



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 10

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 10	13
6	Descripción de barrios de la comuna 10	16
6.1	El Dorado	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 El Dorado	18
6.2	El Guabal	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 El Guabal	22
6.3	La Libertad	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 La Libertad	26
6.4	Santa Elena	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 Santa Elena	30
6.5	Las Acacias	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 Las Acacias	34
6.6	Santo Domingo	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 Santo Domingo	38
6.7	Jorge Zawadsky	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 Jorge Zawadsky	42
6.8	Olímpico	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 Olímpico	46
6.9	Cristóbal Colón	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 Cristóbal Colón	50
6.10	La Selva	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 La Selva	54
6.11	Barrio Departamental	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 Barrio Departamental	58
6.12	Pasoancho	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 Pasoancho	62
6.13	Panamericano	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 Panamericano	66
6.14	Colseguros Andes	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 Colseguros Andes	70
6.15	San Cristóbal	72
6.15.1	Localización y descripción general	72
6.15.2	Destinación económica	73
6.15.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Cristóbal	74
6.16	Las Granjas	76
6.16.1	Localización y descripción general	76
6.16.2	Destinación económica	77
6.16.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Las Granjas	78
6.17	San Judas Tadeo I	80
6.17.1	Localización y descripción general	80
6.17.2	Destinación económica	81
6.17.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Judas Tadeo I	82
6.18	San Judas Tadeo II	84
6.18.1	Localización y descripción general	84
6.18.2	Destinación económica	85
6.18.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Judas Tadeo II	86

7 Anexo 88

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 10

2 Localización

La comuna 10 de Santiago de Cali, se encuentra localizada al sur-oriente del casco Urbano y presenta los siguientes linderos: limita a norte con la comuna 9, al noroccidente con la comuna 19, al sur con la comuna 17 y al oriente, limita con la comuna 11. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 10 en Santiago de Cali.

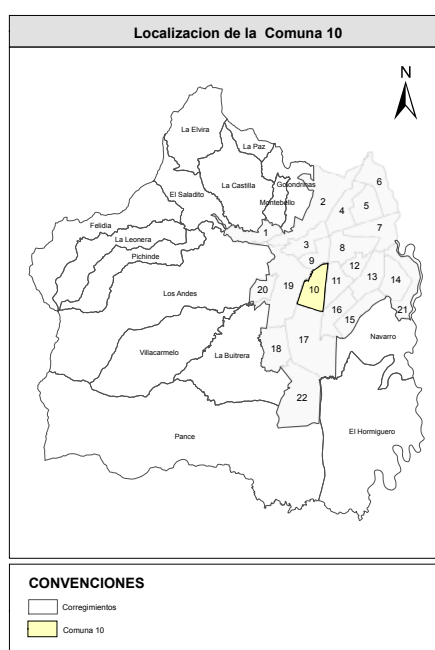


Figura 1: Localización de la comuna 10.

La comuna 10 cubre el 3,6% del área total del municipio de Santiago de Cali con 429,8 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 18 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 5% 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 10 y el código de los mismos.

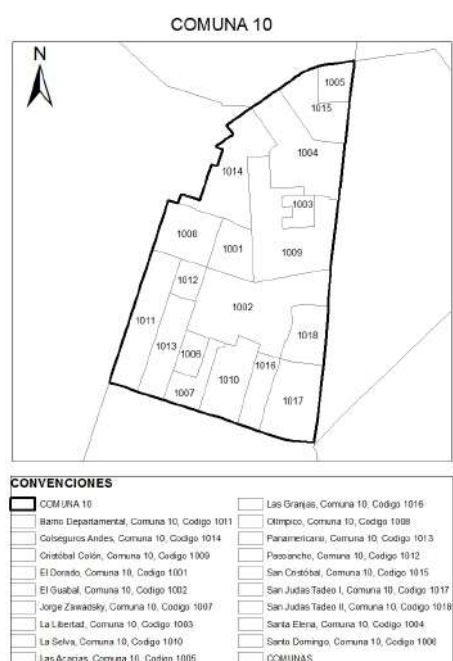


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 10.

Tabla 1: Listado de barrios

Código	Barrio
1001	El Dorado
1002	El Guabal
1003	La Libertad
1004	Santa Elena
1005	Las Acacias
1006	Santo Domingo
1007	Jorge Zawadsky
1008	Olímpico
1009	Cristóbal Colón
1010	La Selva
1011	Barrio Departamental
1012	Pasoancho
1013	Panamericano
1014	Colseguros Andes
1015	San Cristóbal
1016	Las Granjas
1017	San Judas Tadeo I
1018	San Judas Tadeo II

3 Descripción general

La comuna 10 cuenta con un total de 24322 predios, de los cuales un total de 12882, es decir el 52.96% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 43.73% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.43% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Colseguros Andes, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Santa Elena, por su parte las mejoras representan el 6.69% de los predios del barrio Olímpico. La proporción de tipos de predios en la comuna 10 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

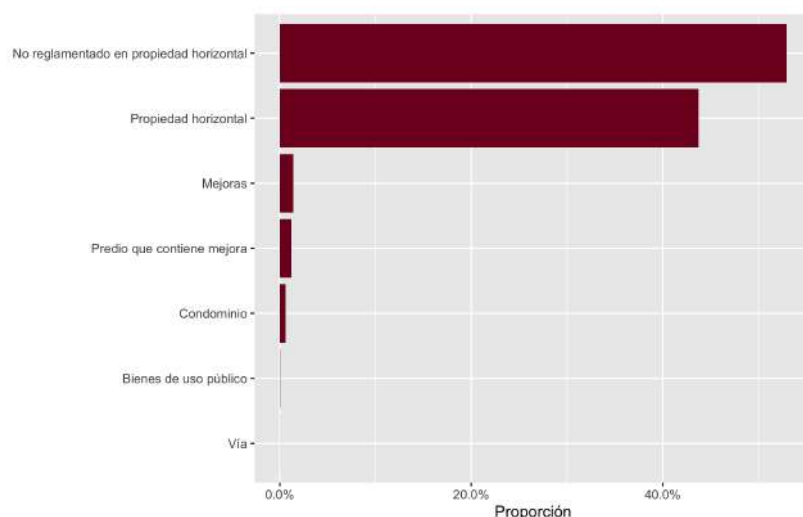


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 10

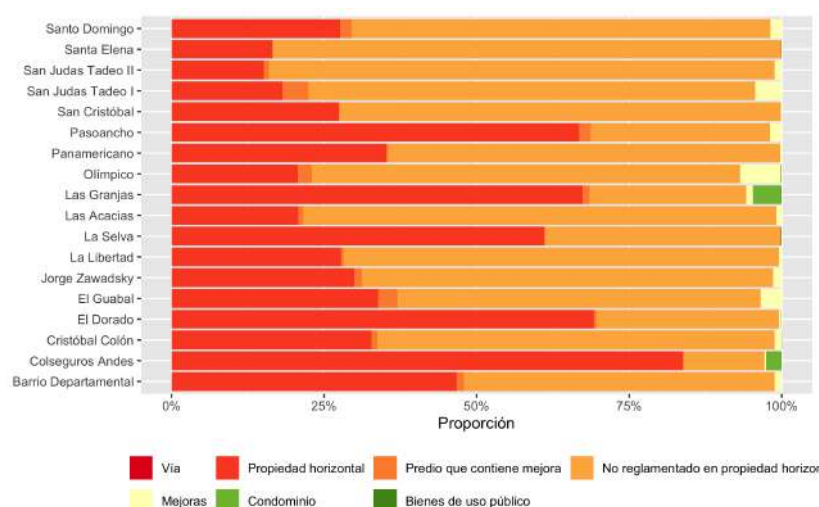


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 10 por barrio

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 10 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 93.56% por predios con destinación *habitacional* y 5.27% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.18% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *industrial*, *lote urbanizado no construido o edificado*, *institucional*, *educativo* y de tipo *religioso*.

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 3.75% 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 10 contiene el 2.58%



Figura 5: Predios de la comuna 10 según destinación económica

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

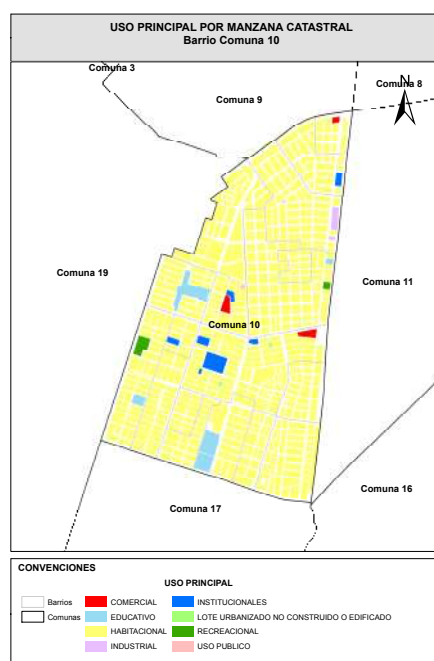


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 10

5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 10

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 10, 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.

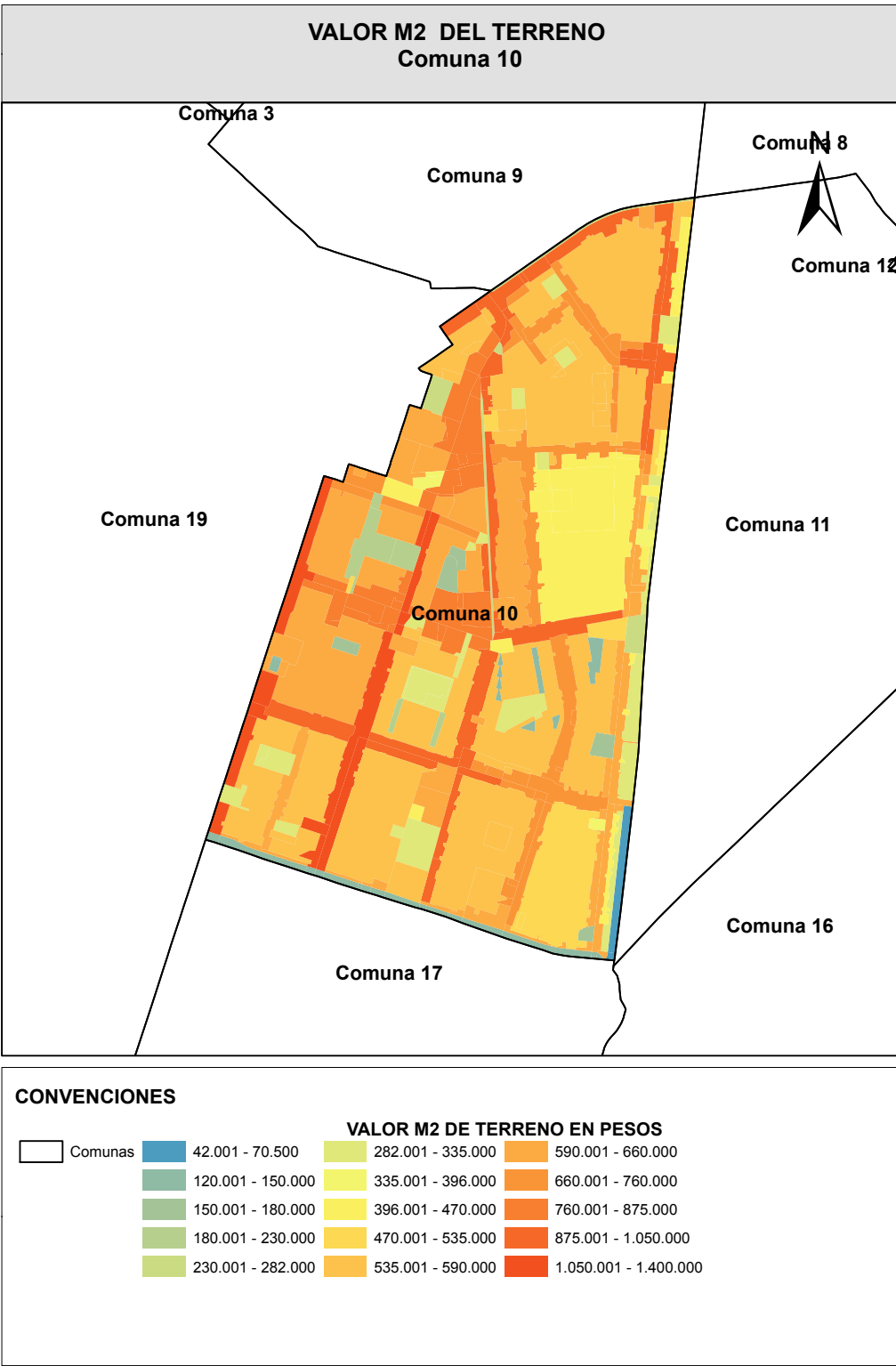


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 10

6 Descripción de barrios de la comuna 10

6.1 El Dorado

6.1.1 Localización y descripción general

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

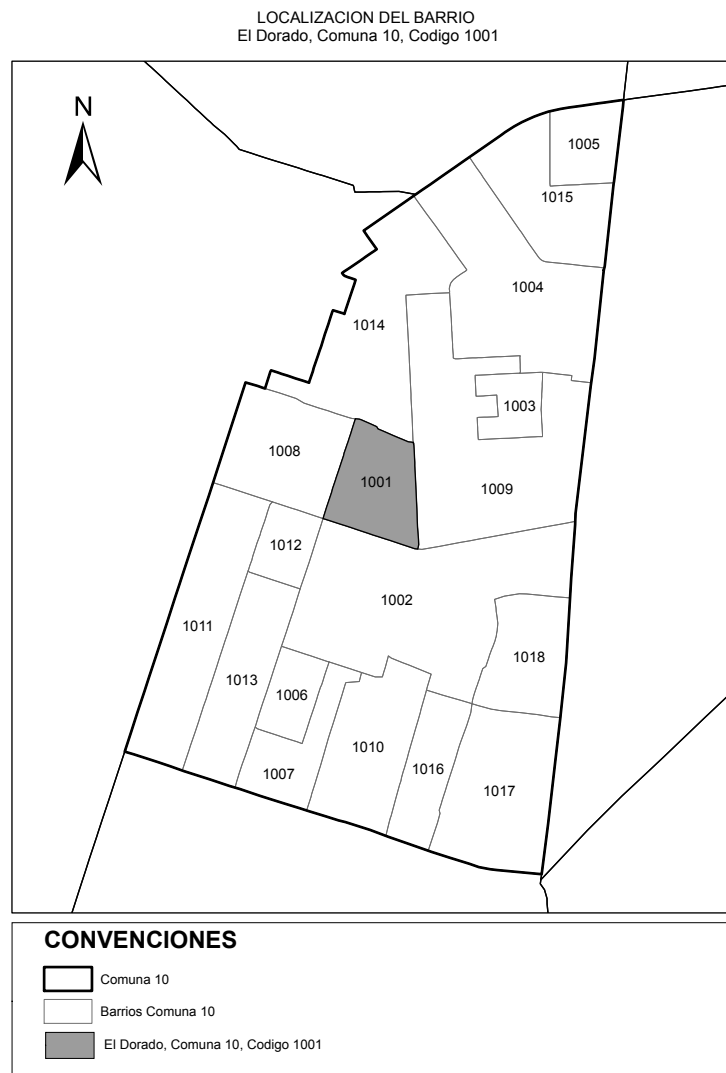


Figura 8: Localización del barrio El Dorado.

Este barrio cuenta con un total de 1267 predios, dentro de los cuales 379, es decir el 29.91% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 69.22% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.39% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

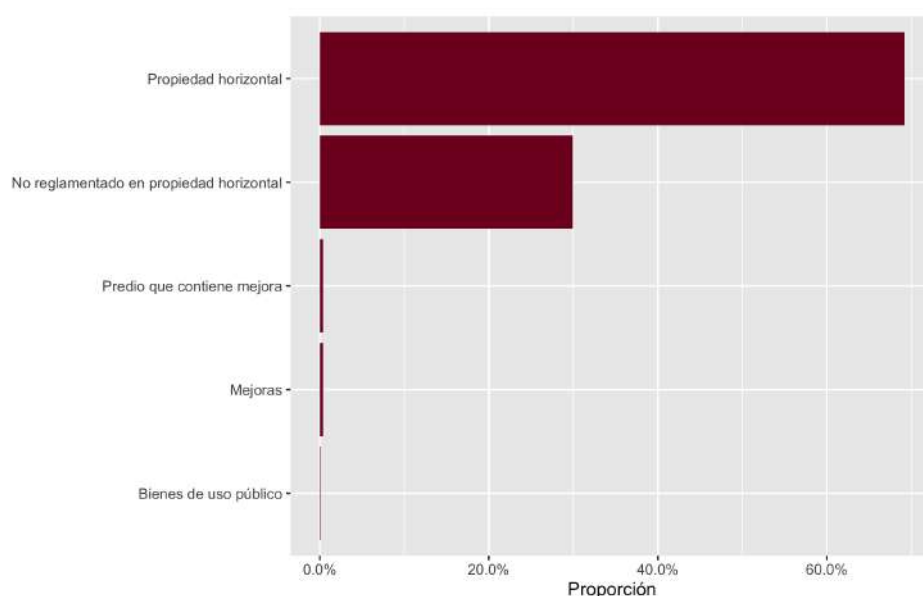


Figura 9: Predios del barrio El Dorado según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Dorado posee el 5.21% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.19% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio El Dorado. 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 94.85% por predios con destinación *habitacional*, 4.52% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.64% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *institucional* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 5.31% 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 Dorado contiene el 4.49% .



