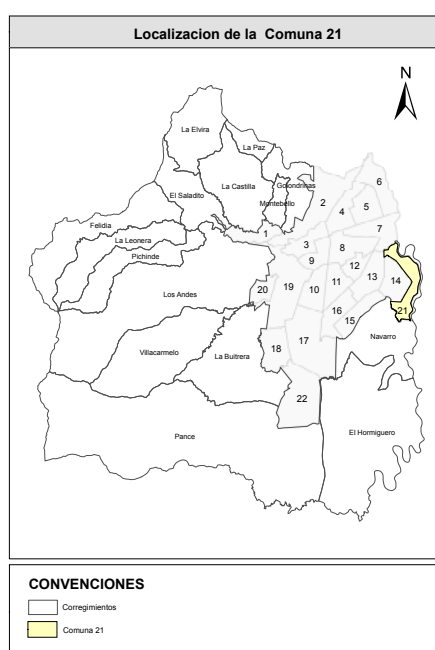


Figura 1: Localización de la comuna 21.

La comuna 21 cubre el 4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 482,9 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 14 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 4% 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 21 y el código de los mismos.

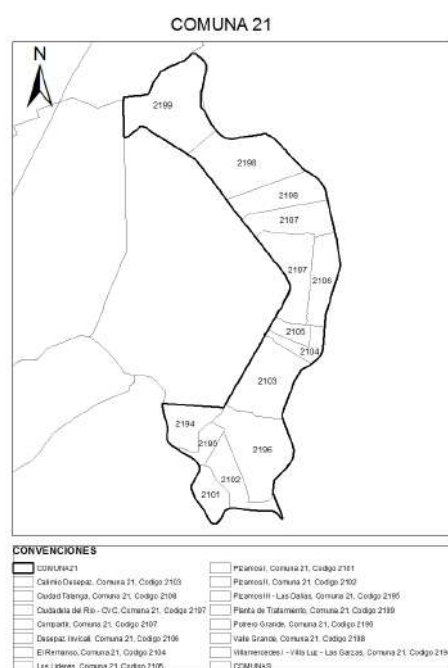


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 21.

Tabla 1: Listado de barrios

Código	Barrio
2101	Píramos I
2102	Píramos II
2103	Calimio Desepaz
2104	El Remanso
2105	Los Líderes
2106	Desepaz Inivali
2107	Compartir
2108	Ciudad Talanga
2194	Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas
2195	Píramos III - Las Dalias
2196	Potrero Grande
2197	Ciudadela del Río - CVC
2198	Valle Grande
2199	Planta de Tratamiento

3 Descripción general

La comuna 21 cuenta con un total de 31370 predios, de los cuales un total de 26457, es decir el 84.34% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 7.38% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.83% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Planta de Tratamiento, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es El Remanso, por su parte las mejoras representan el 26% de los predios del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas. La proporción de tipos de predios en la comuna 21 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

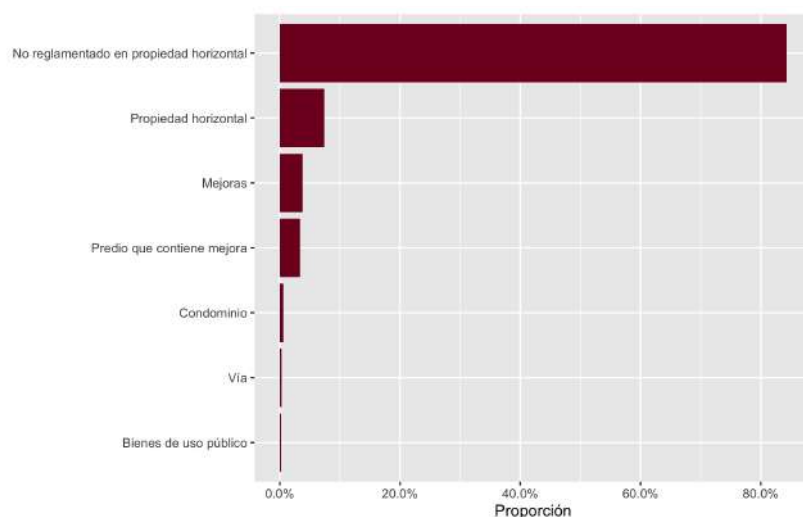


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 21

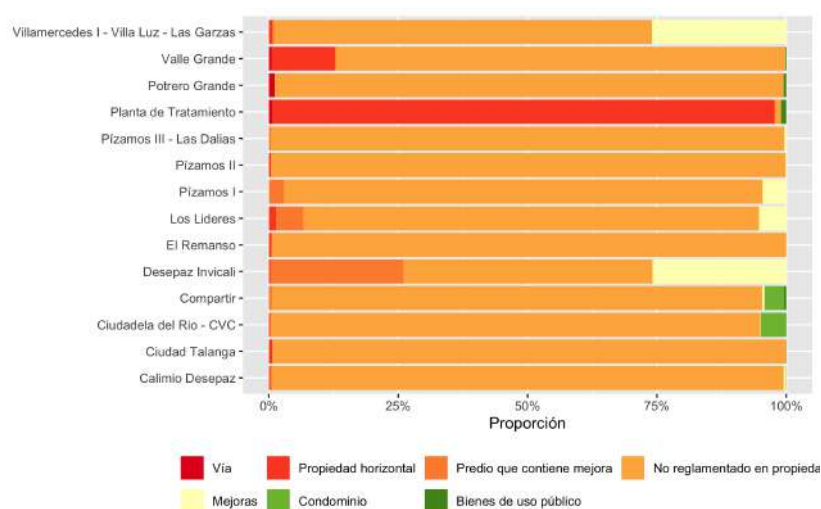


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 21 por barrio

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 21 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 94.83% por predios con destinación *habitacional* y 3.1% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.08% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *lote urbanizable no urbanizado*, *uso público*, *educativo*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 4.92% de los predios con destinación *habitacional* de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica *comercial*, la comuna 21 contiene el 1.96%



Figura 5: Predios de la comuna 21 según destinación económica

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

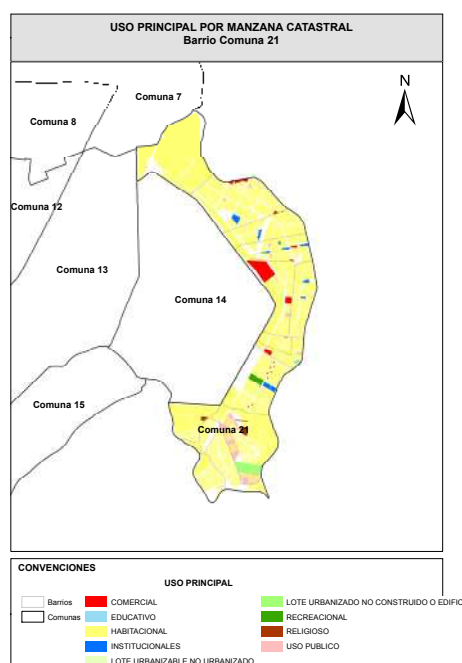


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 21

5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 21

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 21, 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.

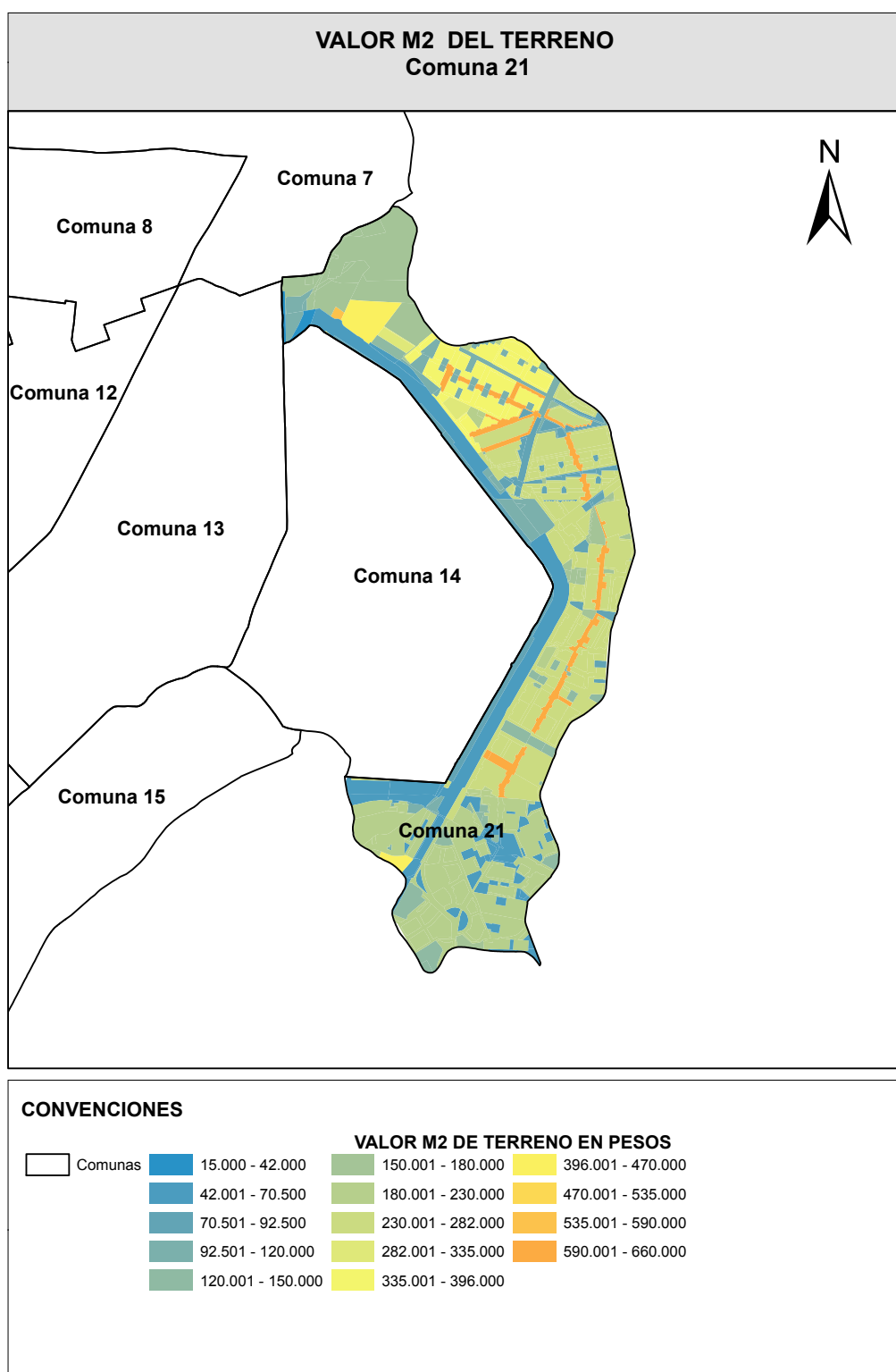


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 21

6 Descripción de barrios de la comuna 21

6.1 Píamos I

6.1.1 Localización y descripción general

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



Figura 8: Localización del barrio Píamos I.

Este barrio cuenta con un total de 1062 predios, dentro de los cuales 982, es decir el 92.47% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que no existen predios en propiedad horizontal y un 4.61% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

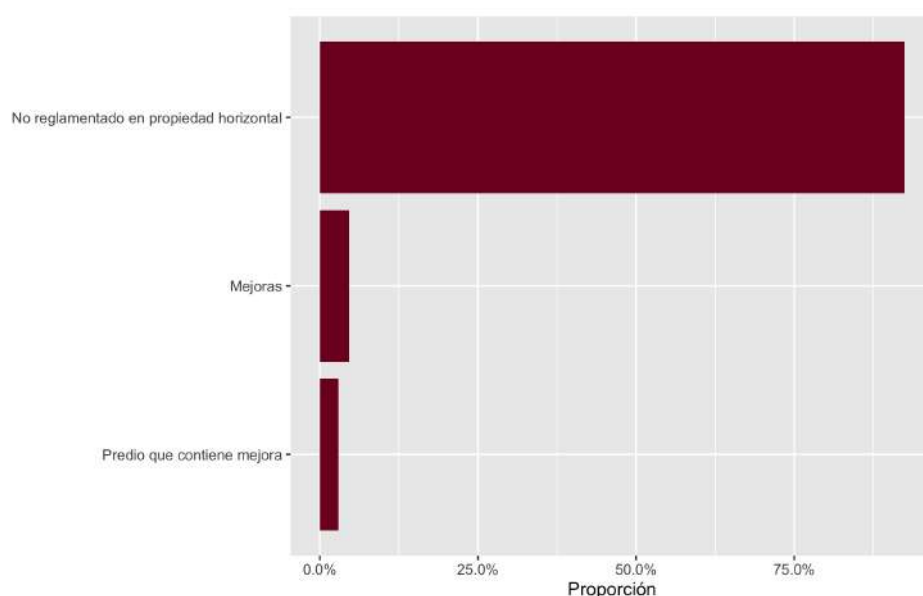


Figura 9: Predios del barrio Píramos I según condición.

Es importante mencionar que el barrio Píramos I posee el 3.39% 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 Píramos I. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.1.2 Destinación económica

En la figura 10, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.39% por predios con destinación *habitacional*, 0.28% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.37% de los predios de la comuna, estas corresponden a *cultural* y *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.52% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Píramos I contiene el 1.35% .



