

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 17

SEPTIEMBRE, 2019

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Bitácora Catastral Vol.1

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

Maurice Armitage Cadavid
Alcalde

Patricia Hernández Guzmán
Directora
Departamento Administrativo de Hacienda Municipal

Ángela María Jiménez Avilés
Subdirectora
Subdirección de Catastro

Septiembre, 2019

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

Este documento está disponible en www.cali.gov.co/catastro botón ”observatorio inmobiliario”

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

Equipo del Observatorio Inmobiliario Catastral
Jiber Antonio Quintero Salazar - Contratista
Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista
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 formacion catastral urbana de 2018 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y JORGE ELIÉCER GAITÁN – INGENIERÍA CONSULTORÍA Y VALORACIÓN S.A.S y la UNION TEMPORAL UT CALI 2018. Ambos contratos, con la supervisión de Catastro.

Tabla de contenido

1 Introducción **4**

2 Localización **10**

3 Descripción general **12**

4 Destinación **13**

5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 17 **15**

6 Descripción de barrios de la comuna 17 **17**

6.1 La Playa 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 La Playa 19
6.2 Primero de Mayo 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 Primero de Mayo 23
6.3 Ciudadela Comfandi 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 Ciudadela Comfandi 27
6.4 Ciudad Universitaria 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 Ciudad Universitaria 31
6.5 Caney 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 Caney 35
6.6 Lili 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 Lili 39
6.7 Santa Anita - La Selva 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 Santa Anita - La Selva 43
6.8 El Ingenio 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 Ingenio . . . 47
6.9 Mayapan - Las Vegas . . . 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 Mayapan - Las Vegas . . . 51
6.10 Las Quintas de Don Simón . . . 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 Las Quintas de Don Simón . . . 55
6.11 Ciudad Capri . . . 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 Ciudad Capri . 59
6.12 La Hacienda . . . 61
6.12.1 Localización y descripción general . . . 61
6.12.2 Destinación económica . . . 62
6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Hacienda . . 63
6.13 Los Portales - Nuevo Rey . . . 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 Portales - Nuevo Rey . . . 67
6.14 Cañaverales - Los Samanes . . . 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 Cañaverales - Los Samanes . . . 71
6.15 El Limonar . . . 73
6.15.1 Localización y descripción general . . . 73
6.15.2 Destinación económica . . . 74
6.15.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Limonar . . . 75
6.16 Bosques del Limonar . . . 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 Bosques del Limonar . . . 79
6.17 El Gran Limonar - Cataya . . . 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 El Gran Limonar - Cataya . . . 83
6.18 El Gran Limonar . . . 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 El Gran Limonar 87
6.19 Unicentro Cali 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 Unicentro Cali . 91
6.20 Ciudadela Pasoancho 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 Ciudadela Pasoancho 95
6.21 Prados del Limonar 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 Prados del Limonar 99
6.22 Urbanización San Joaquin 101
6.22.1 Localización y descripción general 101
6.22.2 Destinación económica 102
6.22.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización San Joaquin 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 subdirecciòn, 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 17

2 Localización

La comuna 17 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 las comunas 10 y 19; al sur con la comuna 22, al oriente con la comuna 16 y al occidente con la comuna 18. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 17 en Santiago de Cali.

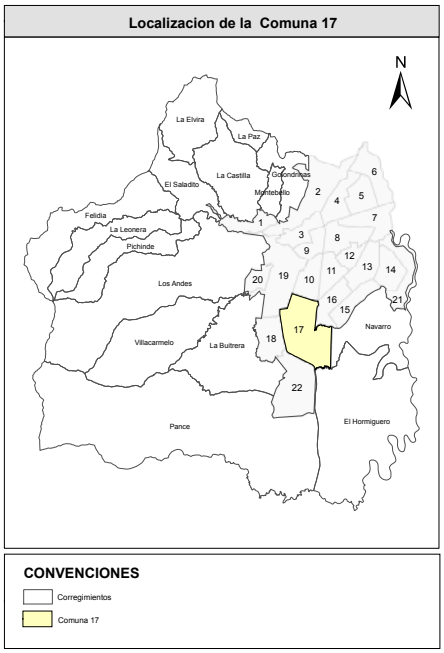


Figura 1: Localización de la comuna 17.

La comuna 17 cubre el 10,5% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1255,6 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 23 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 7% del número total de barrios de la ciudad. En la figura 2 y la tabla 1, se observa la ubicación geográfica de los barrios de la comuna 17 y el código de los mismos.