Figura 10: Predios del barrio El Dorado según destinación económica

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

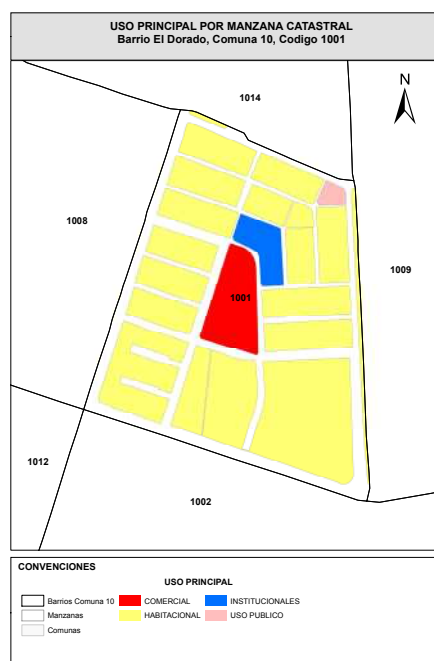


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Dorado

6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Dorado

La figura 12 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Dorado, 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 El Dorado

6.2 El Guabal

6.2.1 Localización y descripción general

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



Figura 13: Localización del barrio El Guabal.

Este barrio cuenta con un total de 3166 predios, dentro de los cuales 1885, es decir el 59.54% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 33.86% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.41% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 14.

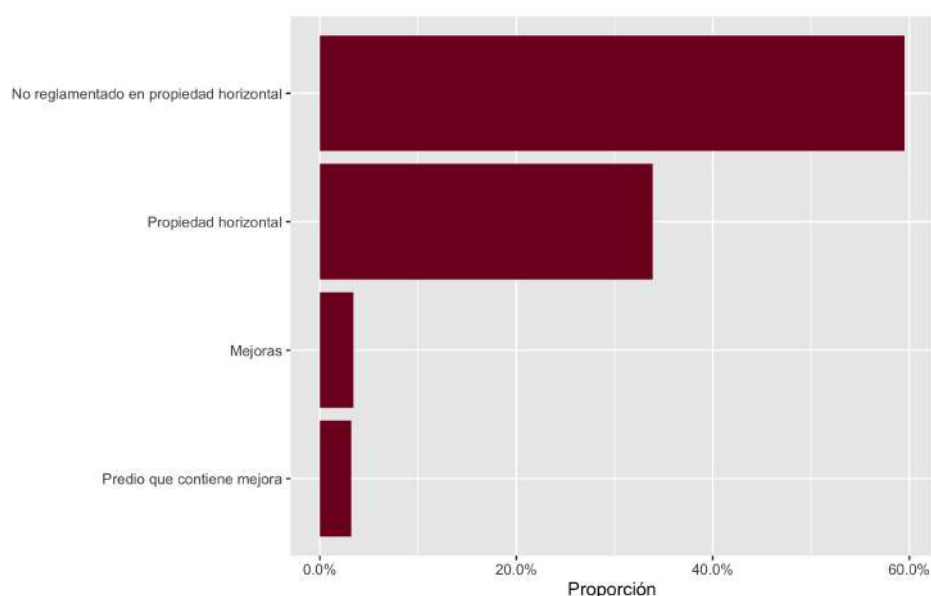


Figura 14: Predios del barrio El Guabal según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Guabal posee el 13.02% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.48% 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 Guabal. 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 96.95% por predios con destinación *habitacional*, 1.94% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.12% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *educativo* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 13.56% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio El Guabal 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 El Guabal contiene el 4.81% .



Figura 15: Predios del barrio El Guabal según destinación económica

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

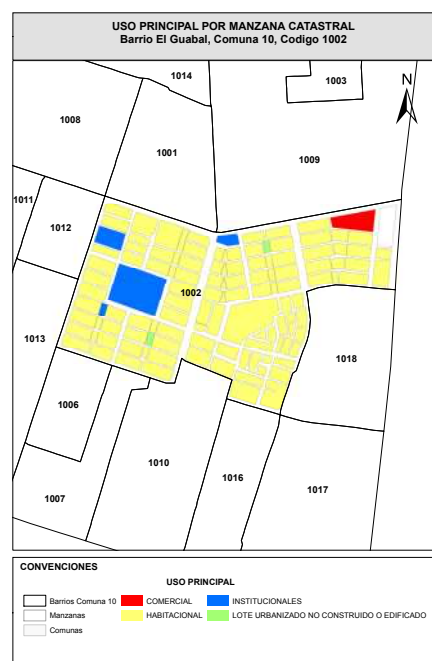


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Guabal

6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Guabal

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

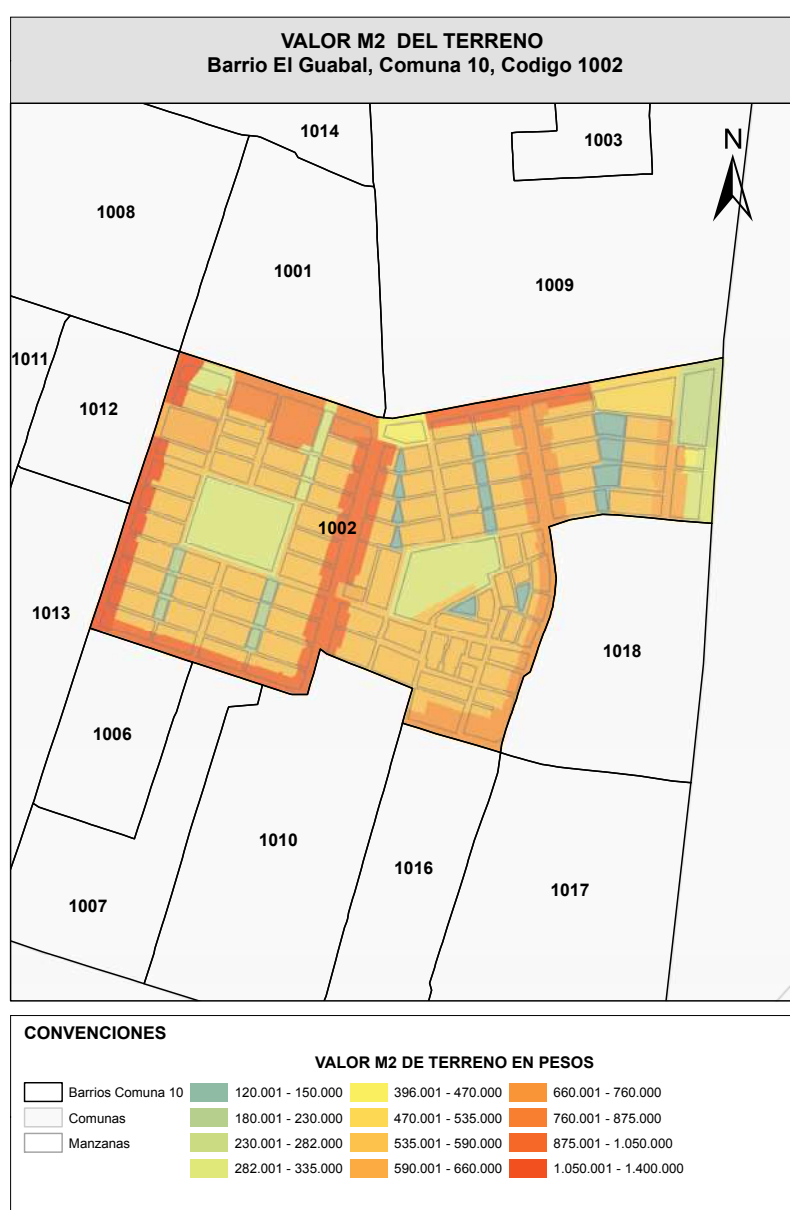


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio El Guabal

6.3 La Libertad

6.3.1 Localización y descripción general

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

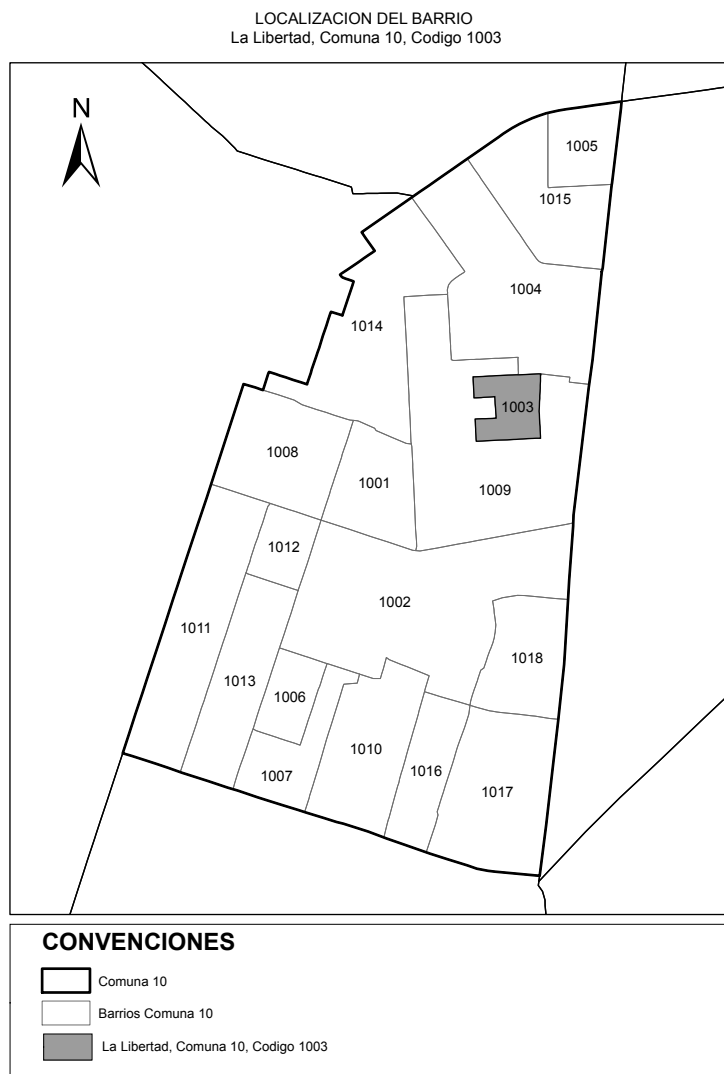


Figura 18: Localización del barrio La Libertad.

Este barrio cuenta con un total de 425 predios, dentro de los cuales 303, es decir el 71.29% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 27.76% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.47% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 19.

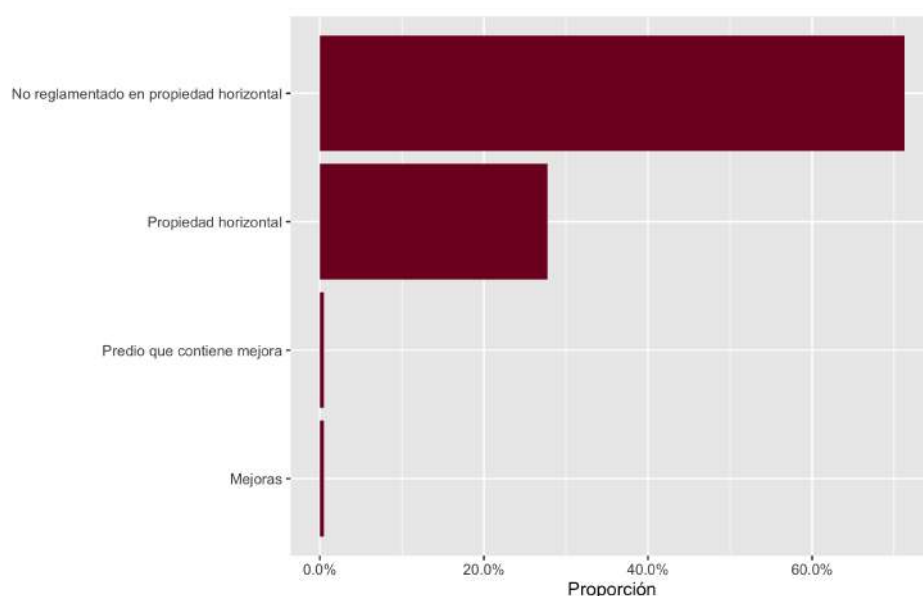


Figura 19: Predios del barrio La Libertad según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Libertad posee el 1.75% 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 La Libertad. 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 97.88% por predios con destinación *habitacional*, 1.88% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *comercial*. 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 *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.85% 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 La Libertad contiene el 0.63% .