Figura 10: Predios del barrio Pízosos I según destinación económica

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

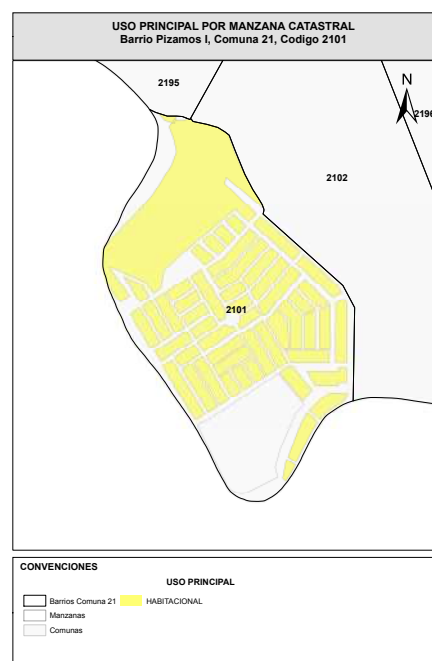


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Pízosos I

6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Pízosos I

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

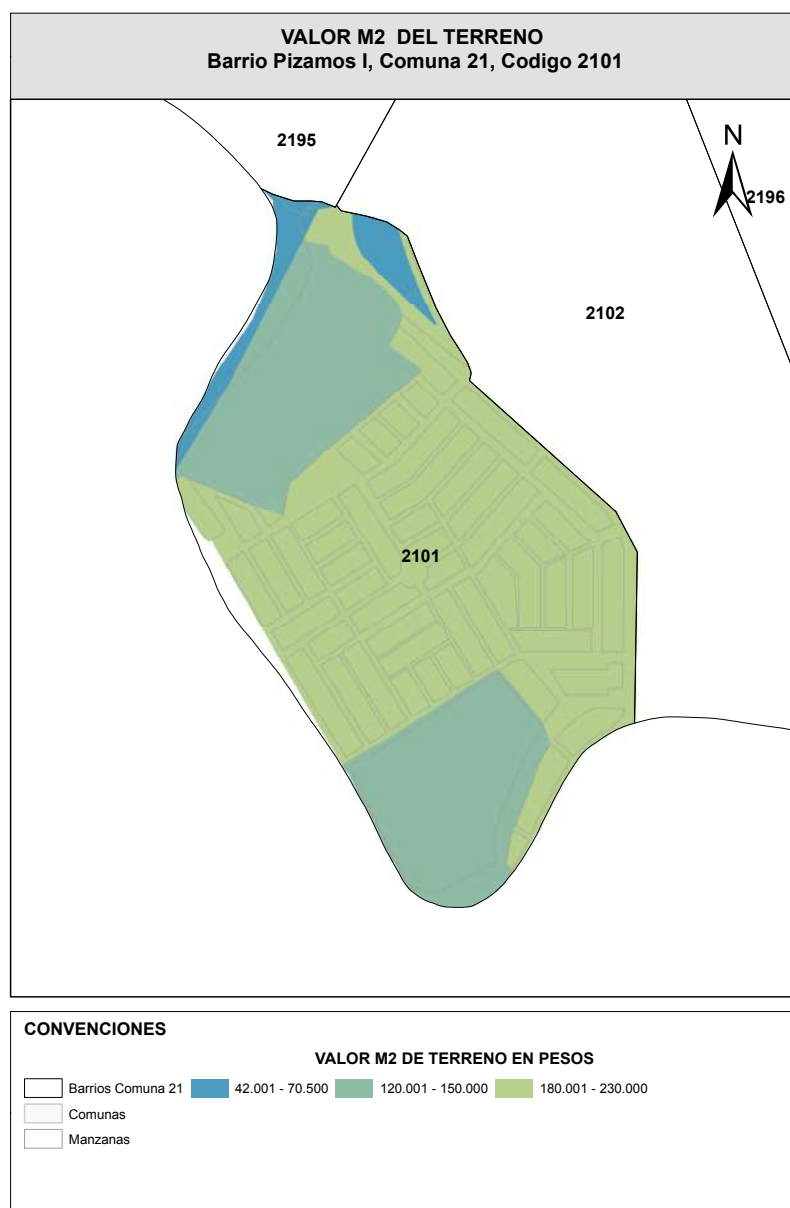


Figura 12: Valor metro cuadrado terreno barrio Pízaños I

6.2 Pízosos II

6.2.1 Localización y descripción general

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

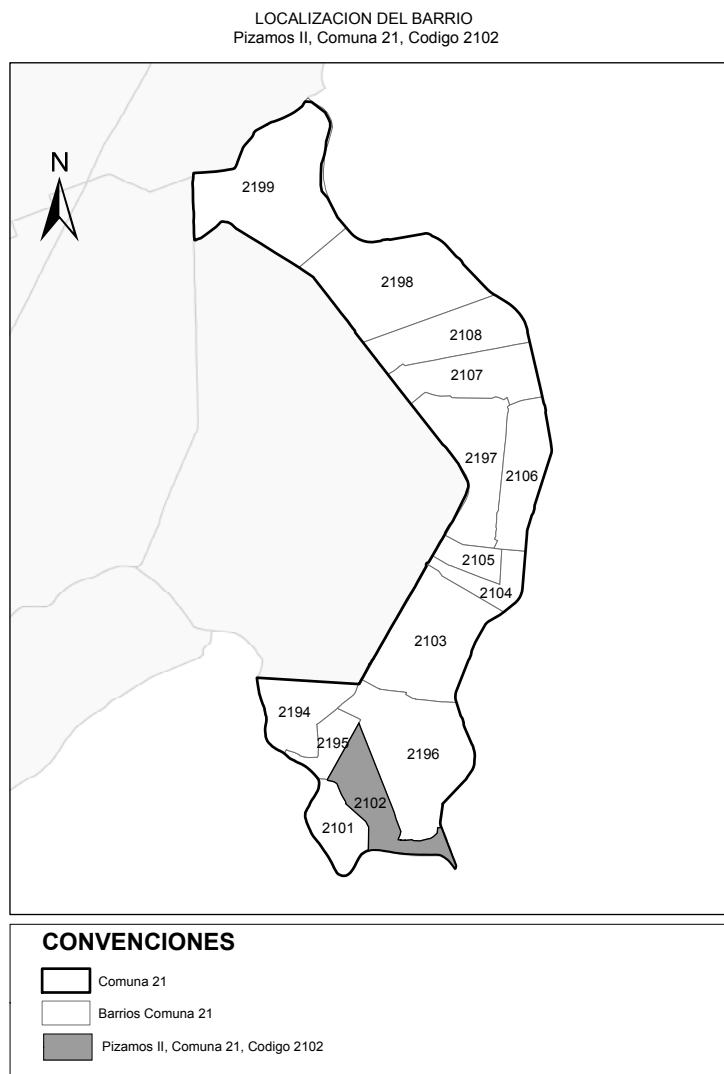


Figura 13: Localización del barrio Pízosos II.

Este barrio cuenta con un total de 1755 predios, dentro de los cuales 1745, es decir el 99.43% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.34% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.11% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 14.

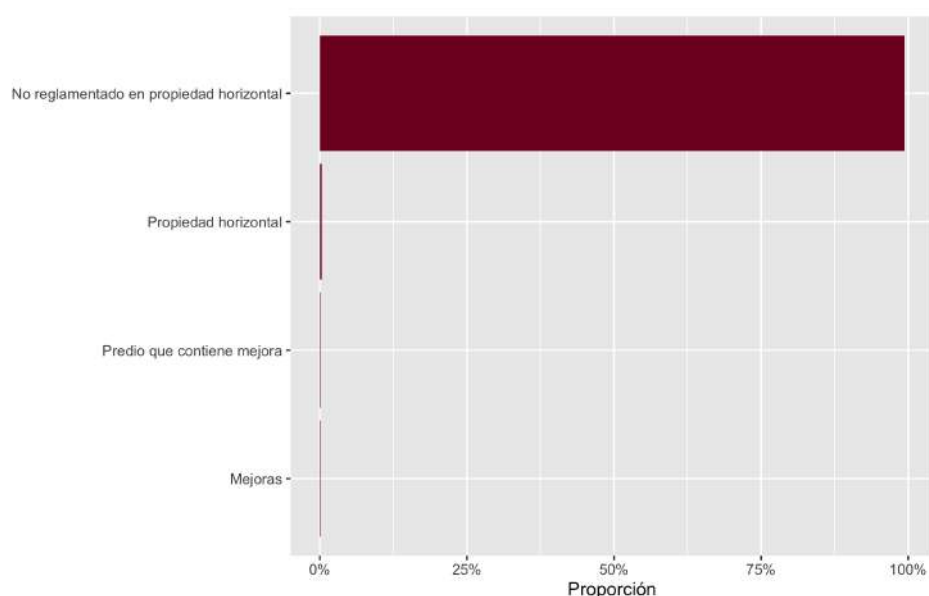


Figura 14: Predios del barrio Píramos II según condición.

Es importante mencionar que el barrio Píramos II posee el 5.59% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.26% 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 Píramos II. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.2.2 Destinación económica

En la figura 15, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 99.71% por predios con destinación *habitacional*, 0.17% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *comercial*. La destinación económica restantes conforma el 0.11% de los predios de la comuna, esta corresponde a *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 5.9% 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 Píramos II contiene el 0.31% .



Figura 15: Predios del barrio Pízosos II según destinación económica

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

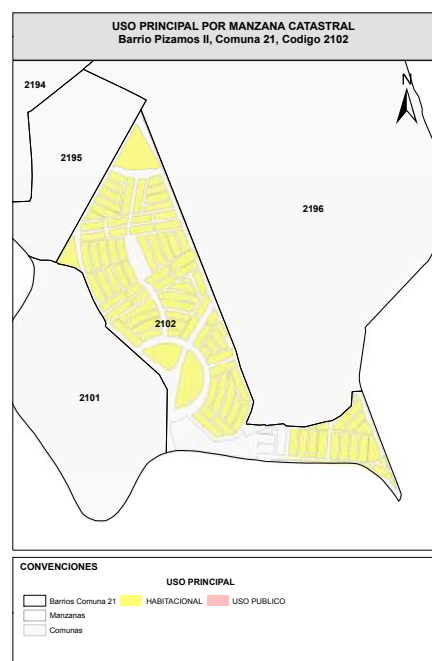


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Pízosos II

6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Pízosos II

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

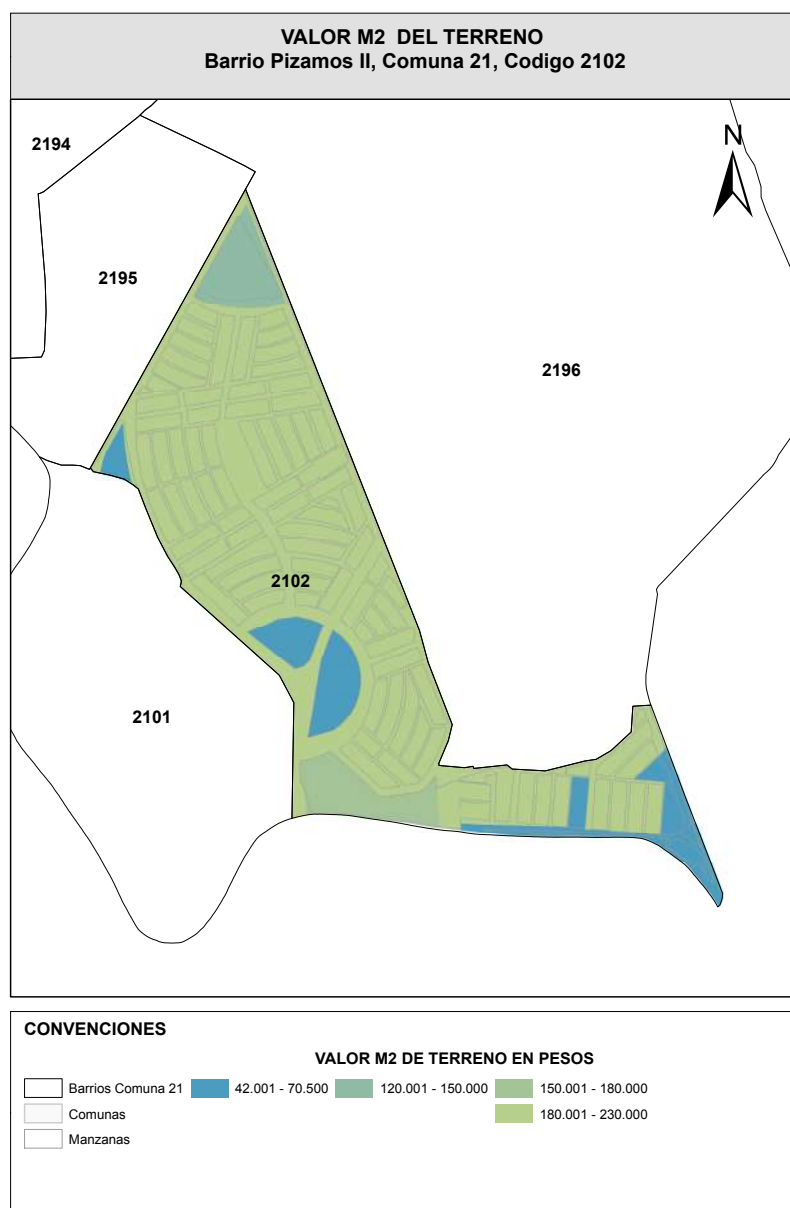


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio Píamos II

6.3 Calimio Desepez

6.3.1 Localización y descripción general

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



Figura 18: Localización del barrio Calimio Desepez.

Este barrio cuenta con un total de 3742 predios, dentro de los cuales 3701, es decir el 98.9% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.21% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.43% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 19.