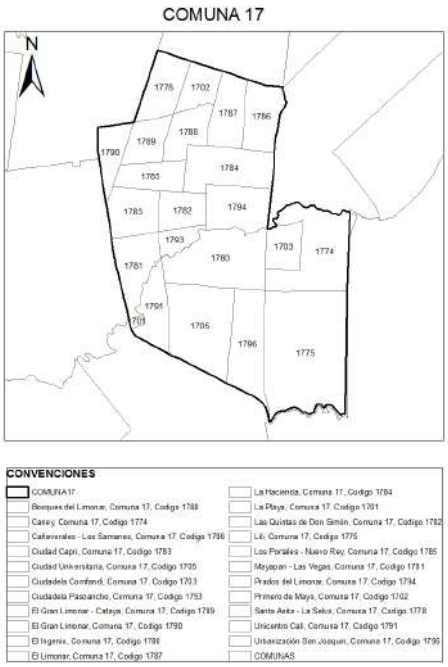


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 17.

Tabla 1: Listado de barrios

Codigo	Barrio
1701	La Playa
1702	Primero de Mayo
1703	Ciudadela Comfandi
1705	Ciudad Universitaria
1774	Caney
1775	Lili
1778	Santa Anita - La Selva
1780	El Ingenio
1781	Mayapan - Las Vegas
1782	Las Quintas de Don Simón
1783	Ciudad Capri
1784	La Hacienda
1785	Los Portales - Nuevo Rey
1786	Cañaverales - Los Samanes
1787	El Limonar
1788	Bosques del Limonar
1789	El Gran Limonar - Cataya
1790	El Gran Limonar
1791	Unicentro Cali

Tabla 1: Listado de barrios (continuación)

Codigo	Barrio
1793	Ciudadela Pasoancho
1794	Prados del Limonar
1796	Urbanización San Joaquin

3 Descripción general

La comuna 17 cuenta con un total de 95032 predios, de los cuales un total de 12775, es decir el 13.44% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 77.42% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.13% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Unicentro Cali, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Ciudad Universitaria, por su parte las mejoras representan el 4.55% de los predios del barrio La Playa. La proporción de tipos de predios en la comuna 17 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

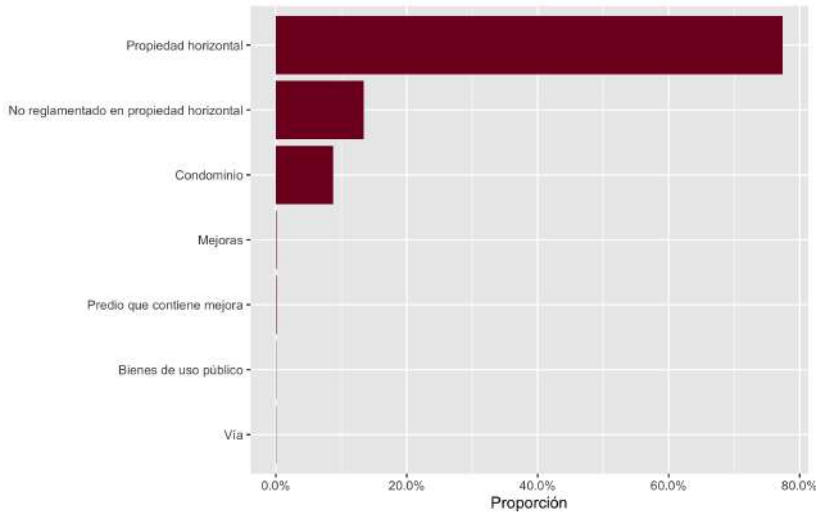


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 17

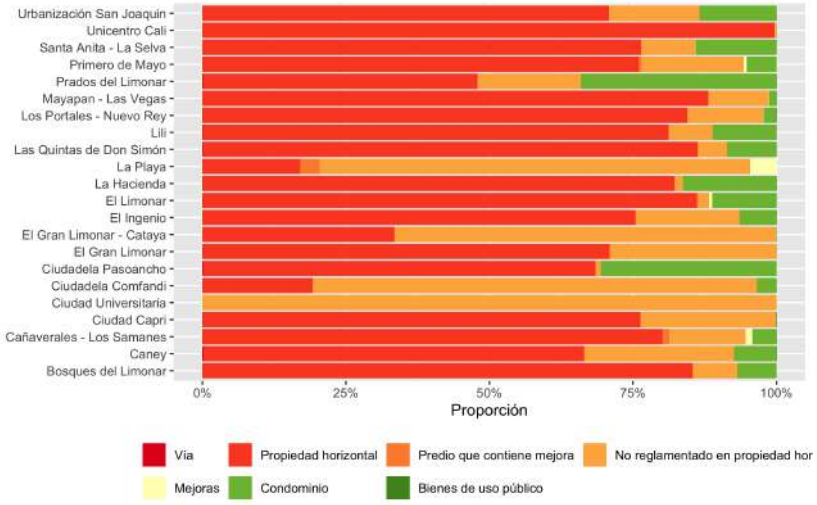


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 17 por barrio

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

De esta forma, es posible observar que esta comuna esta compuesta en un 95.37% por predios con destinación *habitacional* y 3.7% de los predios de la comuna tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones

económicas restantes conforman el 0.93% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público*, *educativo*, *religioso* y de tipo *industrial*.