Figura 20: Predios del barrio La Libertad según destinación económica

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

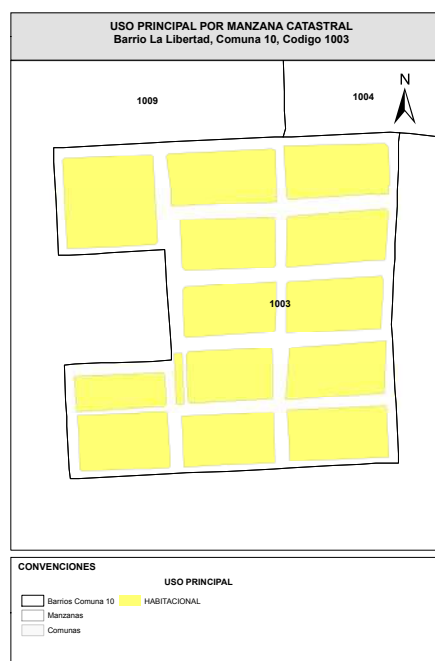


Figura 21: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Libertad

6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Libertad

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

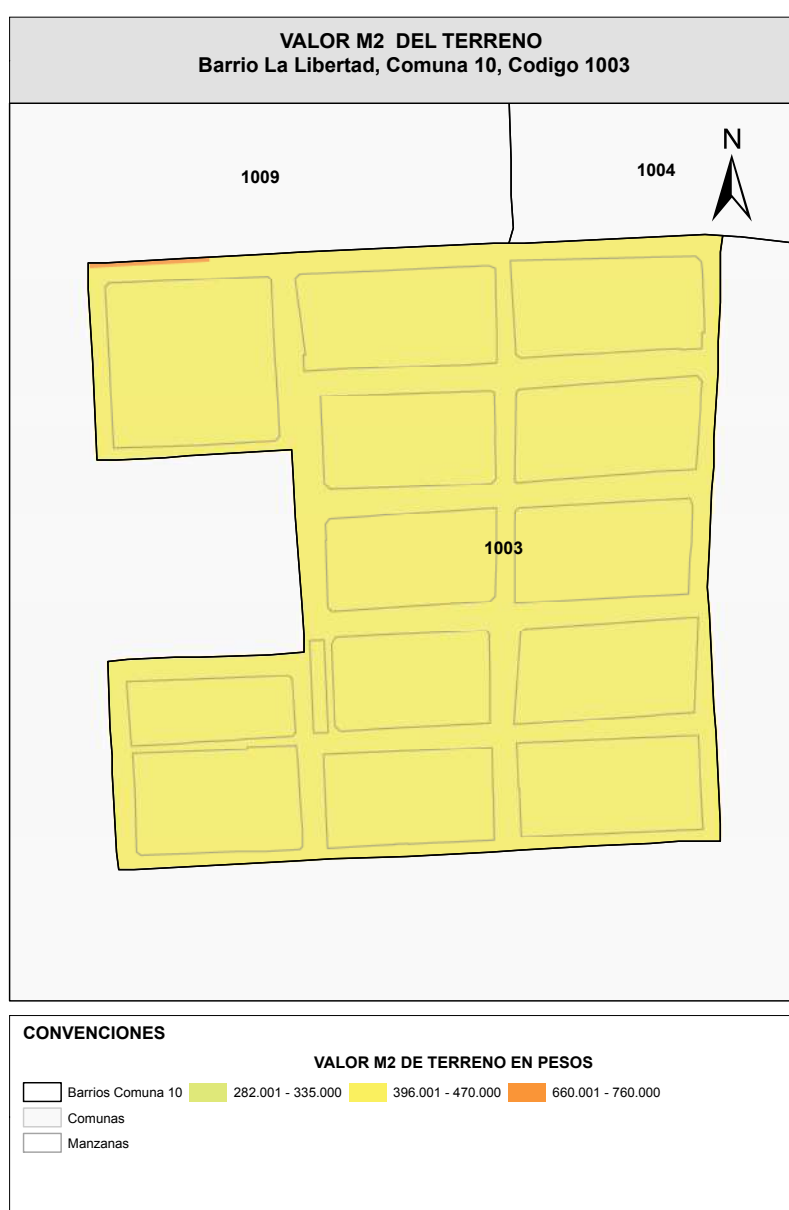


Figura 22: Valor metro cuadrado terreno barrio La Libertad

6.4 Santa Elena

6.4.1 Localización y descripción general

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

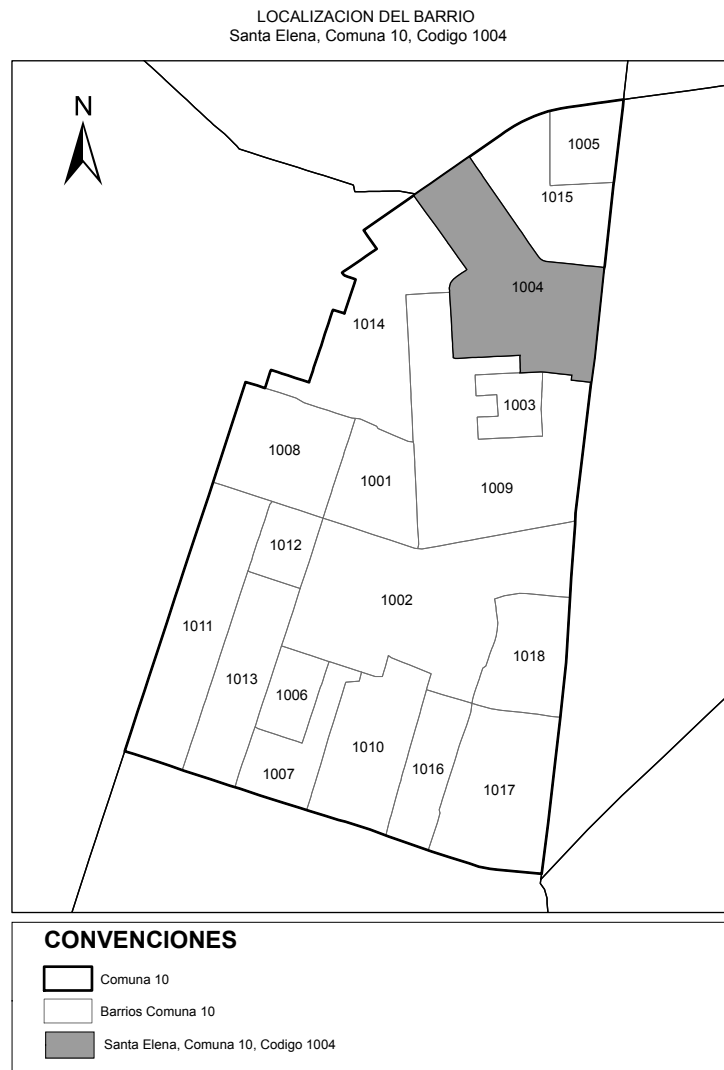


Figura 23: Localización del barrio Santa Elena.

Este barrio cuenta con un total de 1789 predios, dentro de los cuales 1492, es decir el 83.4% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 16.55% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Santa Elena. Esto se puede observar en la figura 24.

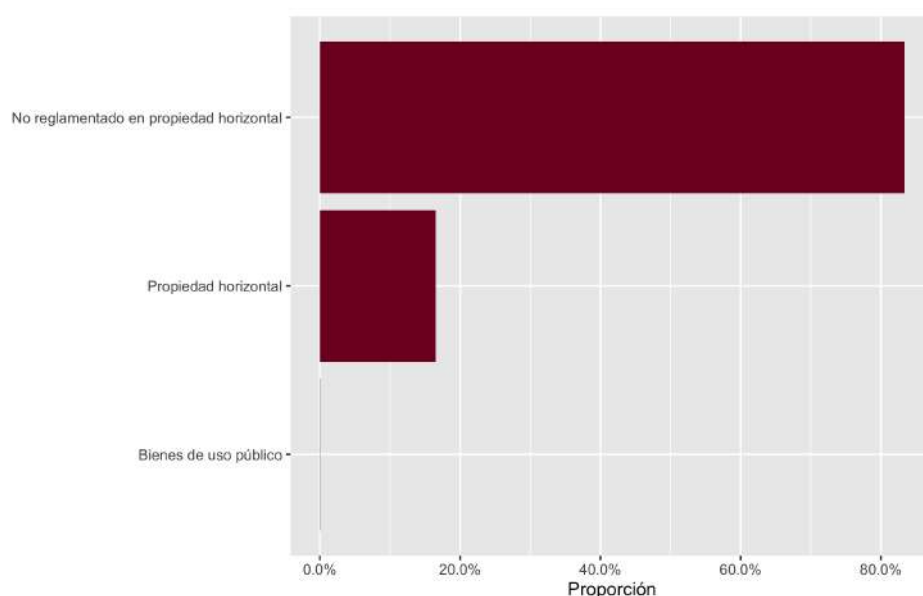


Figura 24: Predios del barrio Santa Elena según condición.

Es importante mencionar que el barrio Santa Elena posee el 7.36% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.27% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Santa Elena. 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 79.14% por predios con destinación *habitacional*, 18.59% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.27% 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 6.18% 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 Santa Elena contiene el 25.77% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *comercial* de la esta comuna.

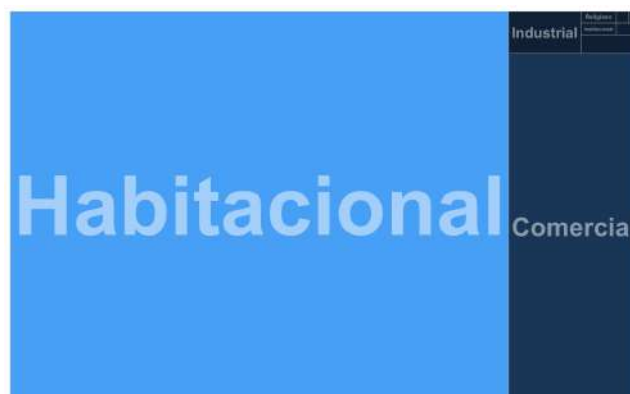


Figura 25: Predios del barrio Santa Elena según destinación económica

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

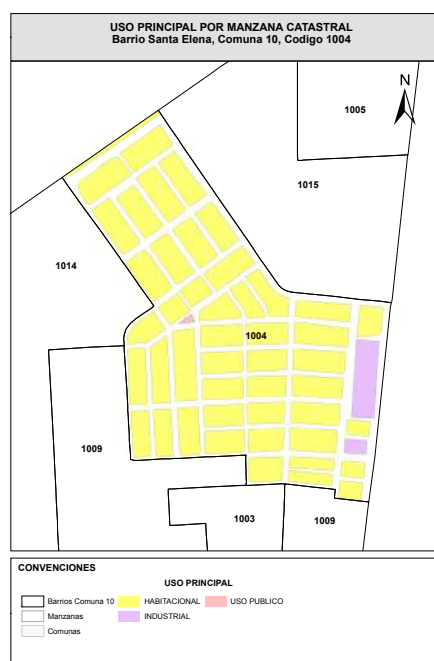


Figura 26: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Santa Elena

6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Elena

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

6.5 Las Acacias

6.5.1 Localización y descripción general

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

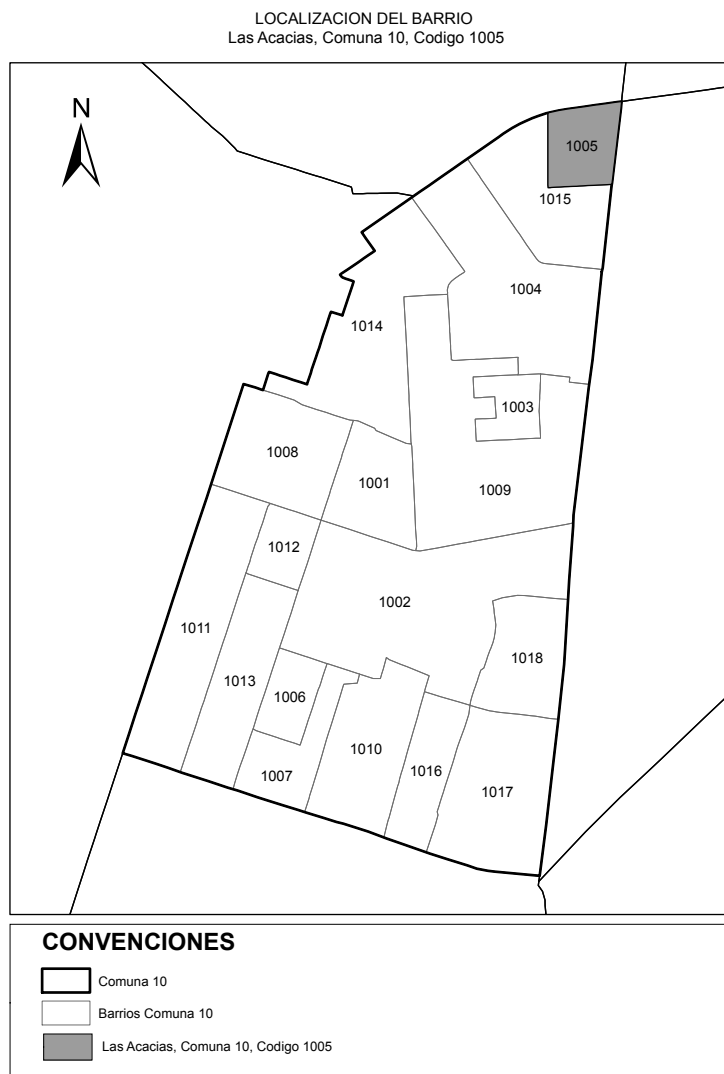


Figura 28: Localización del barrio Las Acacias.

Este barrio cuenta con un total de 347 predios, dentro de los cuales 269, es decir el 77.52% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 20.75% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.86% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 29.

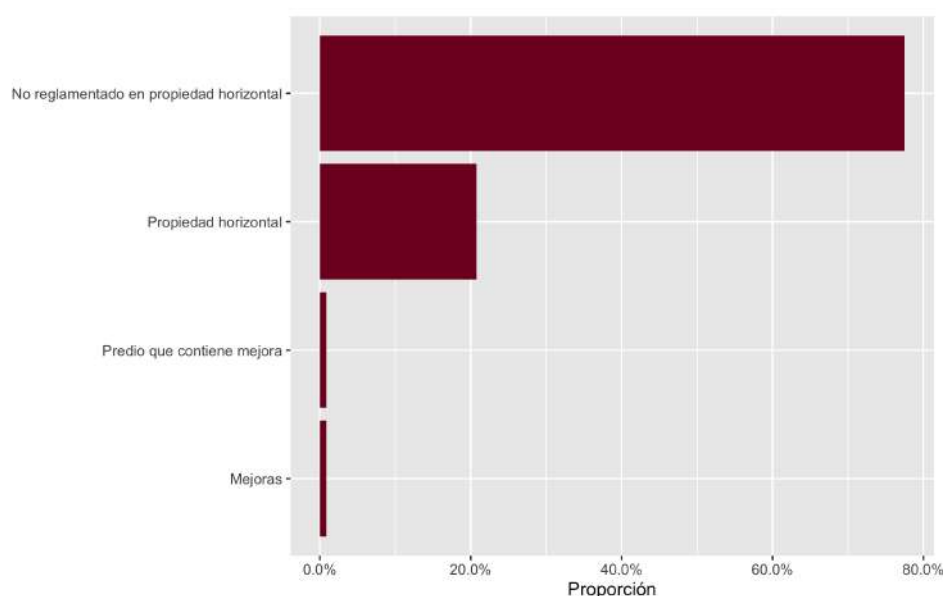


Figura 29: Predios del barrio Las Acacias según condición.

Es importante mencionar que el barrio Las Acacias posee el 1.43% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.05% 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 Las Acacias. 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 88.63% por predios con destinación *habitacional*, 10.2% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.16% 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 1.35% 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 Las Acacias contiene el 2.76% .

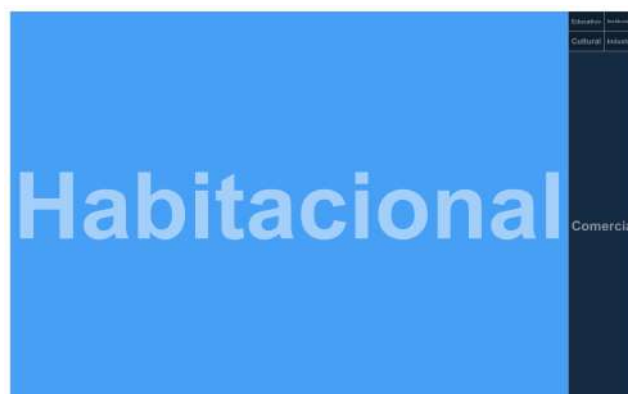


Figura 30: Predios del barrio Las Acacias según destinación económica

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

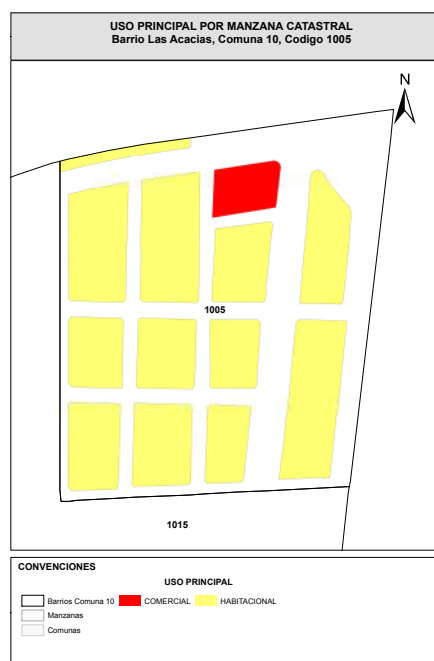


Figura 31: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Las Acacias

6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Las Acacias

La figura 32 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Las Acacias, 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.

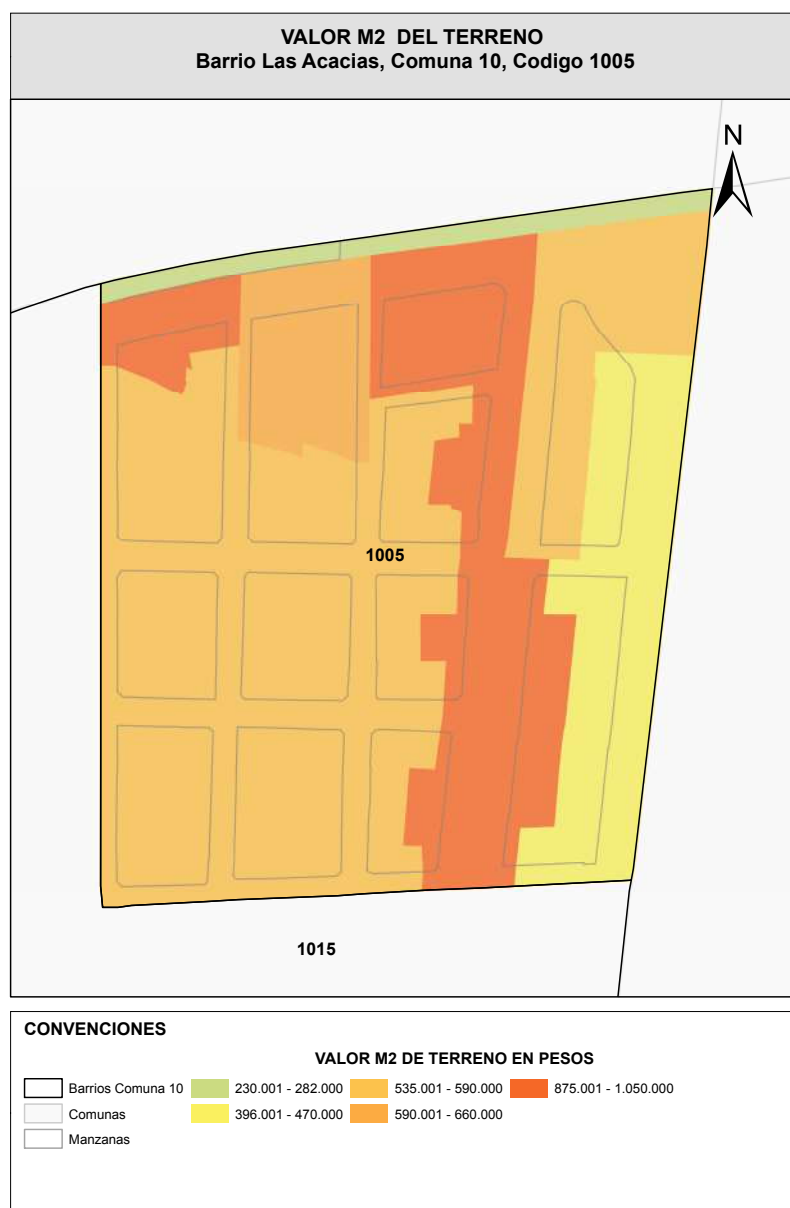


Figura 32: Valor metro cuadrado terreno barrio Las Acacias

6.6 Santo Domingo

6.6.1 Localización y descripción general

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



Figura 33: Localización del barrio Santo Domingo.