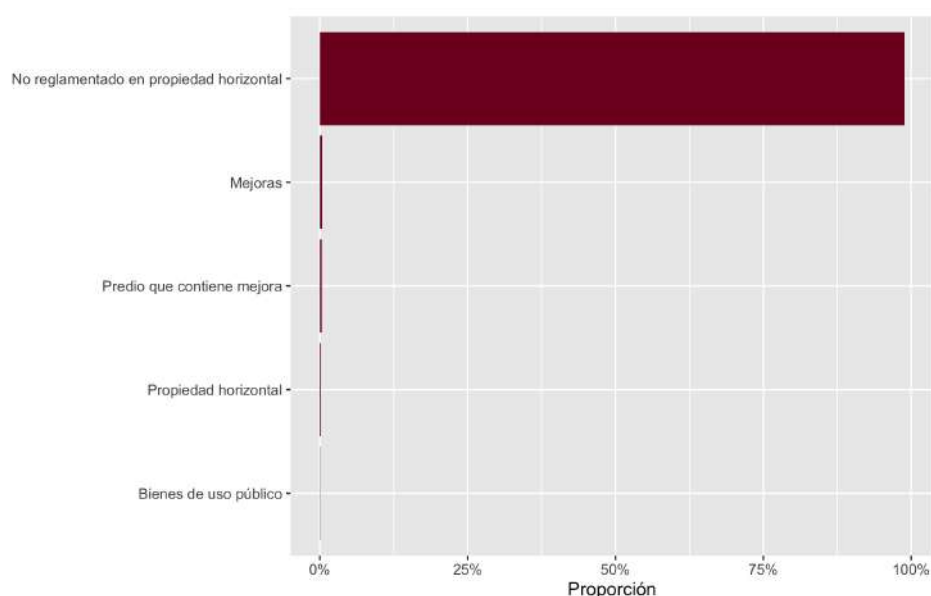


Figura 19: Predios del barrio Calimio Desepez según condición.

Es importante mencionar que el barrio Calimio Desepez posee el 11.93% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.56% 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 Calimio Desepez. 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 96.69% por predios con destinación *habitacional*, 1.86% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.46% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *educativo* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 12.18% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Calimio Desepez contiene el 7.14% .



Figura 20: Predios del barrio Calimio Desepez según destinación económica

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

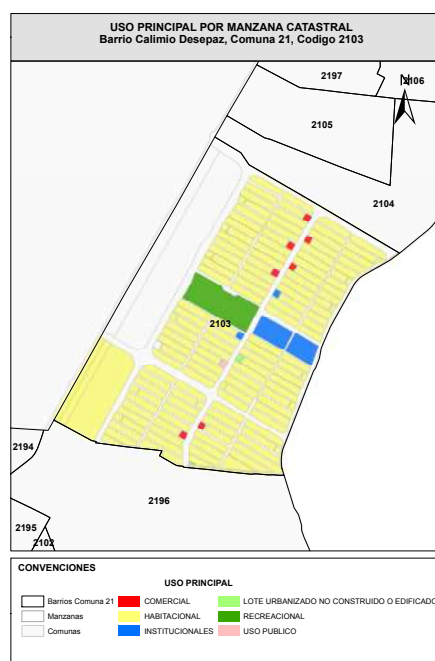


Figura 21: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Calimio Desepez

6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Calimio Desepez

La figura 22 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Calimio Desepez, 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 Calimio Desepaz

6.4 El Remanso

6.4.1 Localización y descripción general

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

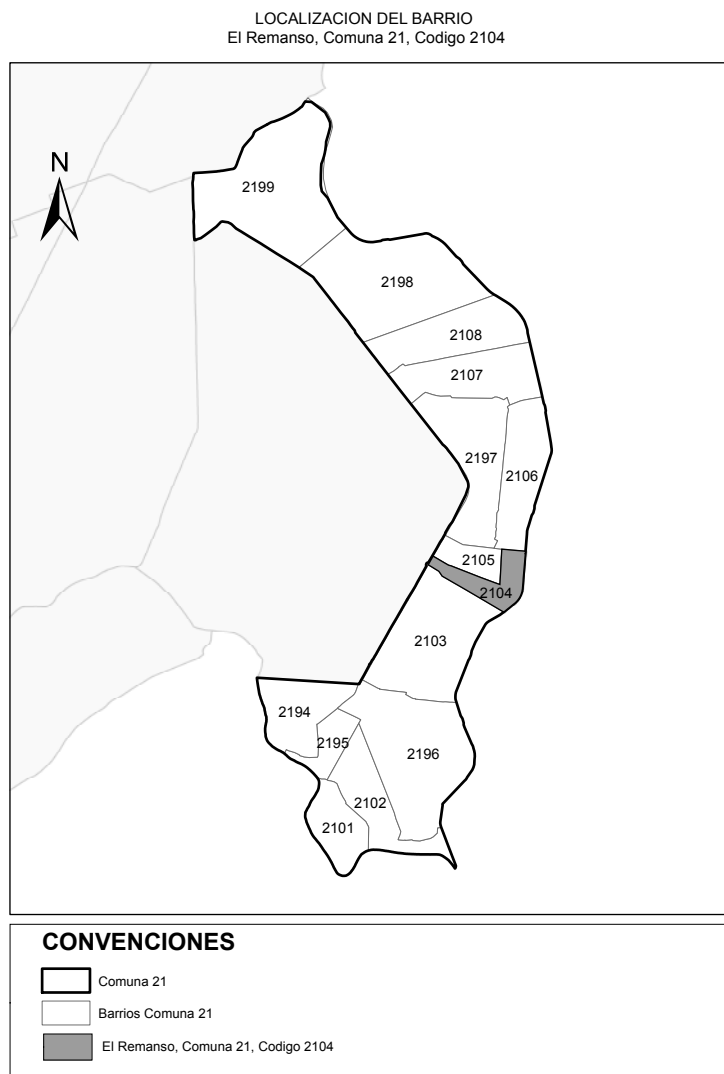


Figura 23: Localización del barrio El Remanso.

Este barrio cuenta con un total de 964 predios, dentro de los cuales 959, es decir el 99.48% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.52% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio El Remanso. Esto se puede observar en la figura 24.

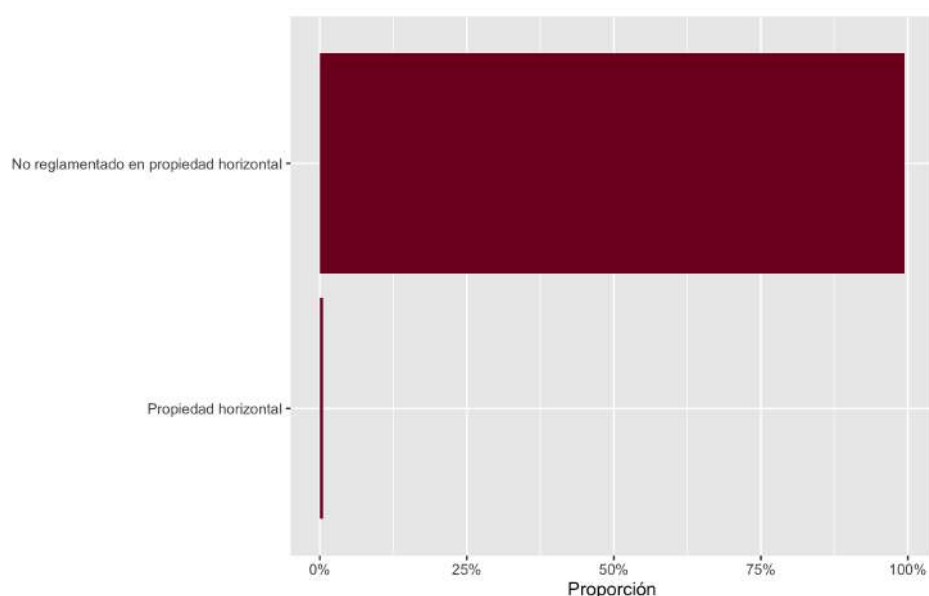


Figura 24: Predios del barrio El Remanso según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Remanso 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 El Remanso. 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 esta compuesto en un 98.65% por predios con destinación *habitacional*, 0.62% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.72% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *cultural*, *educativo* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 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 El Remanso contiene el 0.62% .



Figura 25: Predios del barrio El Remanso según destinación económica

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

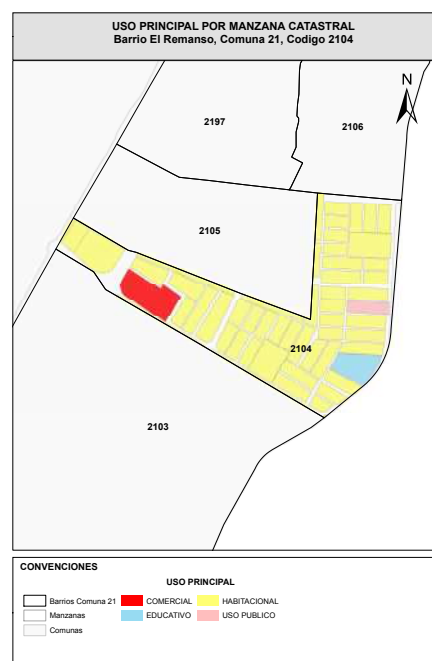


Figura 26: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Remanso

6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Remanso

La figura 27 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Remanso, 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 El Remanso

6.5 Los Lideres

6.5.1 Localización y descripción general

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

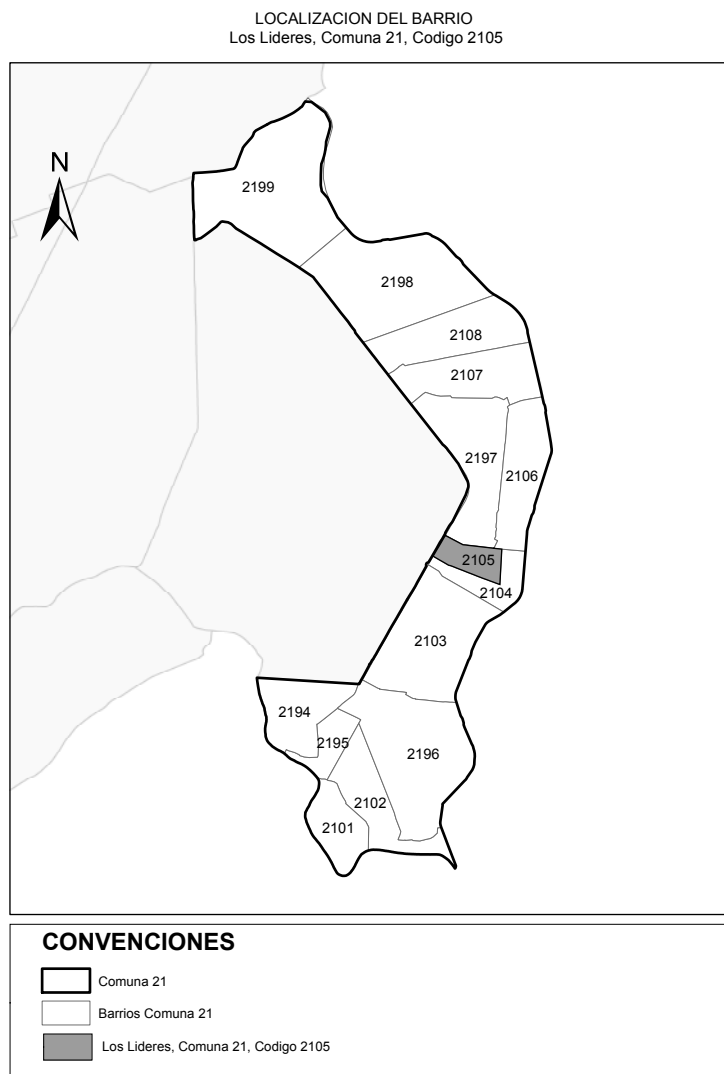


Figura 28: Localización del barrio Los Lideres.

Este barrio cuenta con un total de 647 predios, dentro de los cuales 570, es decir el 88.1% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 1.39% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 5.26% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 29.

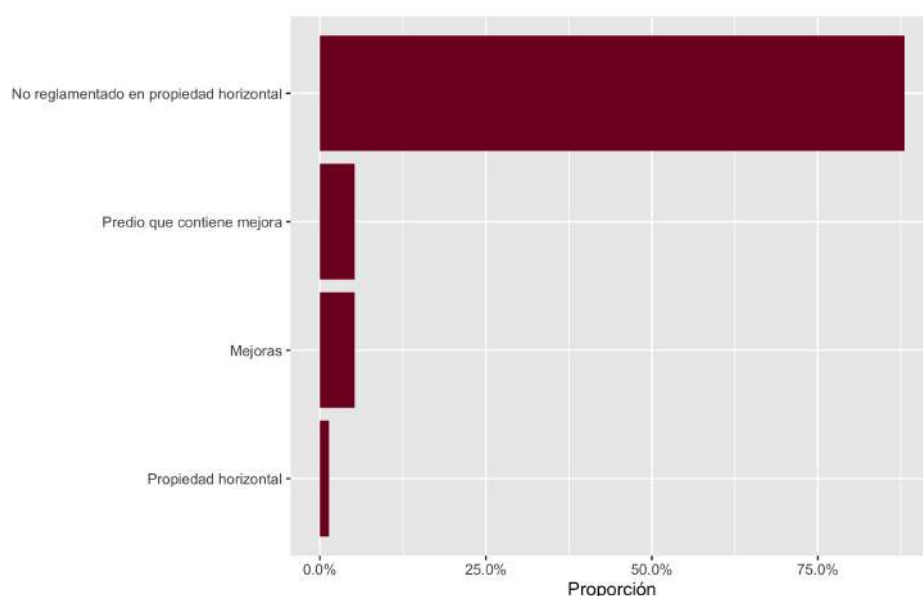


Figura 29: Predios del barrio Los Líderes según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Líderes posee el 2.06% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.1% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Los Líderes. 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 96.39% por predios con destinación *habitacional*, 0.63% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.1% de los predios de la comuna, estas corresponden a *religioso* y *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.08% 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 Líderes contiene el 1.66% .