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 15.04% de los predios con destinación *habitacional* de la ciudad. Esto convierte a la comuna 17 en la comuna con mayor proporción de predios con destinación ecónomica *habitacional* en Cali. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica *comercial*, la comuna 17 contiene el 7.11%



Figura 5: Predios de la comuna 17 según destinación ecónomica

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

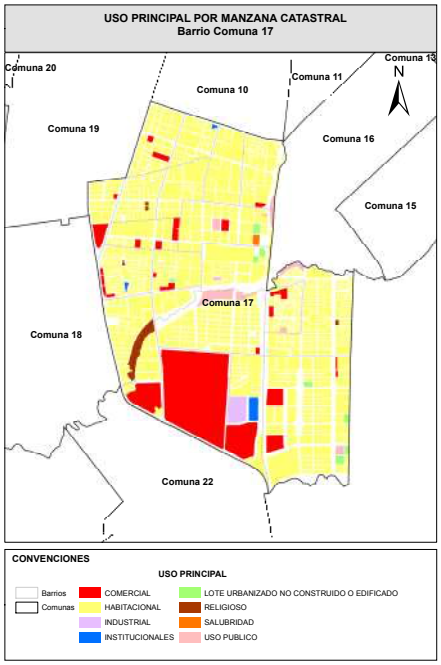


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 17

5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 17

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 17, 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.

