



## **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 11**

---

SEPTIEMBRE, 2019



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI



# Bitácora Catastral Vol.1

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

Maurice Armitage Cadavid  
**Alcalde**

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

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

Septiembre, 2019



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

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

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

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

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

### **Cartografía**

Juan Camilo Reina Duque - Contratista

### **Elaboración**

Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista

### **Revisión**

Alejandra Pérez Rodríguez - Contratista

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

# Tabla de contenido

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Localización</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Descripción general</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Destinación</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 11</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Descripción de barrios de la comuna 11</b>	<b>17</b>
6.1	Barrio San Carlos . . . . .	17
6.1.1	Localización y descripción general . . . . .	17
6.1.2	Destinación económica . . . . .	18
6.1.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Barrio San Carlos . . . . .	19
6.2	Maracaibo . . . . .	21
6.2.1	Localización y descripción general . . . . .	21
6.2.2	Destinación económica . . . . .	22
6.2.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Maracaibo . . . . .	23
6.3	La Independencia . . . . .	25
6.3.1	Localización y descripción general . . . . .	25
6.3.2	Destinación económica . . . . .	26
6.3.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Independencia . . . . .	27
6.4	La Esperanza . . . . .	29
6.4.1	Localización y descripción general . . . . .	29
6.4.2	Destinación económica . . . . .	30
6.4.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Esperanza . . . . .	31
6.5	Urbanización Boyacá . . . . .	33
6.5.1	Localización y descripción general . . . . .	33
6.5.2	Destinación económica . . . . .	34
6.5.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización Boyacá . . . . .	35
6.6	El Jardín . . . . .	37
6.6.1	Localización y descripción general . . . . .	37
6.6.2	Destinación económica . . . . .	38
6.6.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Jardín . . . . .	39
6.7	La Fortaleza . . . . .	41
6.7.1	Localización y descripción general . . . . .	41
6.7.2	Destinación económica . . . . .	42
6.7.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Fortaleza . . . . .	43
6.8	El Recuerdo . . . . .	45
6.8.1	Localización y descripción general . . . . .	45
6.8.2	Destinación económica . . . . .	46
6.8.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Recuerdo . . . . .	47
6.9	Aguablanca . . . . .	49

6.9.1	Localización y descripción general . . . . .	49
6.9.2	Destinación económica . . . . .	50
6.9.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Aguablanca . . .	51
6.10	El Prado . . . . .	53
6.10.1	Localización y descripción general . . . . .	53
6.10.2	Destinación económica . . . . .	54
6.10.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Prado . . . .	55
6.11	20 de Julio . . . . .	57
6.11.1	Localización y descripción general . . . . .	57
6.11.2	Destinación económica . . . . .	58
6.11.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio 20 de Julio . . .	59
6.12	Prados de Oriente . . . . .	61
6.12.1	Localización y descripción general . . . . .	61
6.12.2	Destinación económica . . . . .	62
6.12.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Prados de Oriente	63
6.13	Los Sauces . . . . .	65
6.13.1	Localización y descripción general . . . . .	65
6.13.2	Destinación económica . . . . .	66
6.13.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Sauces . . .	67
6.14	Villa del Sur . . . . .	69
6.14.1	Localización y descripción general . . . . .	69
6.14.2	Destinación económica . . . . .	70
6.14.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villa del Sur . . .	71
6.15	José Holguín Garcés . . . . .	73
6.15.1	Localización y descripción general . . . . .	73
6.15.2	Destinación económica . . . . .	74
6.15.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio José Holguín Garcés . . . . .	75
6.16	León XIII . . . . .	77
6.16.1	Localización y descripción general . . . . .	77
6.16.2	Destinación económica . . . . .	78
6.16.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio León XIII . . . .	79
6.17	José María Córdoba . . . . .	81
6.17.1	Localización y descripción general . . . . .	81
6.17.2	Destinación económica . . . . .	82
6.17.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio José María Córdoba	83
6.18	San Pedro Claver . . . . .	85
6.18.1	Localización y descripción general . . . . .	85
6.18.2	Destinación económica . . . . .	86
6.18.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Pedro Claver	87
6.19	Los Conquistadores . . . . .	89
6.19.1	Localización y descripción general . . . . .	89
6.19.2	Destinación económica . . . . .	90
6.19.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Conquista- dores . . . . .	91
6.20	La Gran Colombia . . . . .	93

6.20.1	Localización y descripción general . . . . .	93
6.20.2	Destinación económica . . . . .	94
6.20.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Gran Colombia	95
6.21	San Benito . . . . .	97
6.21.1	Localización y descripción general . . . . .	97
6.21.2	Destinación económica . . . . .	98
6.21.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Benito . . .	99
6.22	Primavera . . . . .	101
6.22.1	Localización y descripción general . . . . .	101
6.22.2	Destinación económica . . . . .	102
6.22.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Primavera . . .	103

**7 Anexo**

**105**

---

# 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 11

## 2 Localización

La comuna 11 de Santiago de Cali, se encuentra localizada en un sector intermedio al suroriente del casco Urbano y presenta los siguientes linderos: limita al norte con la carrera 23 Autopista Sur. Comuna 8 y Transversal 29 con la Comuna 12; al sur con la Autopista Simon Bolivar. Comuna 16 y Comuna 17. Al oriente con la Autopista Simón Bolívar, Comuna 13 y Comuna 16; y al occidente con la calle 25. Comuna 10. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 11 en Santiago de Cali.

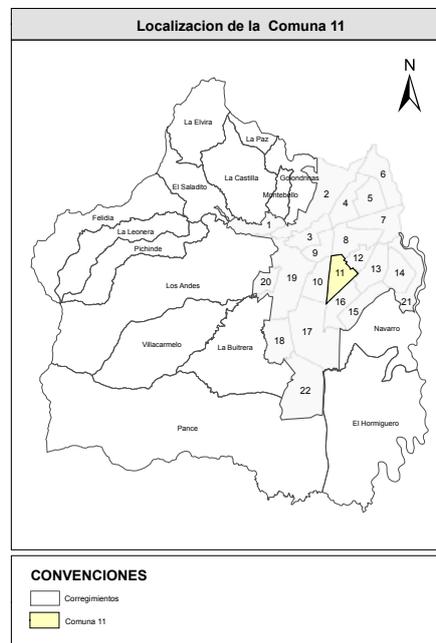


Figura 1: Localización de la comuna 11.

La comuna 11 cubre el 3,0% del área total del municipio de Santiago de Cali con 370 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 22 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 7% del número total de barrios de la ciudad. En la figura 2 y la tabla 1, se observa la ubicación geográfica de los barrios de la comuna 11 y el código de los mismos.

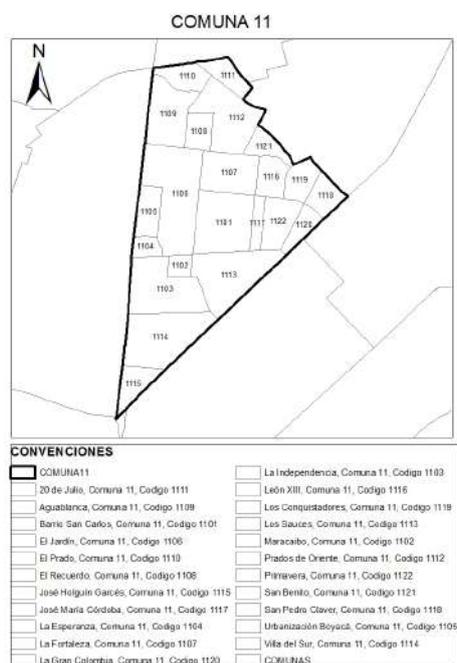


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 11.

Tabla 1: Listado de barrios

Código	Barrio
1101	Barrio San Carlos
1102	Maracaibo
1103	La Independencia
1104	La Esperanza
1105	Urbanización Boyacá
1106	El Jardín
1107	La Fortaleza
1108	El Recuerdo
1109	Aguablanca
1110	El Prado
1111	20 de Julio
1112	Prados de Oriente
1113	Los Sauces
1114	Villa del Sur
1115	José Holguín Garcés
1116	León XIII
1117	José María Córdoba
1118	San Pedro Claver
1119	Los Conquistadores

Tabla 1: Listado de barrios (continuación)

Codigo	Barrio
1120	La Gran Colombia
1121	San Benito
1122	Primavera

### 3 Descripción general

La comuna 11 cuenta con un total de 16677 predios, de los cuales un total de 12416, es decir el 74.45% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 17.7% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.97% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es El Prado, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es 20 de Julio, por su parte las mejoras representan el 16.82% de los predios del barrio San Pedro Claver. La proporción de tipos de predios en la comuna 11 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

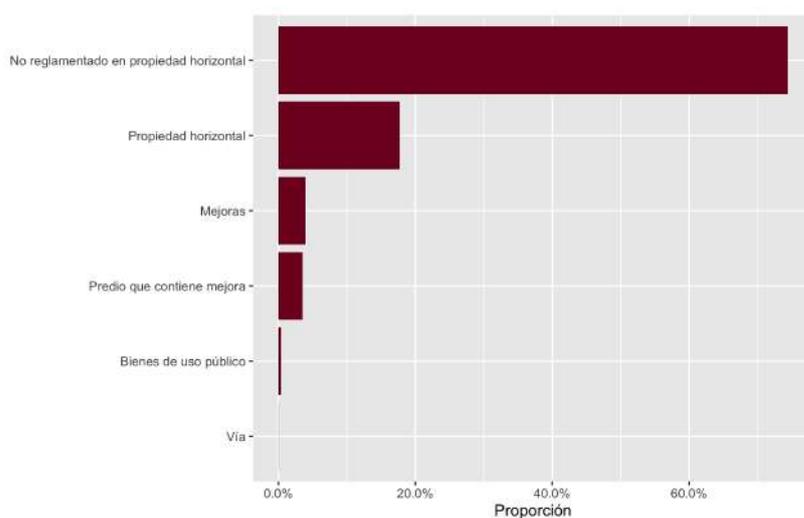


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 11

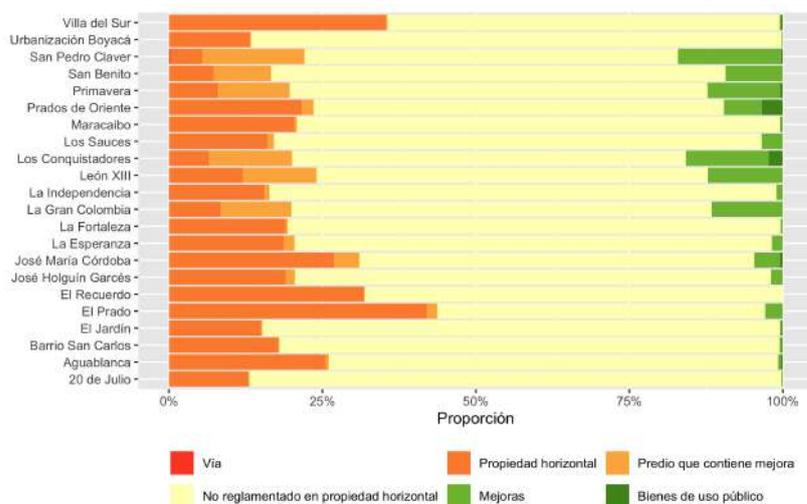


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 11 por barrio

## 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 11 se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga.

De esta forma, es posible observar que esta comuna está compuesta en un 95.87% por predios con destinación *habitacional* y 2.62% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones

---

económicas restantes conforman el 1.53% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *uso público, lote urbanizado no construido o edificado, institucional, industrial* y de tipo *educativo*.

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 2.64% 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 11 contiene el 0.88%



Figura 5: Predios de la comuna 11 según destinación económica

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

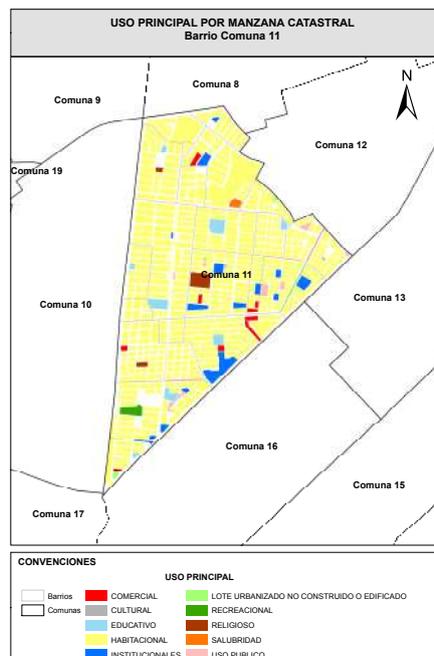


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 11

## **5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 11**

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 11, 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.

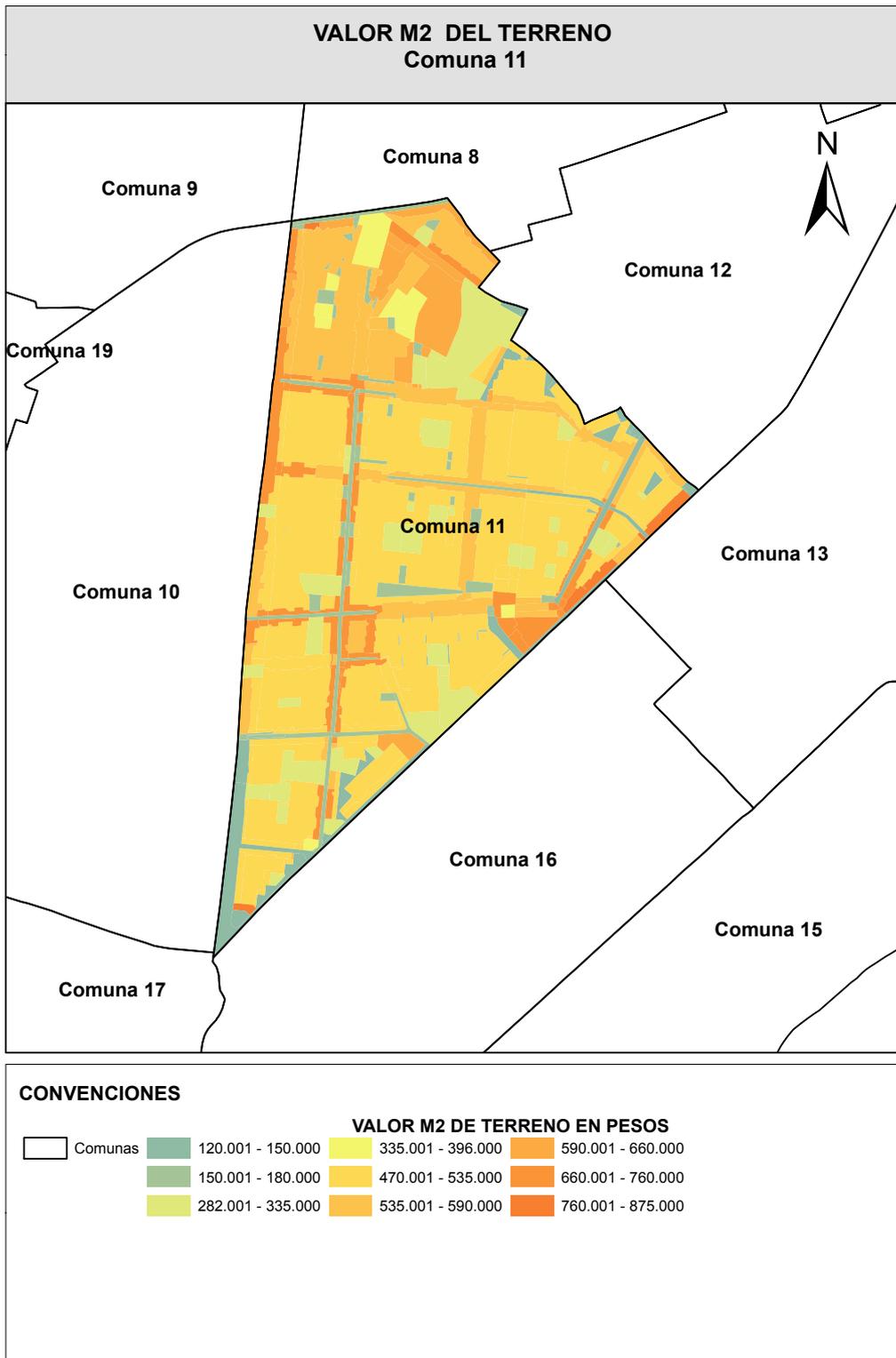


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 11

## 6 Descripción de barrios de la comuna 11

### 6.1 Barrio San Carlos

#### 6.1.1 Localización y descripción general

En la figura 8 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Barrio San Carlos al interior de la comuna.

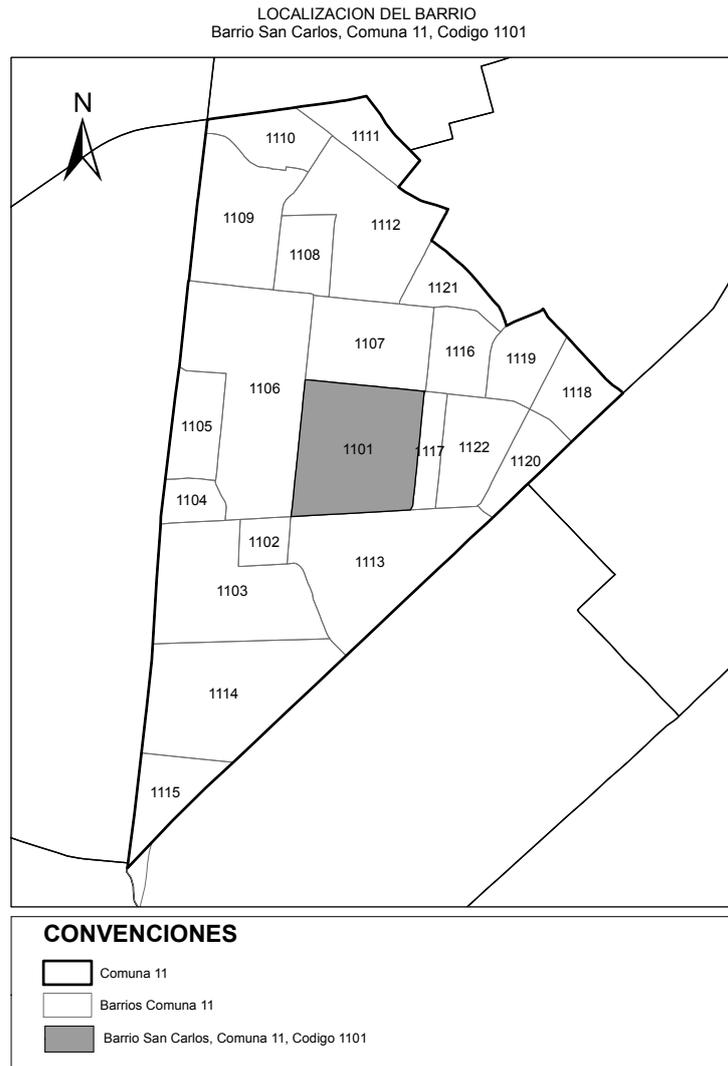


Figura 8: Localización del barrio Barrio San Carlos.

Este barrio cuenta con un total de 1265 predios, dentro de los cuales 1030, es decir el 81.42% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 17.79% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.4% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

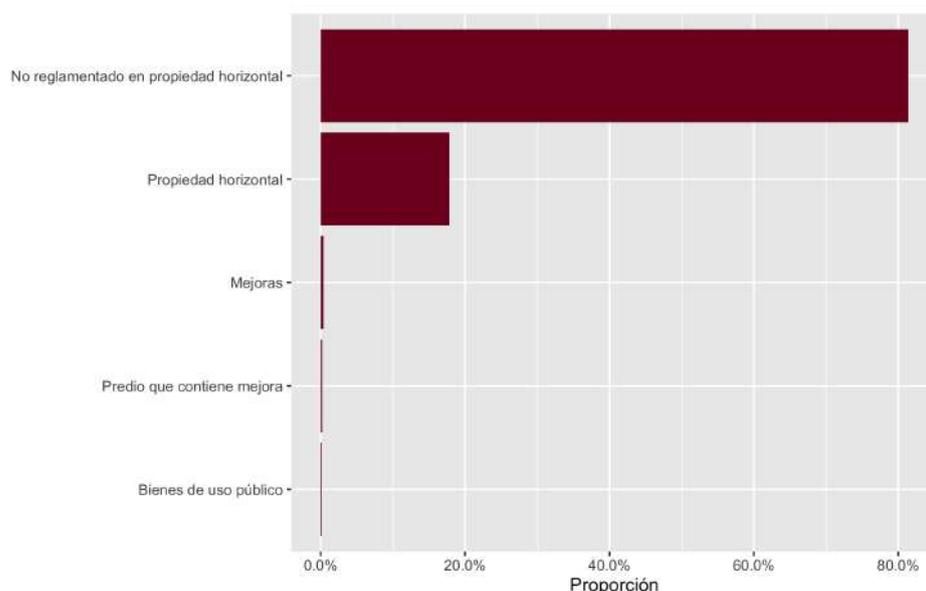


Figura 9: Predios del barrio Barrio San Carlos según condición.

Es importante mencionar que el barrio Barrio San Carlos posee el 7.59% 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 Barrio San Carlos. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.1.2 Destinación económica

En la figura 10, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.09% por predios con destinación *habitacional*, 0.95% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.96% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 7.78% 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 San Carlos contiene el 2.76% .