Figura 30: Predios del barrio Los Lideres 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 Los Lideres

6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Lideres

La figura 32 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Los Lideres, 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 Los Lideres

6.6 Desepaz Invicali

6.6.1 Localización y descripción general

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

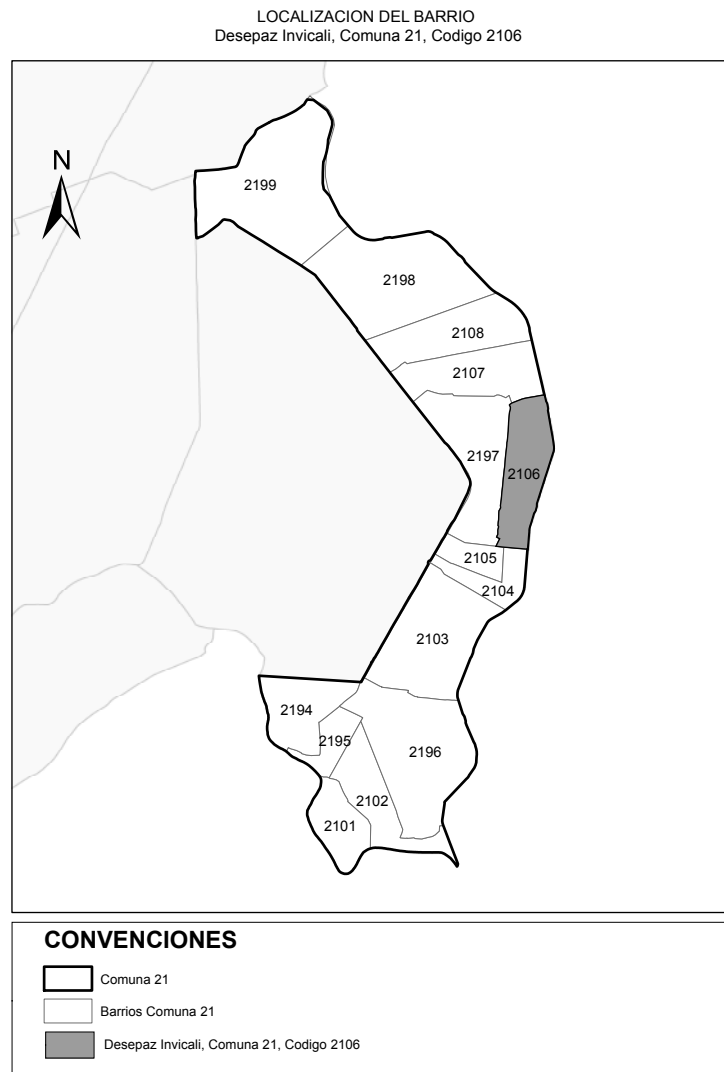


Figura 33: Localización del barrio Desepaz Invicali.

Este barrio cuenta con un total de 3708 predios, dentro de los cuales 1785, es decir el 48.14% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.27% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 25.84% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 34.

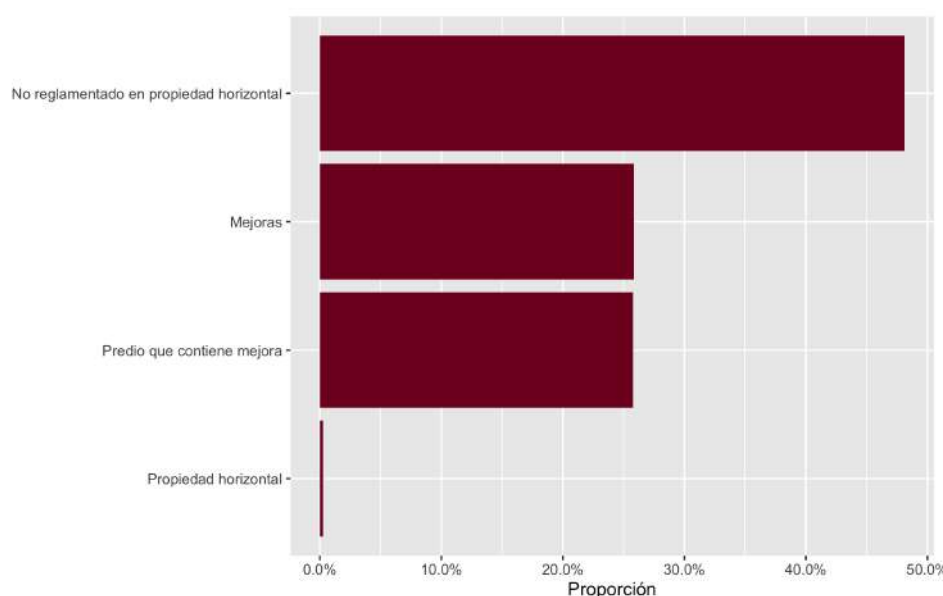


Figura 34: Predios del barrio Desepaz Invicali según condición.

Es importante mencionar que el barrio Desepaz Invicali posee el 11.82% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.56% 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 Desepaz Invicali. 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 97.39% por predios con destinación *habitacional*, 1.6% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.99% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *cultural* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 12.16% 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 Desepaz Invicali contiene el 6.11% .



Figura 35: Predios del barrio Desepaz Invicali según destinación económica

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

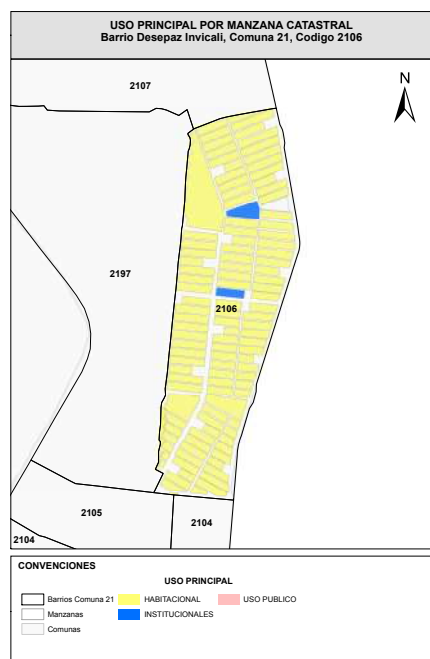


Figura 36: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Desepaz Invicali

6.6.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Desepaz Invicali

La figura 37 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Desepaz Invicali, 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 Desepaz Invicali

6.7 Compartir

6.7.1 Localización y descripción general

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

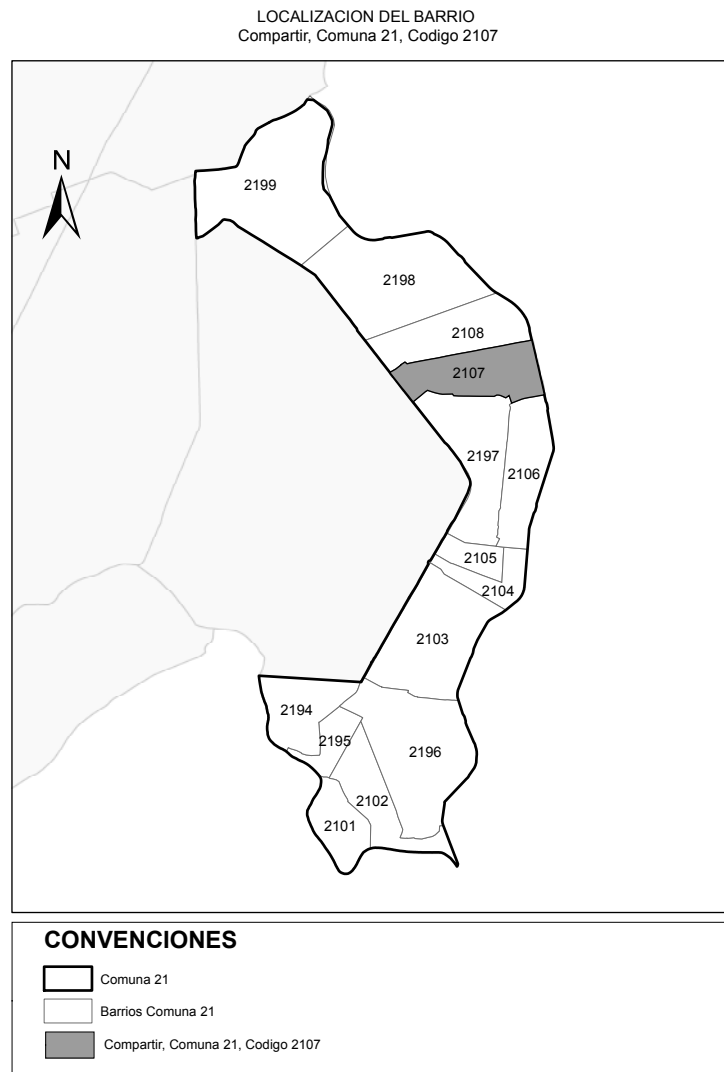


Figura 38: Localización del barrio Compartir.

Este barrio cuenta con un total de 2381 predios, dentro de los cuales 2256, es decir el 94.75% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.08% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.46% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 39.

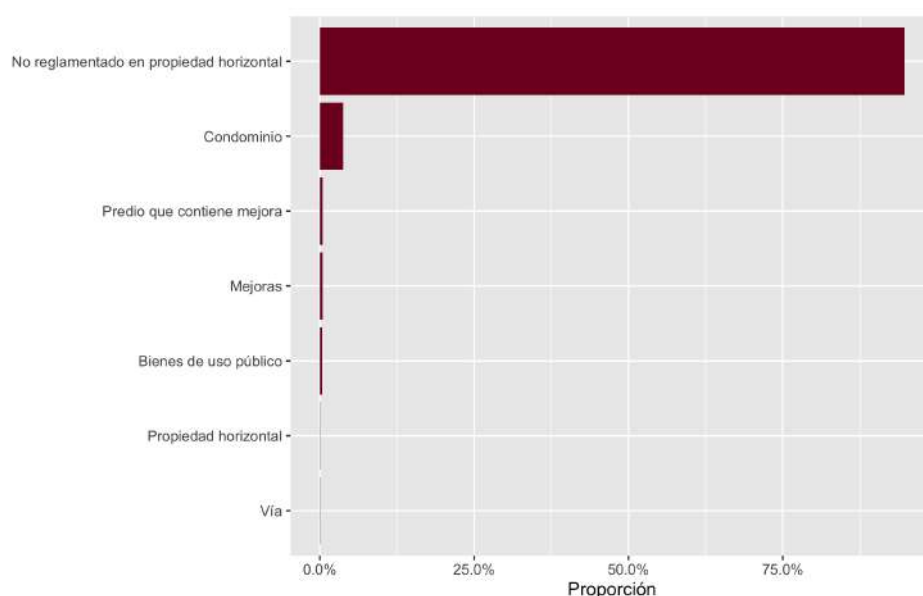


Figura 39: Predios del barrio Compartir según condición.

Es importante mencionar que el barrio Compartir posee el 7.59% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.36% 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 Compartir. 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 97.59% por predios con destinación *habitacional*, 1.1% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.3% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *institucional* 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 7.82% 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 Compartir contiene el 2.69% .



Figura 40: Predios del barrio Compartir según destinación económica

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

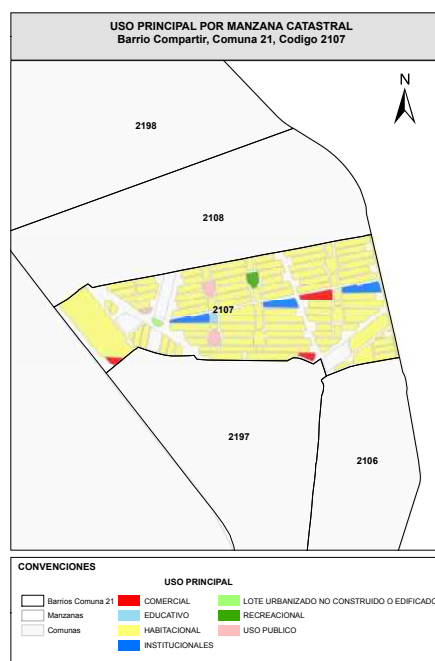


Figura 41: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Compartir

6.7.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Compartir

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

6.8 Ciudad Talanga

6.8.1 Localización y descripción general

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

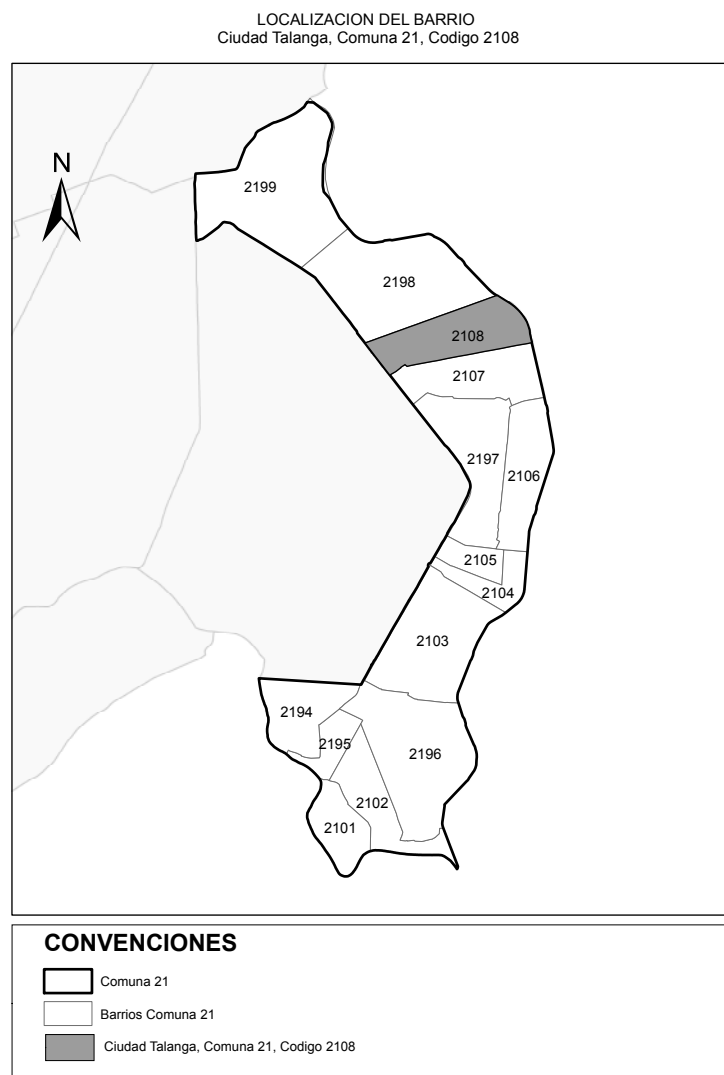


Figura 43: Localización del barrio Ciudad Talanga.