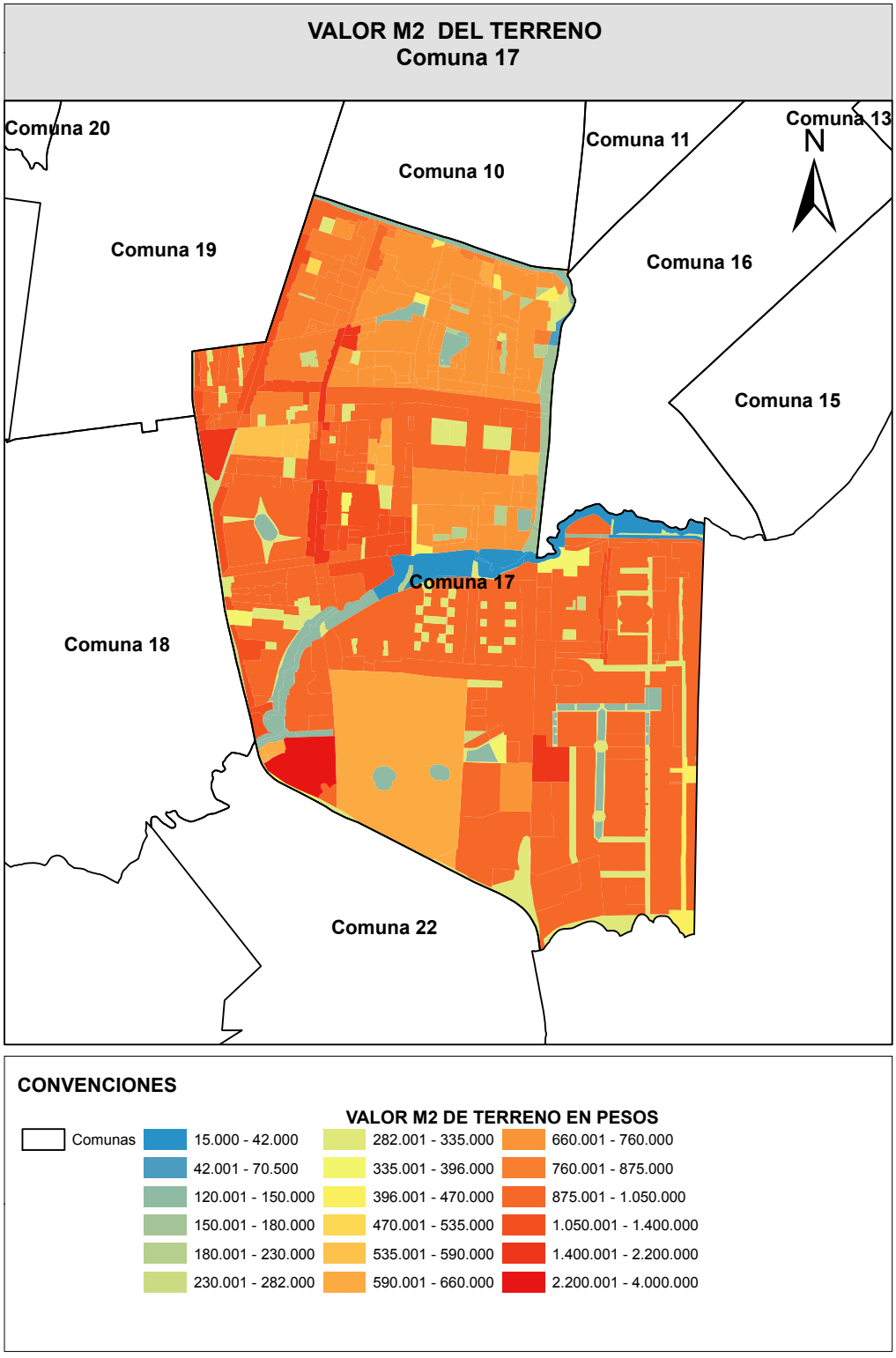


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 17

6 Descripción de barrios de la comuna 17

6.1 La Playa

6.1.1 Localización y descripción general

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

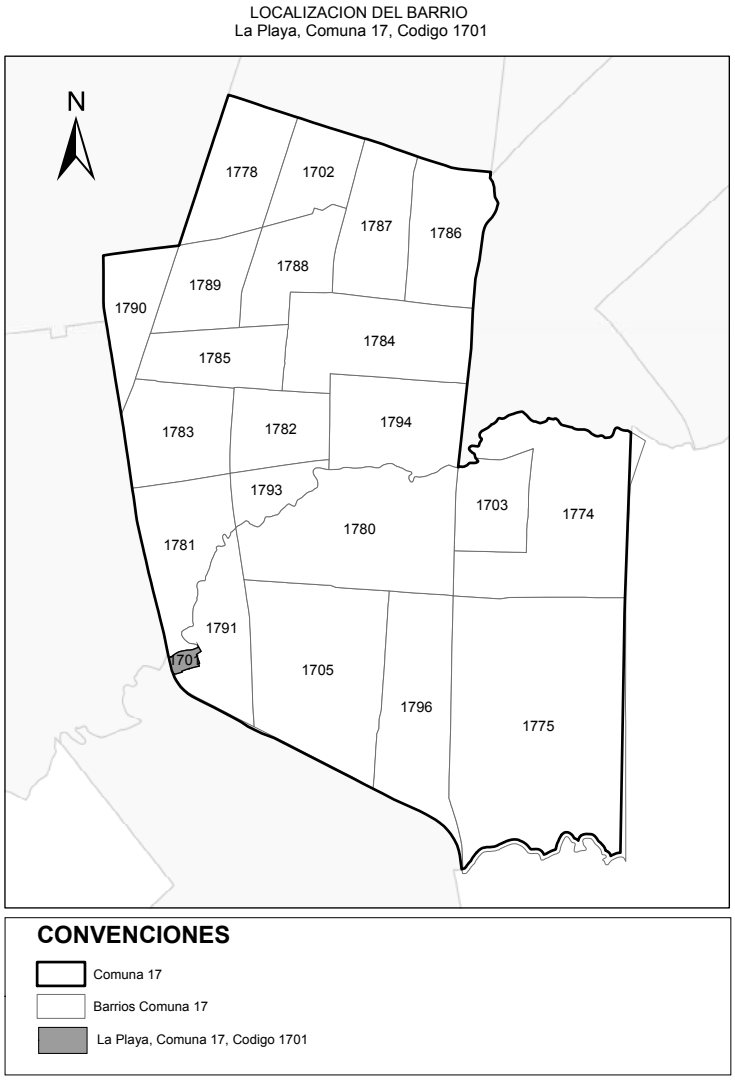


Figura 8: Localización del barrio La Playa.

Este barrio cuenta con un total de 88 predios, dentro de los cuales 66, es decir el 75% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 17.05% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 4.55% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

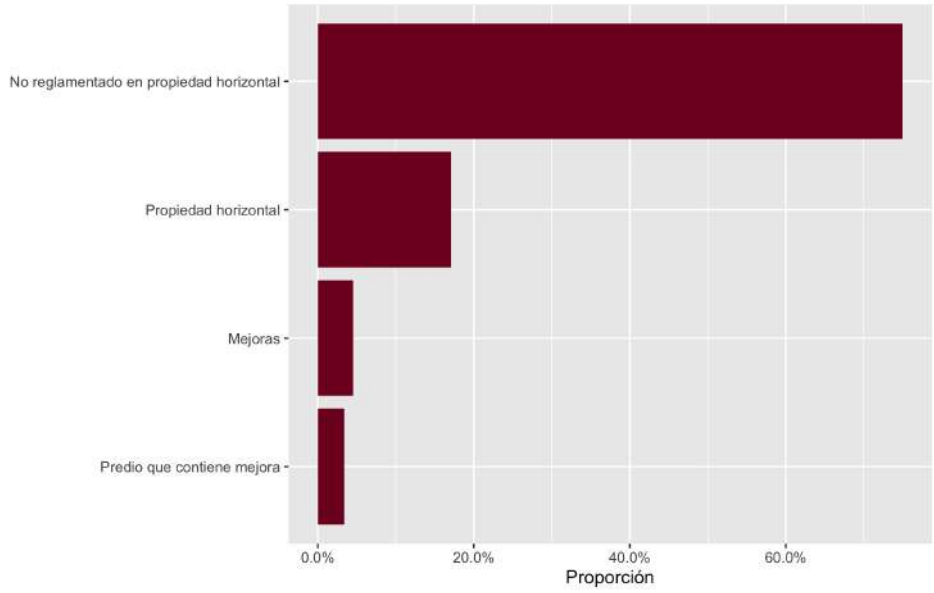


Figura 9: Predios del barrio La Playa según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Playa posee el 0.09% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.01% 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 Playa. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.1.2 Destinación económica

En la figura 10, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 93.18% por predios con destinación *habitacional*, 5.68% de los predios de este barrio tienen destinación ecónomica de tipo *comercial*. La destinación económica restantes conforma el 1.14% de los predios de la comuna, esta corresponde a *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 0.09% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio La Playa contiene el 0.14% .