Figura 10: Predios del barrio Barrio San Carlos según destinación económica

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

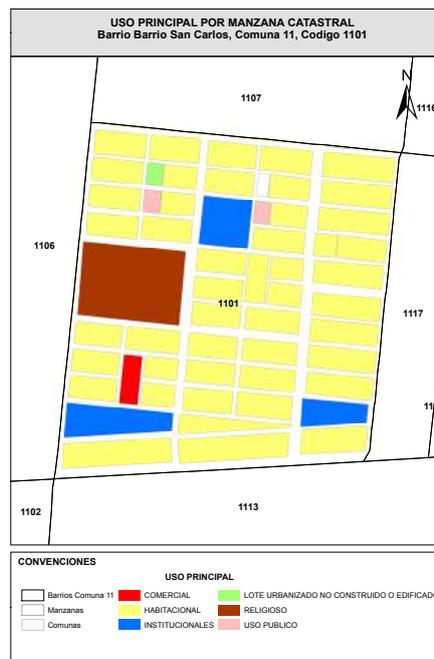


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Barrio San Carlos

### 6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Barrio San Carlos

La figura 12 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Barrio San Carlos, 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 Barrio San Carlos

## 6.2 Maracaibo

### 6.2.1 Localización y descripción general

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

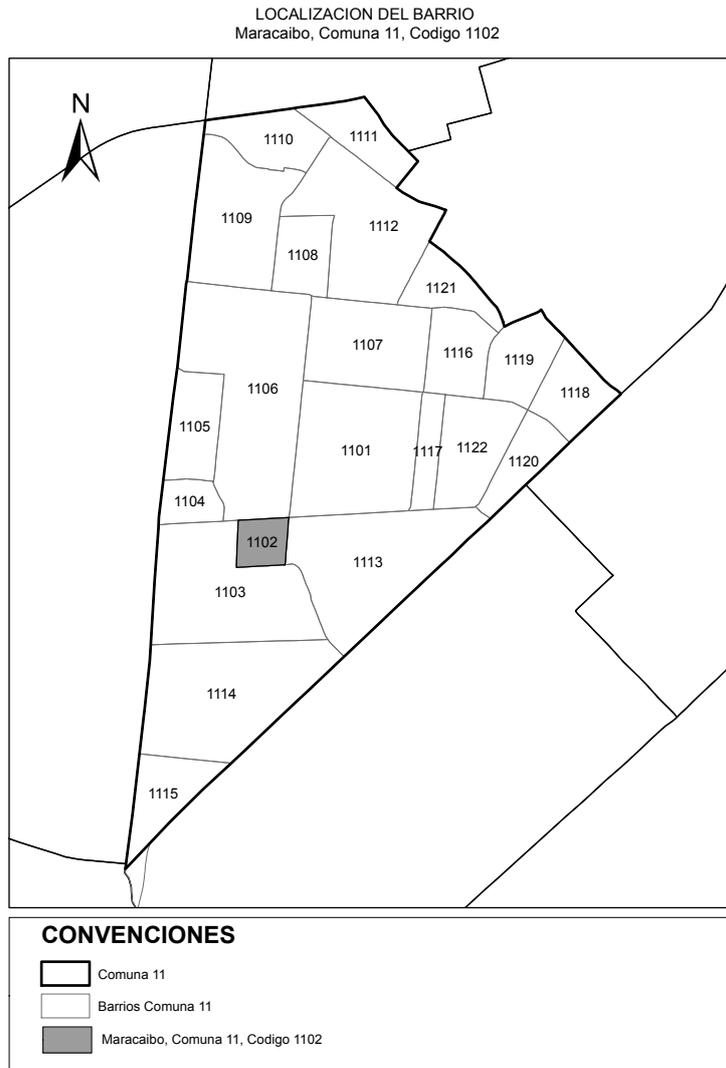


Figura 13: Localización del barrio Maracaibo.

Este barrio cuenta con un total de 216 predios, dentro de los cuales 170, es decir el 78.7% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 20.37% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.46% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 14.

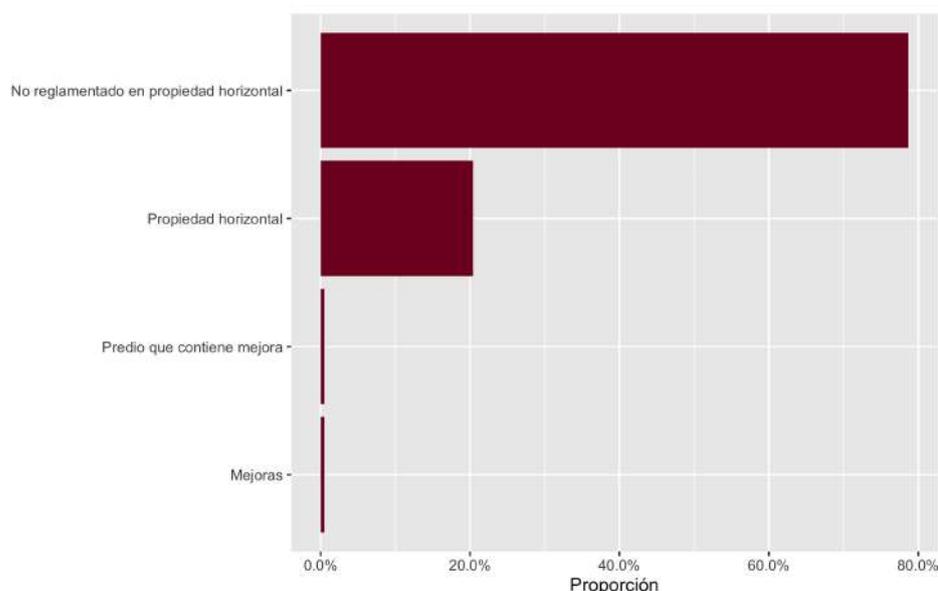


Figura 14: Predios del barrio Maracaibo según condición.

Es importante mencionar que el barrio Maracaibo posee el 1.3% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.03% 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 Maracaibo. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

## 6.2.2 Destinación económica

En la figura 15, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 88.37% por predios con destinación *habitacional*, 8.84% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.81% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *industrial* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.2% 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 Maracaibo contiene el 4.38% .



Figura 15: Predios del barrio Maracaibo según destinación económica

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

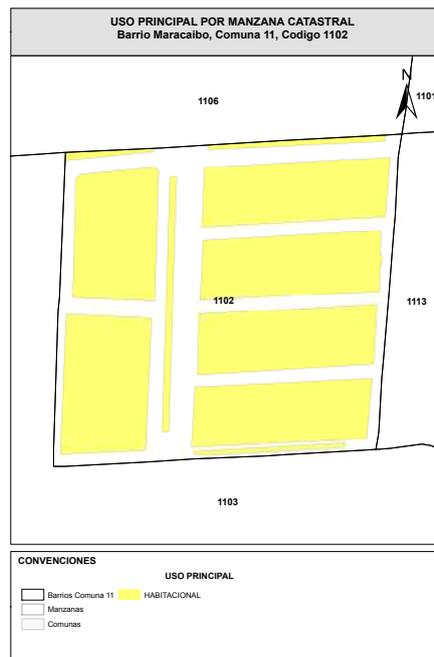


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Maracaibo

### 6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Maracaibo

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

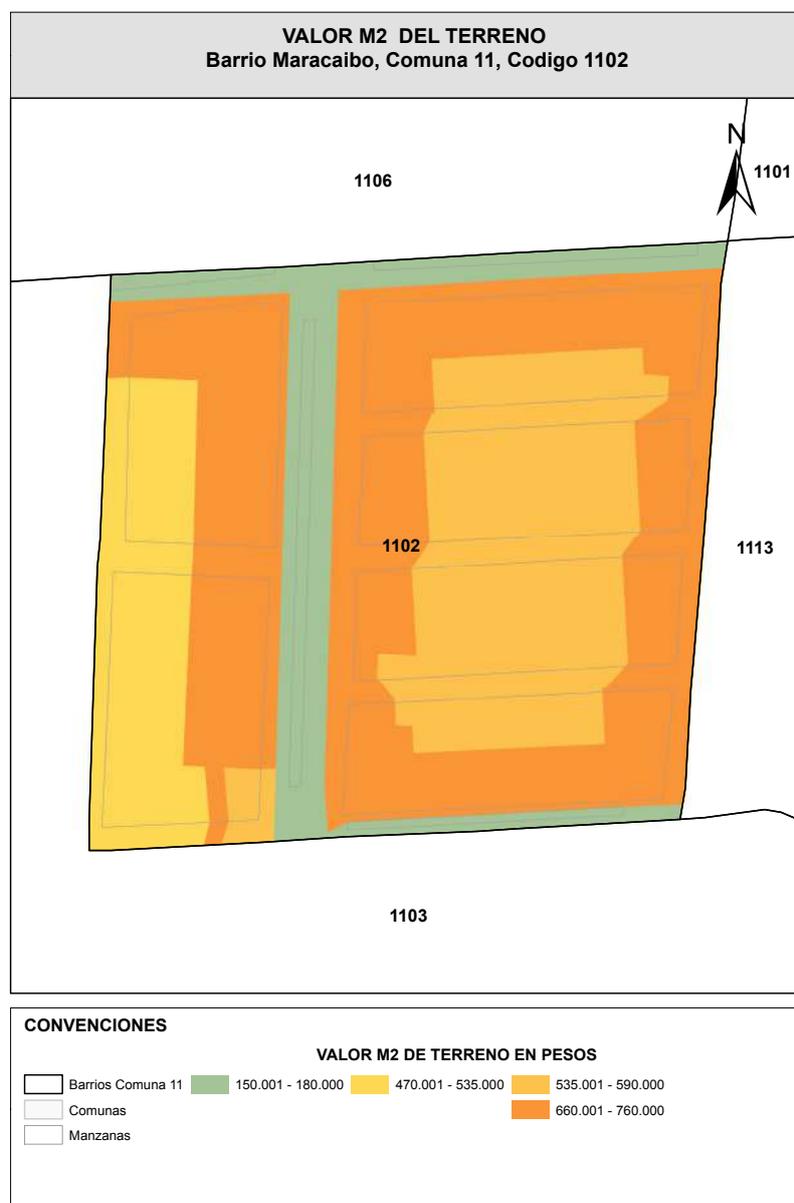


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio Maracaibo

## 6.3 La Independencia

### 6.3.1 Localización y descripción general

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

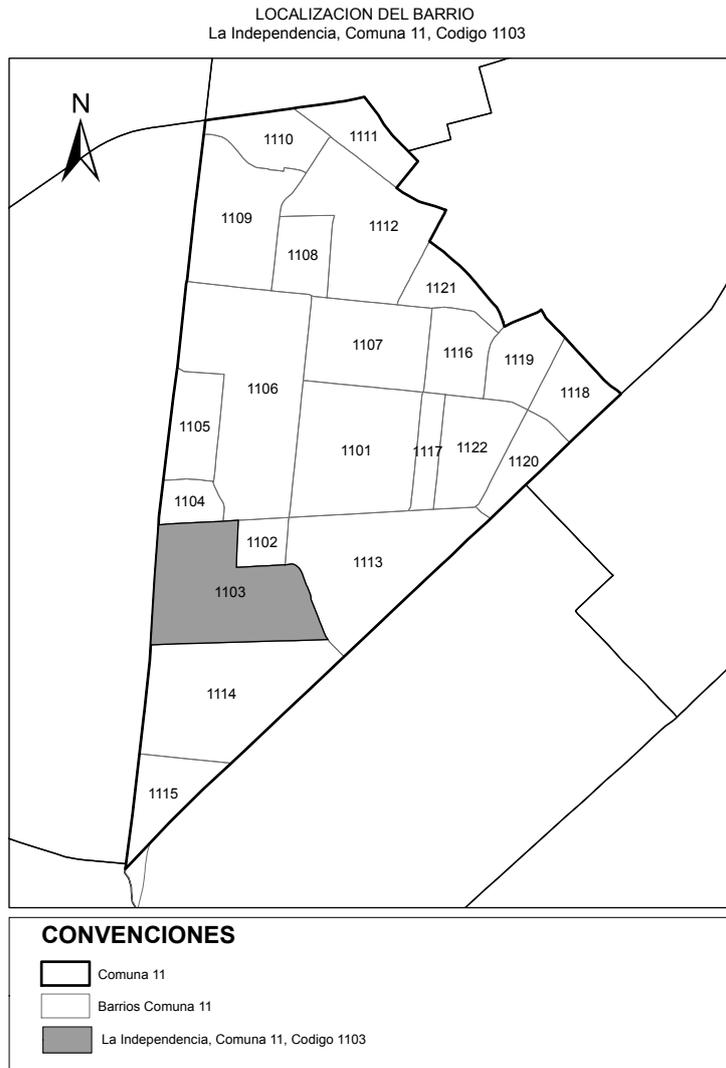


Figura 18: Localización del barrio La Independencia.

Este barrio cuenta con un total de 1476 predios, dentro de los cuales 1220, es decir el 82.66% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 15.38% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.02% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 19.

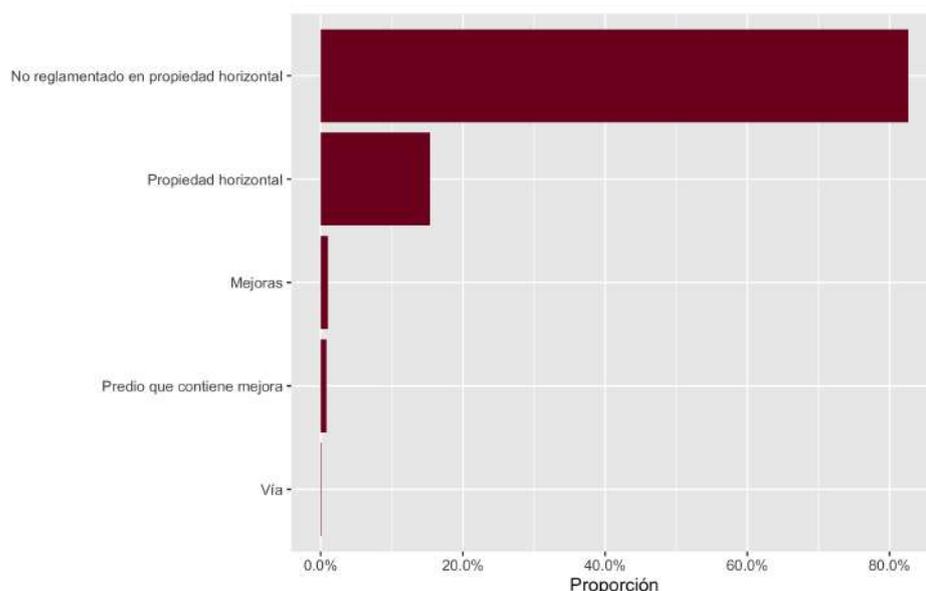


Figura 19: Predios del barrio La Independencia según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Independencia posee el 8.85% 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 La Independencia. 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 94.67% por predios con destinación *habitacional*, 4.1% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.24% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizable no urbanizado*, *religioso* 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 8.73% 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 Independencia contiene el 13.82% .



Figura 20: Predios del barrio La Independencia según destinación económica

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

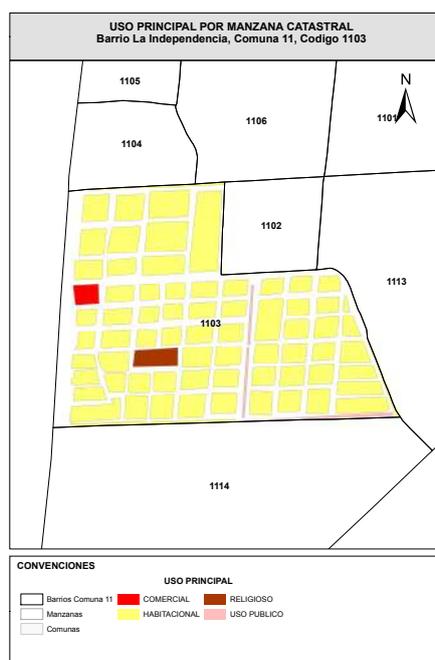


Figura 21: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Independencia

### 6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Independencia

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

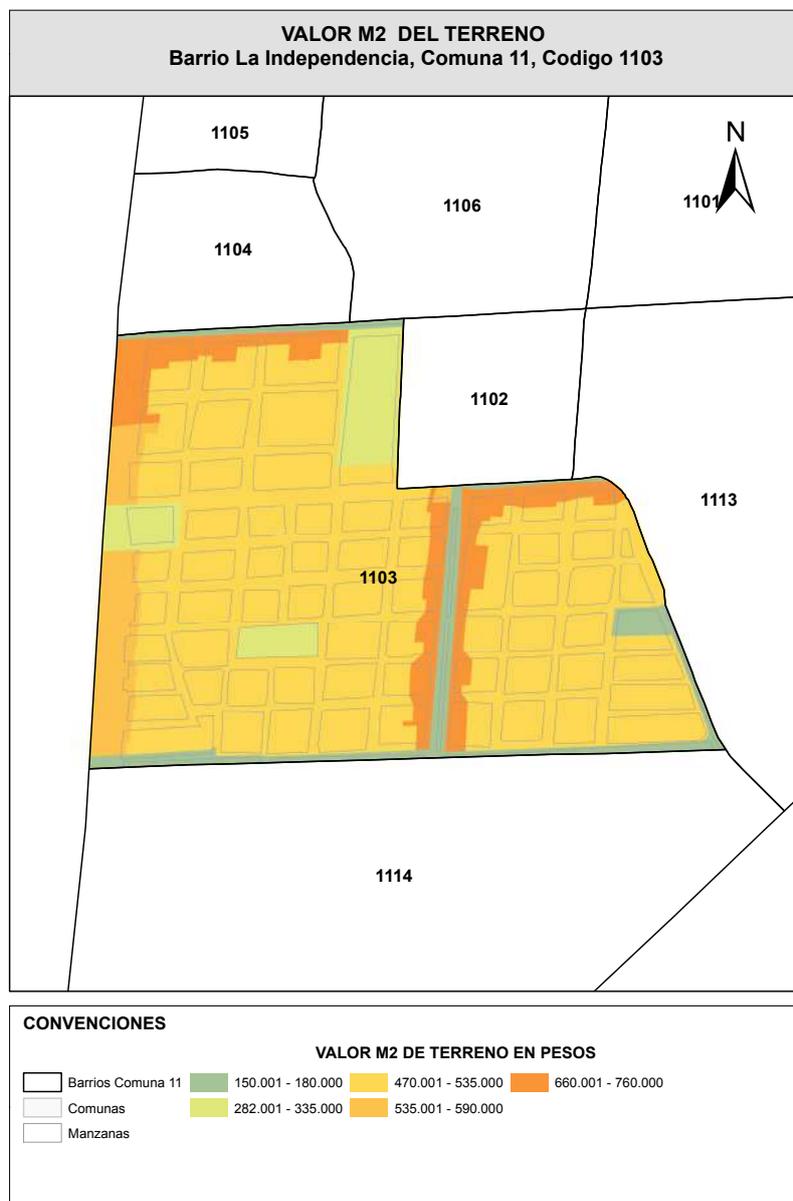


Figura 22: Valor metro cuadrado terreno barrio La Independencia

## 6.4 La Esperanza

### 6.4.1 Localización y descripción general

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

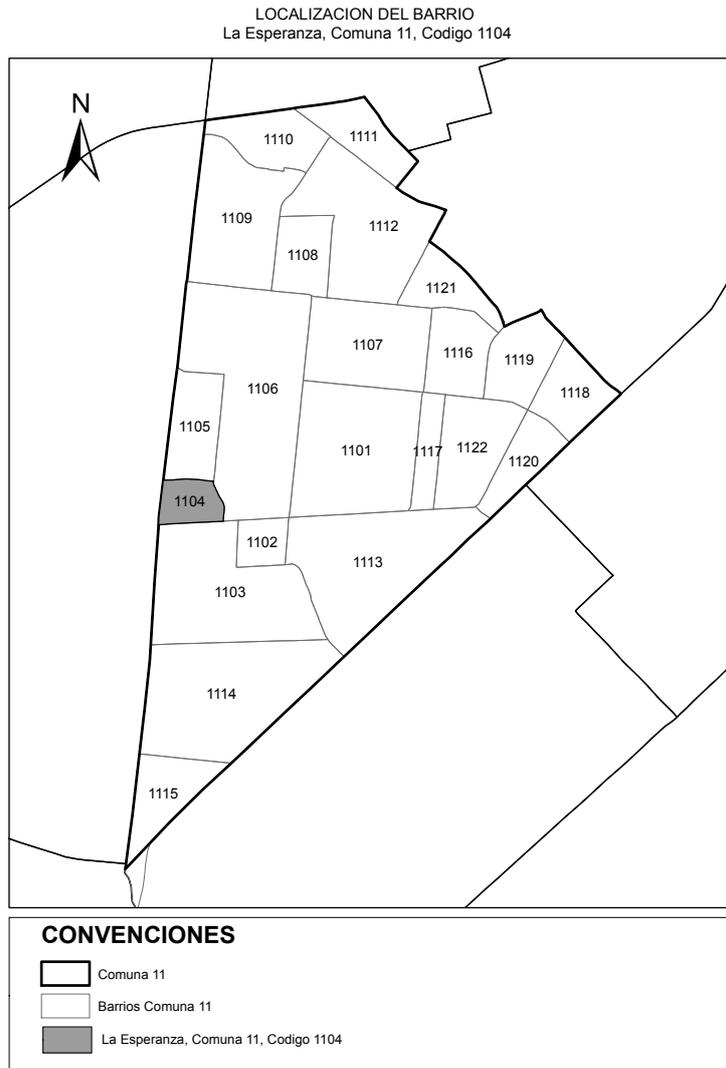


Figura 23: Localización del barrio La Esperanza.

Este barrio cuenta con un total de 225 predios, dentro de los cuales 175, es decir el 77.78% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 18.67% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.78% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 24.

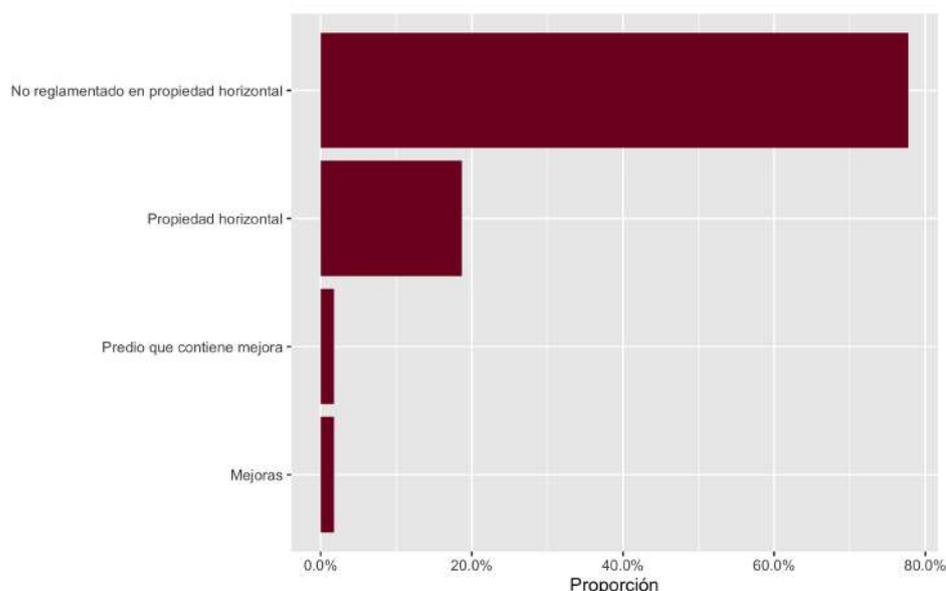


Figura 24: Predios del barrio La Esperanza según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Esperanza posee el 1.35% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.03% 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 Esperanza. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

#### 6.4.2 Destinación económica

En la figura 25, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 95.98% por predios con destinación *habitacional*, 0.45% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.9% de los predios de la comuna, estas corresponden a *educativo* y *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.35% 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 La Esperanza contiene el 1.61% .