Este barrio cuenta con un total de 2742 predios, dentro de los cuales 2721, es decir el 99.23% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.66% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.04% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 44.

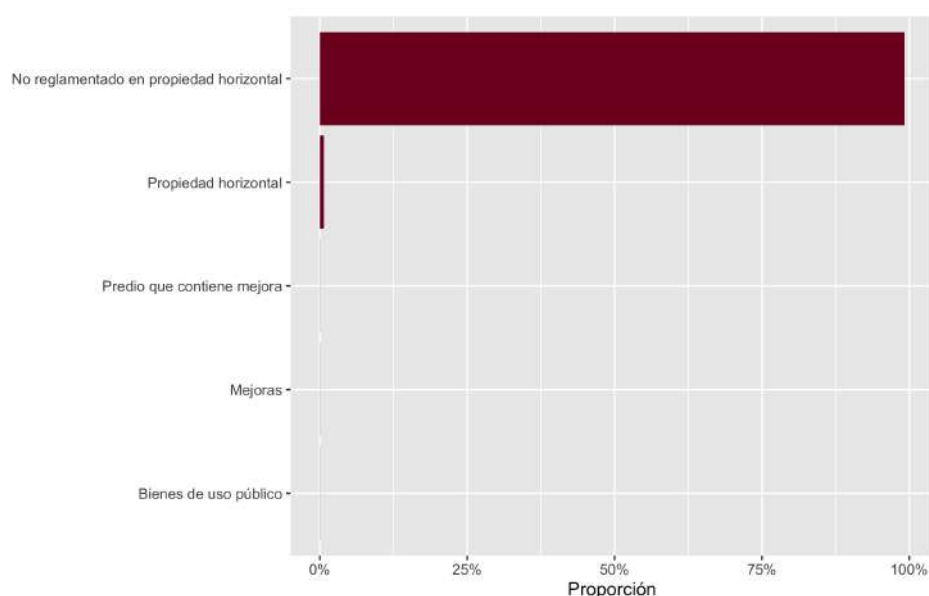


Figura 44: Predios del barrio Ciudad Talanga según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudad Talanga posee el 8.74% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.41% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Ciudad Talanga. 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 98.17% por predios con destinación *habitacional*, 1.36% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.48% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *institucional* y de tipo *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 9.08% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Ciudad Talanga contiene el 3.83% .



Figura 45: Predios del barrio Ciudad Talanga según destinación económica

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

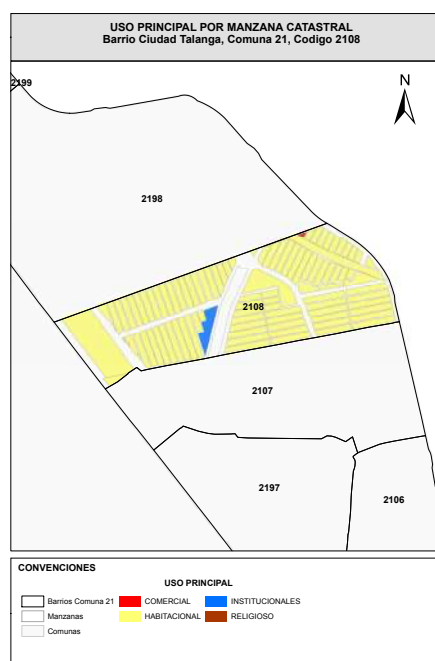


Figura 46: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ciudad Talanga

6.8.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad Talanga

La figura 47 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Ciudad Talanga, 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.

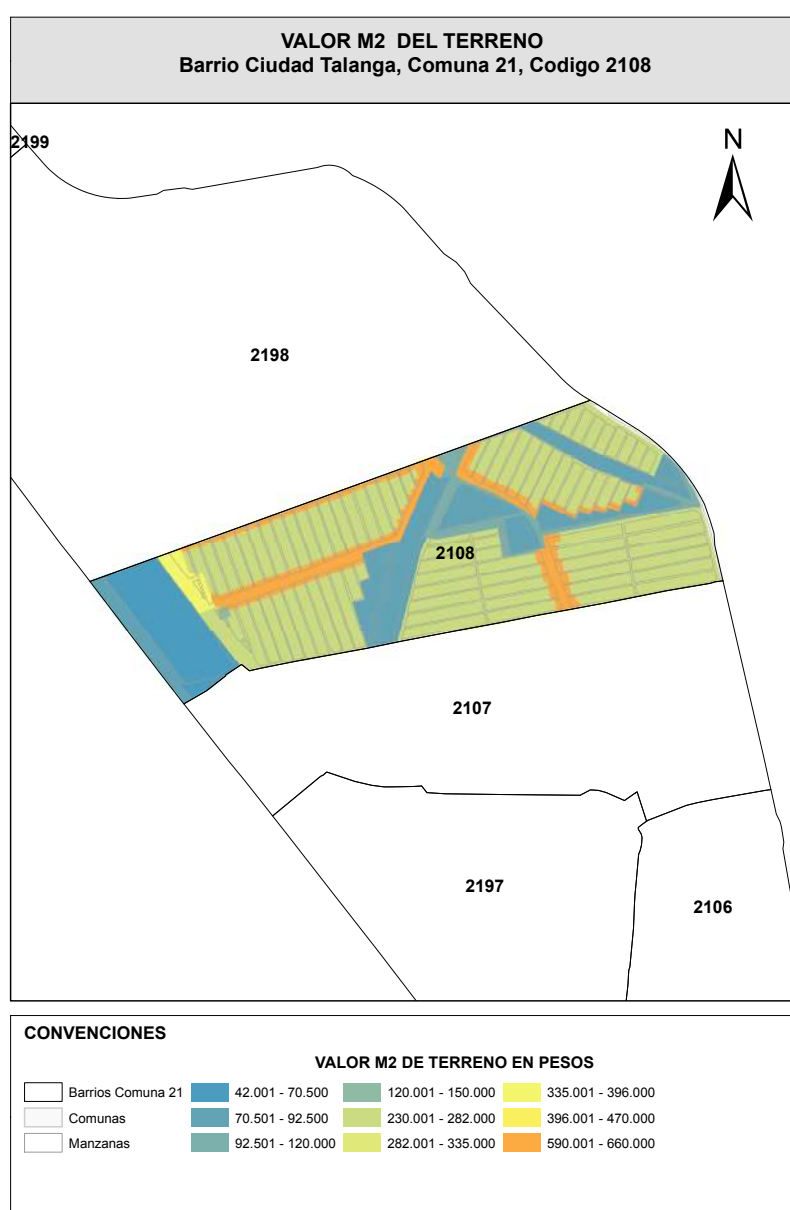


Figura 47: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudad Talanga

6.9 Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas

6.9.1 Localización y descripción general

En la figura 48 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas al interior de la comuna.

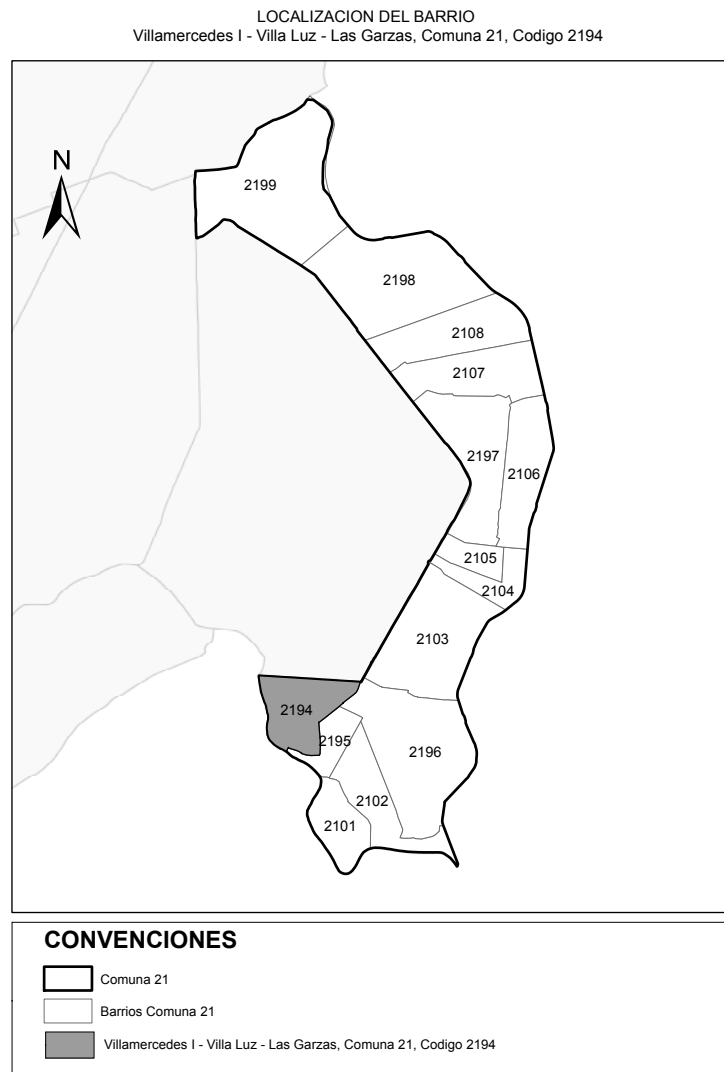


Figura 48: Localización del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas.

Este barrio cuenta con un total de 477 predios, dentro de los cuales 348, es decir el 72.96% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.63% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 26% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 49.

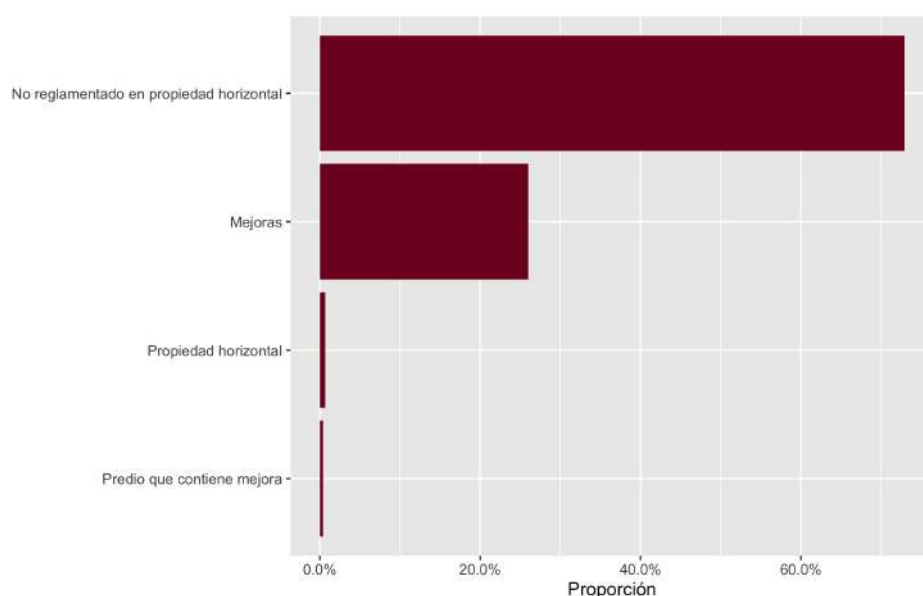


Figura 49: Predios del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas según condición.

Es importante mencionar que el barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas posee el 1.52% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.07% 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 Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas. 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 96.82% por predios con destinación *habitacional*, 1.7% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *religioso*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.48% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado, educativo y institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *religioso* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.55% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *religioso*, el barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas contiene el 25.81% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *religioso* de la esta comuna.



Figura 50: Predios del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas según destinación económica

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

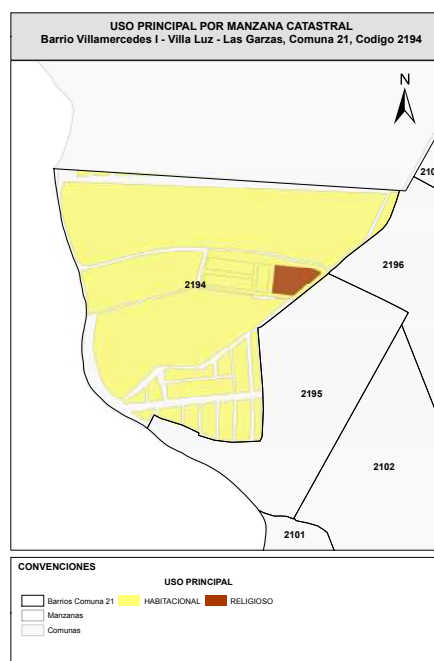


Figura 51: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas

6.9.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas

La figura 52 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas, 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.