Figura 10: Predios del barrio La Playa según destinación ecónomica

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

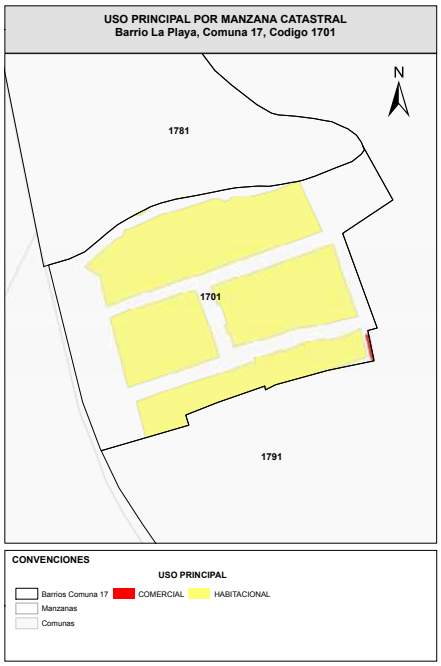


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Playa

6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Playa

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

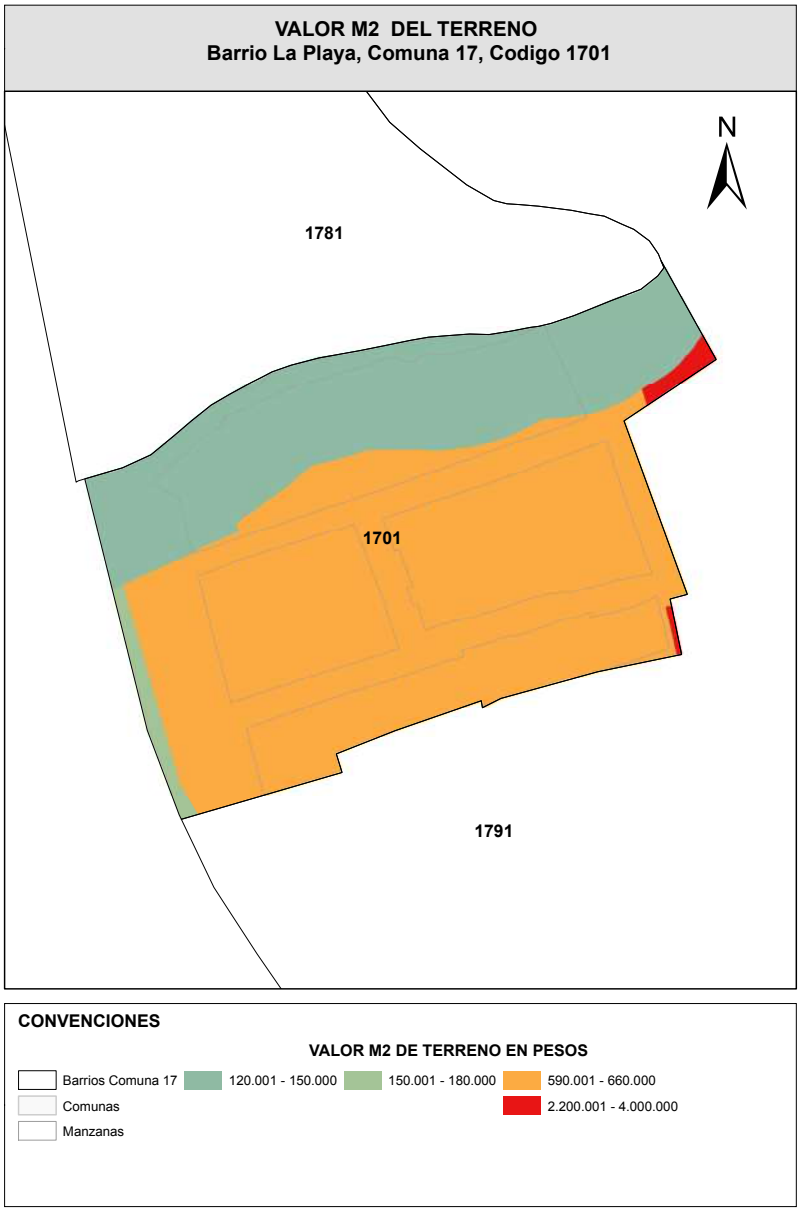


Figura 12: Valor metro cuadrado terreno barrio La Playa

6.2 Primero de Mayo

6.2.1 Localización y descripción general