Este barrio cuenta con un total de 430 predios, dentro de los cuales 295, es decir el 68.6% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 27.67% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.86% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 34.

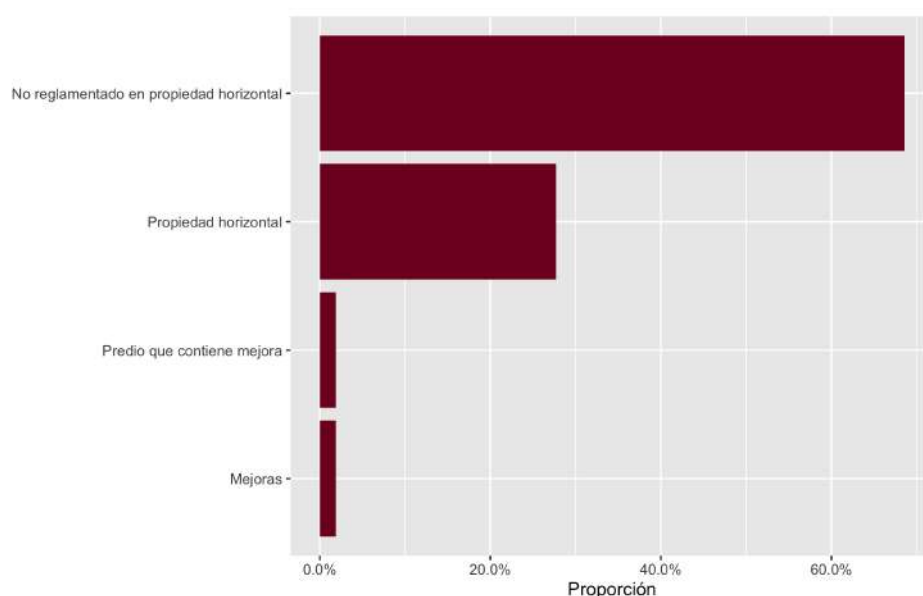


Figura 34: Predios del barrio Santo Domingo según condición.

Es importante mencionar que el barrio Santo Domingo posee el 1.77% 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 Santo Domingo. 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 94.65% por predios con destinación *habitacional*, 4.65% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.69% de los predios de la comuna, estas corresponden a *institucional*, *lote urbanizado no construido o edificado* y *salubridad*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 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 Santo Domingo contiene el 1.58% .



Figura 35: Predios del barrio Santo Domingo según destinación económica

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

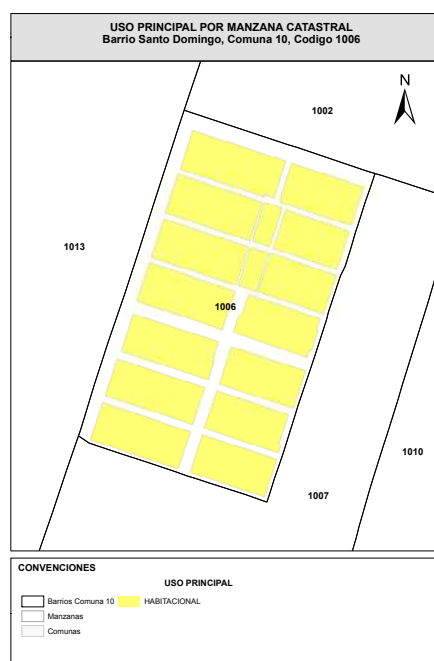


Figura 36: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Santo Domingo

6.6.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santo Domingo

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

6.7 Jorge Zawadsky

6.7.1 Localización y descripción general

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



Figura 38: Localización del barrio Jorge Zawadsky.

Este barrio cuenta con un total de 651 predios, dentro de los cuales 439, es decir el 67.43% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 29.95% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.38% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 39.

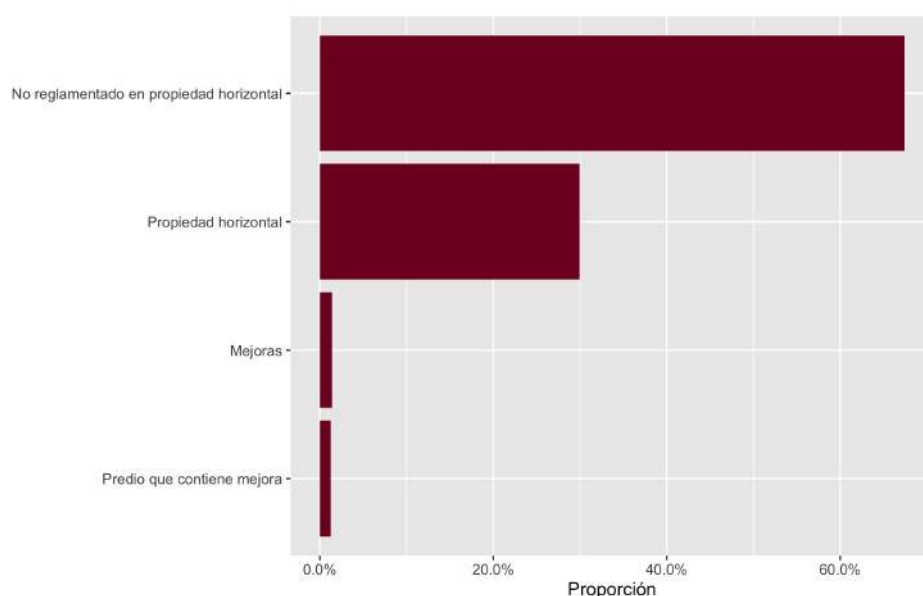


Figura 39: Predios del barrio Jorge Zawadsky según condición.

Es importante mencionar que el barrio Jorge Zawadsky posee el 2.68% 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 Jorge Zawadsky. 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% por predios con destinación *habitacional*, 2.92% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.08% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *lote urbanizable no urbanizado* 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 2.77% 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 Jorge Zawadsky contiene el 1.5% .



Figura 40: Predios del barrio Jorge Zawadsky según destinación económica

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

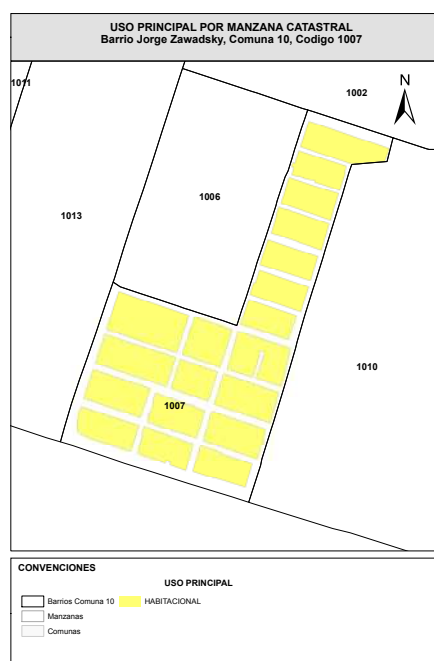


Figura 41: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Jorge Zawadsky

6.7.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Jorge Zawadsky

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

6.8 Olímpico

6.8.1 Localización y descripción general

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

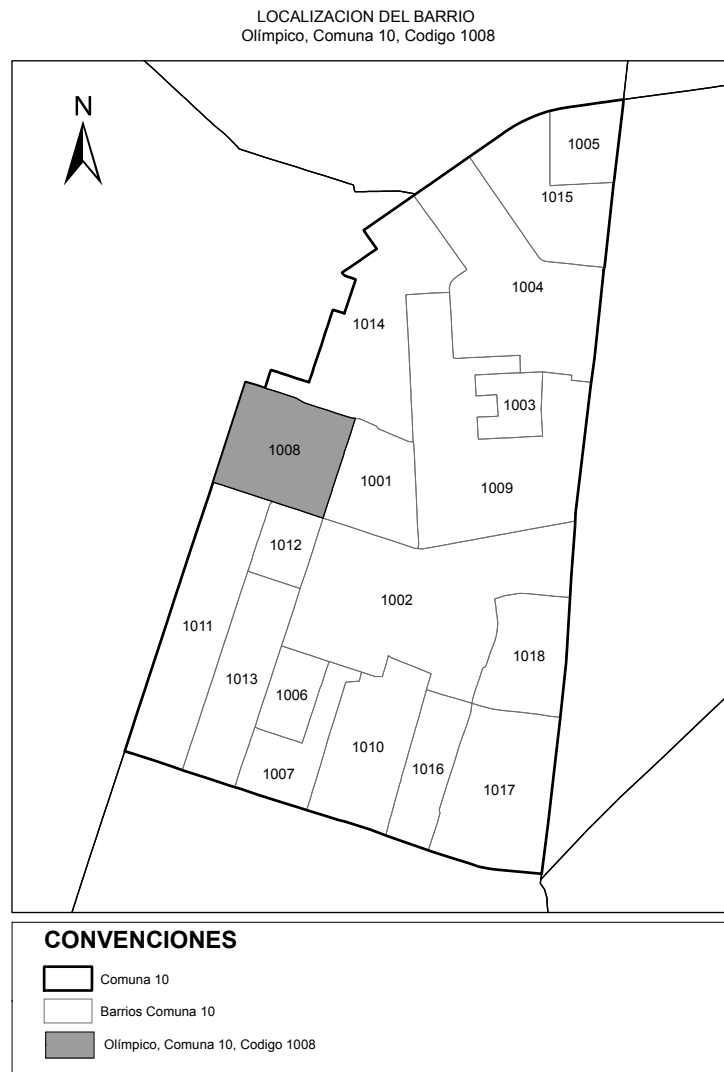


Figura 43: Localización del barrio Olímpico.

Este barrio cuenta con un total de 792 predios, dentro de los cuales 556, es decir el 70.2% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 20.71% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 6.69% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 44.

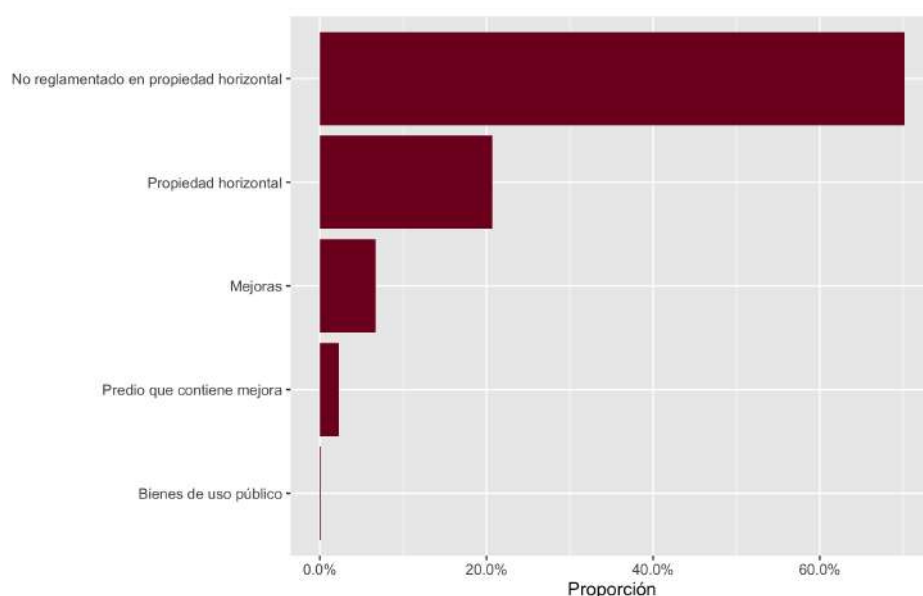


Figura 44: Predios del barrio Olímpico según condición.

Es importante mencionar que el barrio Olímpico posee el 3.26% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.12% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Olímpico. 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 94.3% por predios con destinación *habitacional*, 4.3% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.39% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *religioso* 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 3.31% 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 Olímpico contiene el 2.68% .



Figura 45: Predios del barrio Olímpico según destinación económica

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

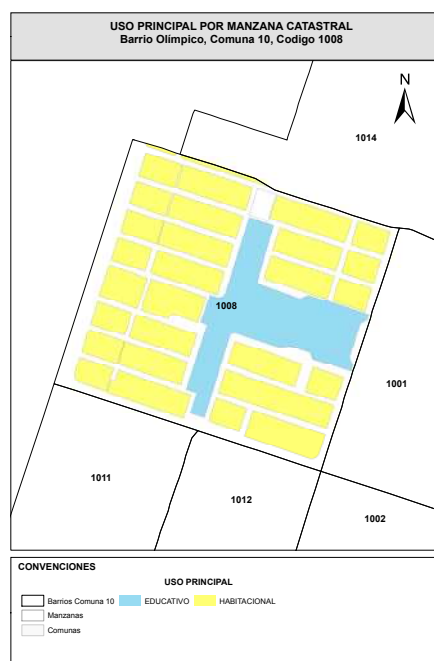


Figura 46: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Olímpico

6.8.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Olímpico

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

6.9 Cristóbal Colón

6.9.1 Localización y descripción general

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

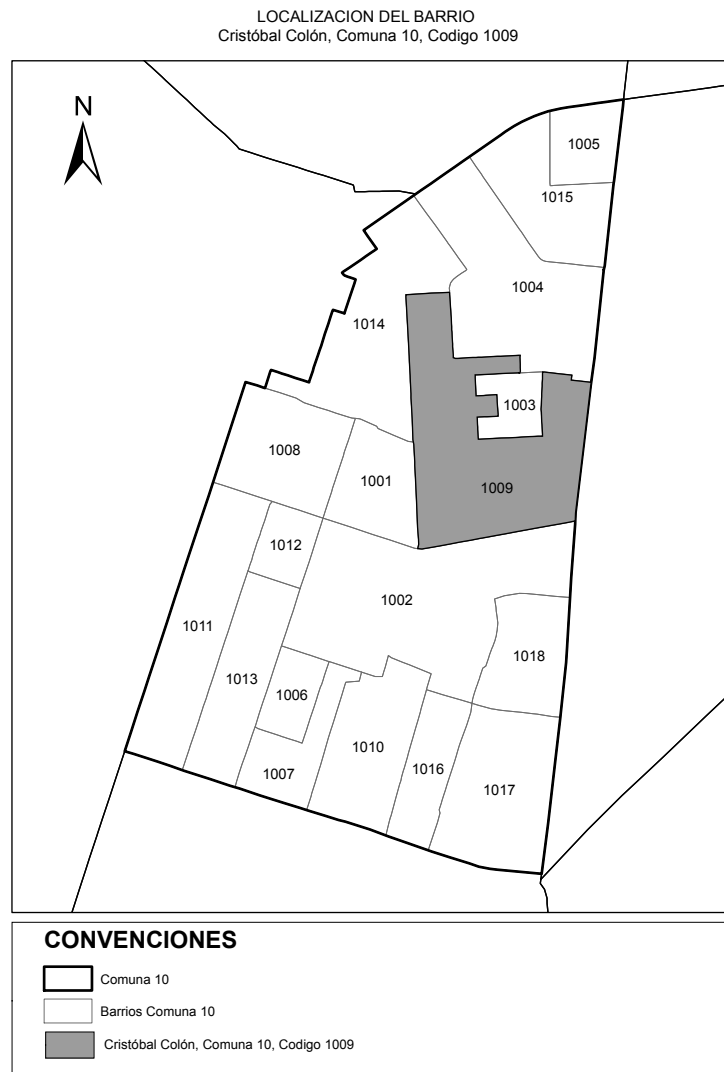


Figura 48: Localización del barrio Cristóbal Colón.

Este barrio cuenta con un total de 2742 predios, dentro de los cuales 1784, es decir el 65.06% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 32.75% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.13% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 49.