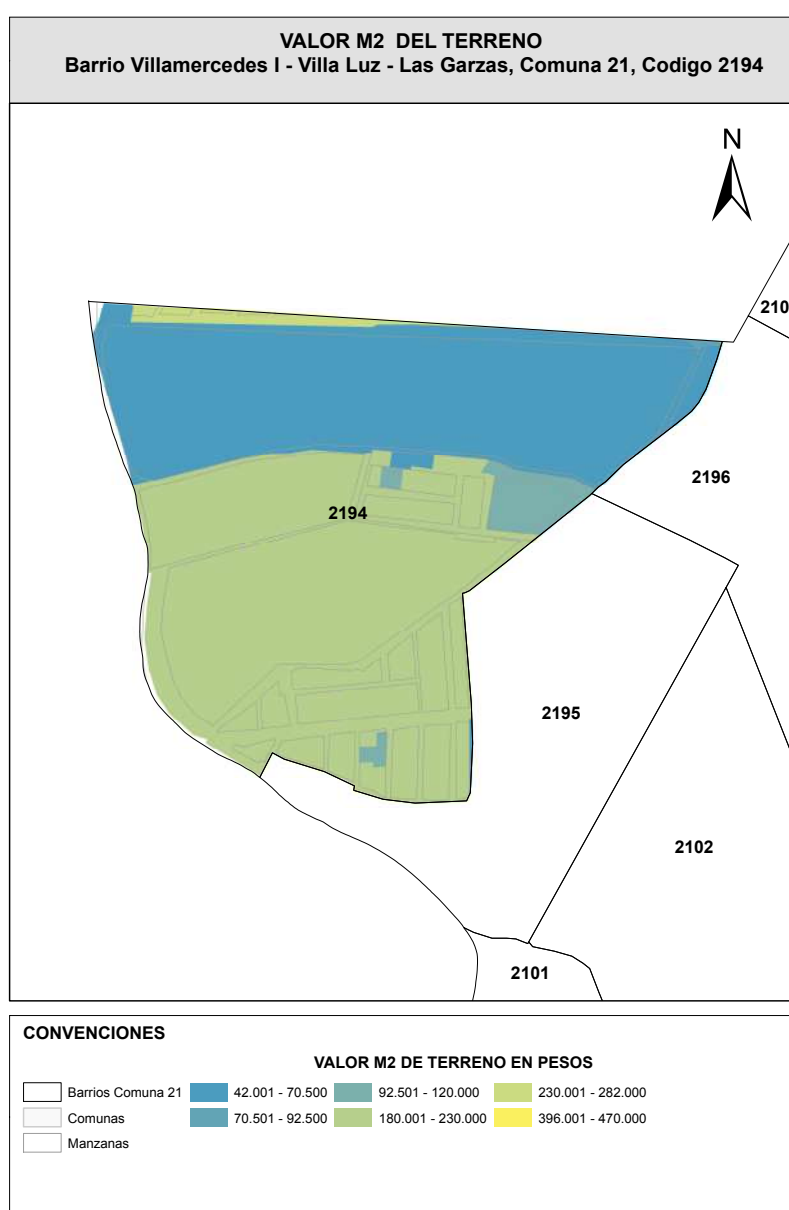


Figura 52: Valor metro cuadrado terreno barrio Villamercedes I - Villa Luz - Las Garzas

6.10 Pízos III - Las Dalas

6.10.1 Localización y descripción general

En la figura 53 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Pízos III - Las Dalas al interior de la comuna.

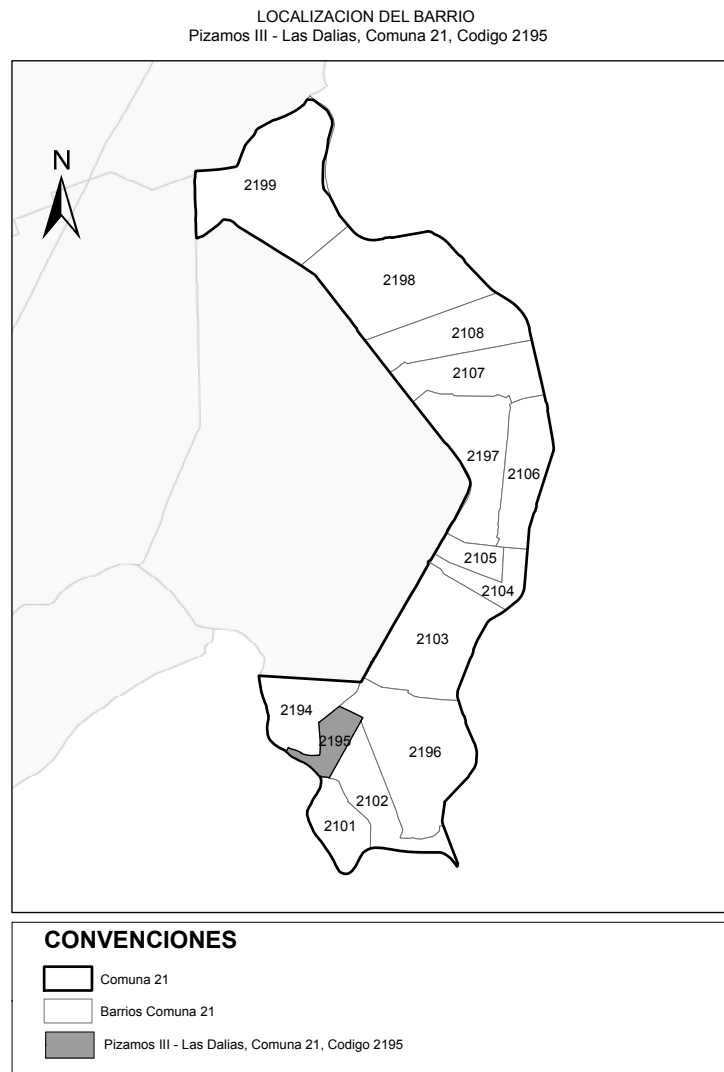


Figura 53: Localización del barrio Pízos III - Las Dalas.

Este barrio cuenta con un total de 544 predios, dentro de los cuales 540, es decir el 99.26% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que no existen predios en propiedad horizontal y un 0.37% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 54.

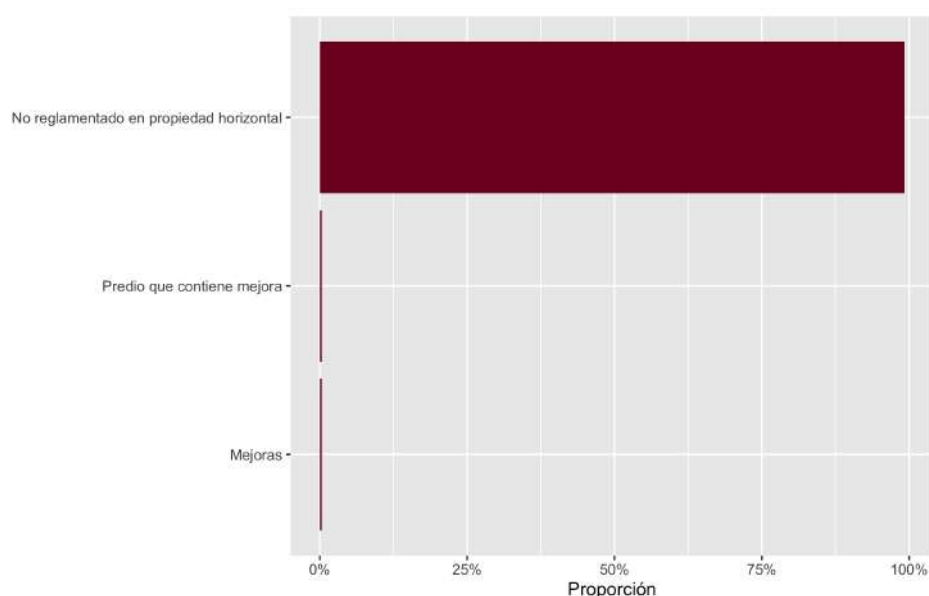


Figura 54: Predios del barrio Pízaños III - Las Dalias según condición.

Es importante mencionar que el barrio Pízaños III - Las Dalias posee el 1.73% 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 Pízaños III - Las Dalias. 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 está compuesto en un 98.89% por predios con destinación *habitacional*, 0.56% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *comercial*. La destinación económica restantes conforma el 0.56% de los predios de la comuna, esta corresponde a *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.81% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Pízaños III - Las Dalias contiene el 0.31% .



Figura 55: Predios del barrio Pízos III - Las Dalias según destinación económica

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

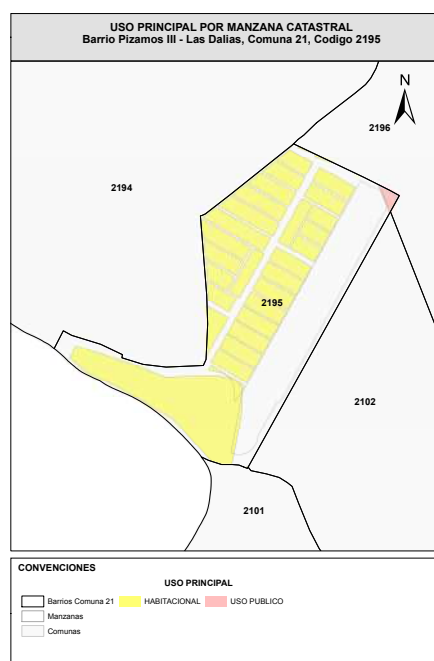


Figura 56: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Pízos III - Las Dalias

6.10.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Pízos III - Las Dalias

La figura 57 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Pízos III - Las Dalias, 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 Pizamos III - Las Dalias

6.11 Potrero Grande

6.11.1 Localización y descripción general

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

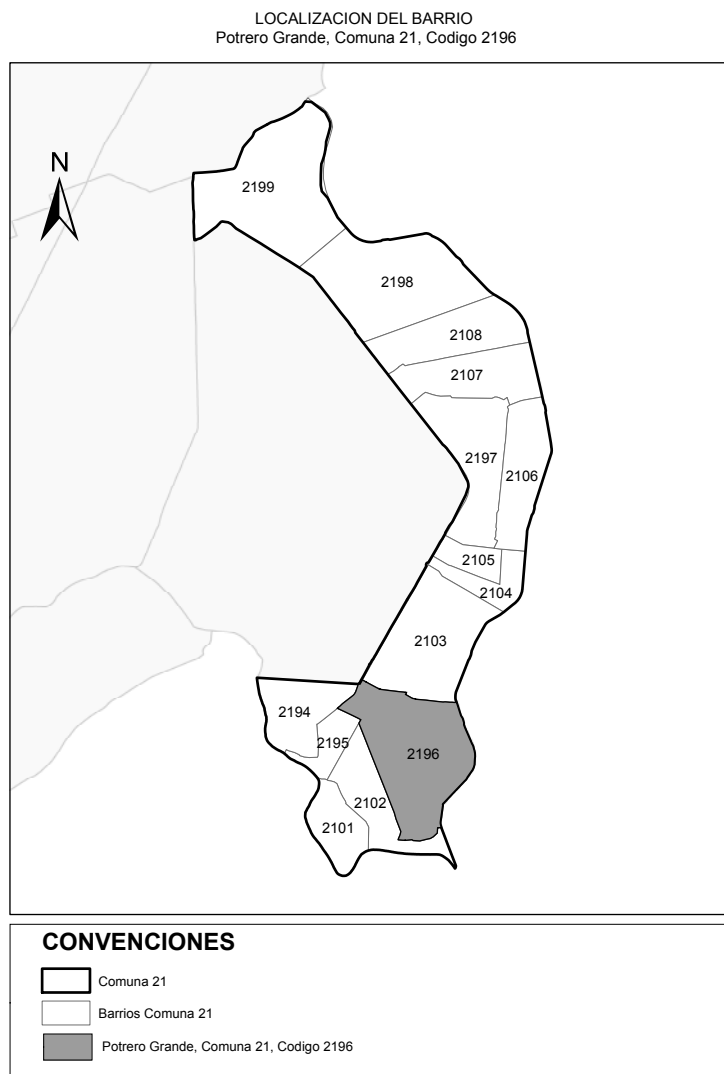


Figura 58: Localización del barrio Potrero Grande.

Este barrio cuenta con un total de 4654 predios, dentro de los cuales 4581, es decir el 98.43% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que no existen predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Potrero Grande. Esto se puede observar en la figura 59.

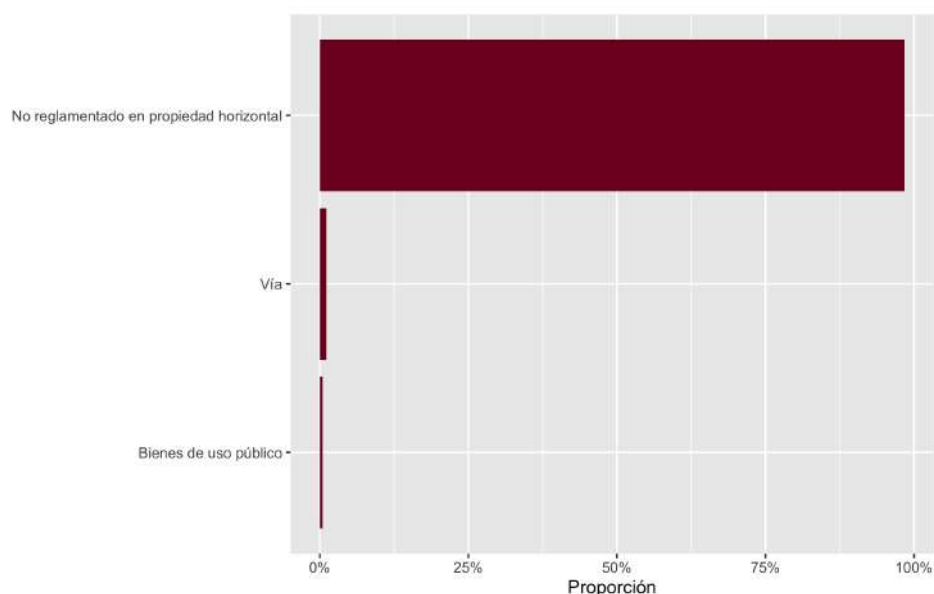


Figura 59: Predios del barrio Potrero Grande según condición.