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

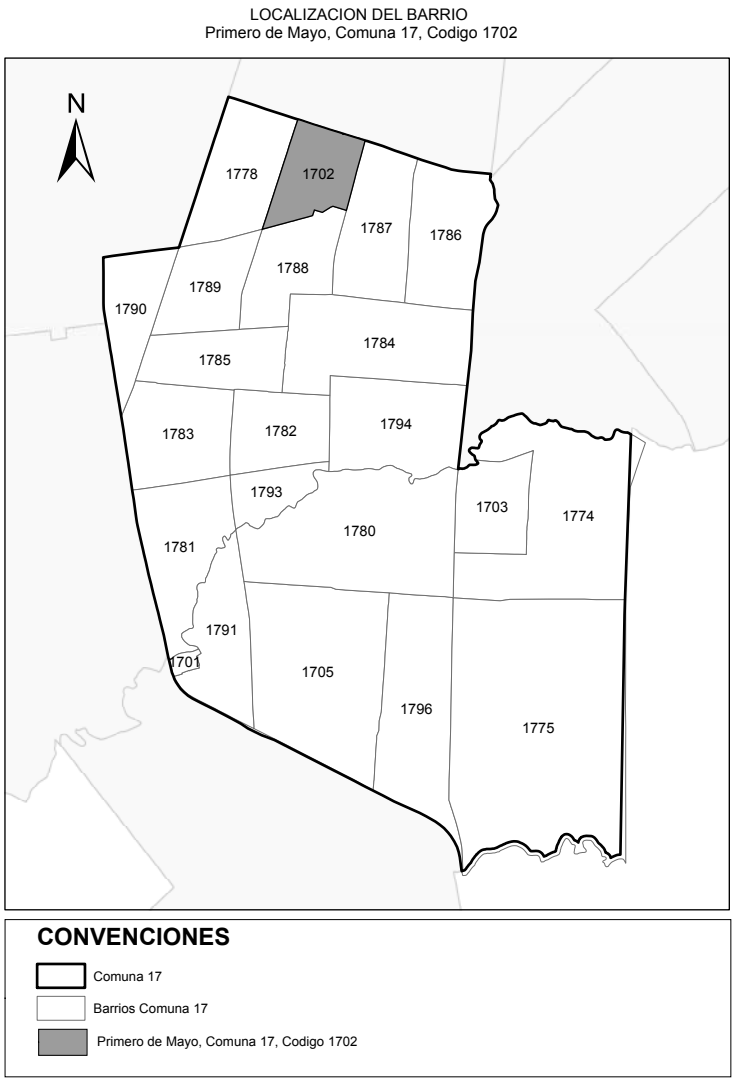


Figura 13: Localización del barrio Primero de Mayo.

Este barrio cuenta con un total de 2722 predios, dentro de los cuales 484, es decir el 17.78% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 76.01% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.55% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 14.

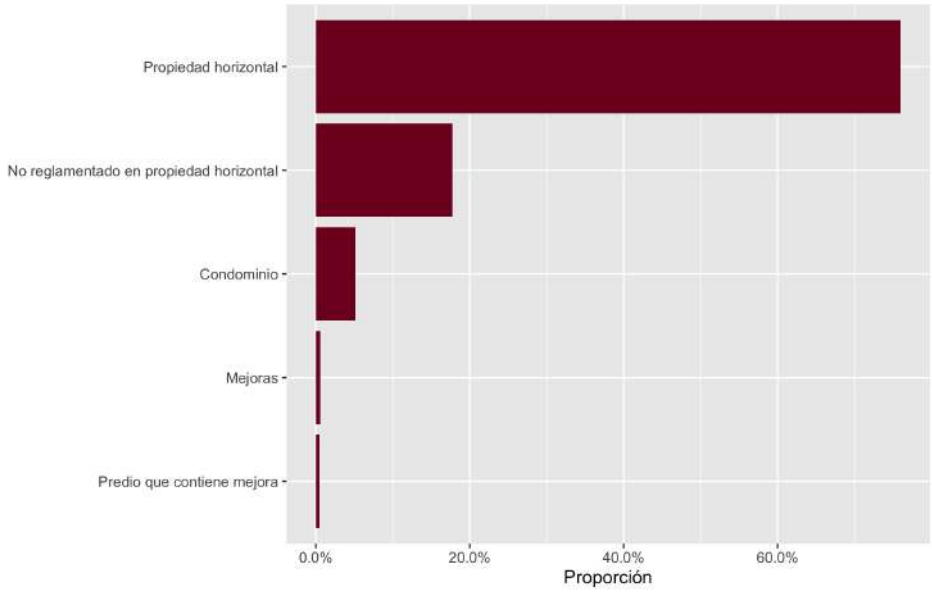


Figura 14: Predios del barrio Primero de Mayo según condición.