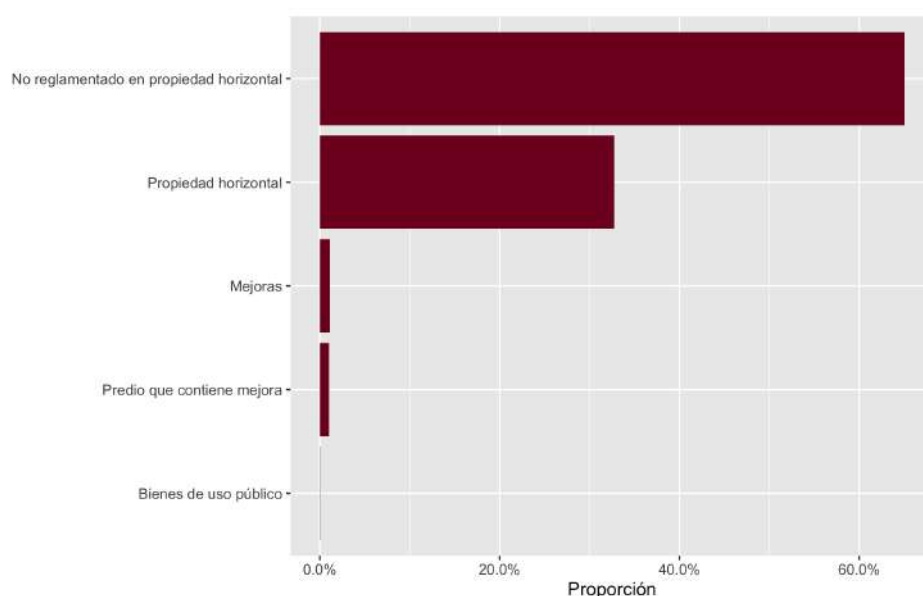


Figura 49: Predios del barrio Cristóbal Colón según condición.

Es importante mencionar que el barrio Cristóbal Colón posee el 11.27% 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 Cristóbal Colón. 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 92.96% por predios con destinación *habitacional*, 4.51% 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 *industrial*, *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 11.26% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Cristóbal Colón contiene el 9.69% .



Figura 50: Predios del barrio Cristóbal Colón según destinación económica

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

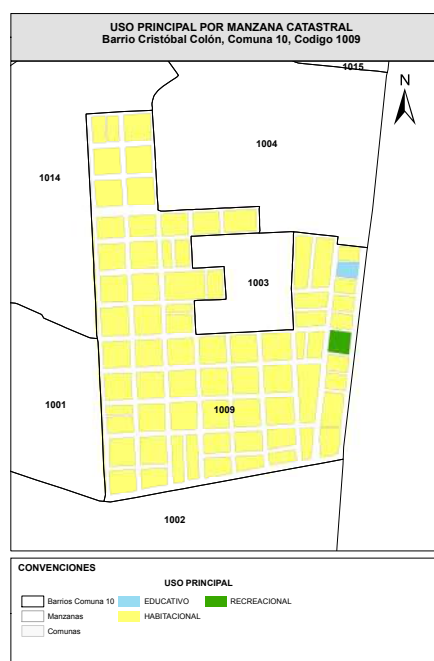


Figura 51: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Cristóbal Colón

6.9.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Cristóbal Colón

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

6.10 La Selva

6.10.1 Localización y descripción general

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

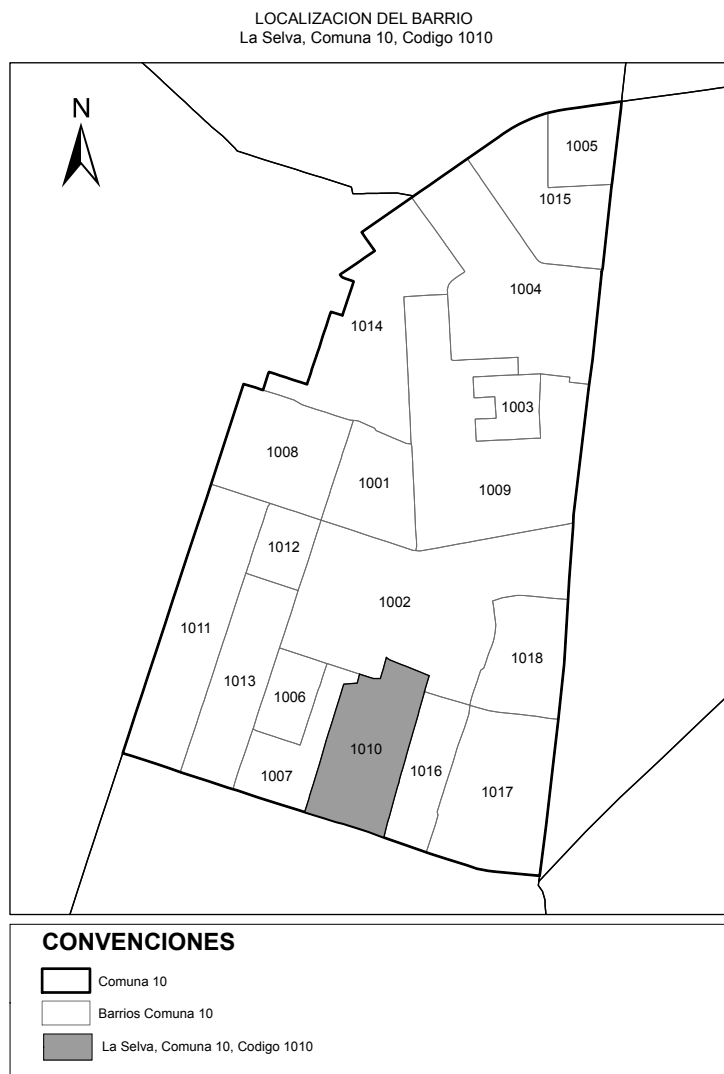


Figura 53: Localización del barrio La Selva.

Este barrio cuenta con un total de 1515 predios, dentro de los cuales 587, es decir el 38.75% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 61.12% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio La Selva. Esto se puede observar en la figura 54.

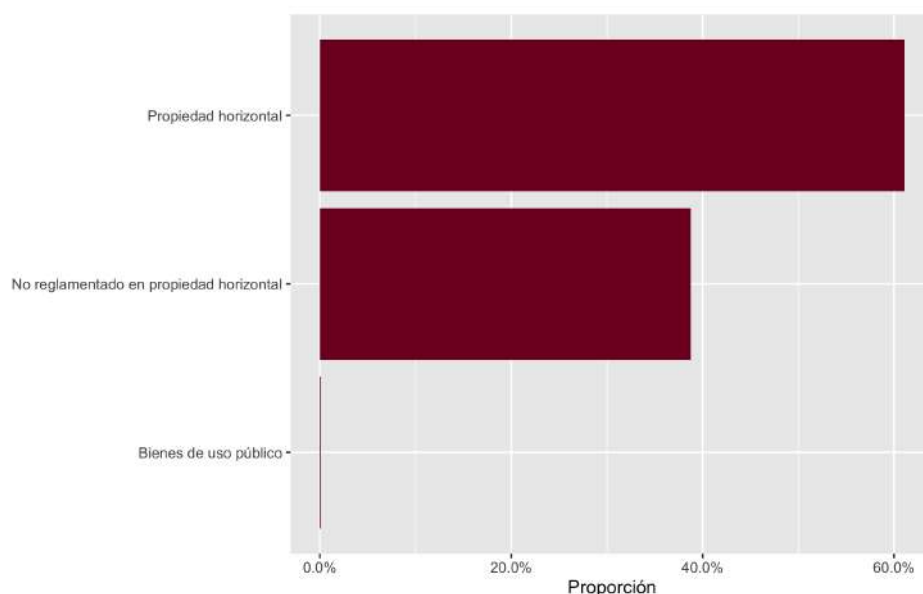


Figura 54: Predios del barrio La Selva según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Selva posee el 6.23% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.23% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio La Selva. 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 91.86% por predios con destinación *habitacional*, 7.48% 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 *institucional*, *educativo* y de tipo *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 6.16% 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 La Selva contiene el 8.9% .

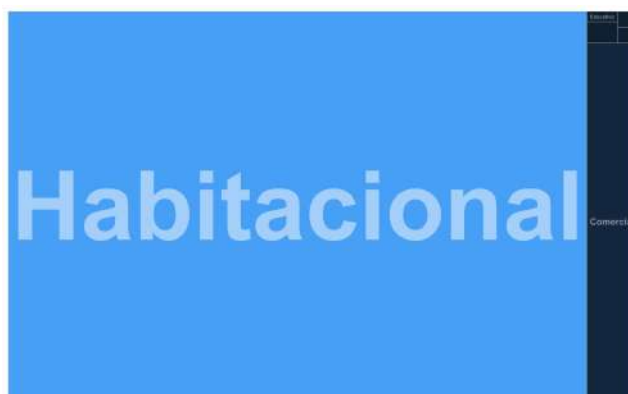


Figura 55: Predios del barrio La Selva según destinación económica

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

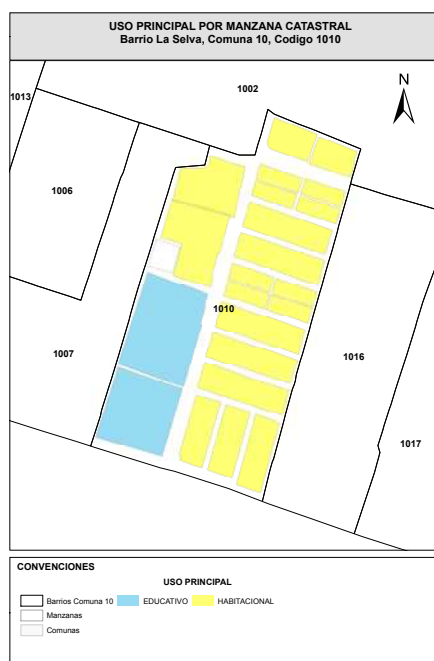


Figura 56: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Selva

6.10.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Selva

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

6.11 Barrio Departamental

6.11.1 Localización y descripción general

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

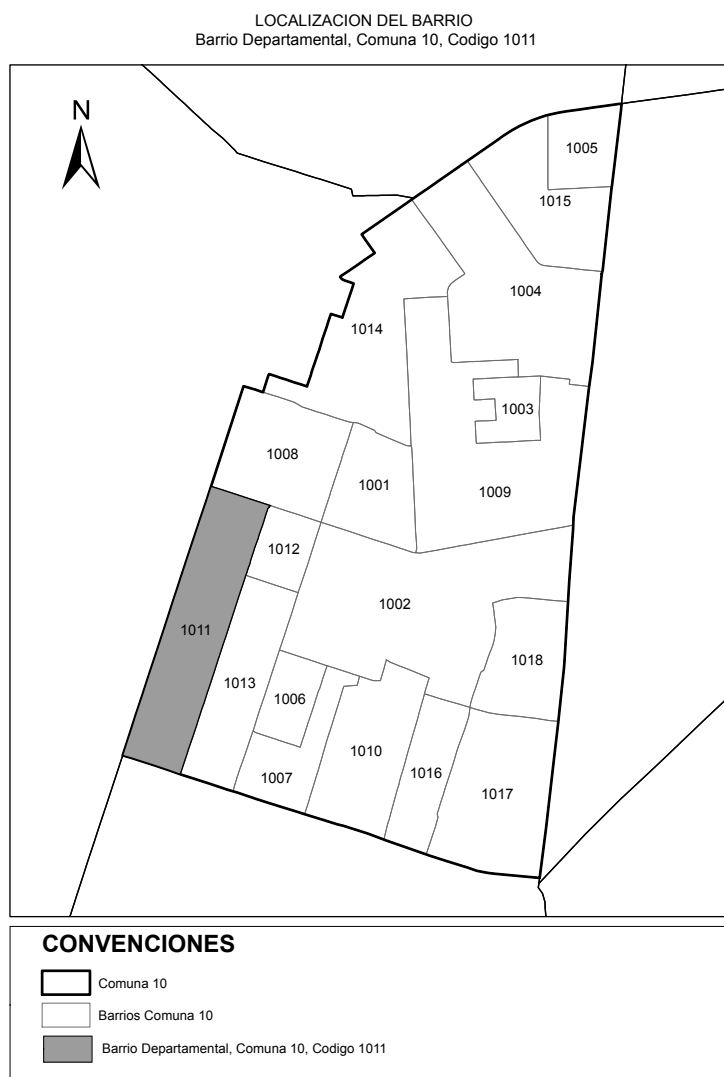


Figura 58: Localización del barrio Barrio Departamental.

Este barrio cuenta con un total de 1474 predios, dentro de los cuales 751, es decir el 50.95% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 46.74% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.15% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 59.

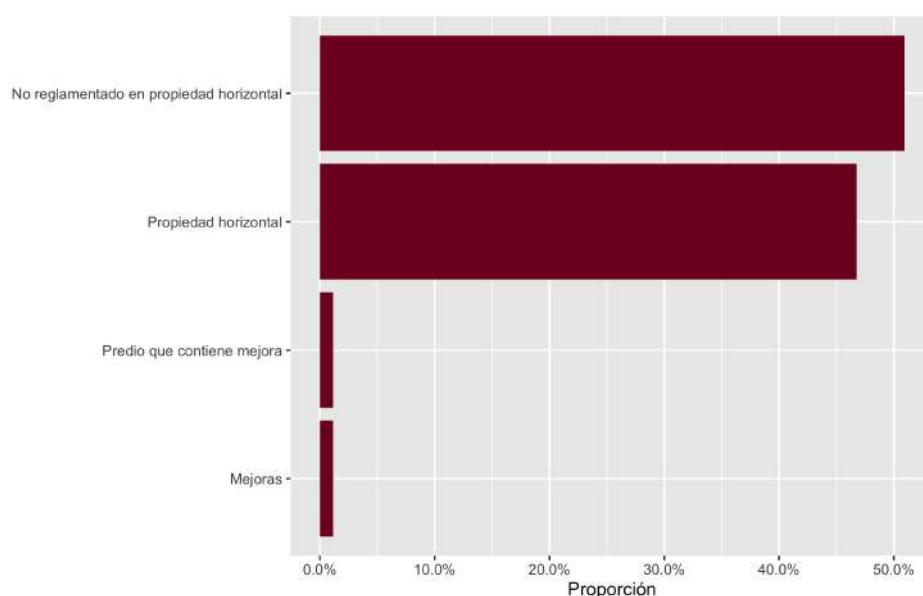


Figura 59: Predios del barrio Barrio Departamental según condición.

Es importante mencionar que el barrio Barrio Departamental posee el 6.06% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.22% 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 Barrio Departamental. 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 92.45% por predios con destinación *habitacional*, 6.32% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.22% 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 6.04% 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 Barrio Departamental contiene el 7.33% .