Es importante mencionar que el barrio Potrero Grande posee el 14.84% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.7% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Potrero Grande. 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 está compuesto en un 97.65% por predios con destinación *habitacional*, 1.6% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *uso público*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.74% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *lote urbanizable no urbanizado* y de tipo *comercial*.

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 15.07% 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 Potrero Grande contiene el 48.99% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *uso público* de la esta comuna.



Figura 60: Predios del barrio Potrero Grande según destinación económica

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

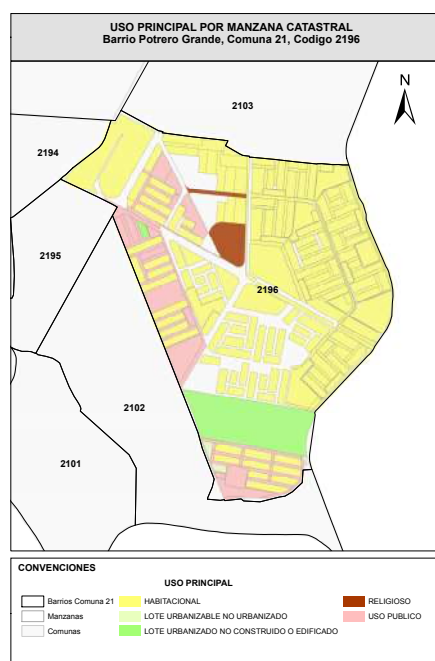


Figura 61: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Potrero Grande

6.11.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Potrero Grande

La figura 62 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Potrero Grande, 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.

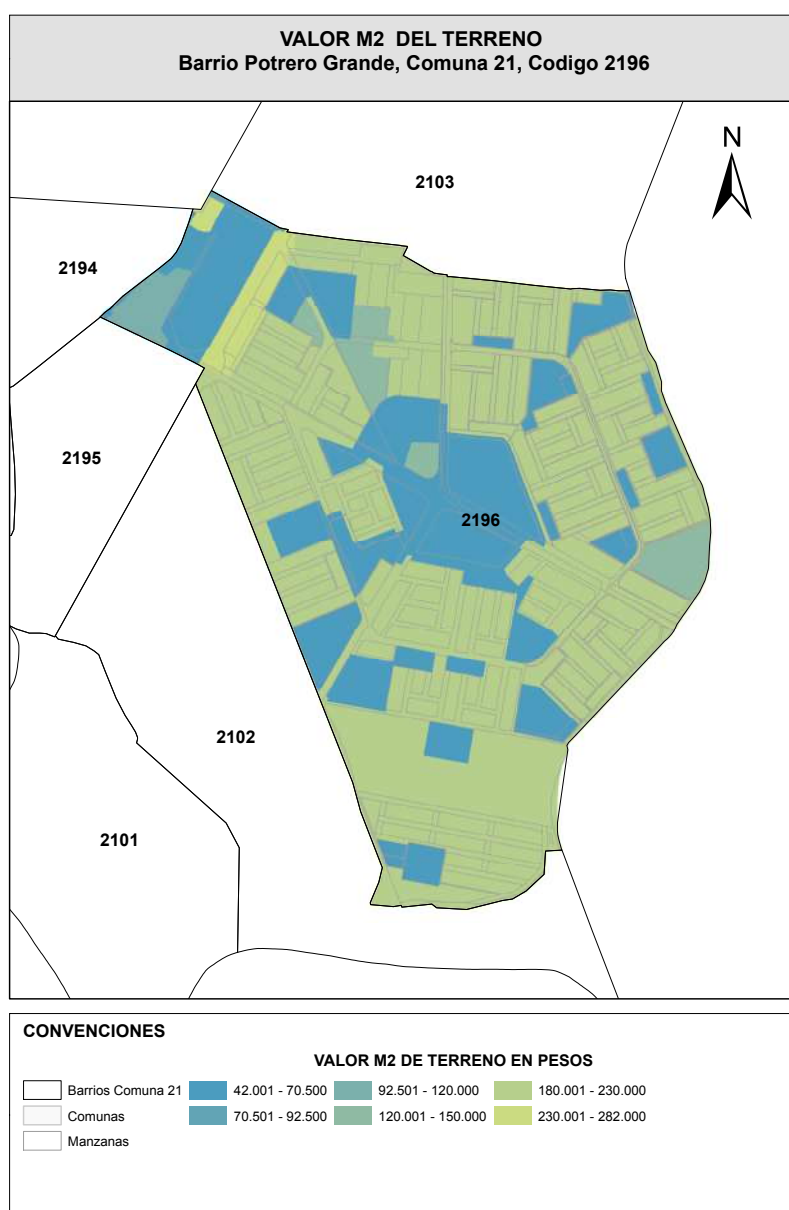


Figura 62: Valor metro cuadrado terreno barrio Potrero Grande

6.12 Ciudadela del Rio - CVC

6.12.1 Localización y descripción general

En la figura 63 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Ciudadela del Rio - CVC al interior de la comuna.

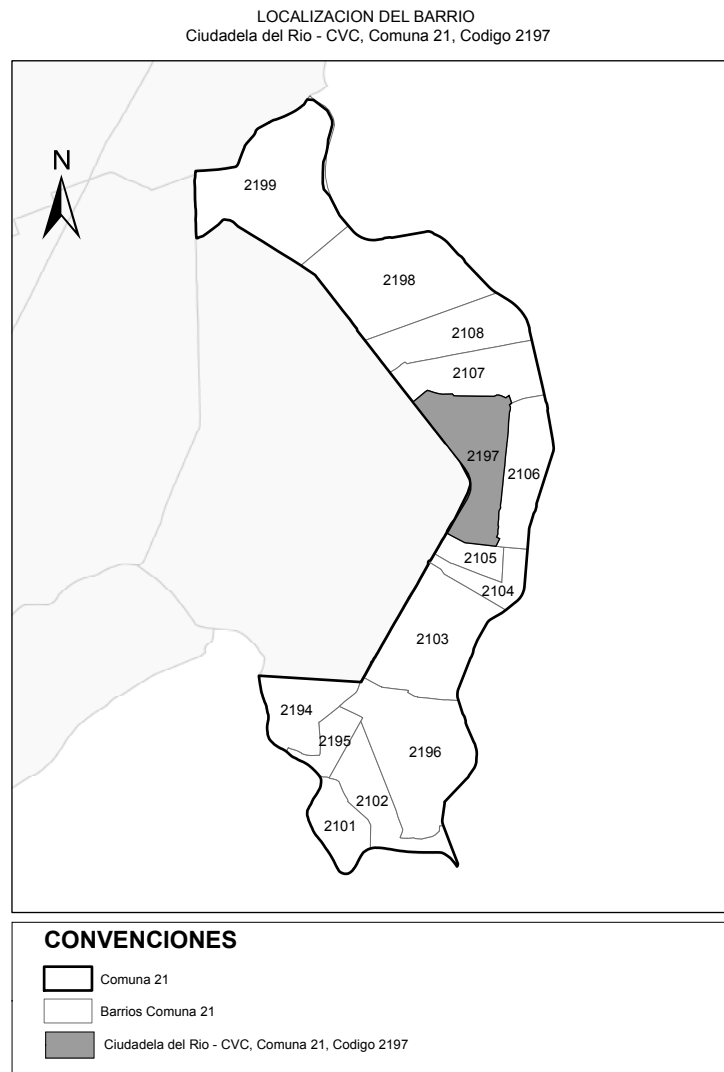


Figura 63: Localización del barrio Ciudadela del Rio - CVC.

Este barrio cuenta con un total de 2045 predios, dentro de los cuales 1934, es decir el 94.57% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 0.2% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.15% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 64.

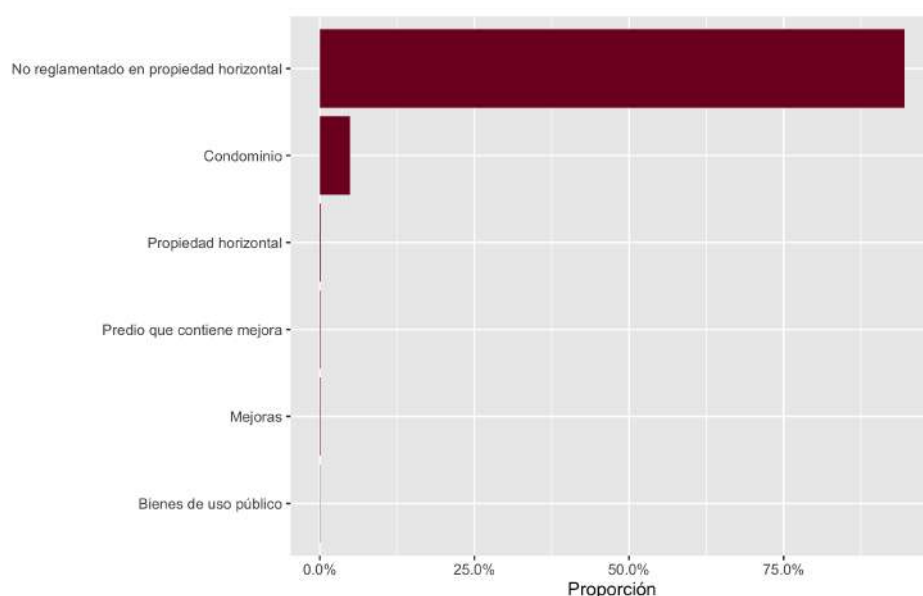


Figura 64: Predios del barrio Ciudadela del Río - CVC según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudadela del Río - CVC posee el 6.52% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.31% 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 Ciudadela del Río - CVC. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.12.2 Destinación económica

En la figura 65, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.97% por predios con destinación *habitacional*, 0.39% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.65% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *cultural*, *educativo* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.85% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Ciudadela del Río - CVC contiene el 0.83% .



Figura 65: Predios del barrio Ciudadela del Rio - CVC según destinación económica

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

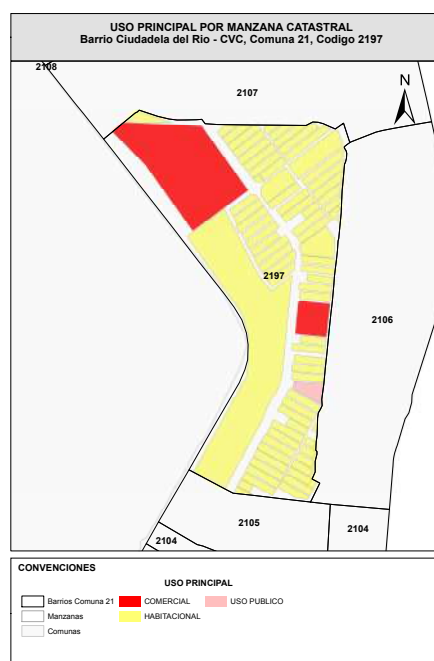


Figura 66: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ciudadela del Rio - CVC

6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudadela del Rio - CVC

La figura 67 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Ciudadela del Rio - CVC, 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.