Figura 25: Predios del barrio La Esperanza según destinación económica

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

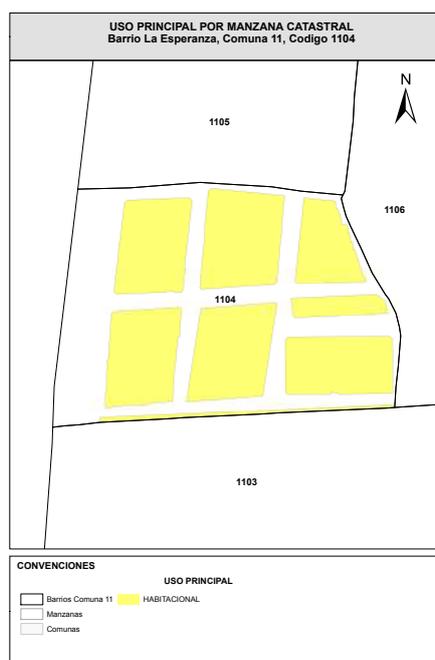


Figura 26: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Esperanza

### 6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Esperanza

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

## 6.5 Urbanización Boyacá

### 6.5.1 Localización y descripción general

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

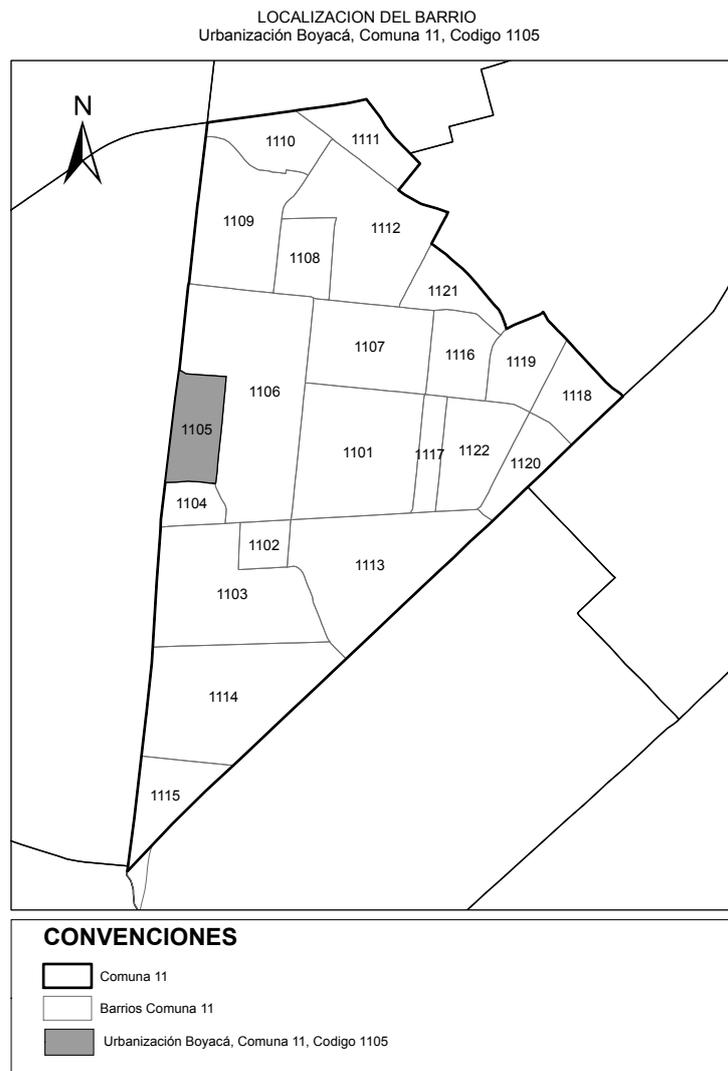


Figura 28: Localización del barrio Urbanización Boyacá.

Este barrio cuenta con un total de 478 predios, dentro de los cuales 413, es decir el 86.4% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 13.18% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.21% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 29.

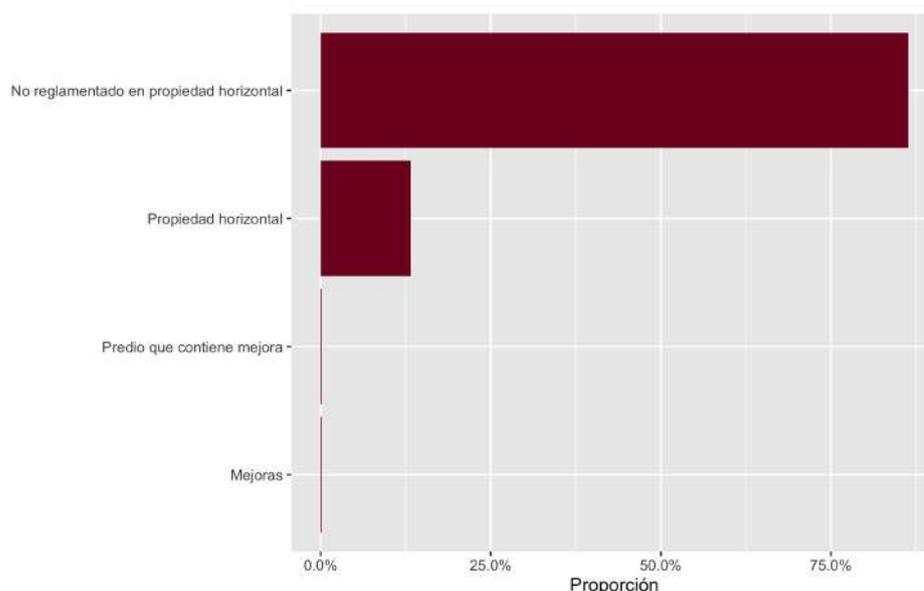


Figura 29: Predios del barrio Urbanización Boyacá según condición.

Es importante mencionar que el barrio Urbanización Boyacá posee el 2.87% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.07% de los predios de la ciudad.

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

### 6.5.2 Destinación económica

En la figura 30, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.12% por predios con destinación *habitacional*, 0.63% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.84% de los predios de la comuna, estas corresponden a *industrial* y *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.95% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Urbanización Boyacá contiene el 1.15% .



Figura 30: Predios del barrio Urbanización Boyacá según destinación económica

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

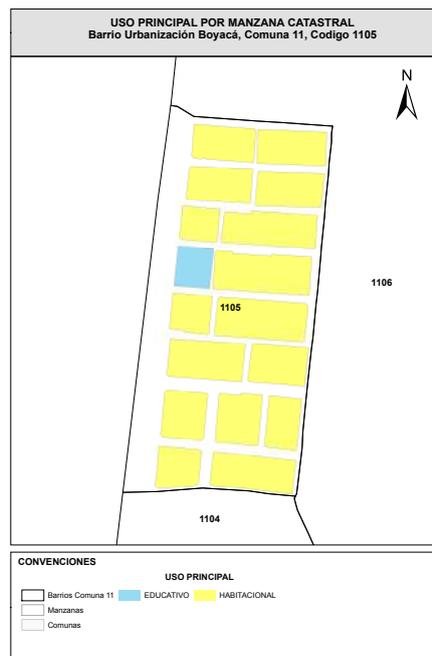


Figura 31: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Urbanización Boyacá

### 6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización Boyacá

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

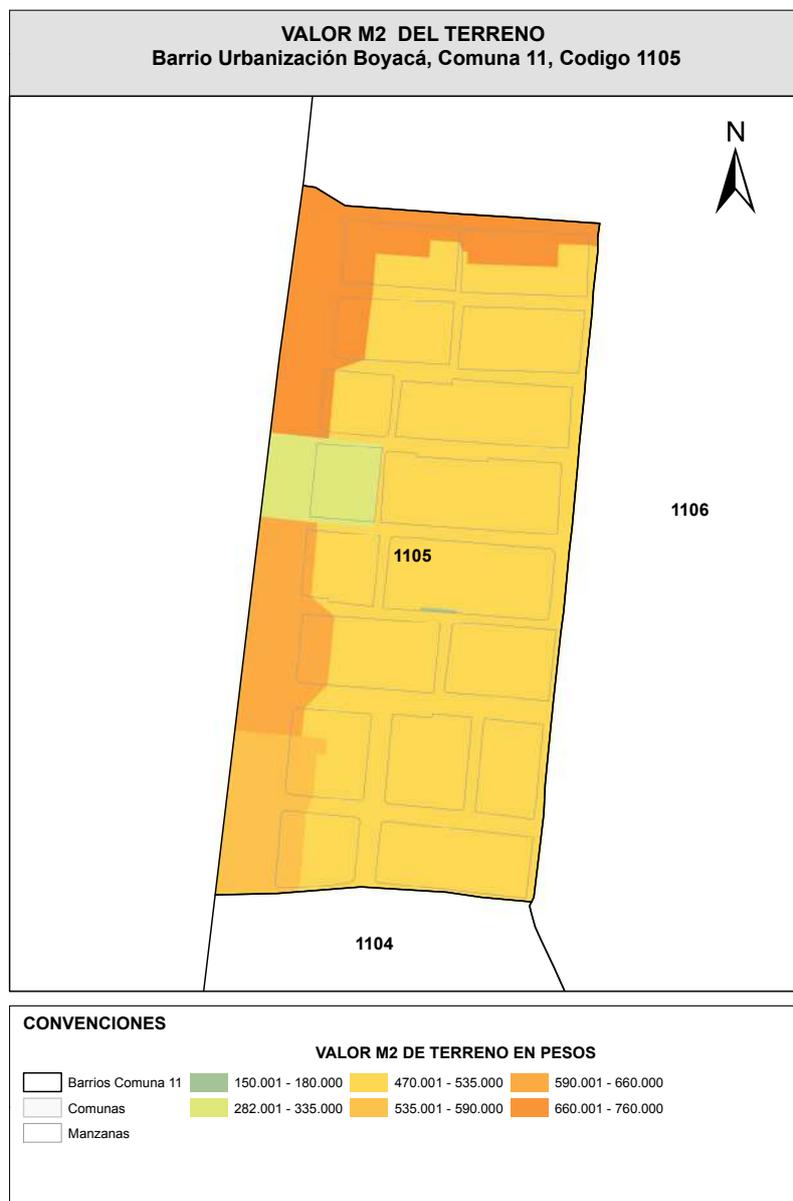


Figura 32: Valor metro cuadrado terreno barrio Urbanización Boyacá

## 6.6 El Jardín

### 6.6.1 Localización y descripción general

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



Figura 33: Localización del barrio El Jardín.

Este barrio cuenta con un total de 1956 predios, dentro de los cuales 1649, es decir el 84.3% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 14.93% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.36% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 34.

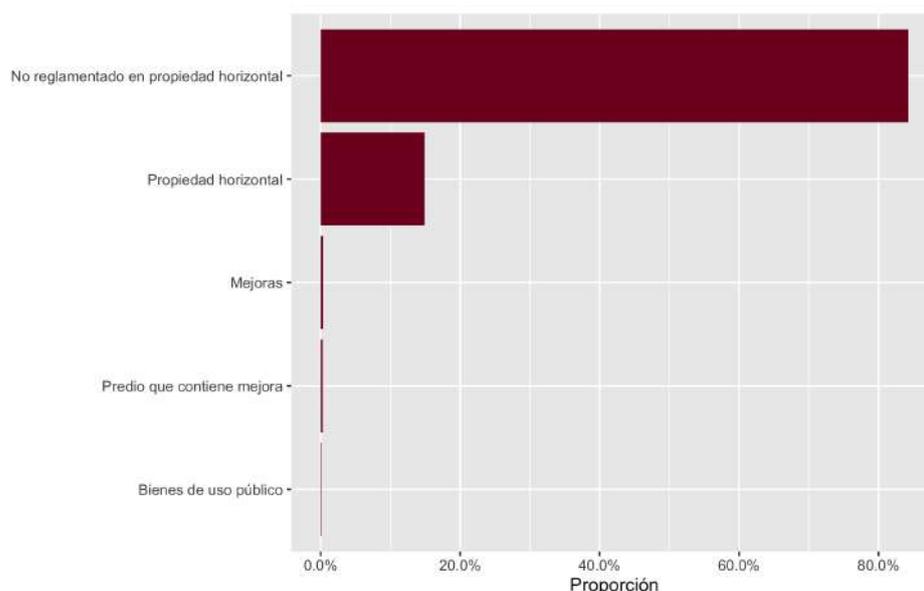


Figura 34: Predios del barrio El Jardín según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Jardín posee el 11.73% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.29% 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 Jardín. 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 está compuesto en un 94.47% por predios con destinación *habitacional*, 4.18% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.32% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 11.52% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio El Jardín 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 Jardín contiene el 18.66% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *comercial* de la esta comuna.



Figura 35: Predios del barrio El Jardín 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 El Jardín

### 6.6.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Jardín

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

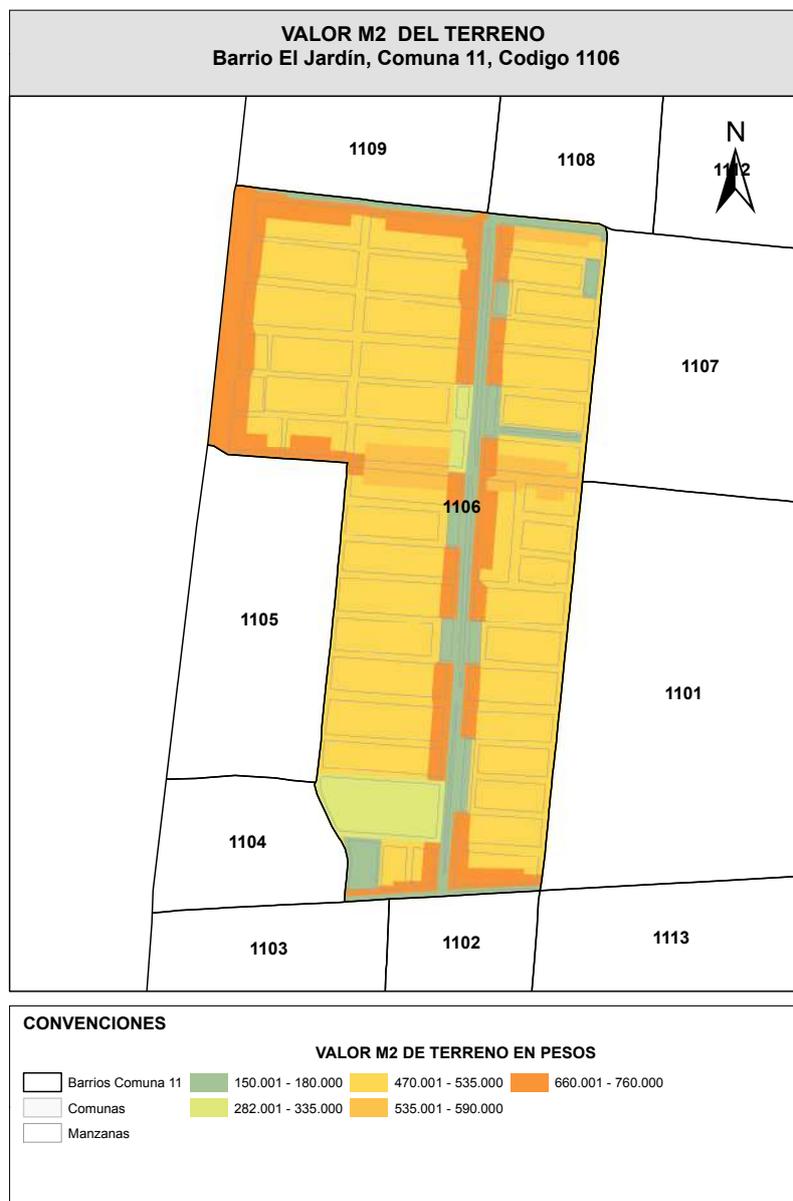


Figura 37: Valor metro cuadrado terreno barrio El Jardín

## 6.7 La Fortaleza

### 6.7.1 Localización y descripción general

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

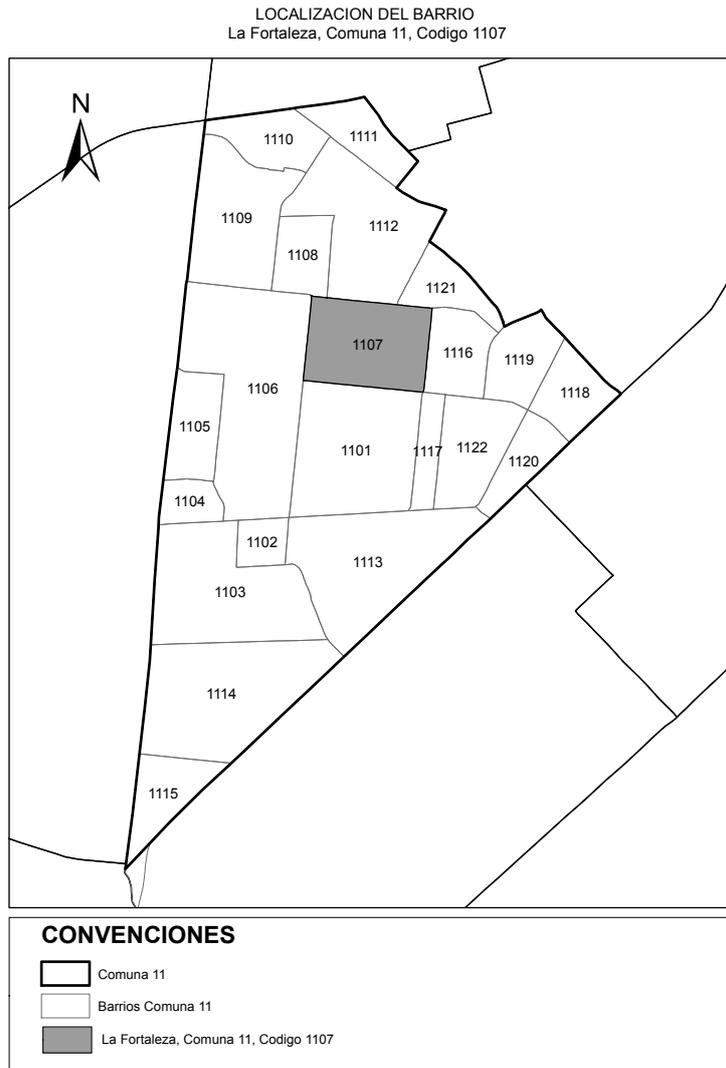


Figura 38: Localización del barrio La Fortaleza.

Este barrio cuenta con un total de 1069 predios, dentro de los cuales 858, es decir el 80.26% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 18.99% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.37% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 39.

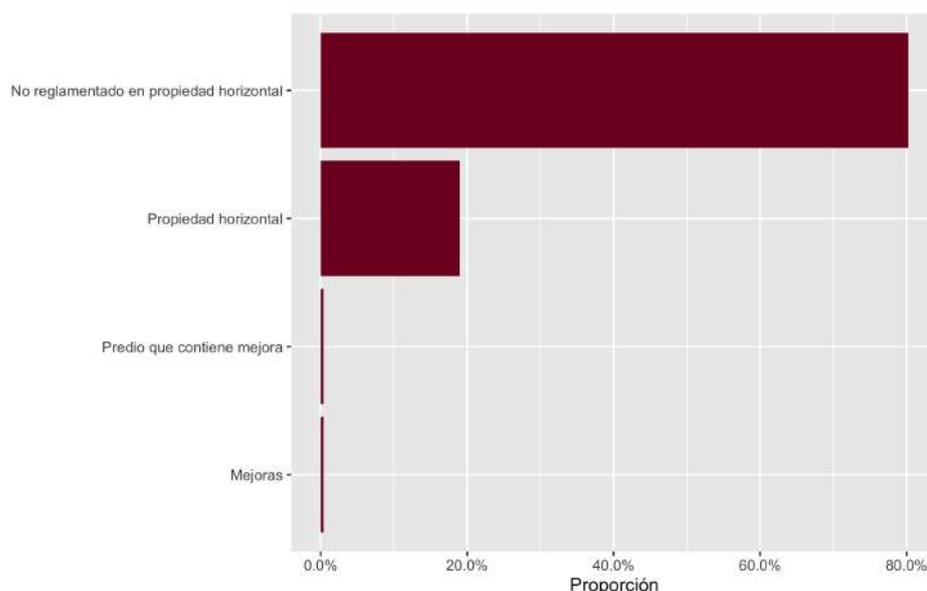


Figura 39: Predios del barrio La Fortaleza según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Fortaleza posee el 6.41% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.16% de los predios de la ciudad.

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

### 6.7.2 Destinación económica

En la figura 40, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 97.94% por predios con destinación *habitacional*, 1.59% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.47% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado, religioso y educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.58% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio La Fortaleza contiene el 3.92% .



Figura 40: Predios del barrio La Fortaleza según destinación económica

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

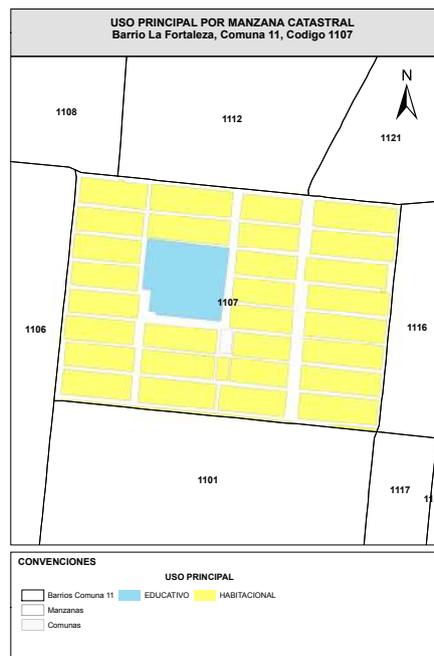


Figura 41: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Fortaleza

### 6.7.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Fortaleza

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

## 6.8 El Recuerdo

### 6.8.1 Localización y descripción general

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



Figura 43: Localización del barrio El Recuerdo.

Este barrio cuenta con un total de 380 predios, dentro de los cuales 259, es decir el 68.16% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 31.84% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio El Recuerdo. Esto se puede observar en la figura 44.