Figura 60: Predios del barrio Barrio Departamental según destinación económica

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

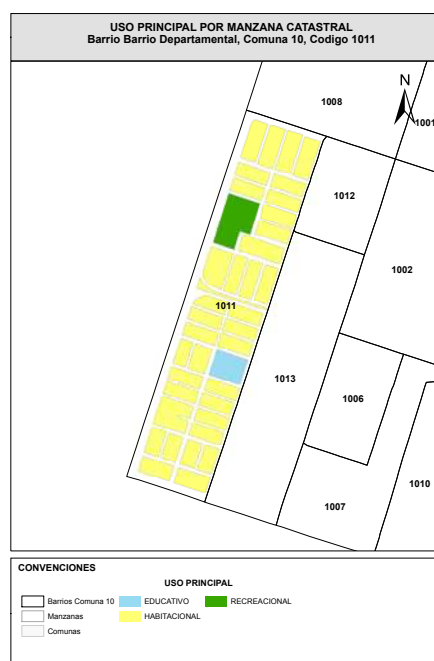


Figura 61: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Barrio Departamental

6.11.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Barrio Departamental

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

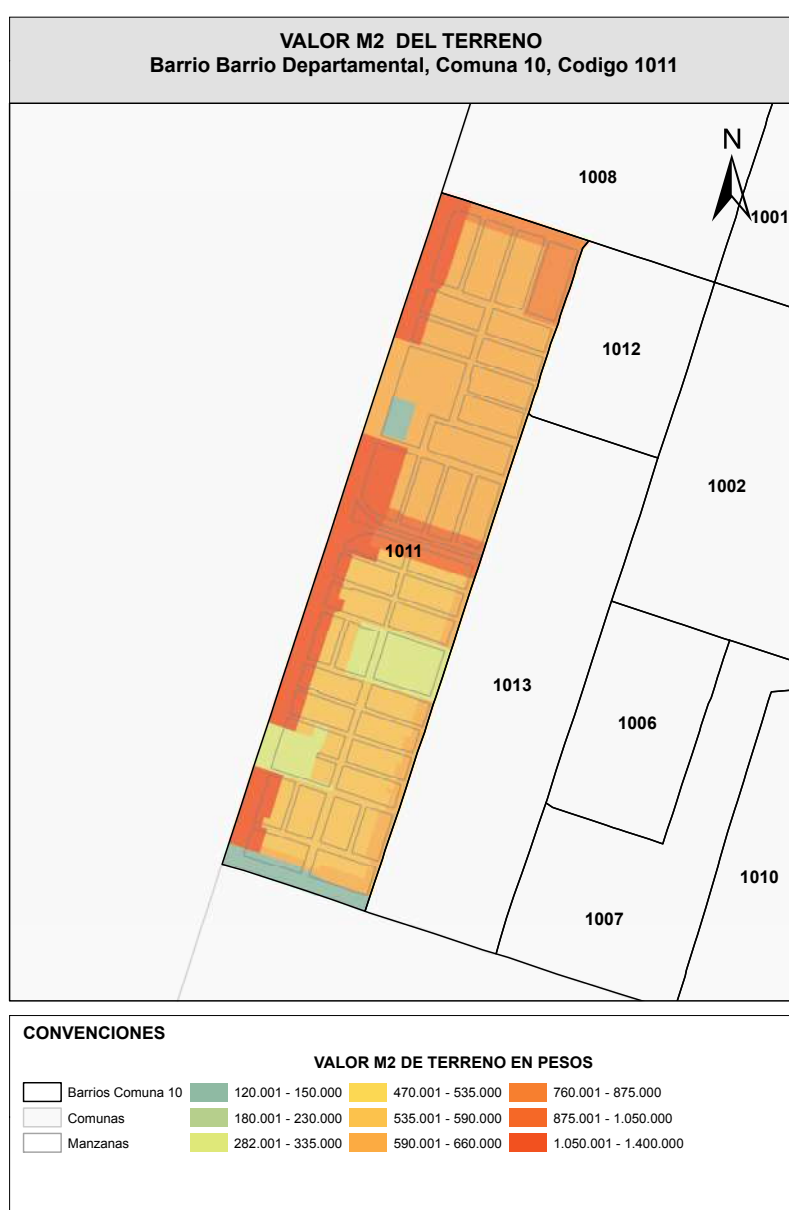


Figura 62: Valor metro cuadrado terreno barrio Barrio Departamental

6.12 Pasoancho

6.12.1 Localización y descripción general

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

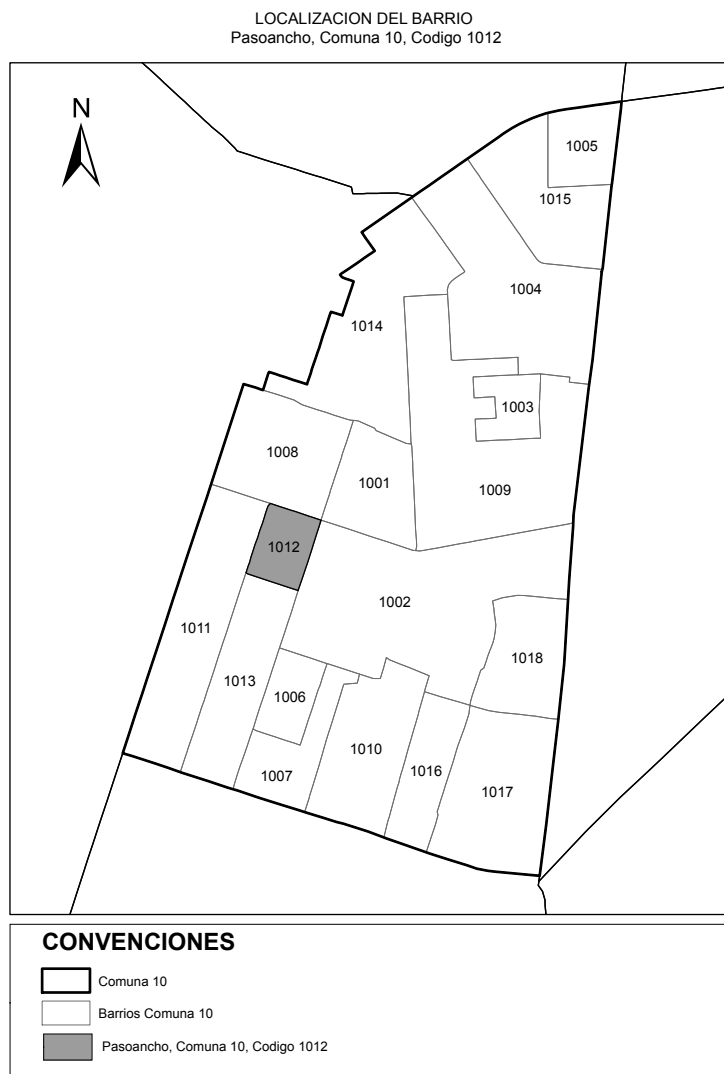


Figura 63: Localización del barrio Pasoancho.

Este barrio cuenta con un total de 741 predios, dentro de los cuales 218, es decir el 29.42% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 66.8% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.89% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 64.

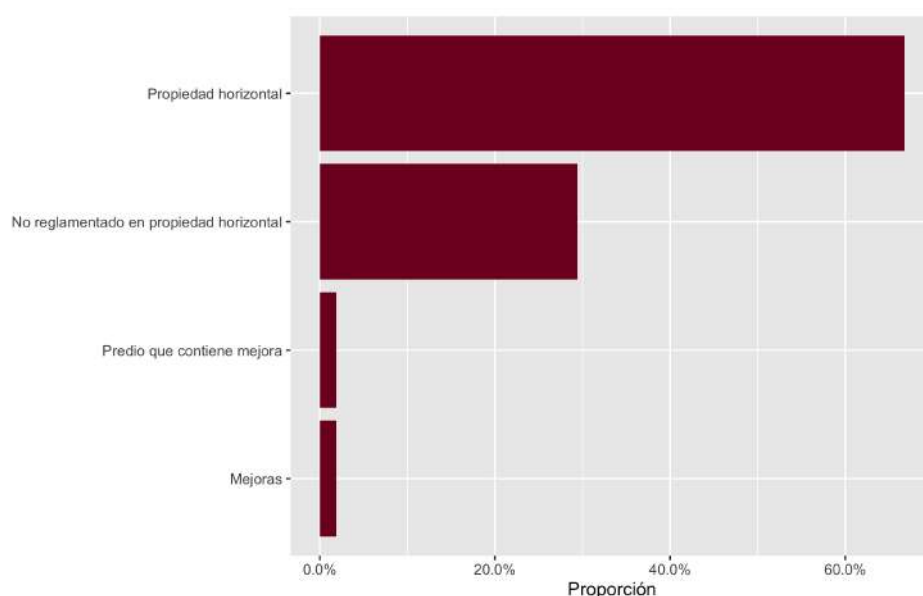


Figura 64: Predios del barrio Pasoancho según condición.

Es importante mencionar que el barrio Pasoancho posee el 3.05% 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 Pasoancho. 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 95.14% por predios con destinación *habitacional*, 4.32% 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 *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 3.12% 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 Pasoancho contiene el 2.52% .



Figura 65: Predios del barrio Pasoancho según destinación económica

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

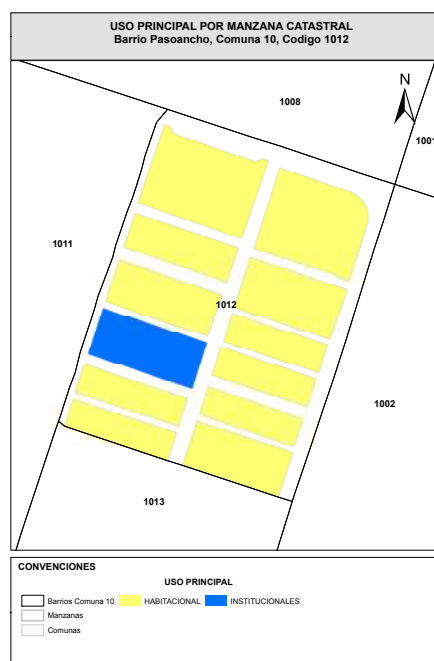


Figura 66: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Pasoancho

6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Pasoancho

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

6.13 Panamericano

6.13.1 Localización y descripción general

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



Figura 68: Localización del barrio Panamericano.

Este barrio cuenta con un total de 1254 predios, dentro de los cuales 806, es decir el 64.27% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 35.25% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.24% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 69.

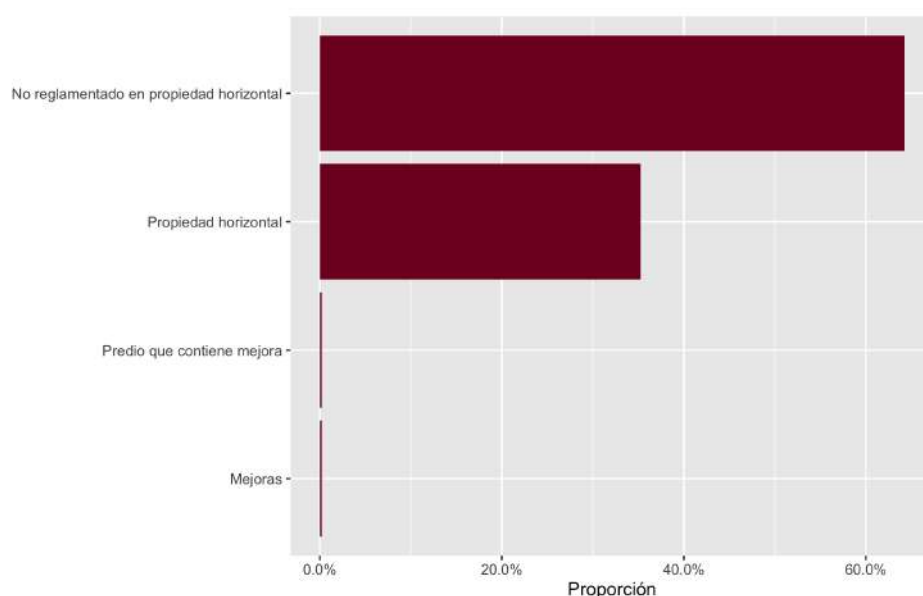


Figura 69: Predios del barrio Panamericano según condición.

Es importante mencionar que el barrio Panamericano posee el 5.16% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.19% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Panamericano. 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 95.52% por predios con destinación *habitacional*, 3.84% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.64% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *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 5.3% 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 Panamericano contiene el 3.78% .



Figura 70: Predios del barrio Panamericano según destinación económica

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

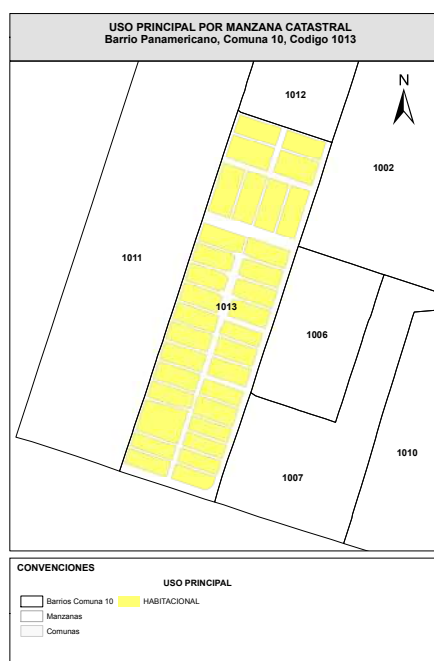


Figura 71: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Panamericano

6.13.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Panamericano

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

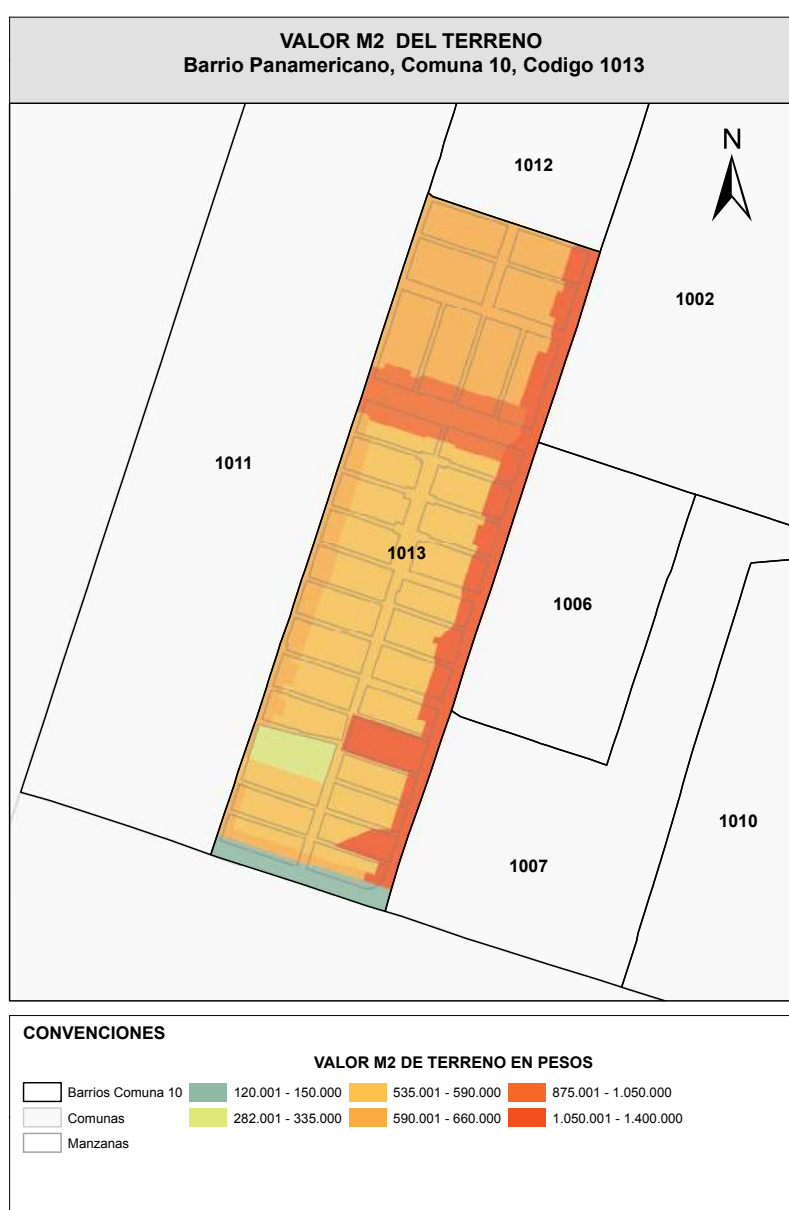


Figura 72: Valor metro cuadrado terreno barrio Panamericano

6.14 Colseguros Andes

6.14.1 Localización y descripción general

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

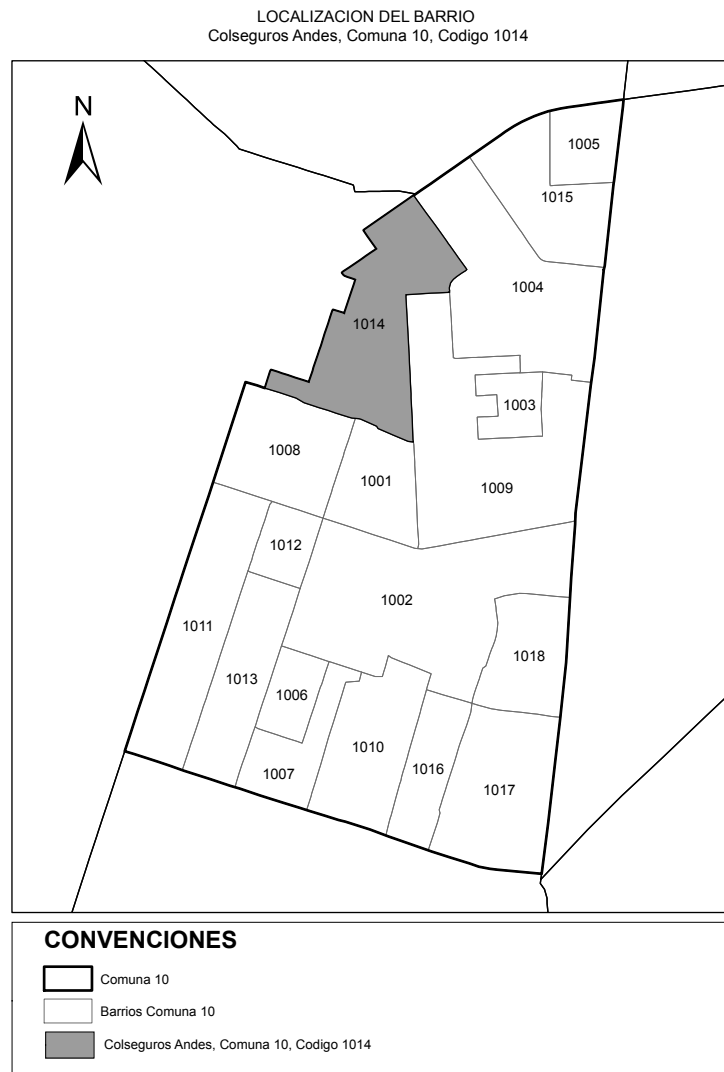


Figura 73: Localización del barrio Colseguros Andes.