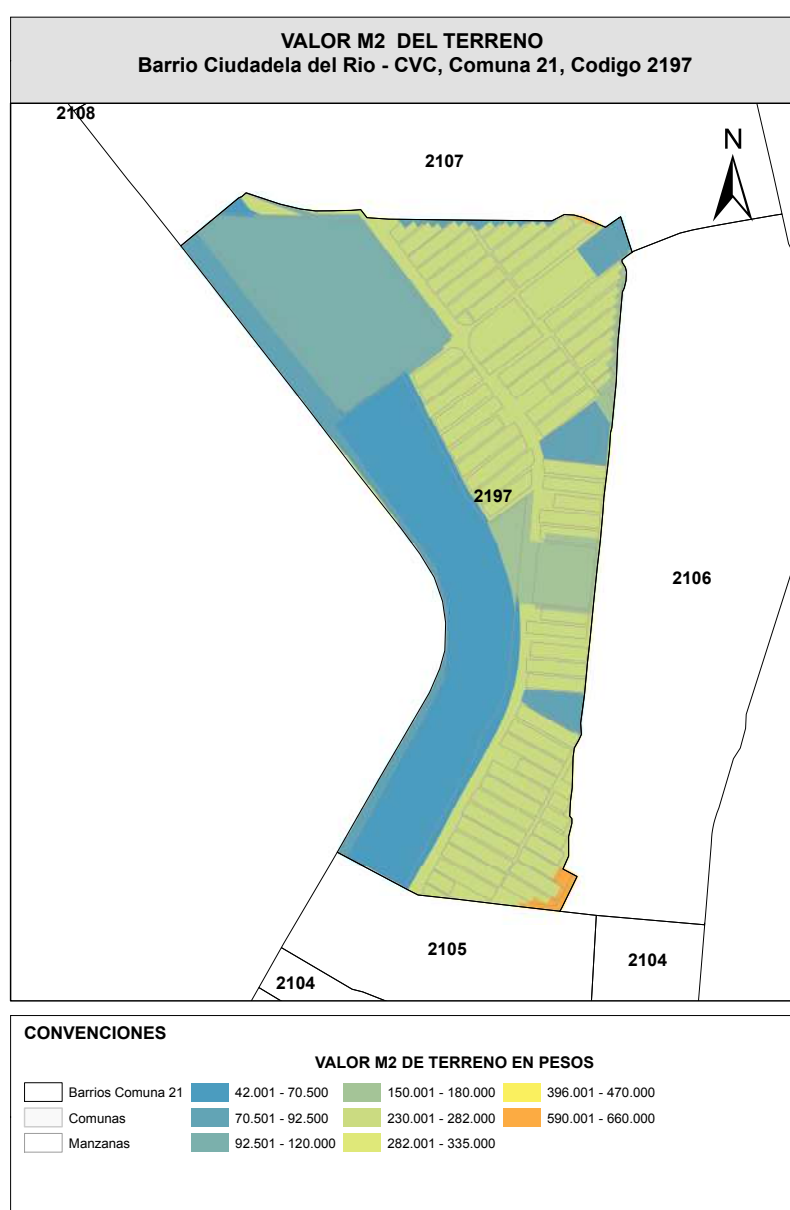


Figura 67: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudadela del Rio - CVC

6.13 Valle Grande

6.13.1 Localización y descripción general

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

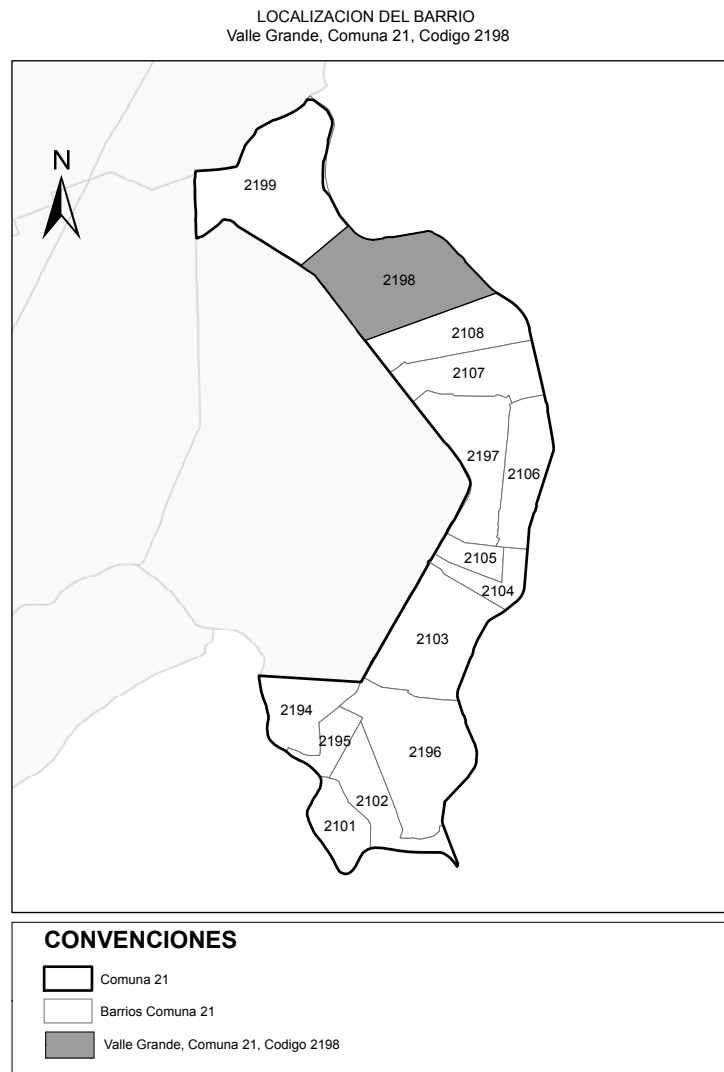


Figura 68: Localización del barrio Valle Grande.

Este barrio cuenta con un total de 4963 predios, dentro de los cuales 4314, es decir el 86.92% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 12.37% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Valle Grande. Esto se puede observar en la figura 69.

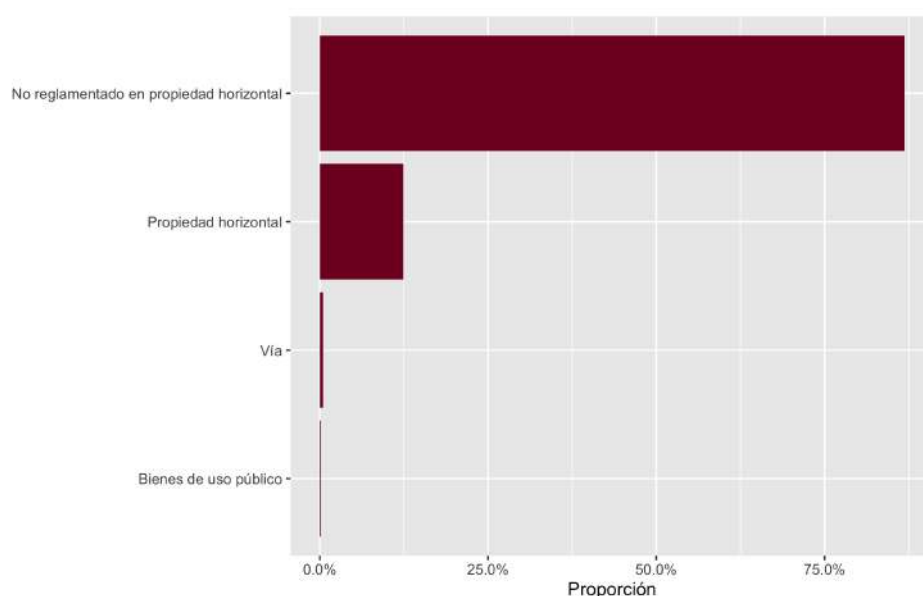


Figura 69: Predios del barrio Valle Grande según condición.

Es importante mencionar que el barrio Valle Grande posee el 15.82% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.75% 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 Valle Grande. 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 97.49% por predios con destinación *habitacional*, 1.09% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.41% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *educativo* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 16.3% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio Valle Grande en el barrio con mayor proporción de predios de la comuna con destinación económica *habitacional*. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Valle Grande contiene el 5.59% .



Figura 70: Predios del barrio Valle Grande según destinación económica

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

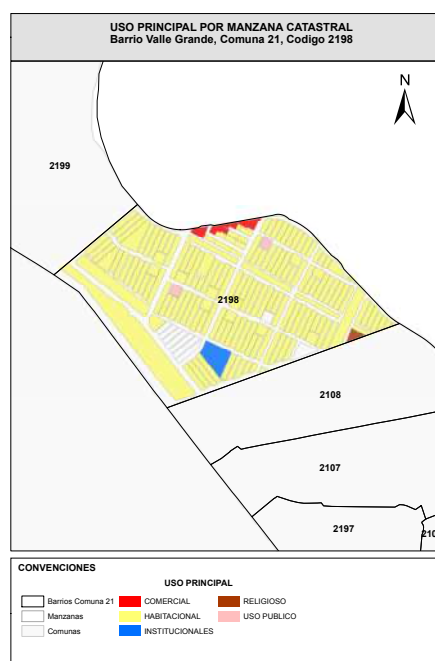


Figura 71: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Valle Grande

6.13.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Valle Grande

La figura 72 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Valle Grande, 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 Valle Grande

6.14 Planta de Tratamiento

6.14.1 Localización y descripción general

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

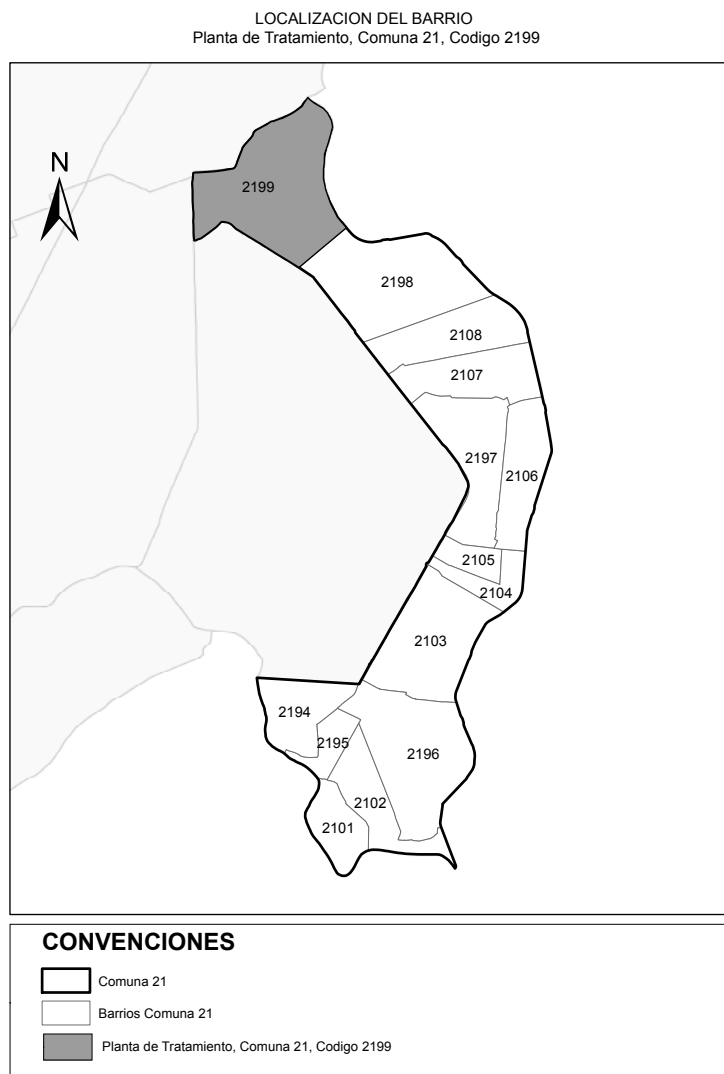


Figura 73: Localización del barrio Planta de Tratamiento.

Este barrio cuenta con un total de 1686 predios, dentro de los cuales 21, es decir el 1.25% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 97.09% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Planta de Tratamiento. Esto se puede observar en la figura 74.

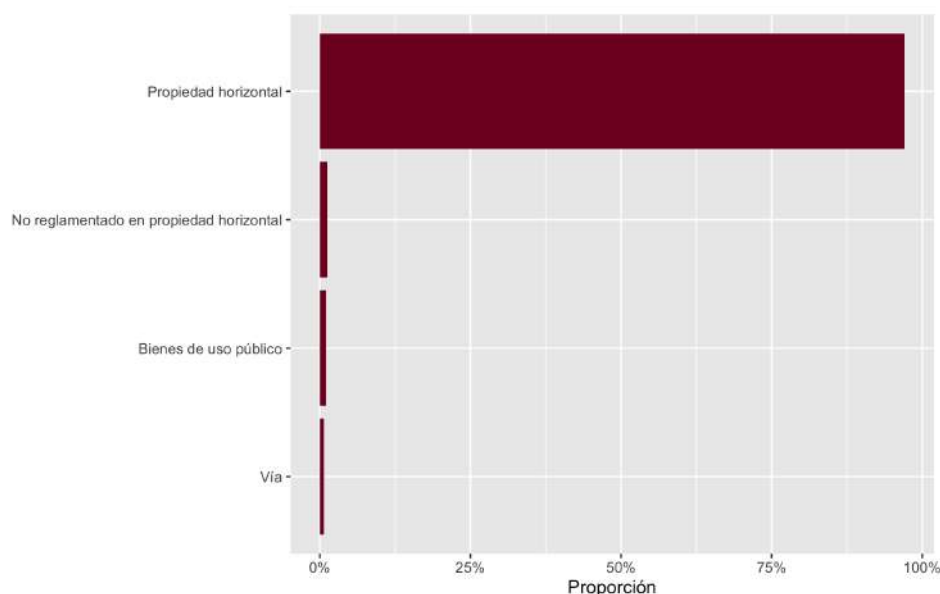


Figura 74: Predios del barrio Planta de Tratamiento según condición.

Es importante mencionar que el barrio Planta de Tratamiento posee el 5.37% 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 Planta de Tratamiento. 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 está compuesto en un 43.39% por predios con destinación *habitacional*, 39.76% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 16.85% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizable no urbanizado*, *uso público* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.47% 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 Planta de Tratamiento contiene el 69.15% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *comercial* de la esta comuna.



Figura 75: Predios del barrio Planta de Tratamiento según destinación económica

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

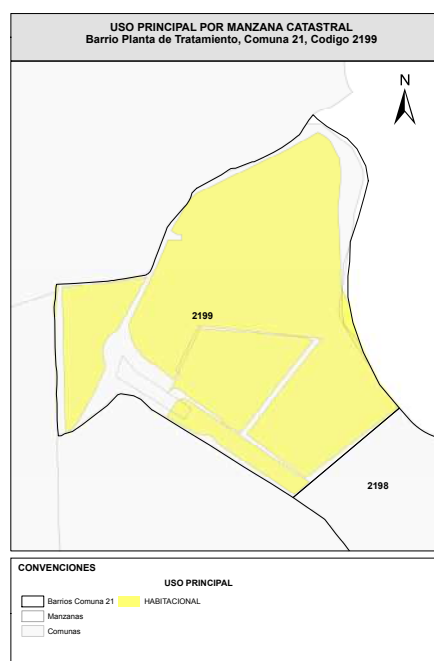


Figura 76: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Planta de Tratamiento

6.14.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Planta de Tratamiento

La figura 77 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Planta de Tratamiento, 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 Planta de Tratamiento

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.