Es importante mencionar que el barrio Primero de Mayo posee el 2.86% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.41% de los predios de la ciudad.

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

6.2.2 Destinación económica

En la figura 15, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 97.75% por predios con destinación *habitacional*, 1.62% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.63% 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 2.93% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Primero de Mayo contiene el 1.26% .



Figura 15: Predios del barrio Primero de Mayo según destinación ecónomica

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

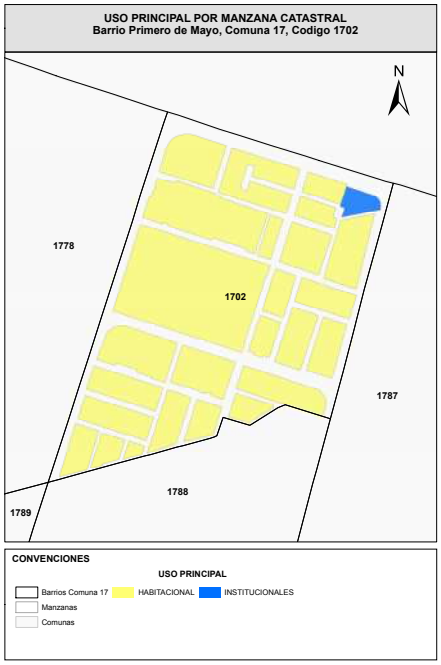


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Primero de Mayo

6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Primero de Mayo

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

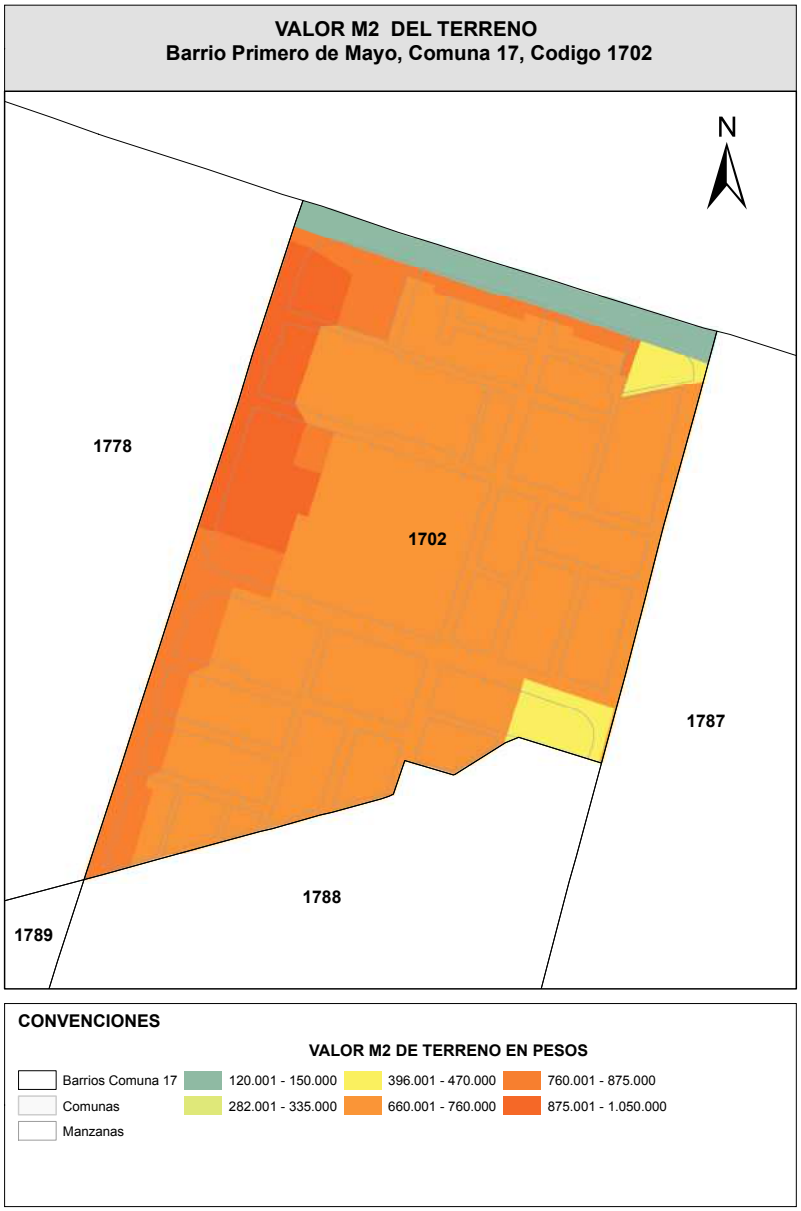


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio Primero de Mayo

6.3 Ciudadela Comfandi

6.3.1 Localización y descripción general