Este barrio cuenta con un total de 3224 predios, dentro de los cuales 431, es decir el 13.37% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 83.75% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.19% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 74.

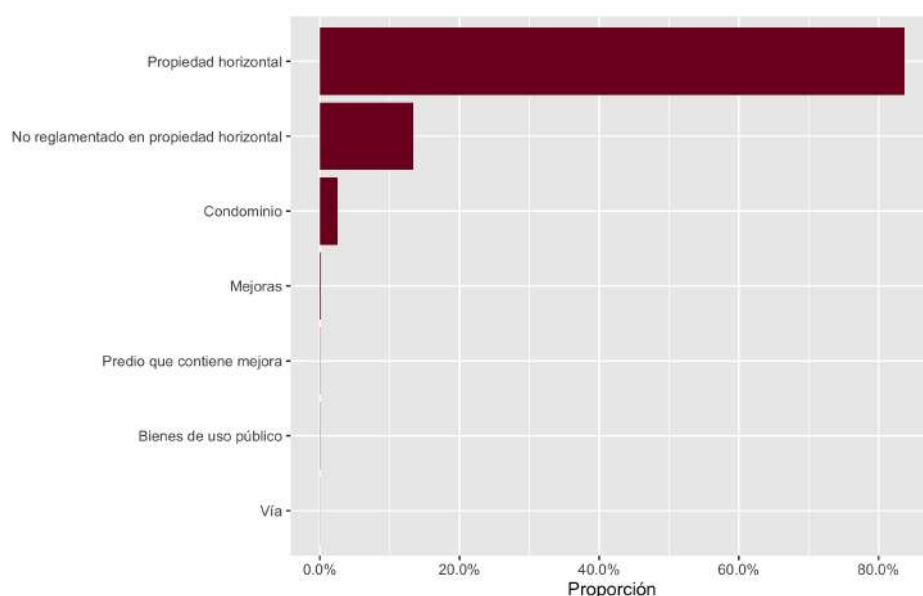


Figura 74: Predios del barrio Colseguros Andes según condición.

Es importante mencionar que el barrio Colseguros Andes posee el 13.26% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.48% 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 Colseguros Andes. 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 95.63% por predios con destinación *habitacional*, 3.82% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.54% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *institucional* 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 13.11% 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 Colseguros Andes contiene el 9.3% .



Figura 75: Predios del barrio Colseguros Andes según destinación económica

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

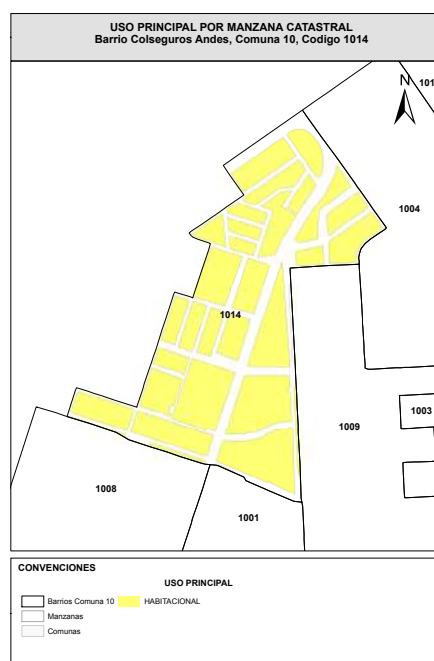


Figura 76: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Colseguros Andes

6.14.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Colseguros Andes

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

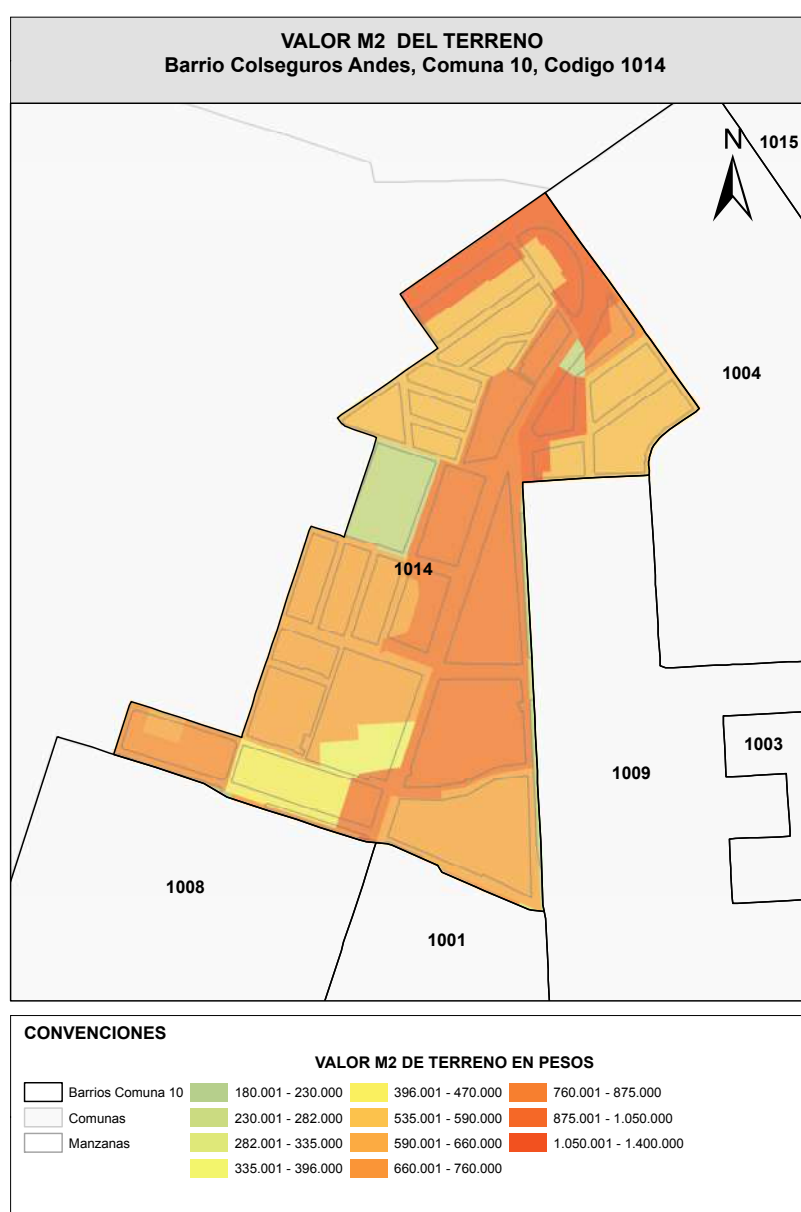


Figura 77: Valor metro cuadrado terreno barrio Colseguros Andes

6.15 San Cristóbal

6.15.1 Localización y descripción general

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

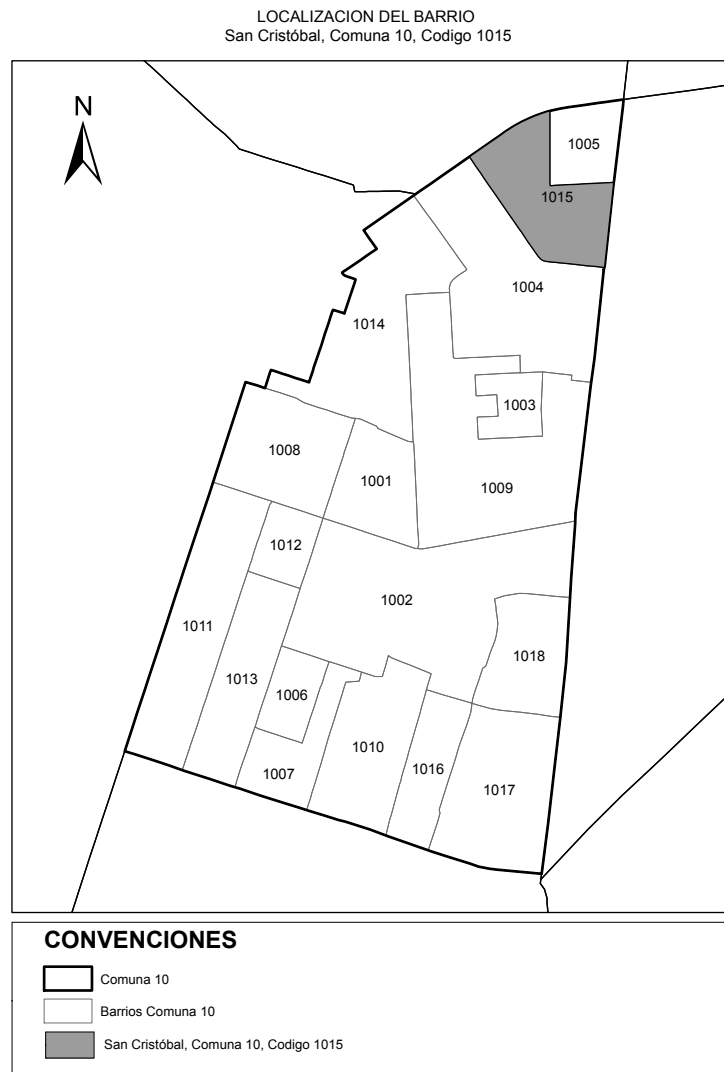


Figura 78: Localización del barrio San Cristóbal.

Este barrio cuenta con un total de 904 predios, dentro de los cuales 654, es decir el 72.35% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 27.43% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.11% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 79.

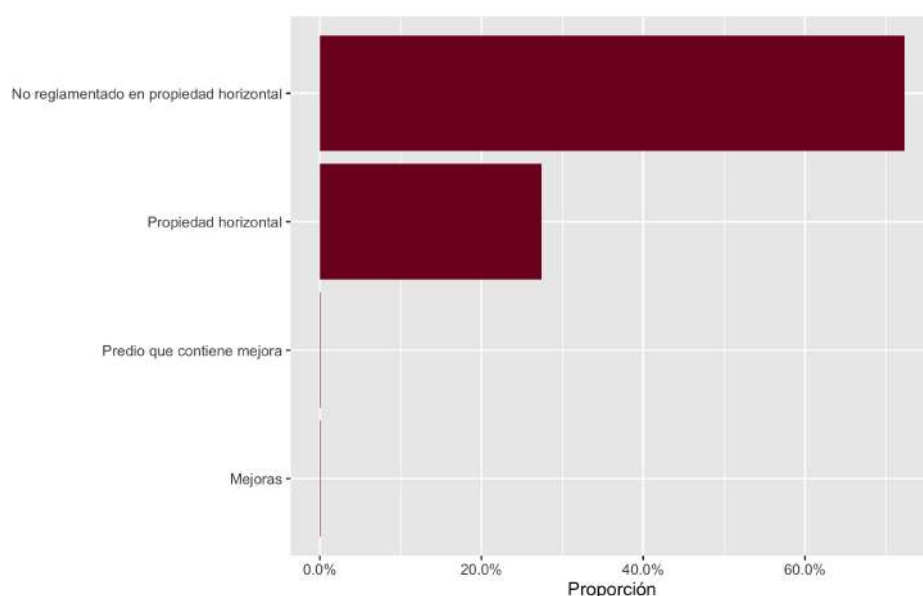


Figura 79: Predios del barrio San Cristóbal según condición.

Es importante mencionar que el barrio San Cristóbal posee el 3.72% 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 San Cristóbal. 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 esta compuesto en un 87.65% por predios con destinación *habitacional*, 11.35% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1% de los predios de la comuna, estas corresponden a *industrial*, *religioso* y *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 3.5% 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 San Cristóbal contiene el 8.04% .

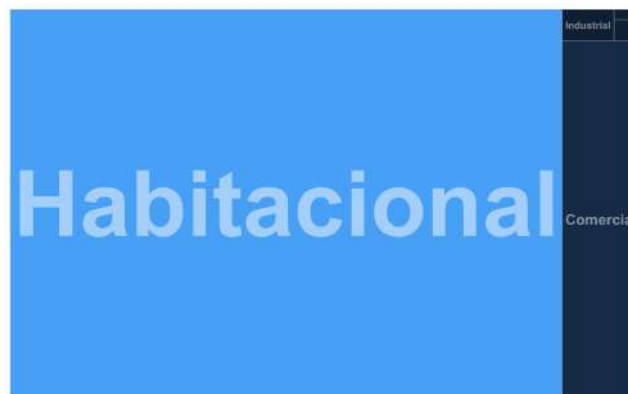


Figura 80: Predios del barrio San Cristóbal según destinación económica

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

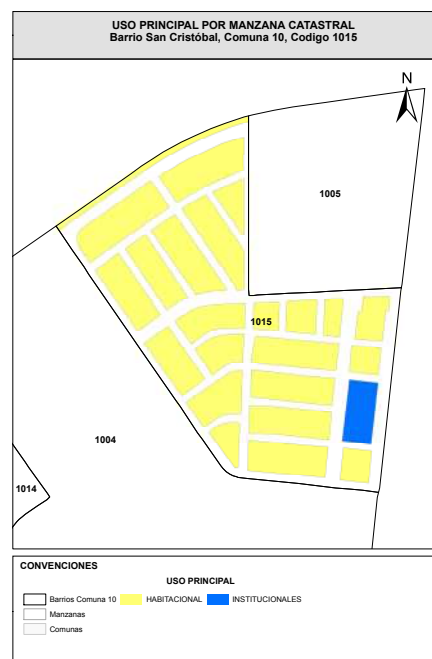


Figura 81: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio San Cristóbal

6.15.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Cristóbal

La figura 82 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio San Cristóbal, 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 San Cristóbal

6.16 Las Granjas

6.16.1 Localización y descripción general

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



Figura 83: Localización del barrio Las Granjas.

Este barrio cuenta con un total de 1412 predios, dentro de los cuales 363, es decir el 25.71% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 67.28% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.13% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 84.

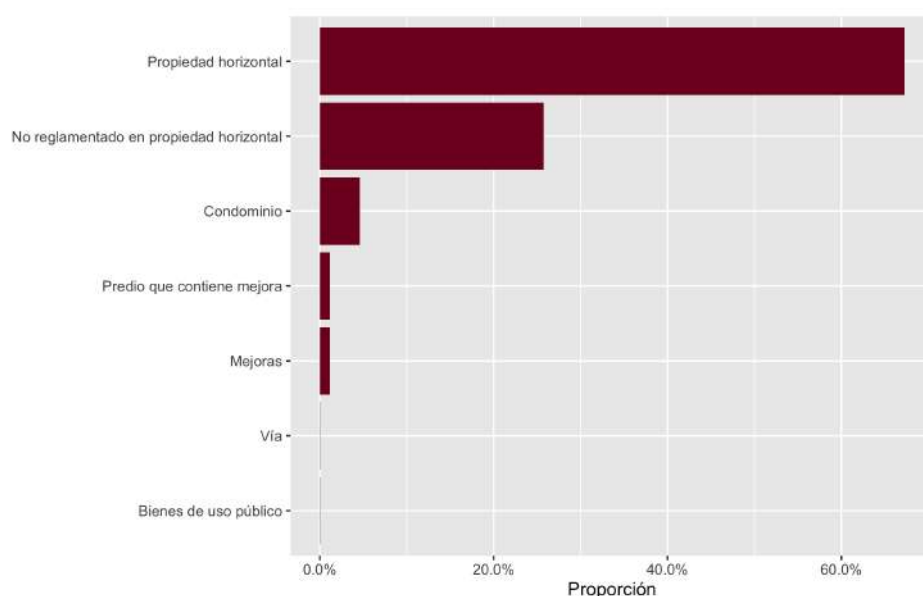


Figura 84: Predios del barrio Las Granjas según condición.

Es importante mencionar que el barrio Las Granjas posee el 5.81% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.21% 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 Las Granjas. 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 97.94% por predios con destinación *habitacional*, 1.64% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.42% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *uso público* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.11% 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 Las Granjas contiene el 1.81% .