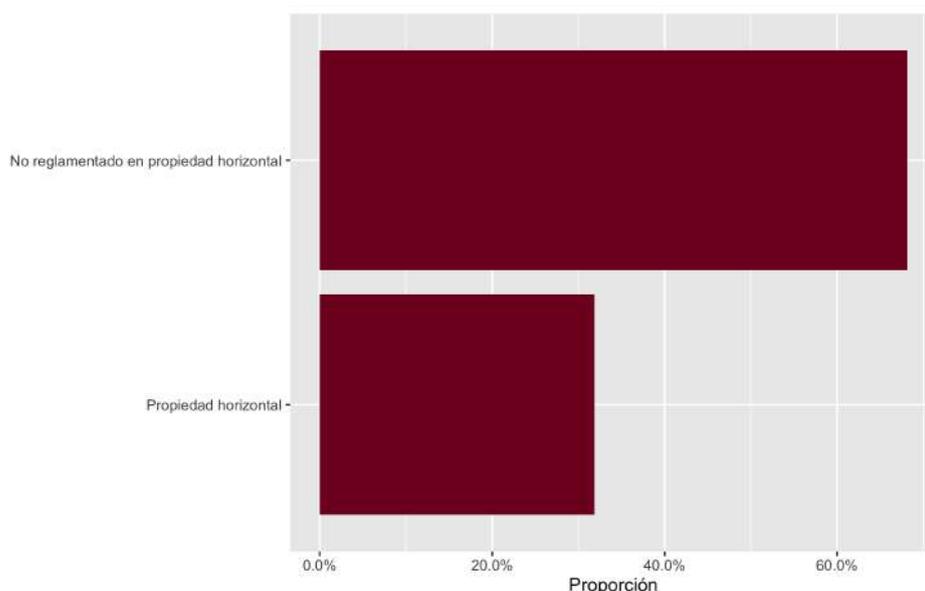


Figura 44: Predios del barrio El Recuerdo según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Recuerdo posee el 2.28% 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 El Recuerdo. 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 97.62% por predios con destinación *habitacional*, 0.79% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.05% de los predios de la comuna, estas corresponden a *industrial* 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 2.32% 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 Recuerdo contiene el 1.15% .



Figura 45: Predios del barrio El Recuerdo según destinación económica

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

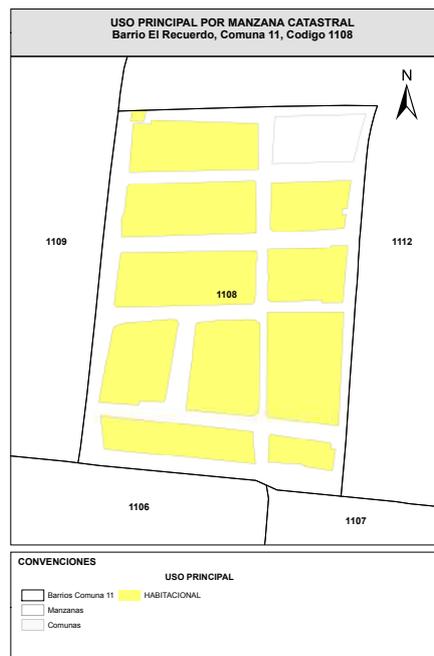


Figura 46: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Recuerdo

### 6.8.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Recuerdo

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

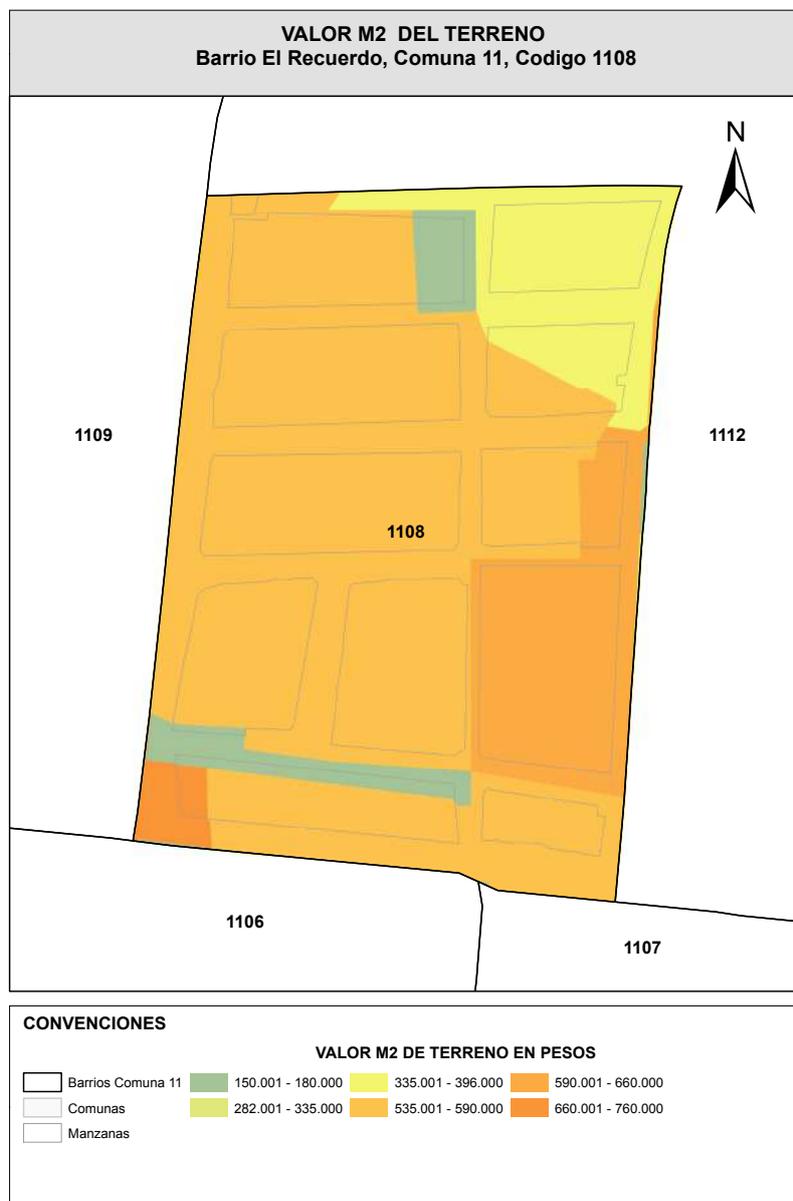


Figura 47: Valor metro cuadrado terreno barrio El Recuerdo

## 6.9 Aguablanca

### 6.9.1 Localización y descripción general

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

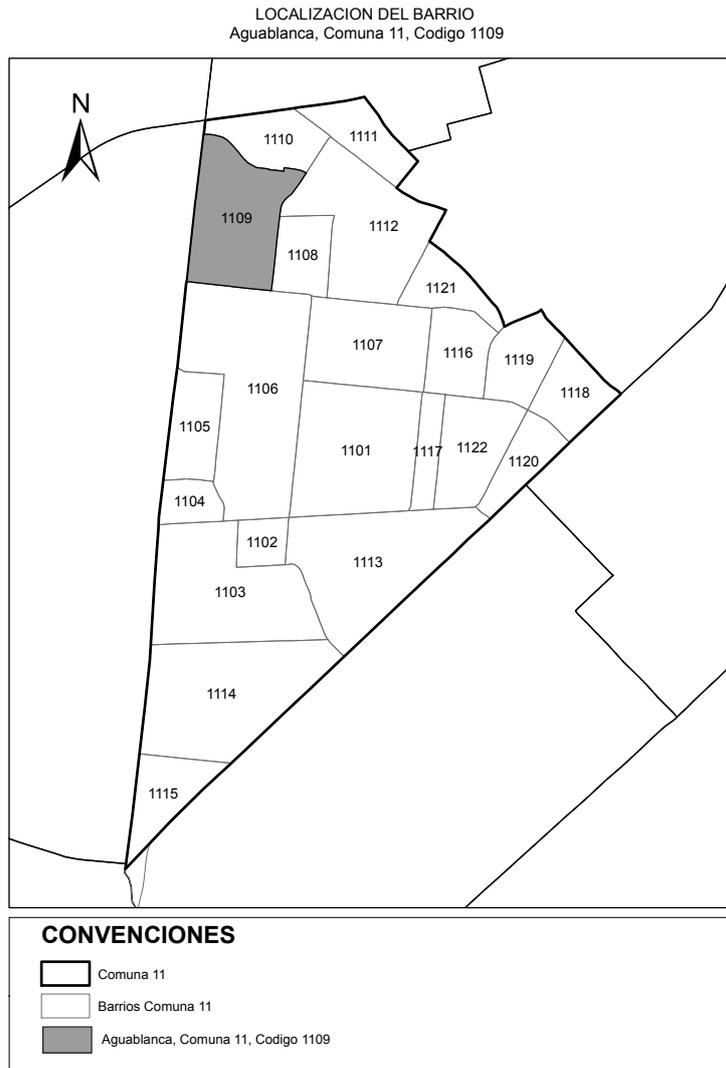


Figura 48: Localización del barrio Aguablanca.

Este barrio cuenta con un total de 1042 predios, dentro de los cuales 763, es decir el 73.22% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 25.53% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.48% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 49.

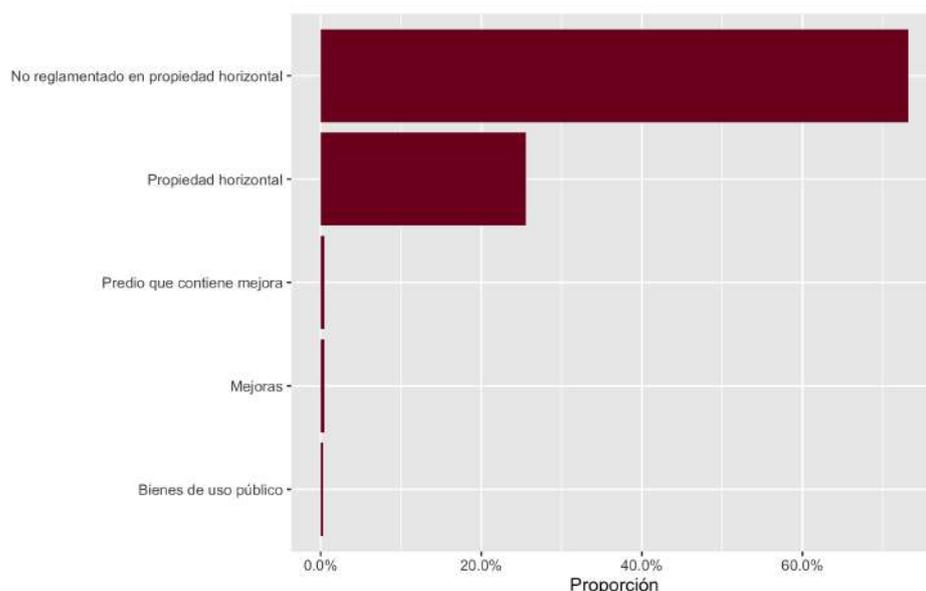


Figura 49: Predios del barrio Aguablanca según condición.

Es importante mencionar que el barrio Aguablanca posee el 6.25% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.16% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Aguablanca. 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 92.92% por predios con destinación *habitacional*, 4.85% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.22% 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 6.04% 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 Aguablanca contiene el 11.52% .



Figura 50: Predios del barrio Aguablanca 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 Aguablanca

### 6.9.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Aguablanca

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

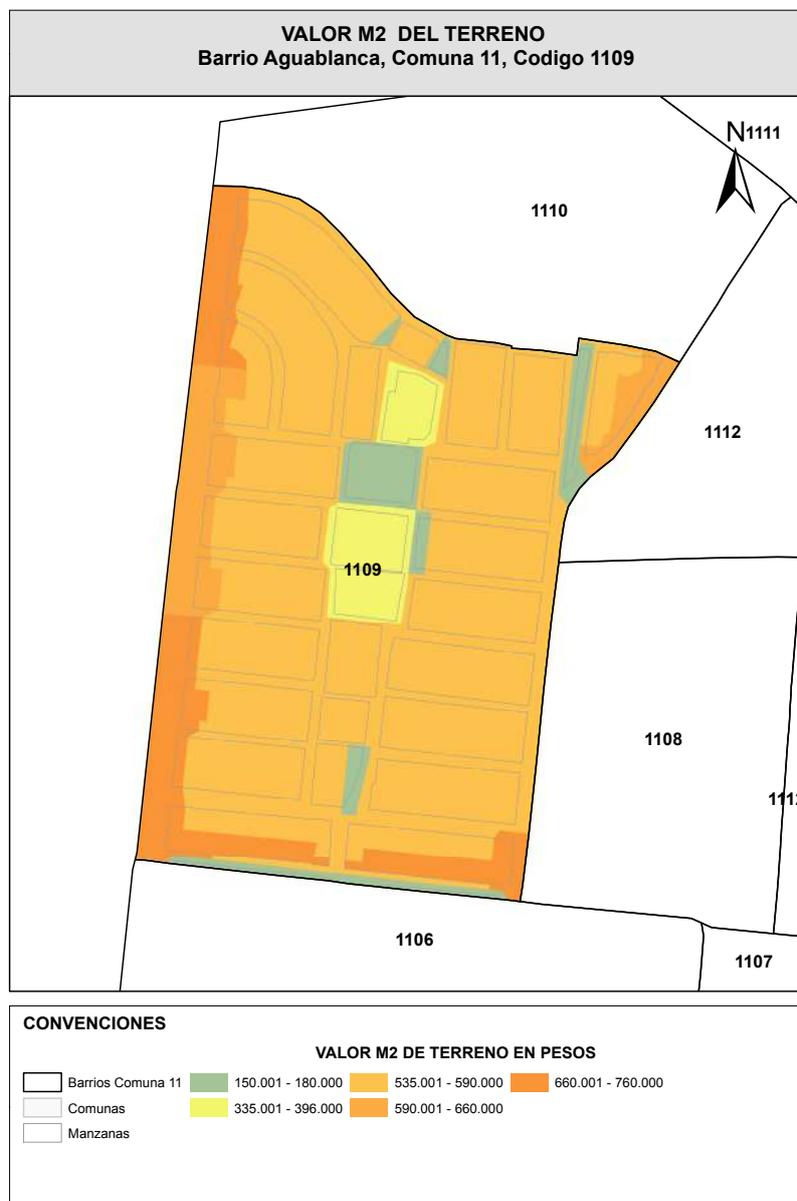


Figura 52: Valor metro cuadrado terreno barrio Aguablanca

## 6.10 El Prado

### 6.10.1 Localización y descripción general

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

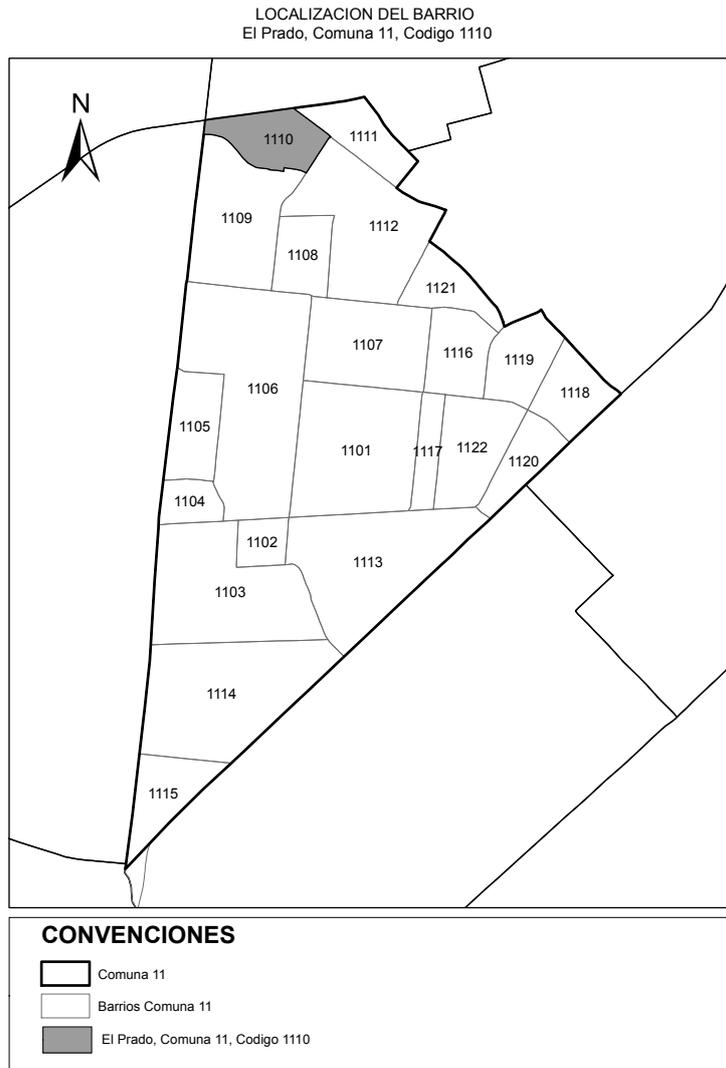


Figura 53: Localización del barrio El Prado.

Este barrio cuenta con un total de 350 predios, dentro de los cuales 187, es decir el 53.43% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 42% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 2.86% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 54.

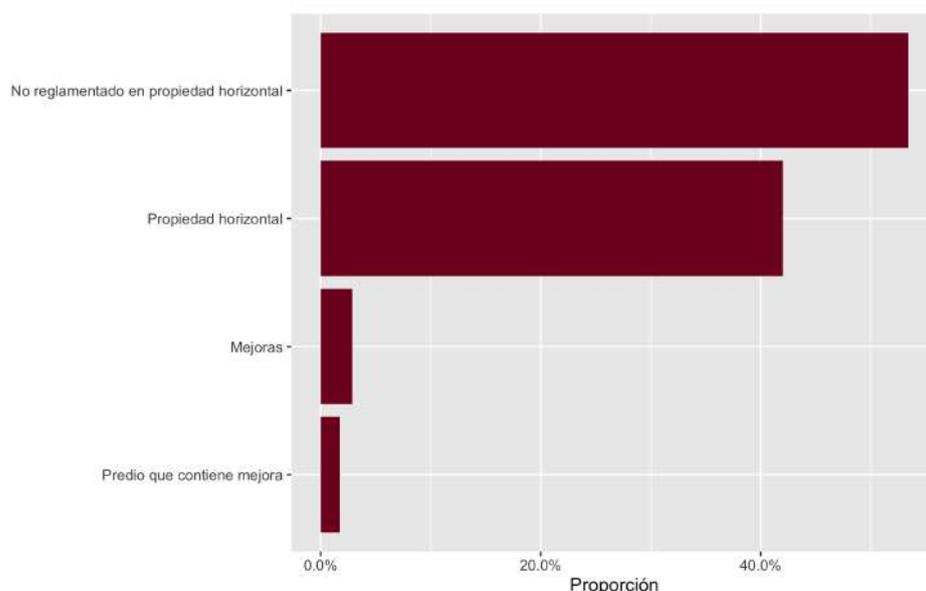


Figura 54: Predios del barrio El Prado según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Prado posee el 2.1% de los predios 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 El Prado. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.10.2 Destinación económica

En la figura 55, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 93% por predios con destinación *habitacional*, 4.37% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.62% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *industrial*, *lote urbanizado no construido o edificado* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.01% 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 Prado contiene el 3.46% .



Figura 55: Predios del barrio El Prado según destinación económica

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

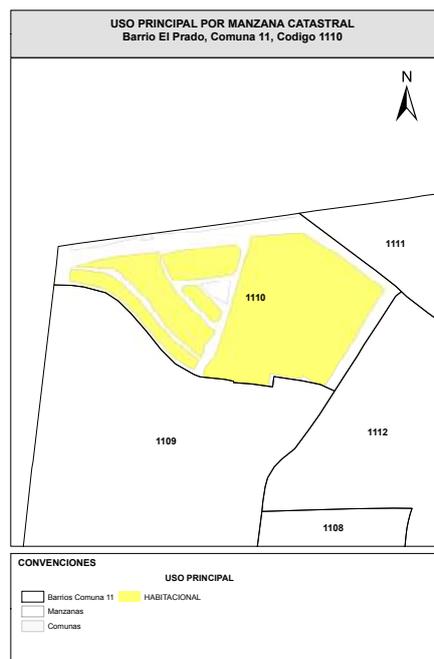


Figura 56: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Prado

### 6.10.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Prado

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

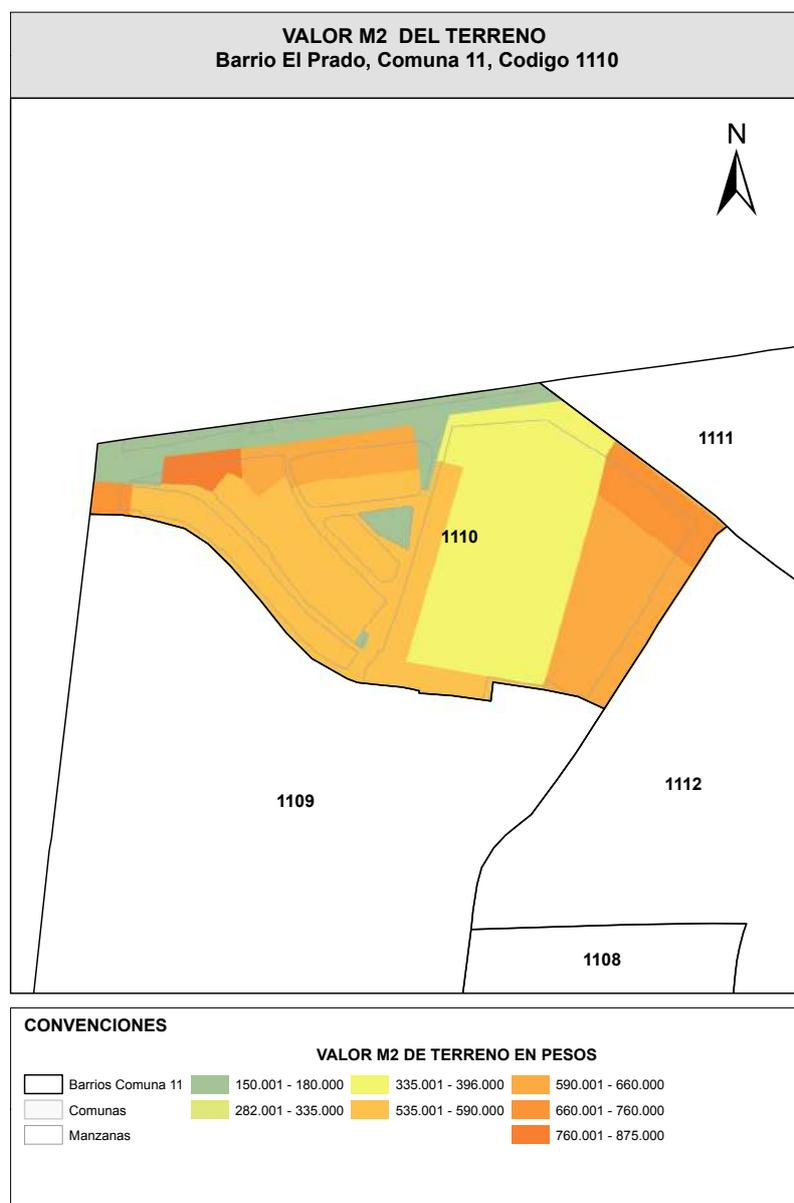


Figura 57: Valor metro cuadrado terreno barrio El Prado

## 6.11 20 de Julio

### 6.11.1 Localización y descripción general

En la figura 58 se puede observar la ubicación geográfica del barrio 20 de Julio al interior de la comuna.

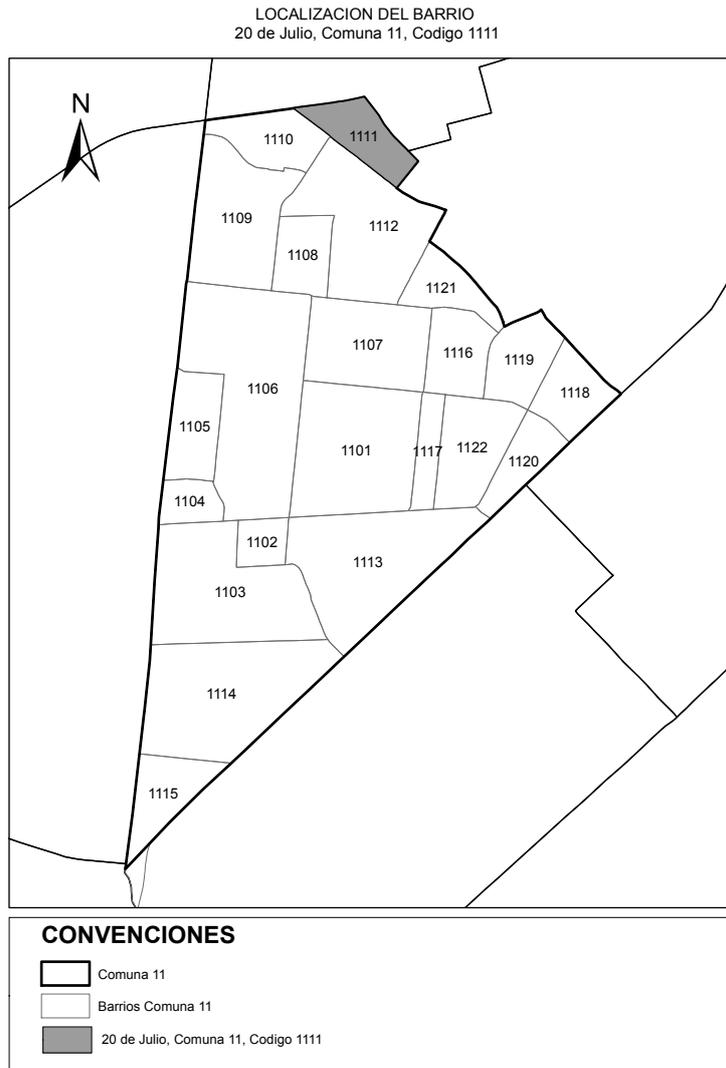


Figura 58: Localización del barrio 20 de Julio.

Este barrio cuenta con un total de 420 predios, dentro de los cuales 364, es decir el 86.67% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 12.86% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.24% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 59.

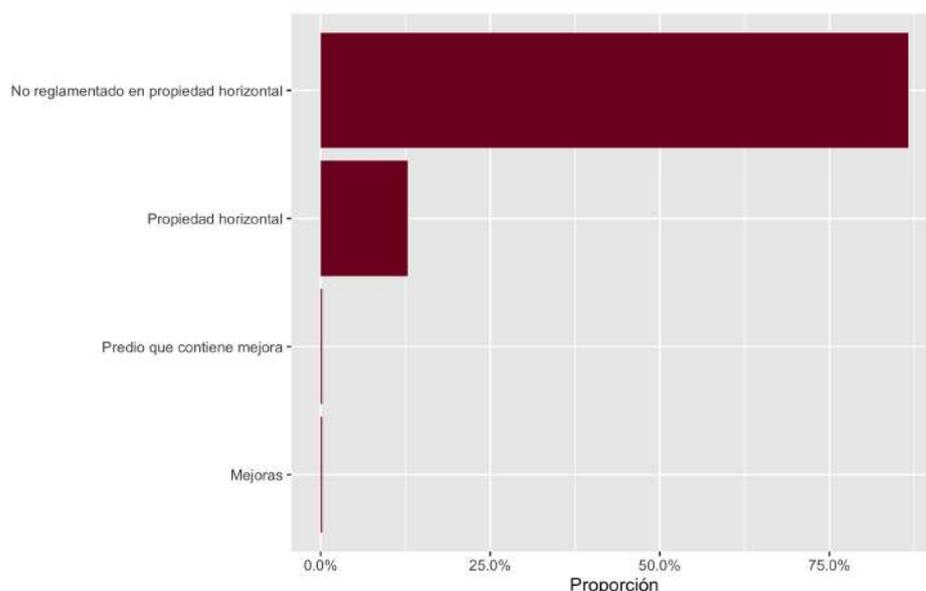


Figura 59: Predios del barrio 20 de Julio según condición.

Es importante mencionar que el barrio 20 de Julio posee el 2.52% 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 20 de Julio. 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 94.22% por predios con destinación *habitacional*, 4.34% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.44% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *cultural* 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 2.46% 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 20 de Julio contiene el 4.15% .



Figura 60: Predios del barrio 20 de Julio según destinación económica

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

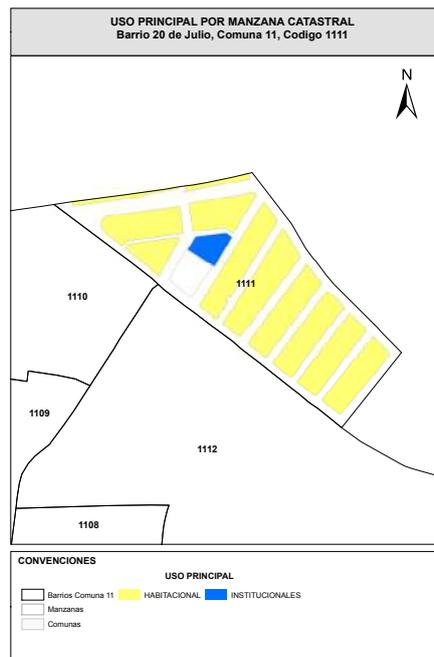


Figura 61: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio 20 de Julio

### 6.11.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio 20 de Julio

La figura 62 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio 20 de Julio, 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.

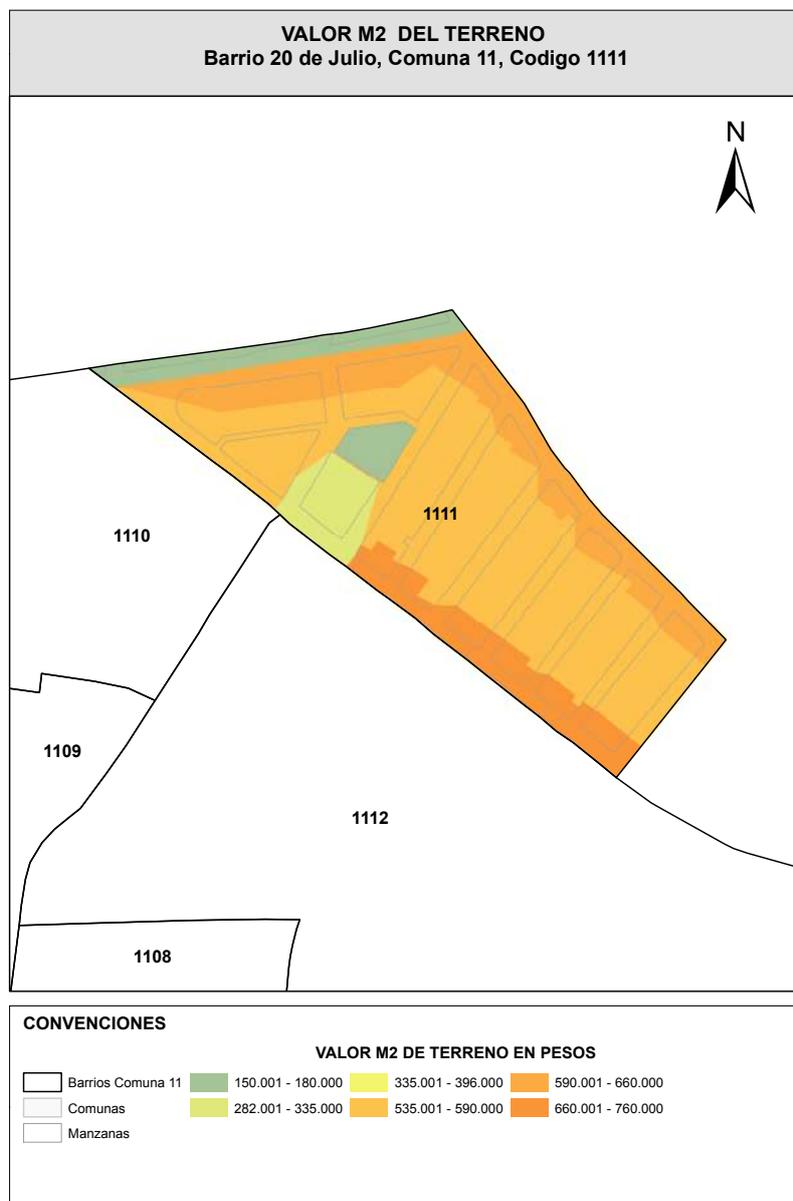


Figura 62: Valor metro cuadrado terreno barrio 20 de Julio

## 6.12 Prados de Oriente

### 6.12.1 Localización y descripción general

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

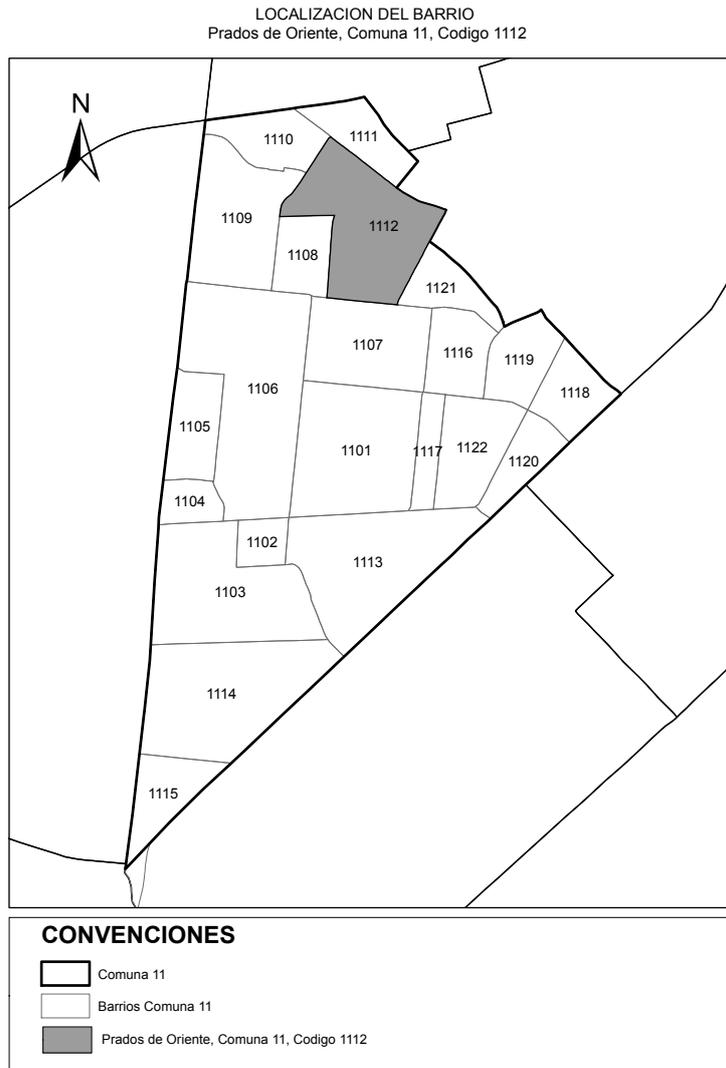


Figura 63: Localización del barrio Prados de Oriente.

Este barrio cuenta con un total de 805 predios, dentro de los cuales 538, es decir el 66.83% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 21.61% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 6.21% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 64.

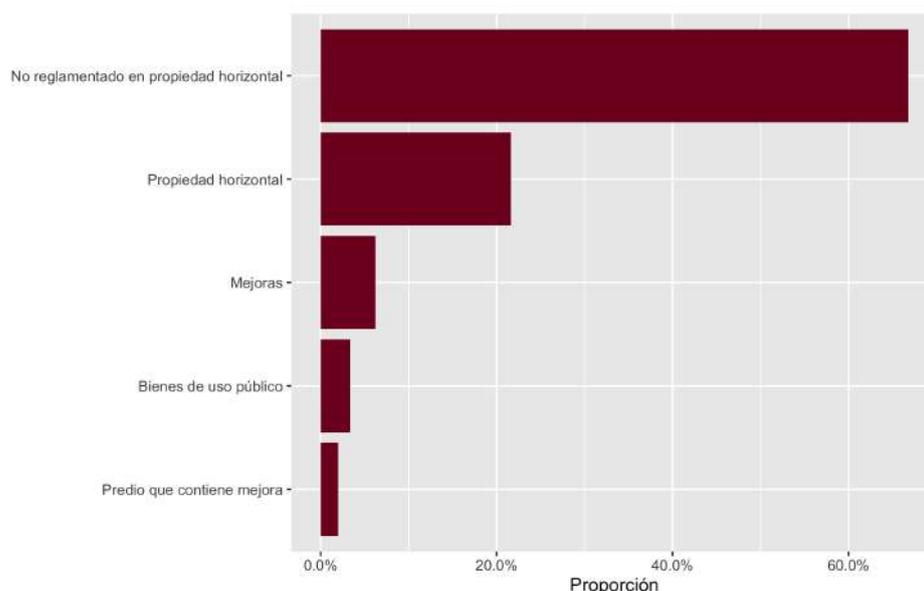


Figura 64: Predios del barrio Prados de Oriente según condición.

Es importante mencionar que el barrio Prados de Oriente posee el 4.83% 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 Prados de Oriente. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.12.2 Destinación económica

En la figura 65, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 94.38% por predios con destinación *habitacional*, 3.12% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *uso público*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.48% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *institucional* y de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *uso público* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 4.76% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *uso público*, el barrio Prados de Oriente contiene el 44.64% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *uso público* de la esta comuna.



Figura 65: Predios del barrio Prados de Oriente según destinación económica

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

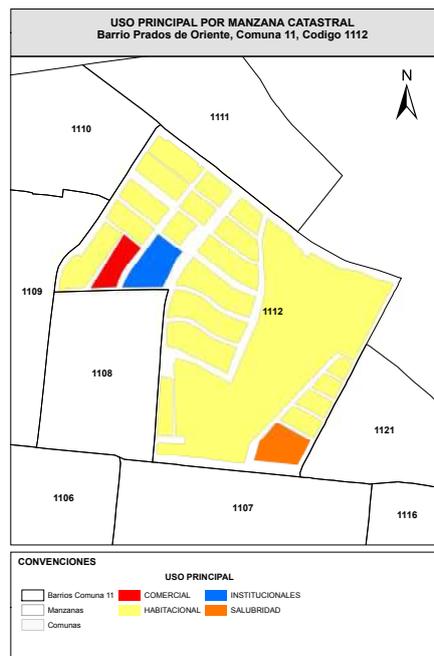


Figura 66: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Prados de Oriente

### 6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Prados de Oriente

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

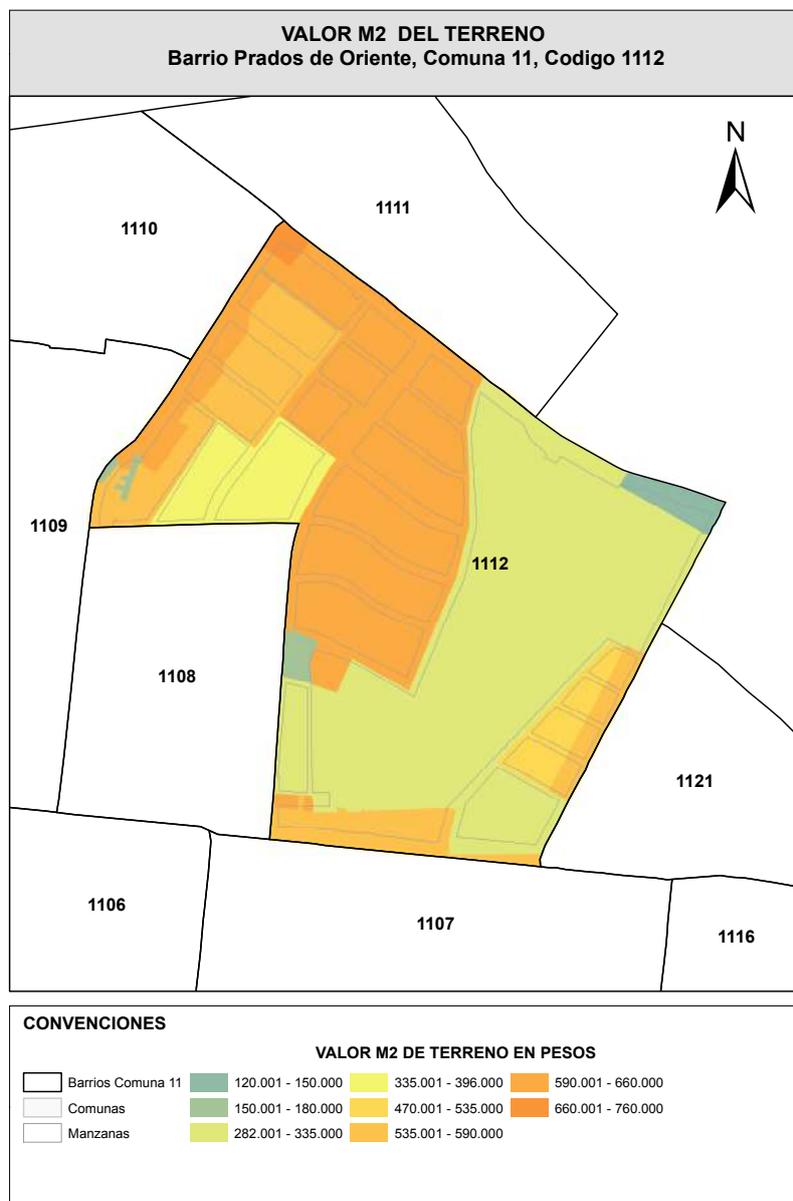


Figura 67: Valor metro cuadrado terreno barrio Prados de Oriente

## 6.13 Los Sauces

### 6.13.1 Localización y descripción general

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

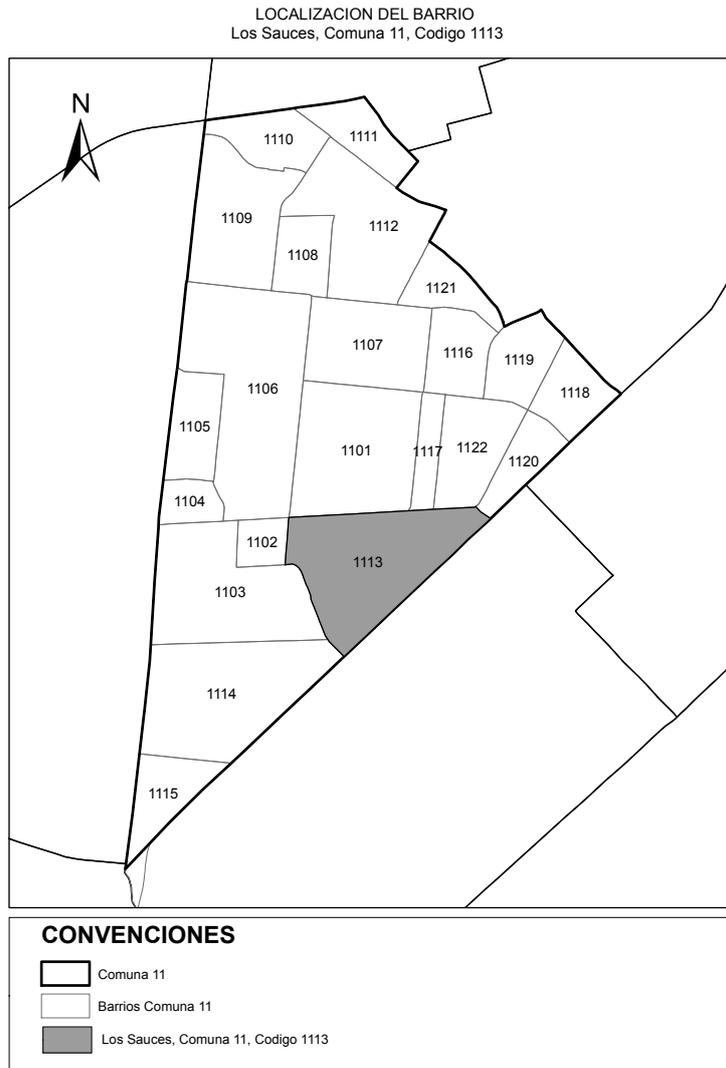


Figura 68: Localización del barrio Los Sauces.

Este barrio cuenta con un total de 1228 predios, dentro de los cuales 976, es decir el 79.48% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 16.04% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.42% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 69.

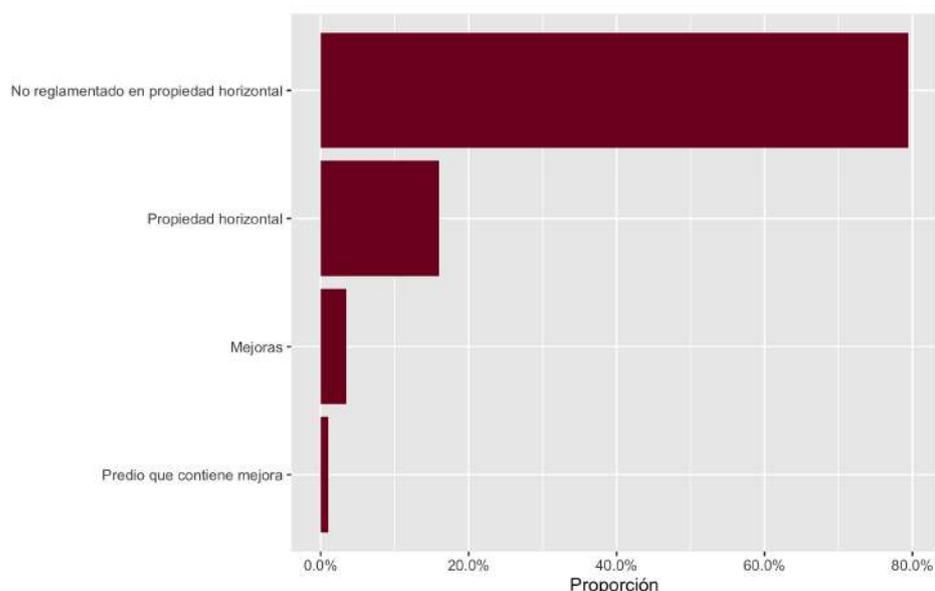


Figura 69: Predios del barrio Los Sauces según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Sauces posee el 7.36% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.18% de los predios de la ciudad.