Figura 85: Predios del barrio Las Granjas según destinación económica

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

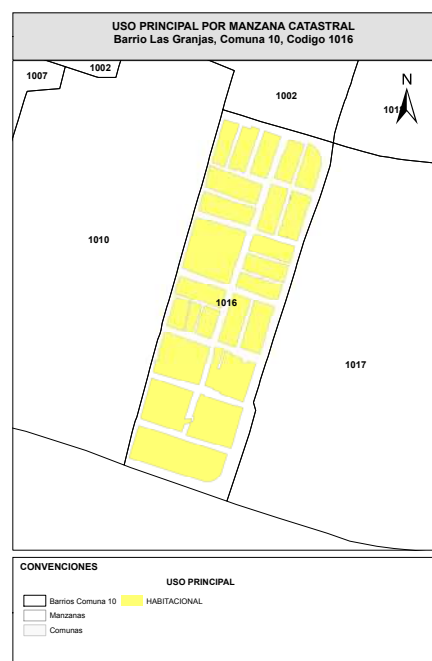


Figura 86: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Las Granjas

6.16.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Las Granjas

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

6.17 San Judas Tadeo I

6.17.1 Localización y descripción general

En la figura 88 se puede observar la ubicación geográfica del barrio San Judas Tadeo I al interior de la comuna.

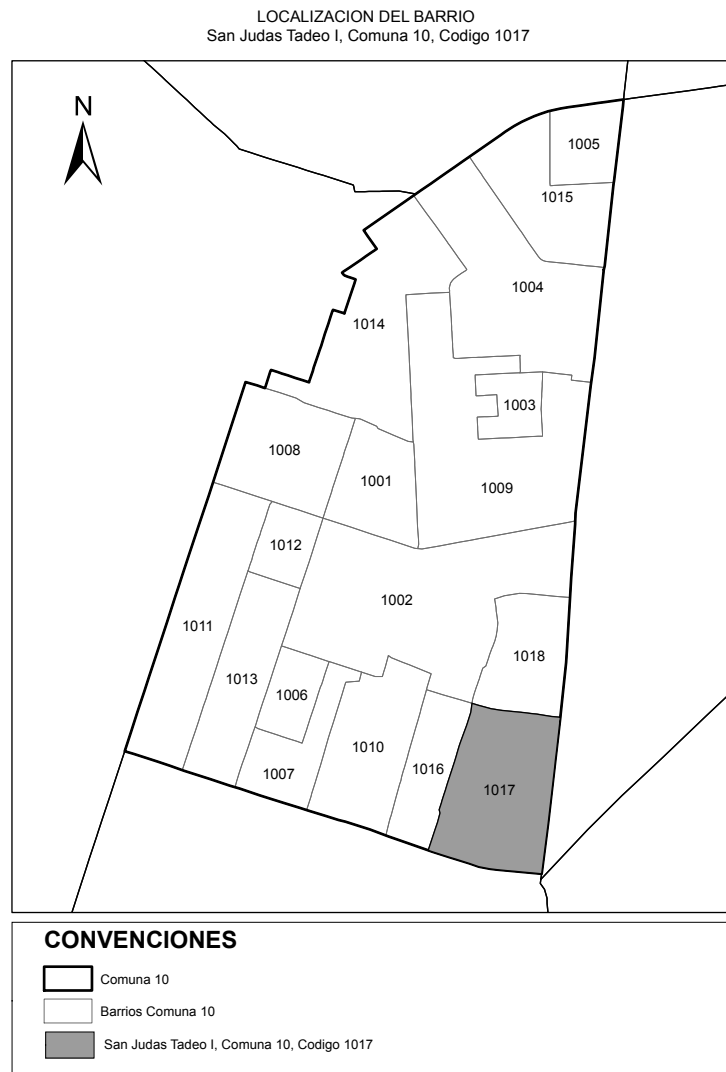


Figura 88: Localización del barrio San Judas Tadeo I.

Este barrio cuenta con un total de 1501 predios, dentro de los cuales 1100, es decir el 73.28% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 18.12% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 4.33% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 89.

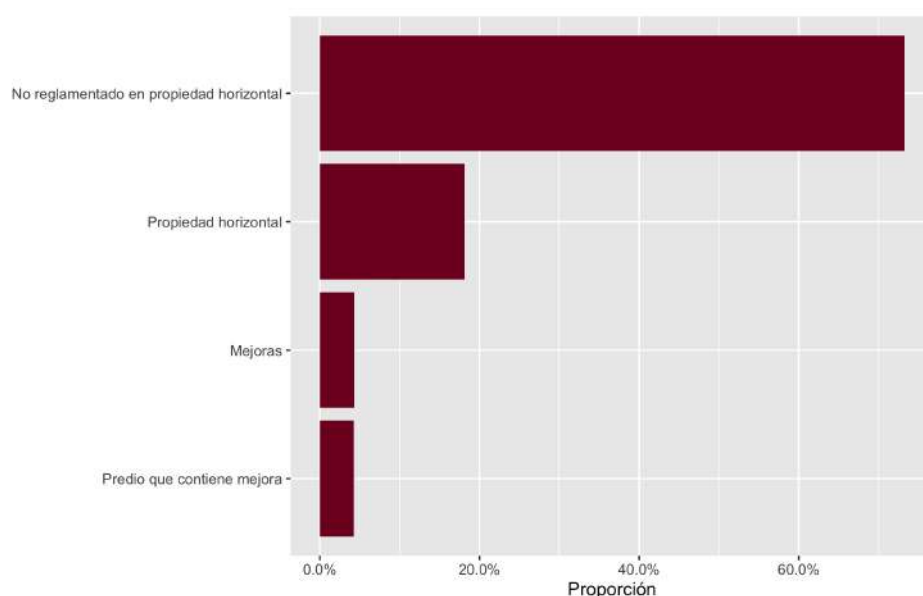


Figura 89: Predios del barrio San Judas Tadeo I según condición.

Es importante mencionar que el barrio San Judas Tadeo I posee el 6.17% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.23% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio San Judas Tadeo I. 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 96.92% por predios con destinación *habitacional*, 2.08% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1% 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 6.42% 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 San Judas Tadeo I contiene el 2.44% .



Figura 90: Predios del barrio San Judas Tadeo I según destinación económica

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

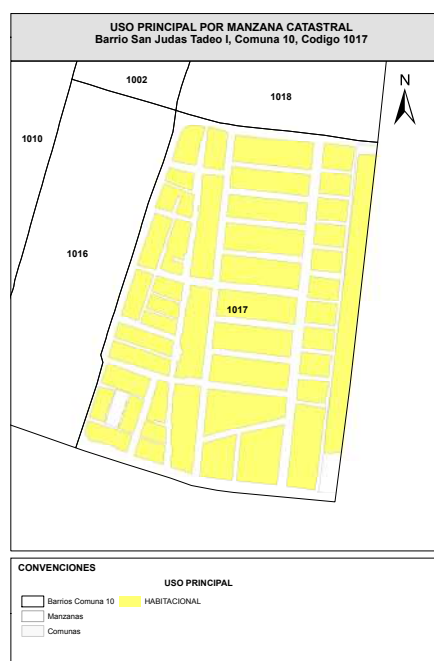


Figura 91: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio San Judas Tadeo I

6.17.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Judas Tadeo I

La figura 92 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio San Judas Tadeo 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 92: Valor metro cuadrado terreno barrio San Judas Tadeo I

6.18 San Judas Tadeo II

6.18.1 Localización y descripción general

En la figura 93 se puede observar la ubicación geográfica del barrio San Judas Tadeo II al interior de la comuna.

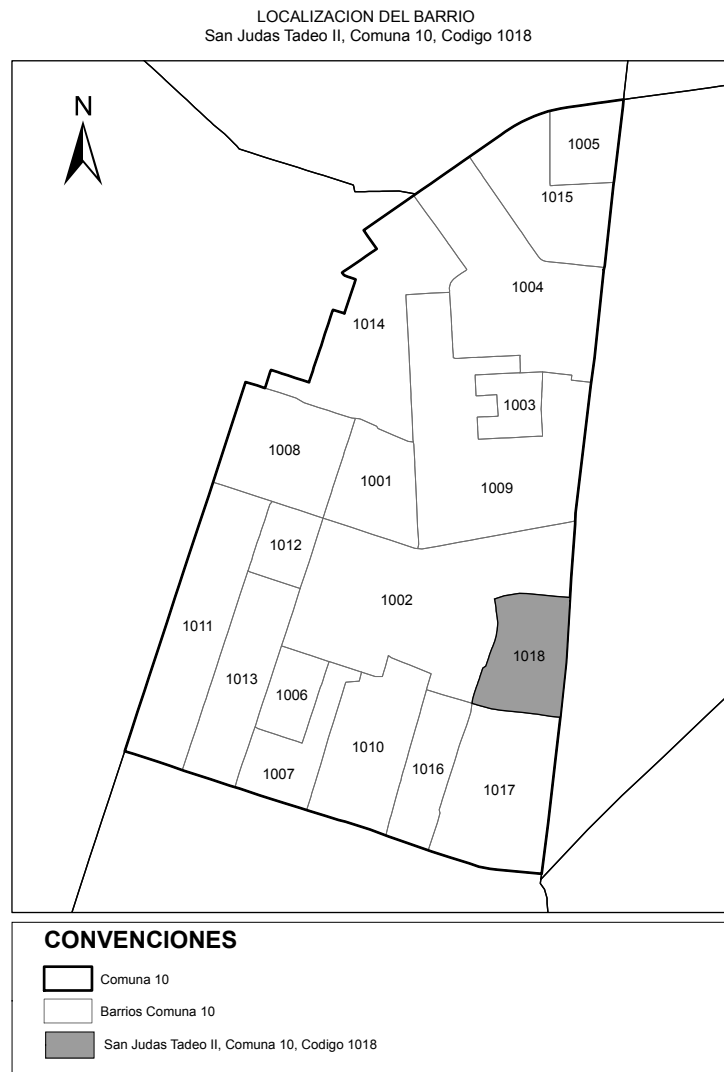


Figura 93: Localización del barrio San Judas Tadeo II.

Este barrio cuenta con un total de 688 predios, dentro de los cuales 570, es decir el 82.85% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 15.12% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.16% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 94.

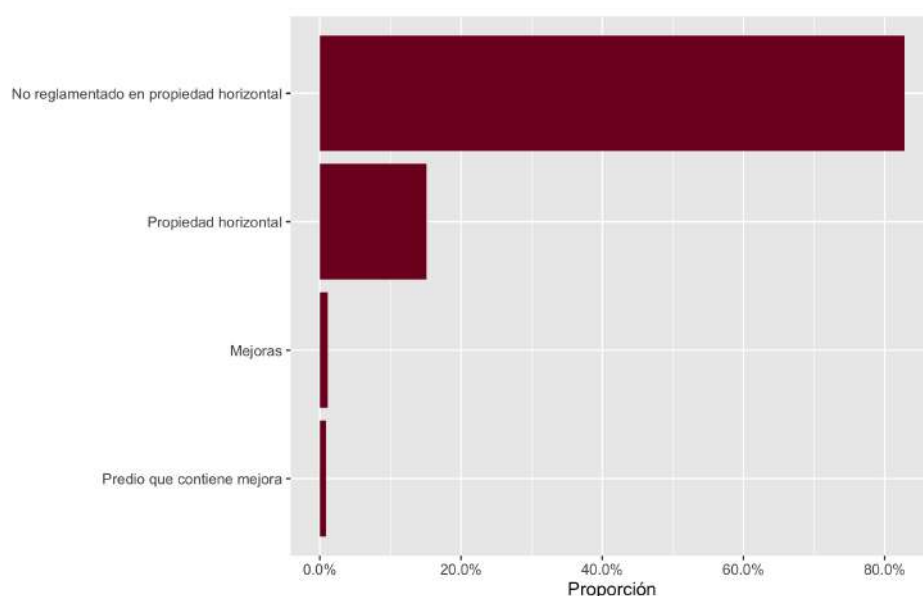


Figura 94: Predios del barrio San Judas Tadeo II según condición.

Es importante mencionar que el barrio San Judas Tadeo II posee el 2.83% 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 San Judas Tadeo II. 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 esta compuesto en un 93.71% por predios con destinación *habitacional*, 3.65% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.63% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.85% 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 San Judas Tadeo II contiene el 1.97% .



Figura 95: Predios del barrio San Judas Tadeo II según destinación económica

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

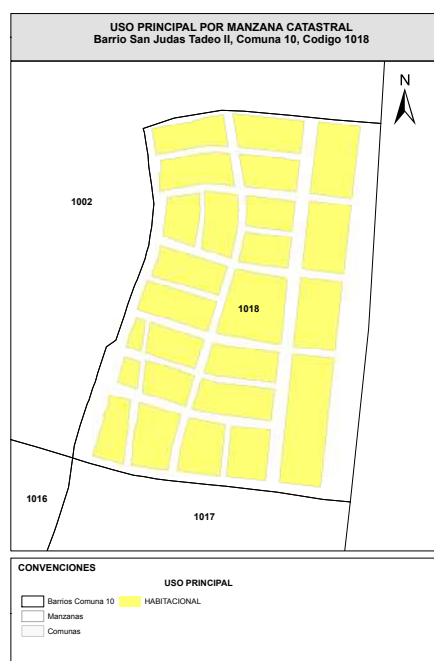


Figura 96: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio San Judas Tadeo II

6.18.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Judas Tadeo II

La figura 97 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio San Judas Tadeo 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.

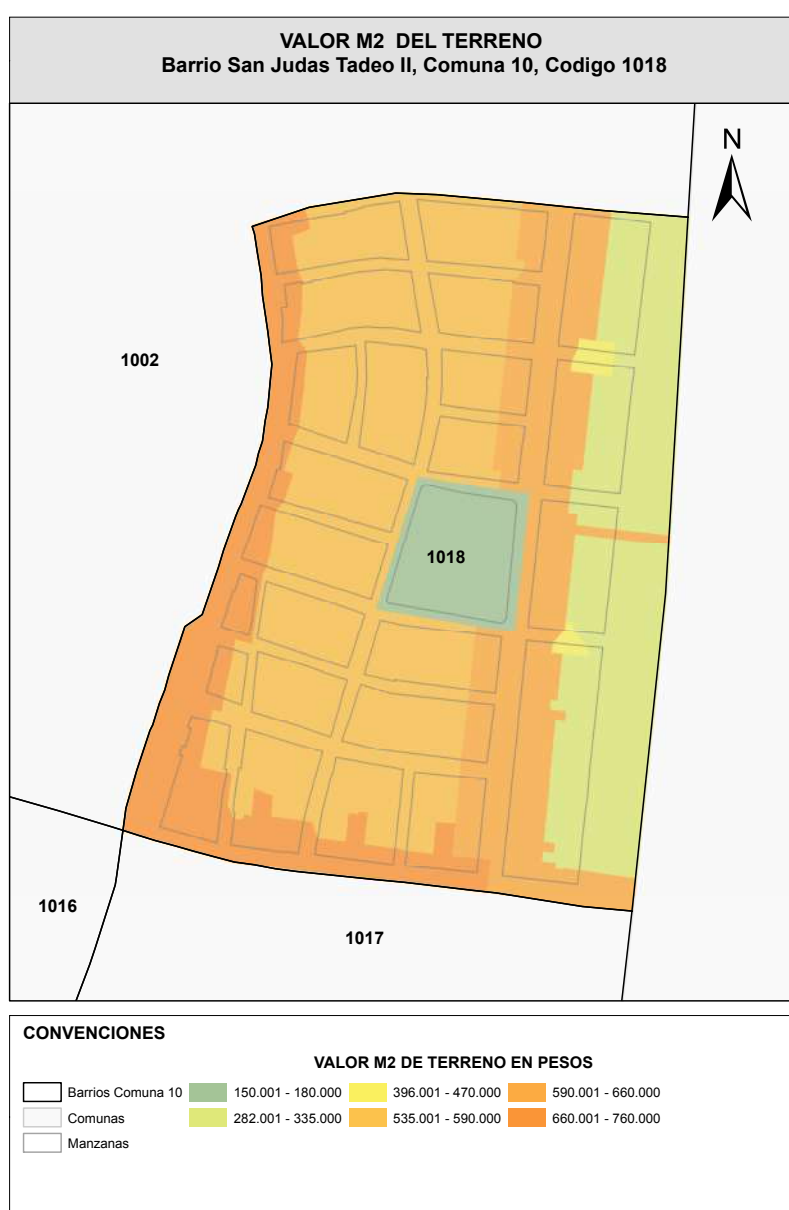


Figura 97: Valor metro cuadrado terreno barrio San Judas Tadeo II

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.