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

### 6.13.2 Destinación económica

En la figura 70, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 97.37% por predios con destinación *habitacional*, 1.73% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.9% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *institucional* 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 7.45% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Los Sauces contiene el 4.84% .



Figura 70: Predios del barrio Los Sauces según destinación económica

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

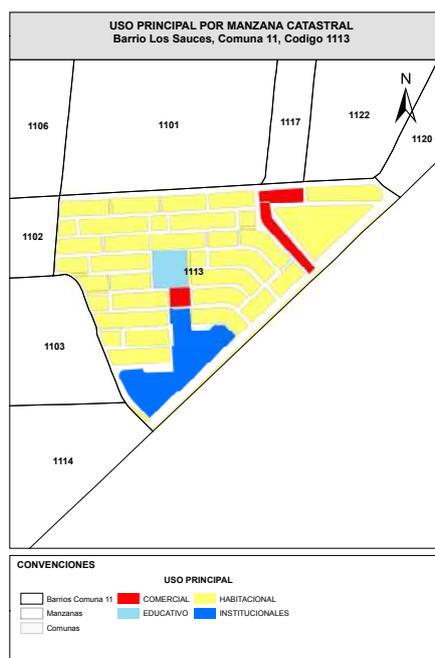


Figura 71: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Los Sauces

### 6.13.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Sauces

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

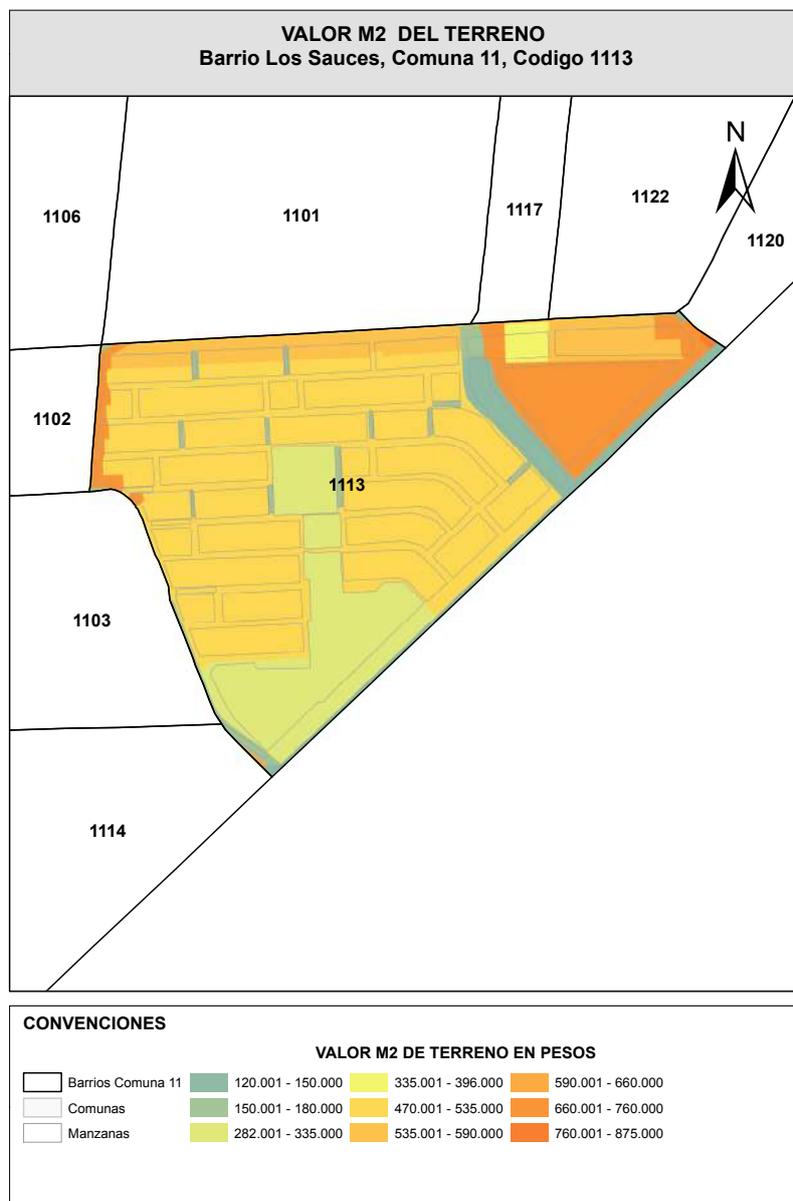


Figura 72: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Sauces

## 6.14 Villa del Sur

### 6.14.1 Localización y descripción general

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



Figura 73: Localización del barrio Villa del Sur.

Este barrio cuenta con un total de 1358 predios, dentro de los cuales 868, es decir el 63.92% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 35.35% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.22% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 74.

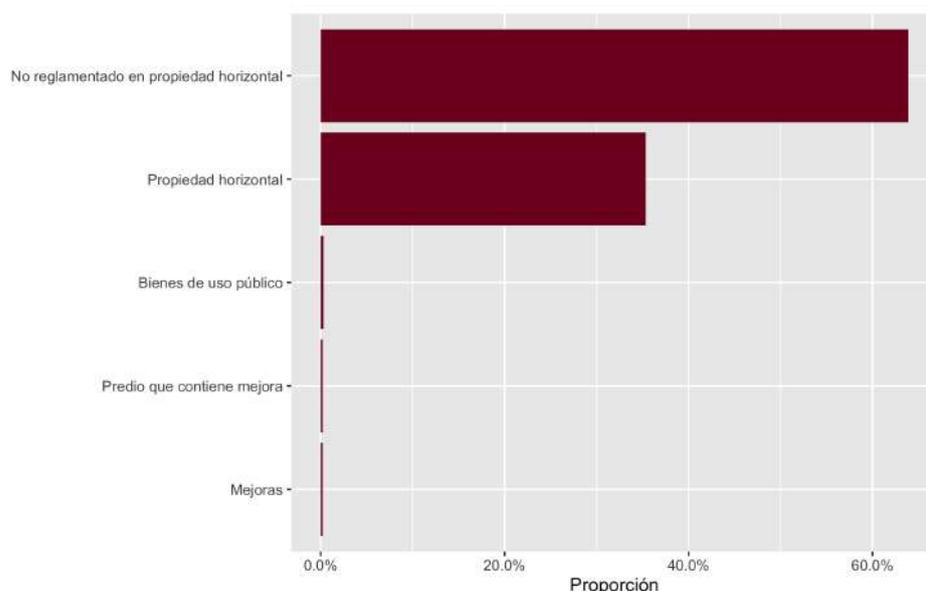


Figura 74: Predios del barrio Villa del Sur según condición.

Es importante mencionar que el barrio Villa del Sur posee el 8.14% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.2% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Villa del Sur. 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 96.59% por predios con destinación *habitacional*, 1.78% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.62% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *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 8.21% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Villa del Sur contiene el 5.53% .



Figura 75: Predios del barrio Villa del Sur según destinación económica

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

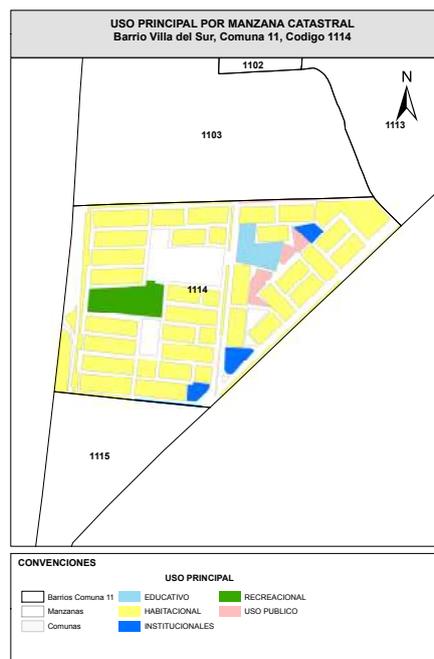


Figura 76: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Villa del Sur

### 6.14.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Villa del Sur

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

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

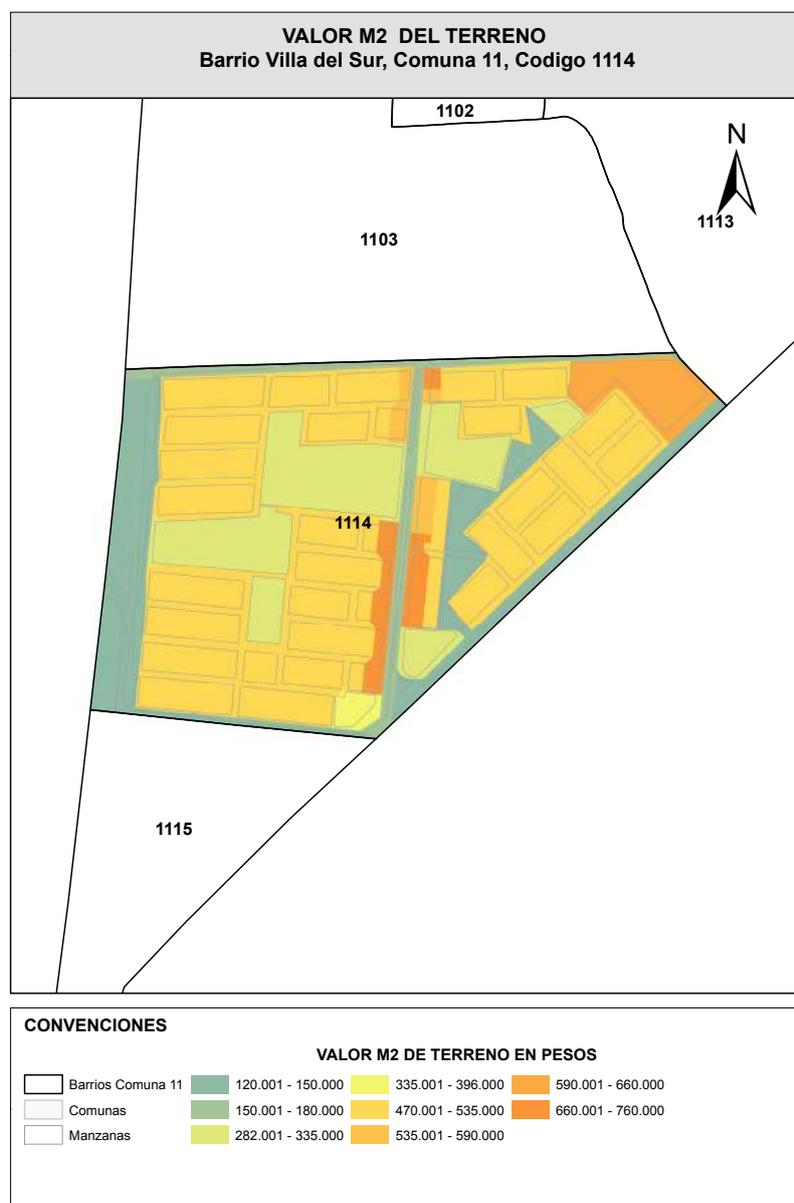


Figura 77: Valor metro cuadrado terreno barrio Villa del Sur

## 6.15 José Holguín Garcés

### 6.15.1 Localización y descripción general

En la figura 78 se puede observar la ubicación geográfica del barrio José Holguín Garcés al interior de la comuna.

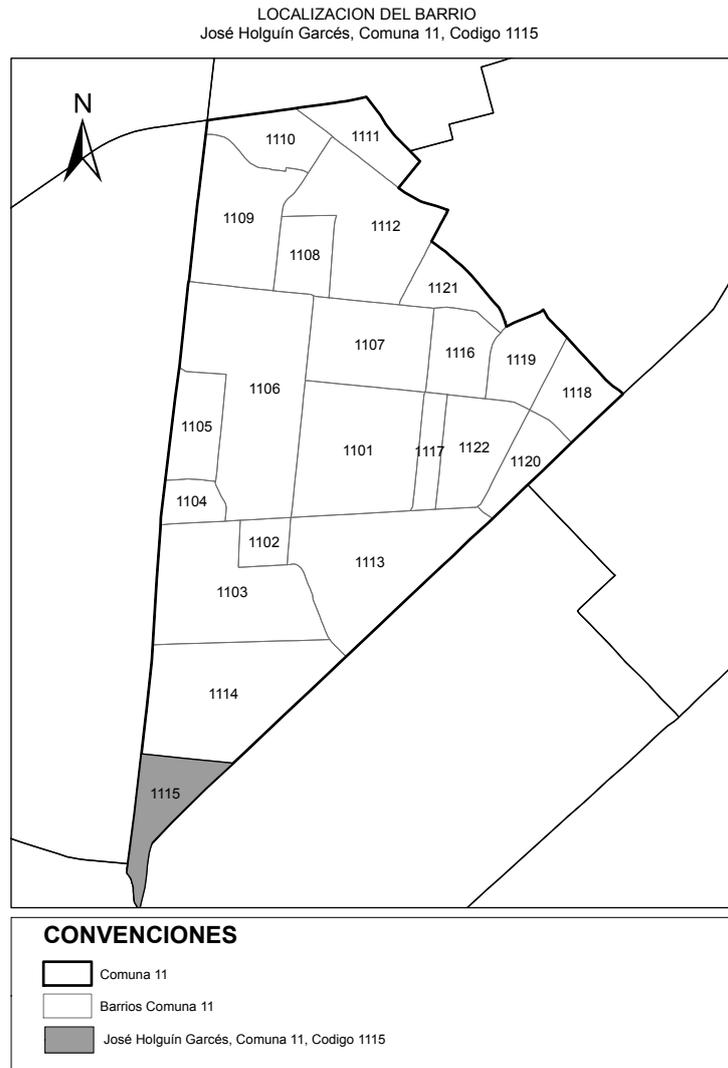


Figura 78: Localización del barrio José Holguín Garcés.

Este barrio cuenta con un total de 268 predios, dentro de los cuales 208, es decir el 77.61% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 19.03% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.87% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 79.

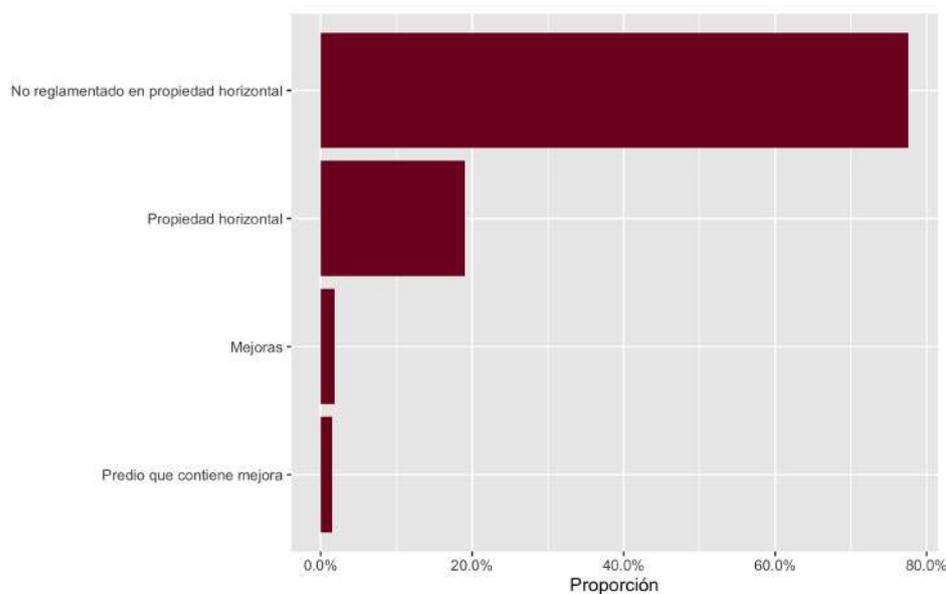


Figura 79: Predios del barrio José Holguín Garcés según condición.

Es importante mencionar que el barrio José Holguín Garcés posee el 1.61% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.04% de los predios de la ciudad.

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

### 6.15.2 Destinación económica

En la figura 80, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.09% por predios con destinación *habitacional*, 1.89% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 3.01% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *institucional* y de tipo *salubridad*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.59% 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 José Holguín Garcés contiene el 1.15% .



Figura 80: Predios del barrio José Holguín Garcés según destinación económica

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

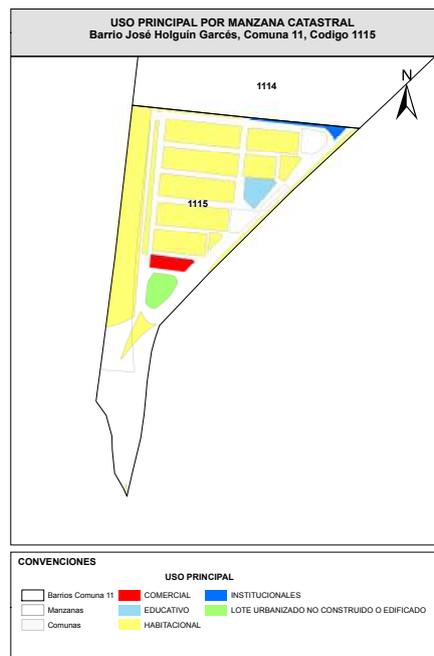


Figura 81: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio José Holguín Garcés

### 6.15.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio José Holguín Garcés

La figura 82 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio José Holguín Garcés, 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 José Holguín Garcés

## 6.16 León XIII

### 6.16.1 Localización y descripción general

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

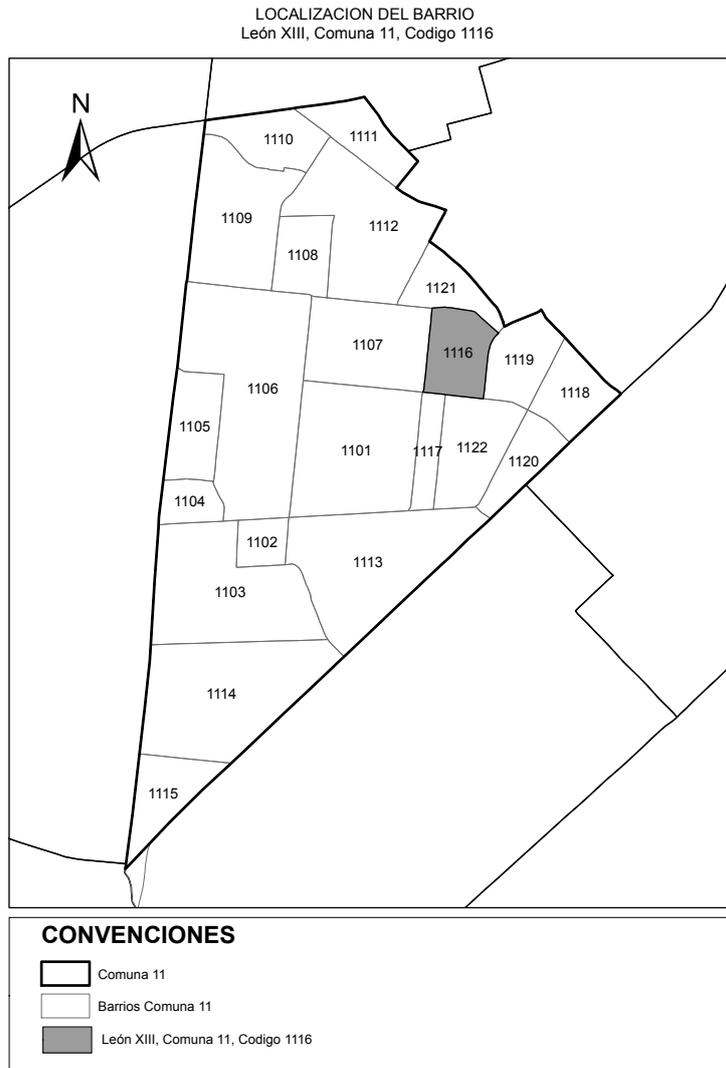


Figura 83: Localización del barrio León XIII.

Este barrio cuenta con un total de 657 predios, dentro de los cuales 419, es decir el 63.77% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 12.02% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 12.18% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 84.

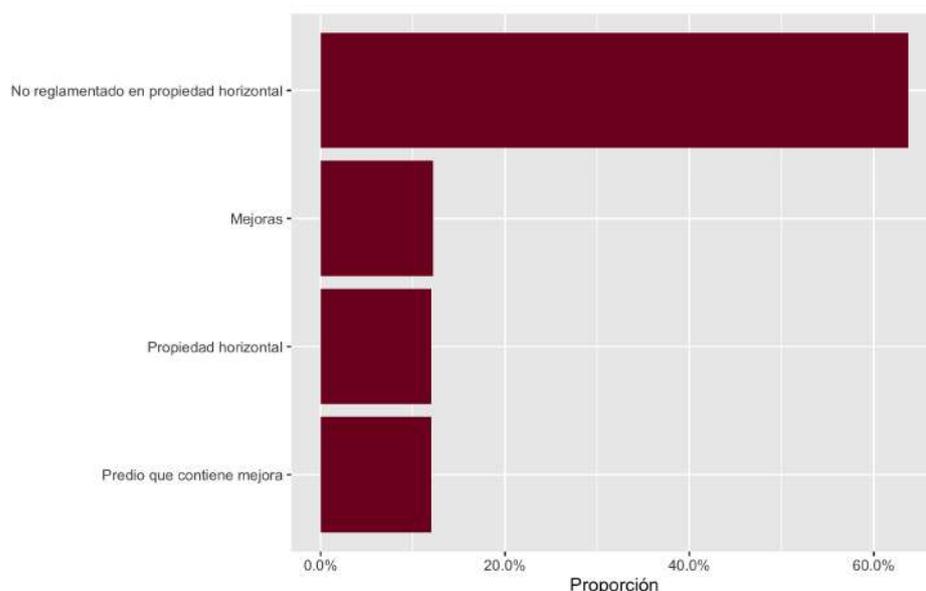


Figura 84: Predios del barrio León XIII según condición.

Es importante mencionar que el barrio León XIII posee el 3.94% 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 León XIII. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.16.2 Destinación económica

En la figura 85, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 97.7% por predios con destinación *habitacional*, 1.38% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.91% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *industrial* 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 4.01% 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 León XIII contiene el 2.07% .



Figura 85: Predios del barrio León XIII según destinación económica

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

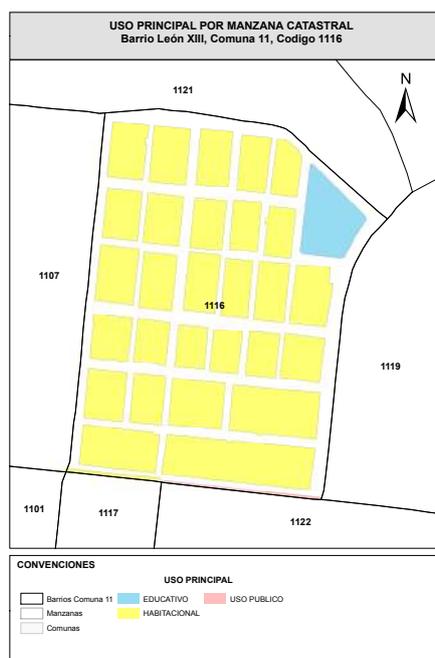


Figura 86: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio León XIII

### 6.16.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio León XIII

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

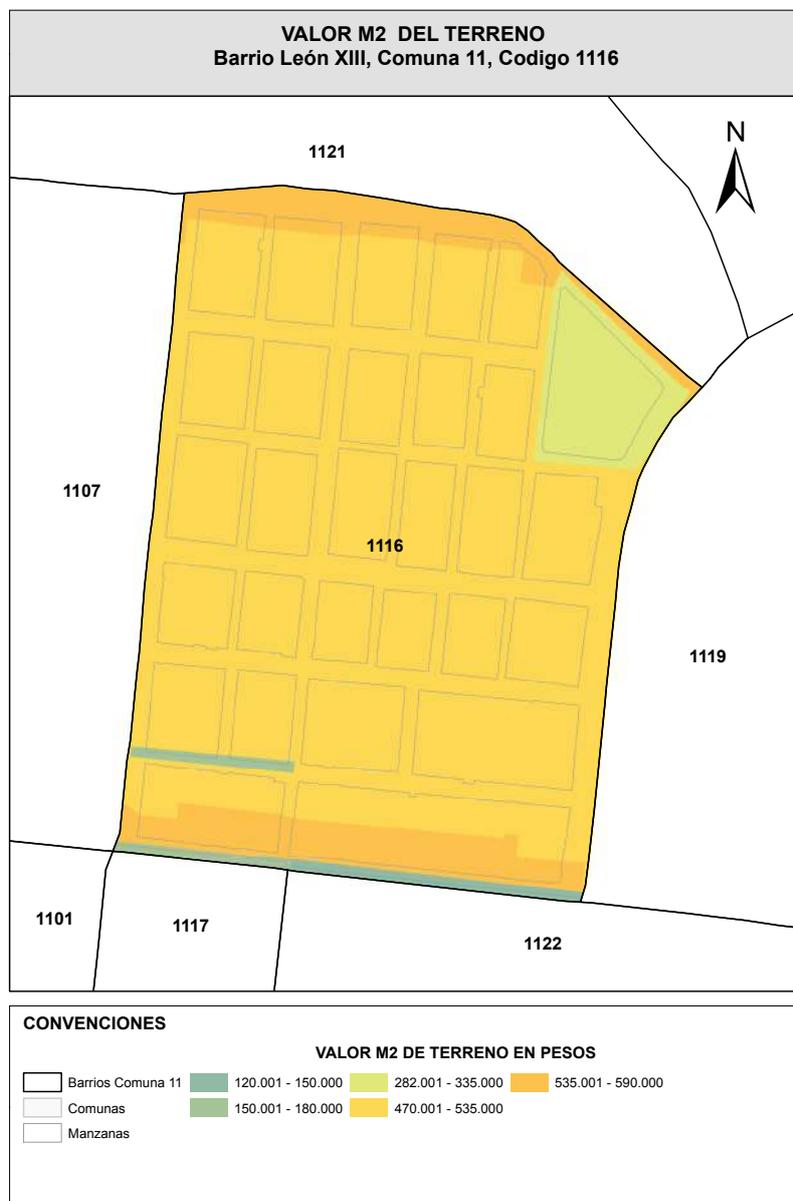


Figura 87: Valor metro cuadrado terreno barrio León XIII

## 6.17 José María Córdoba

### 6.17.1 Localización y descripción general

En la figura 88 se puede observar la ubicación geográfica del barrio José María Córdoba al interior de la comuna.



Figura 88: Localización del barrio José María Córdoba.

Este barrio cuenta con un total de 216 predios, dentro de los cuales 139, es decir el 64.35% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 26.85% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 4.17% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 89.

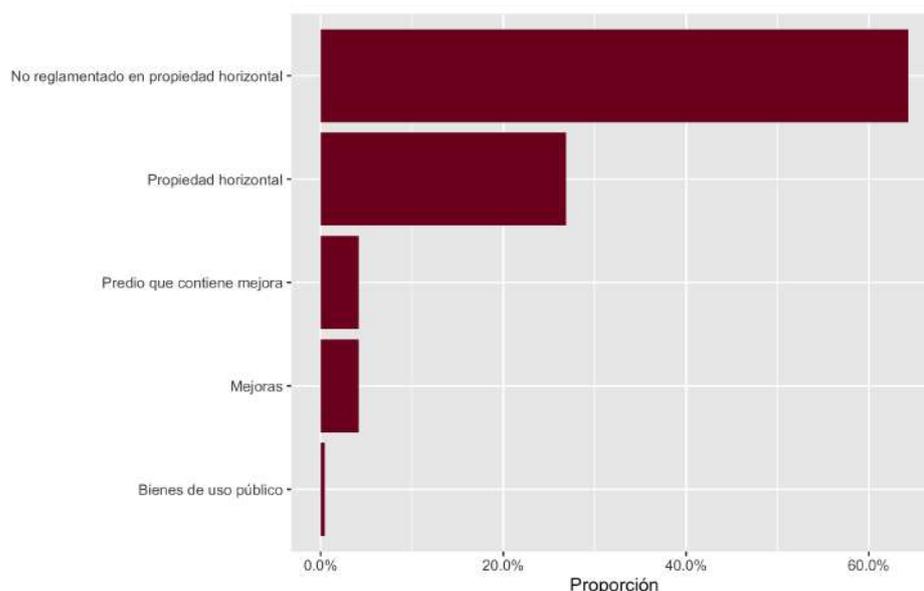


Figura 89: Predios del barrio José María Córdoba según condición.

Es importante mencionar que el barrio José María Córdoba posee el 1.3% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.03% 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 José María Córdoba. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.17.2 Destinación económica

En la figura 90, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.79% por predios con destinación *habitacional*, 0.93% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.4% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado* 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 1.29% 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 José María Córdoba contiene el 1.38% .



Figura 90: Predios del barrio José María Córdoba según destinación económica

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

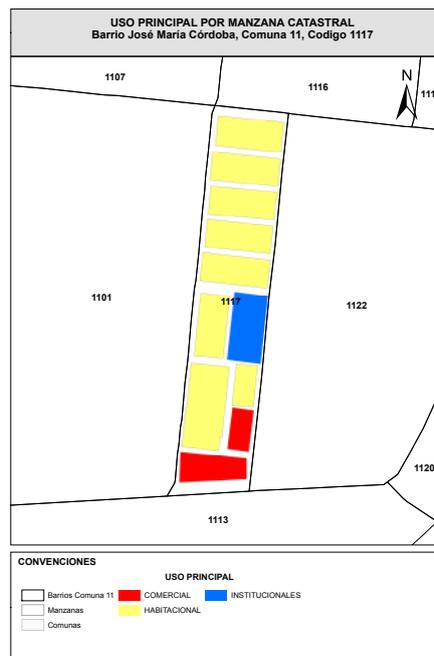


Figura 91: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio José María Córdoba

### 6.17.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio José María Córdoba

La figura 92 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio José María Córdoba, 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 José María Córdoba

## 6.18 San Pedro Claver

### 6.18.1 Localización y descripción general

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

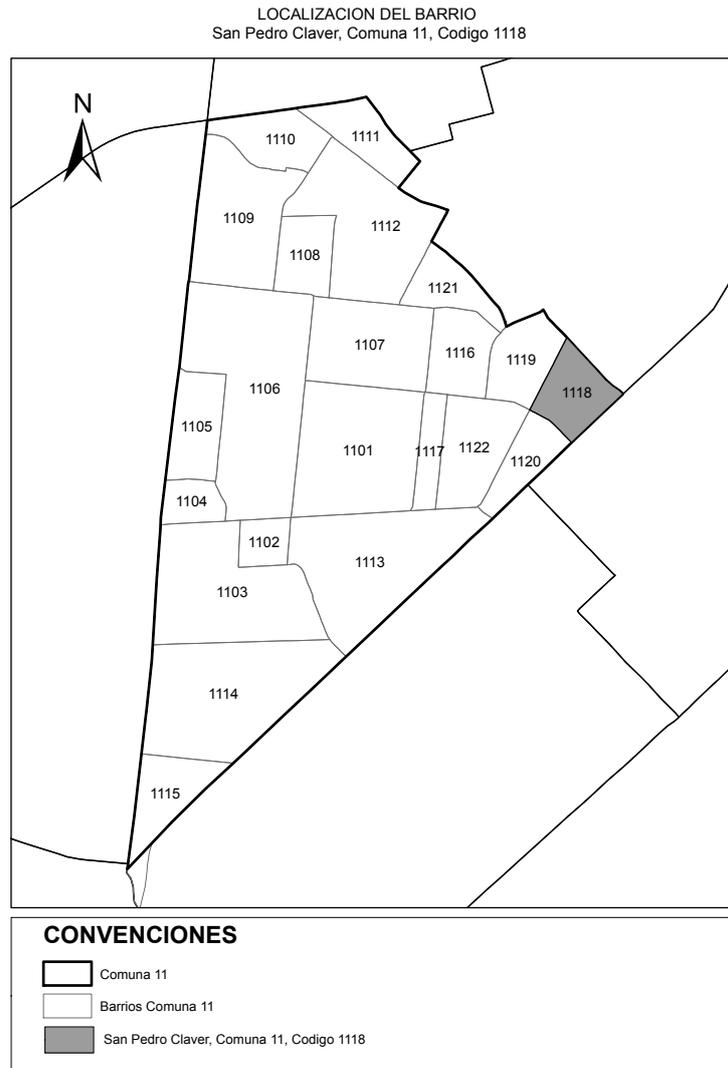


Figura 93: Localización del barrio San Pedro Claver.

Este barrio cuenta con un total de 737 predios, dentro de los cuales 448, es decir el 60.79% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 5.16% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 16.82% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 94.

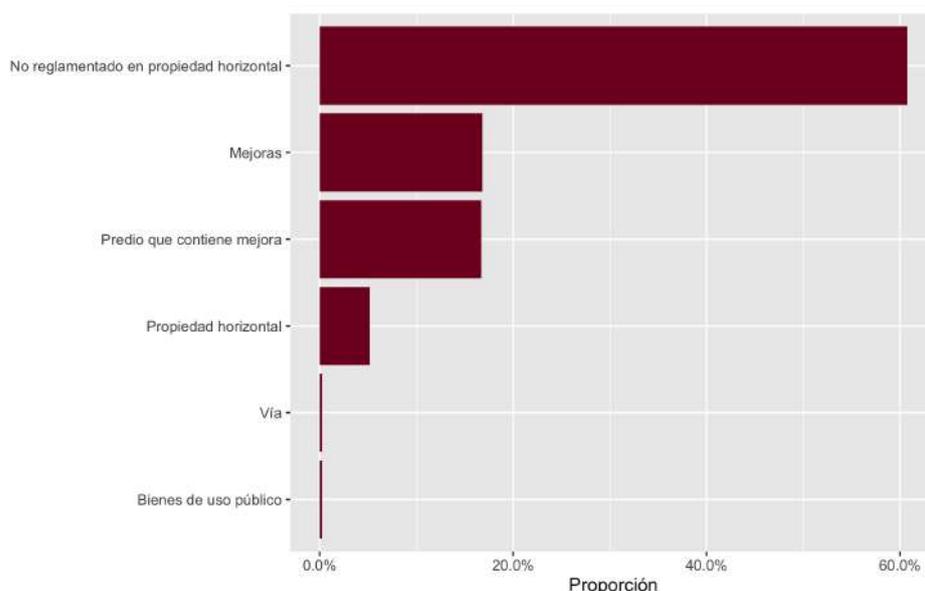


Figura 94: Predios del barrio San Pedro Claver según condición.

Es importante mencionar que el barrio San Pedro Claver posee el 4.42% 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 San Pedro Claver. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.18.2 Destinación económica

En la figura 95, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 95.08% por predios con destinación *habitacional*, 3.97% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.96% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *institucional* y de tipo *cultural*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 4.38% 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 Pedro Claver contiene el 6.68% .



Figura 95: Predios del barrio San Pedro Claver según destinación económica

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

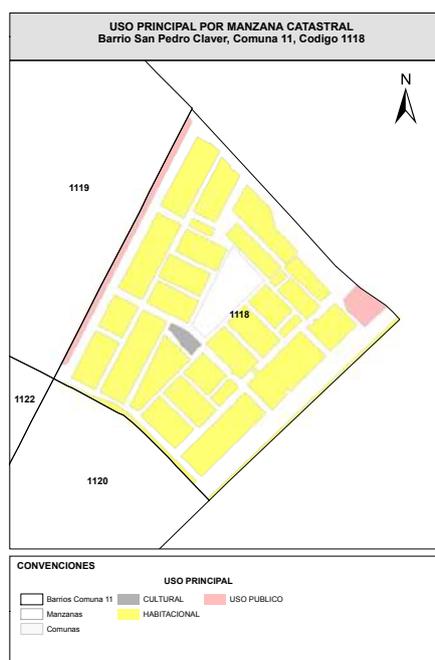


Figura 96: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio San Pedro Claver

### 6.18.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Pedro Claver

La figura 97 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio San Pedro Claver, 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 Pedro Claver

## 6.19 Los Conquistadores

### 6.19.1 Localización y descripción general

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

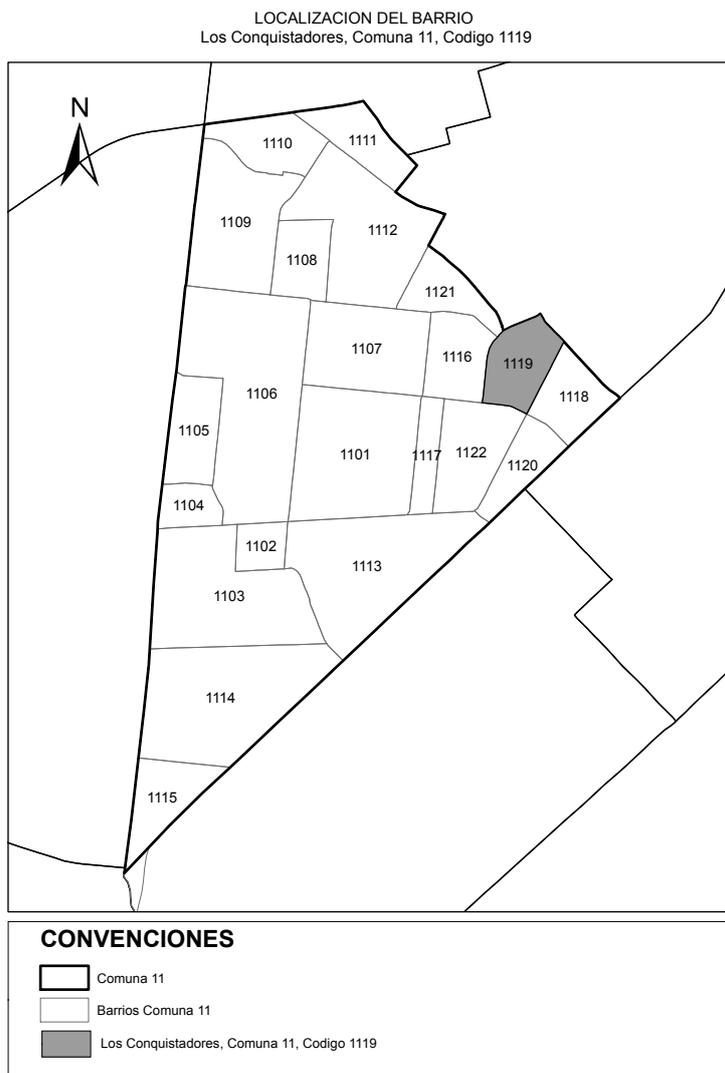


Figura 98: Localización del barrio Los Conquistadores.

Este barrio cuenta con un total de 614 predios, dentro de los cuales 394, es decir el 64.17% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 6.51% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 13.52% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 99.

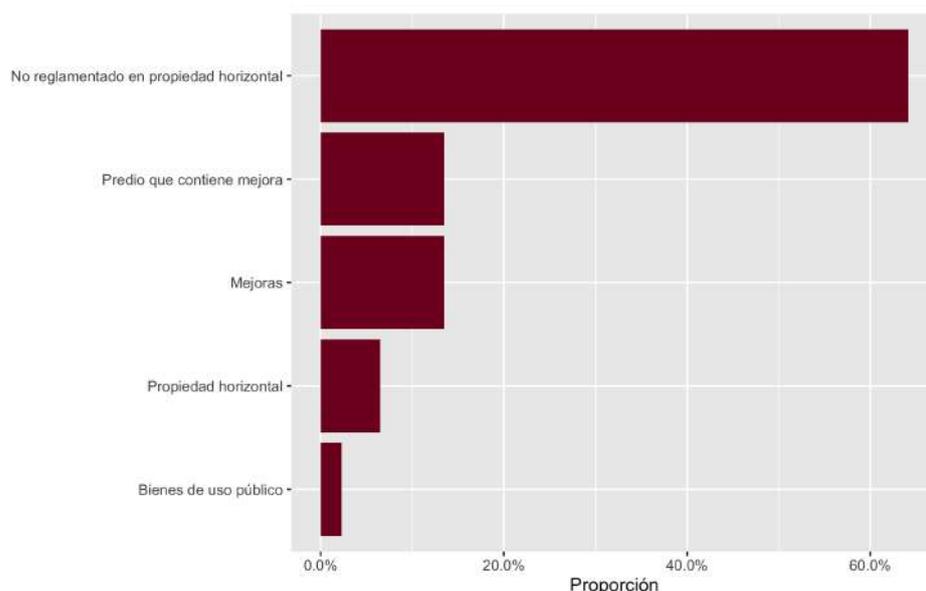


Figura 99: Predios del barrio Los Conquistadores según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Conquistadores posee el 3.68% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.09% de los predios de la ciudad.

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

### 6.19.2 Destinación económica

En la figura 100, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 96.08% por predios con destinación *habitacional*, 2.29% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *uso público*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.63% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *industrial* y de tipo *lote urbanizable no urbanizado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *uso público* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.7% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *uso público*, el barrio Los Conquistadores contiene el 25% .



Figura 100: Predios del barrio Los Conquistadores según destinación económica

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

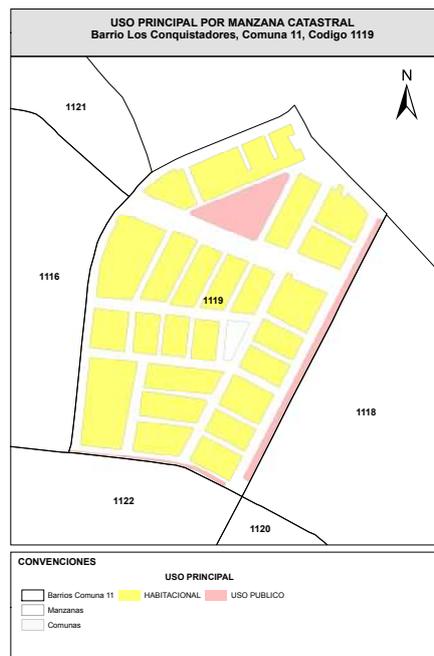


Figura 101: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Los Conquistadores

### 6.19.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Conquistadores

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

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

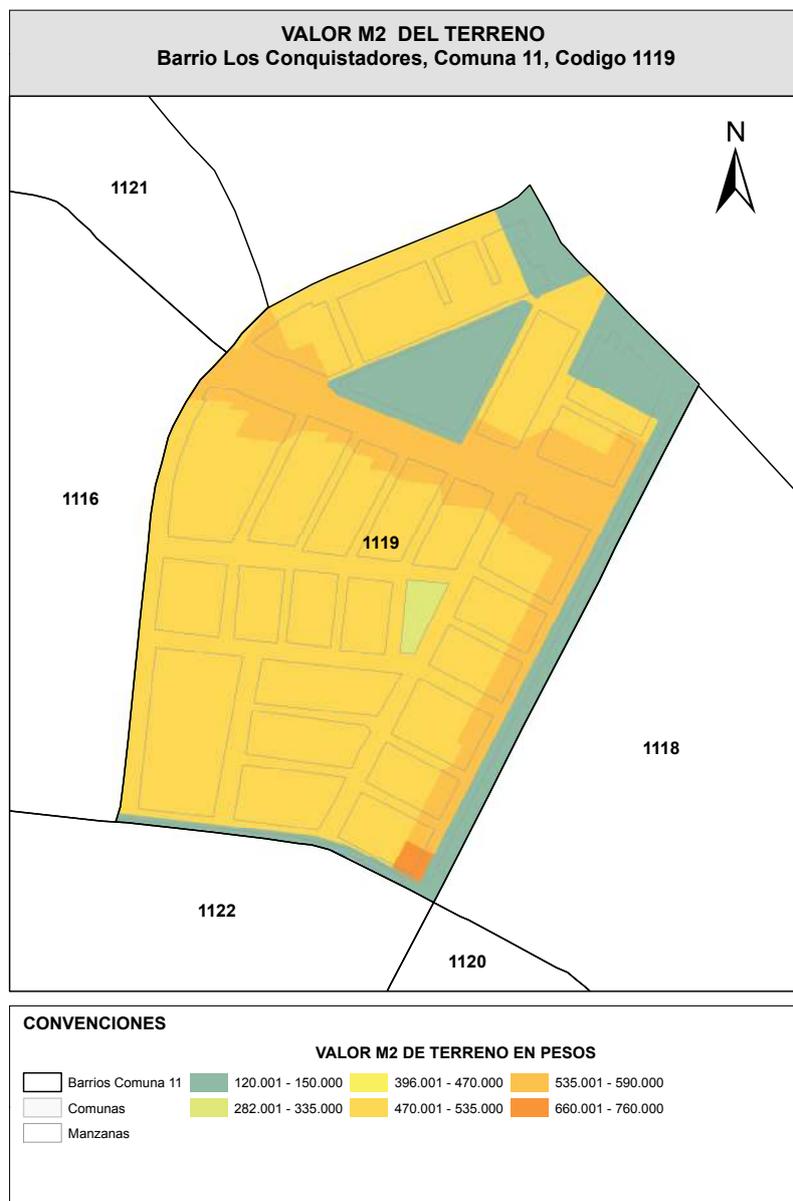


Figura 102: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Conquistadores

## 6.20 La Gran Colombia

### 6.20.1 Localización y descripción general

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



Figura 103: Localización del barrio La Gran Colombia.

Este barrio cuenta con un total de 381 predios, dentro de los cuales 261, es decir el 68.5% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 8.4% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 11.55% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 104.

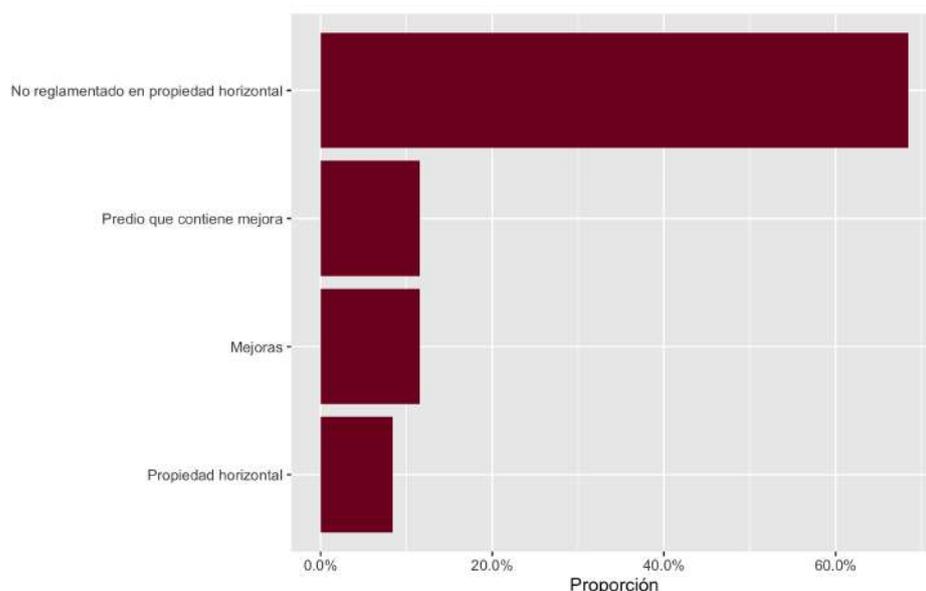


Figura 104: Predios del barrio La Gran Colombia según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Gran Colombia posee el 2.28% 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 Gran Colombia. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.20.2 Destinación económica

En la figura 105, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 92.65% por predios con destinación *habitacional*, 4.99% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.36% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *institucional*, *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 2.22% 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 Gran Colombia contiene el 4.38% .



Figura 105: Predios del barrio La Gran Colombia según destinación económica

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

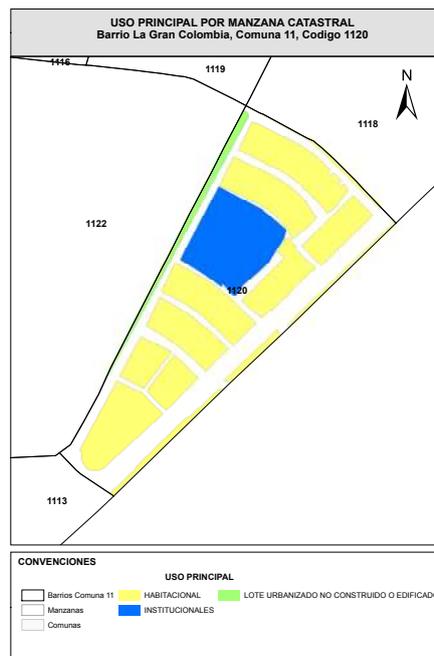


Figura 106: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Gran Colombia

### 6.20.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Gran Colombia

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

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

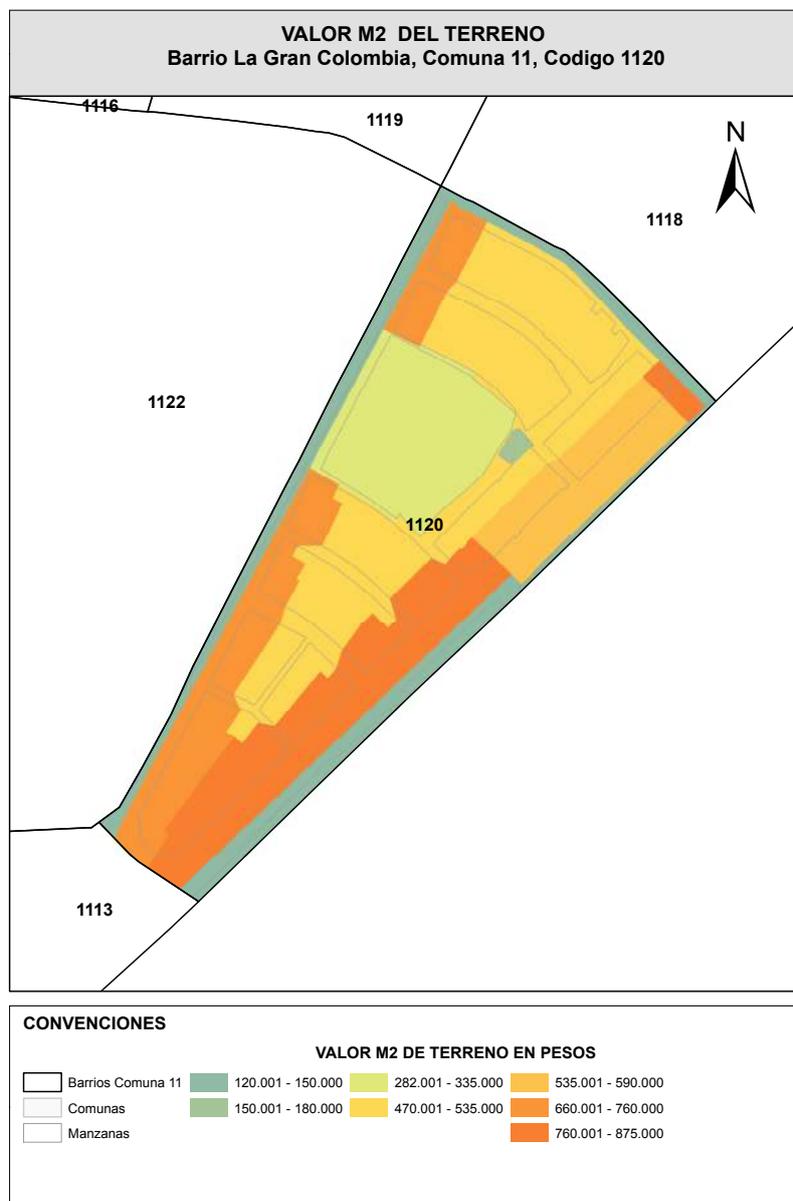


Figura 107: Valor metro cuadrado terreno barrio La Gran Colombia

## 6.21 San Benito

### 6.21.1 Localización y descripción general

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

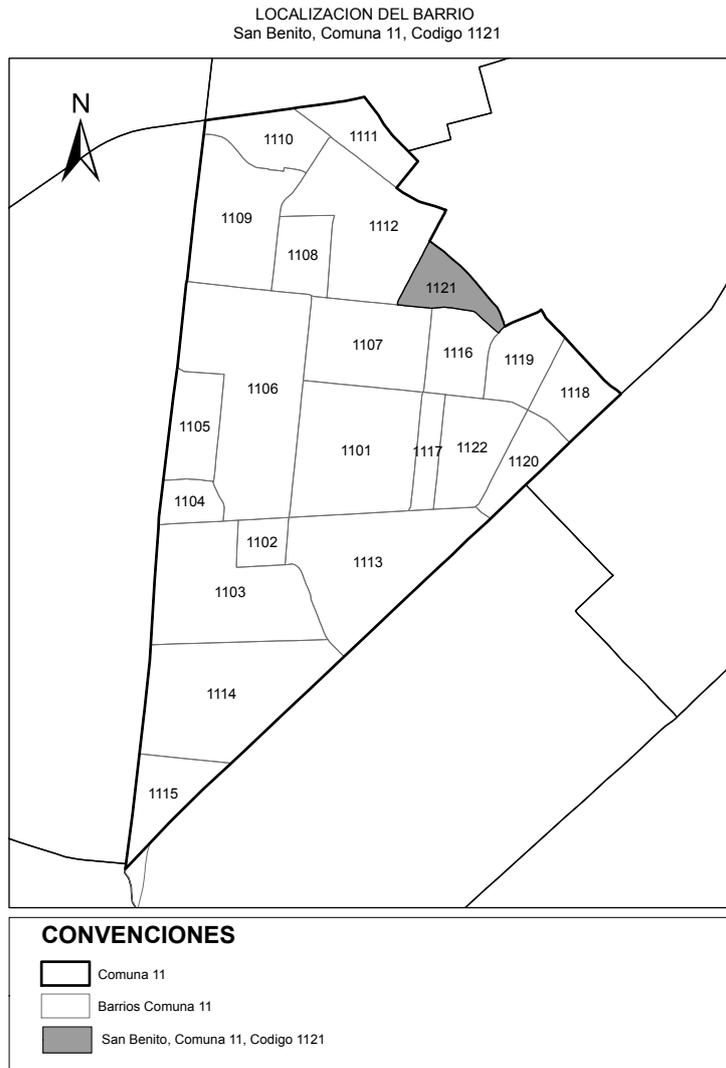


Figura 108: Localización del barrio San Benito.

Este barrio cuenta con un total de 523 predios, dentro de los cuales 387, es decir el 74% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 7.27% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 9.37% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 109.

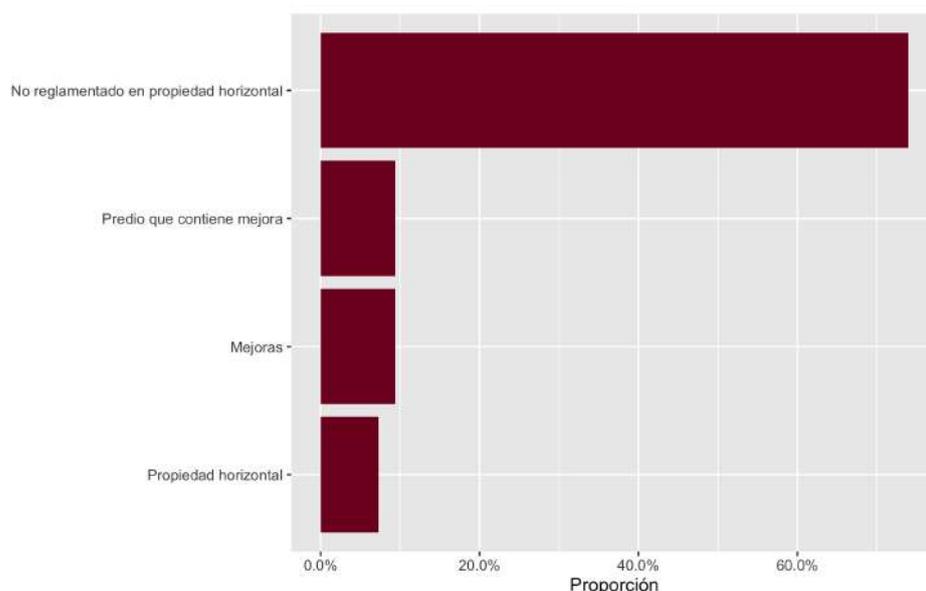


Figura 109: Predios del barrio San Benito según condición.

Es importante mencionar que el barrio San Benito posee el 3.14% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.08% de los predios de la ciudad.

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

### 6.21.2 Destinación económica

En la figura 110, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 98.46% por predios con destinación *habitacional*, 0.39% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *institucional*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.58% de los predios de la comuna, estas corresponden a *comercial* y *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *institucional* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.21% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *institucional*, el barrio San Benito contiene el 11.36% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *institucional* de la esta comuna.



Figura 110: Predios del barrio San Benito según destinación económica

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



Figura 111: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio San Benito

### 6.21.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio San Benito

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

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

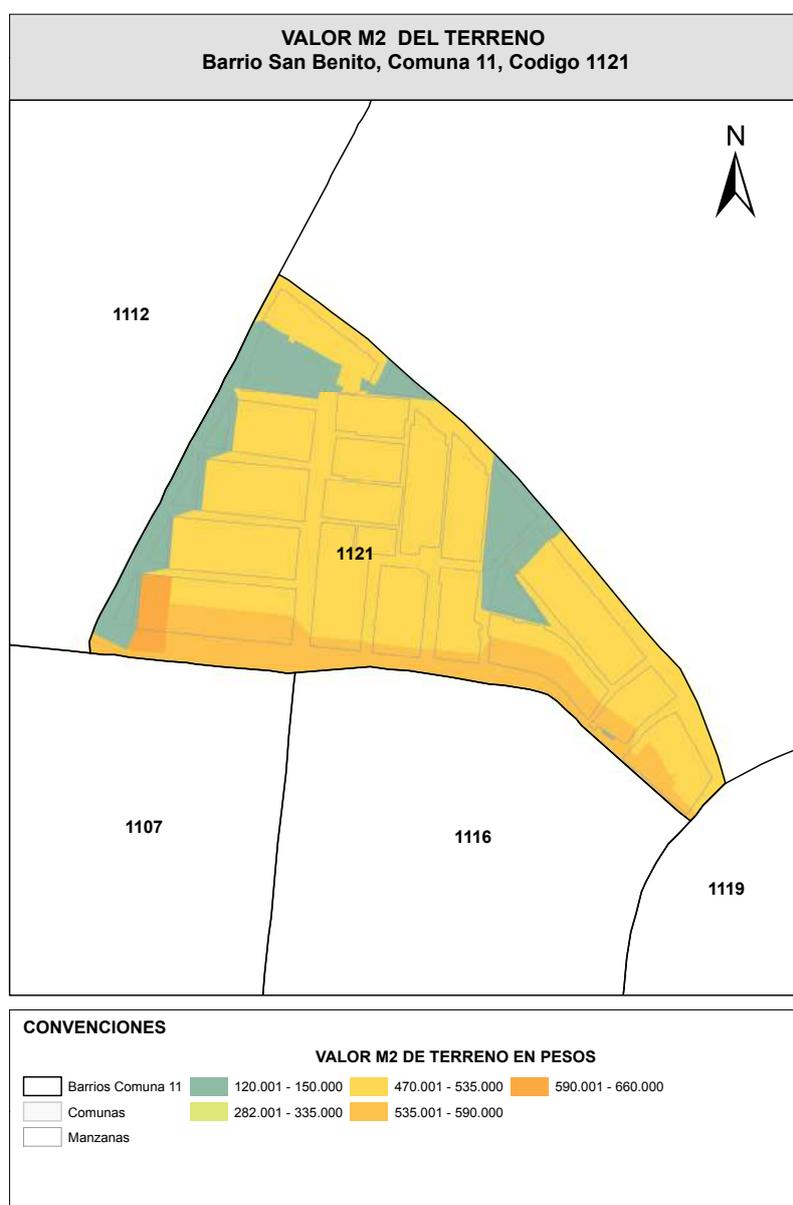


Figura 112: Valor metro cuadrado terreno barrio San Benito

## 6.22 Primavera

### 6.22.1 Localización y descripción general

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

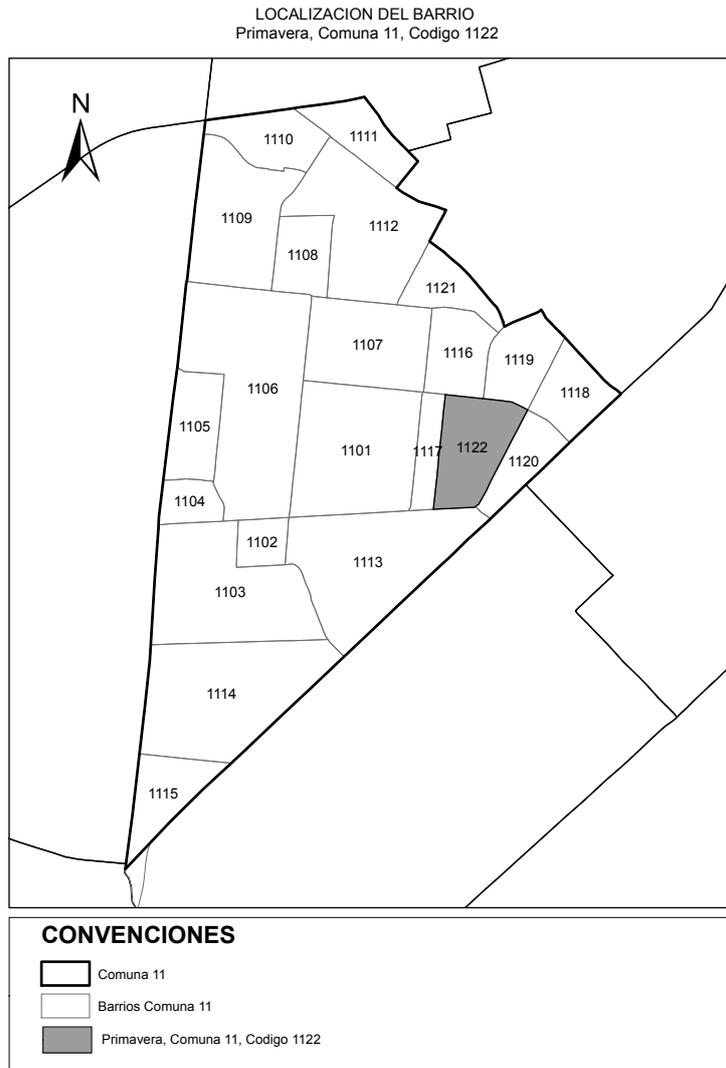


Figura 113: Localización del barrio Primavera.

Este barrio cuenta con un total de 1013 predios, dentro de los cuales 690, es decir el 68.11% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 8% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 11.85% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 114.

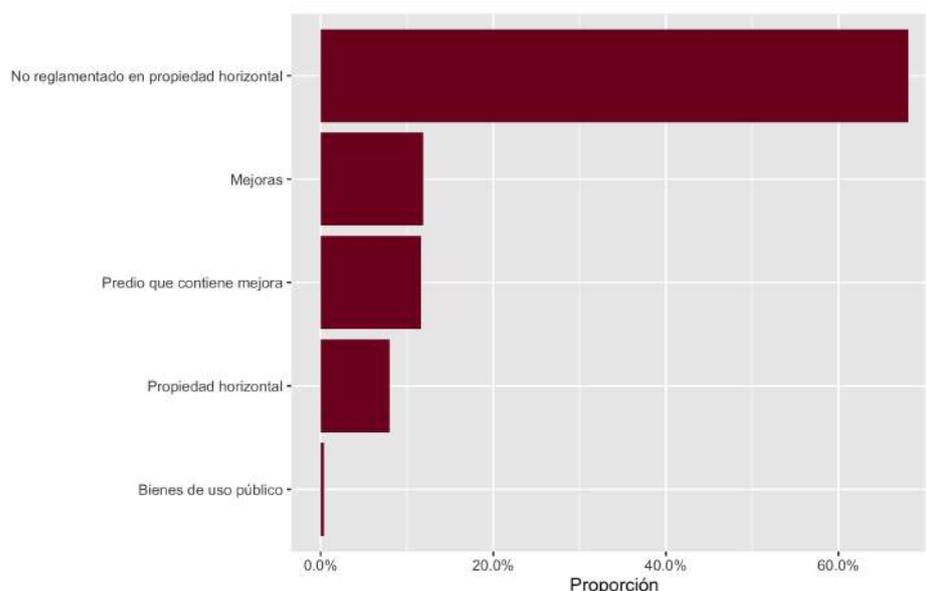


Figura 114: Predios del barrio Primavera según condición.

Es importante mencionar que el barrio Primavera posee el 6.07% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.15% 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 Primavera. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

### 6.22.2 Destinación económica

En la figura 115, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 97.72% por predios con destinación *habitacional*, 1.49% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.8% de los predios de la comuna, estas corresponden a *uso público*, *institucional* y *lote urbanizado no construido o edificado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.21% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Primavera contiene el 3.46% .



Figura 115: Predios del barrio Primavera según destinación económica

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



Figura 116: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Primavera

### 6.22.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Primavera

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

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

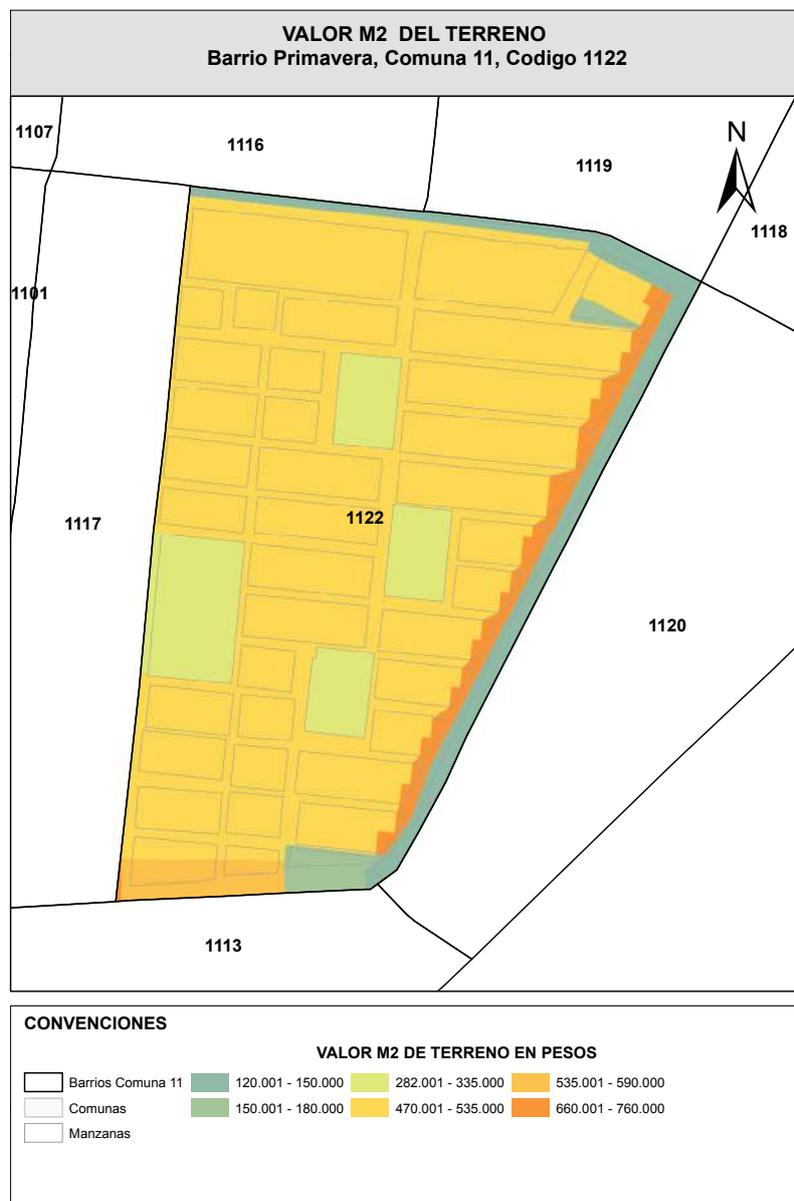


Figura 117: Valor metro cuadrado terreno barrio Primavera

## 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.