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

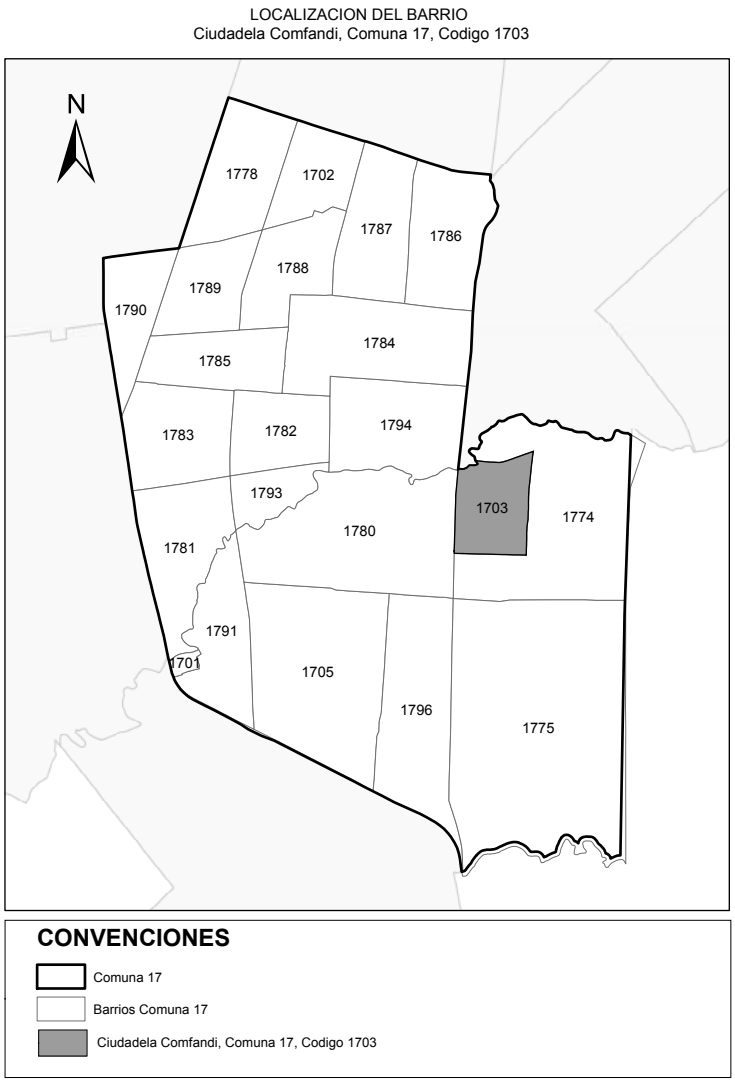


Figura 18: Localización del barrio Ciudadela Comfandi.

Este barrio cuenta con un total de 1883 predios, dentro de los cuales 1455, es decir el 77.27% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 19.22% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.05% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 19.

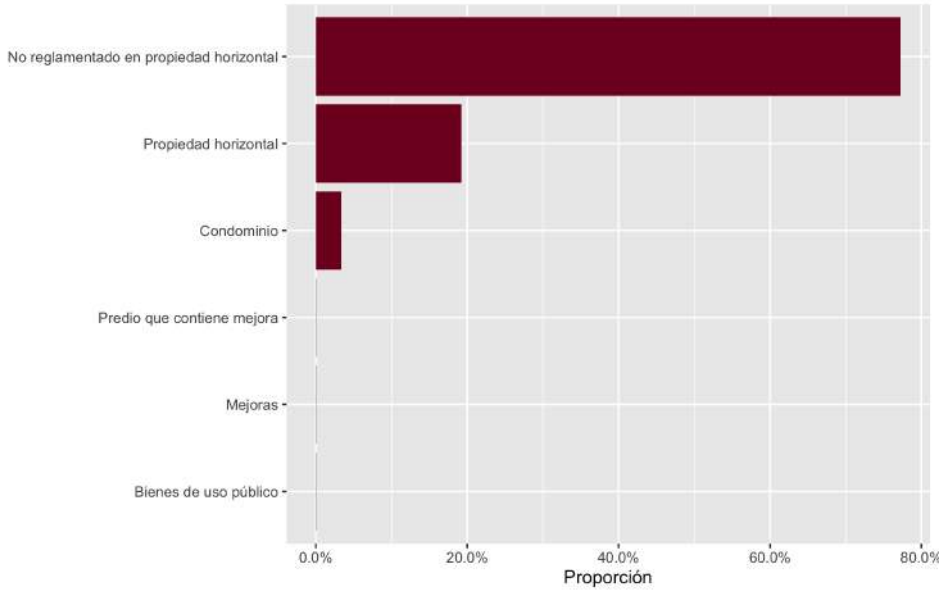


Figura 19: Predios del barrio Ciudadela Comfandi según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudadela Comfandi posee el 1.98% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.28% de los predios de la ciudad.

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

6.3.2 Destinación económica

En la figura 20, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 96.49% por predios con destinación *habitacional*, 2.98% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.52% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *educativo*, *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 2.01% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Ciudadela Comfandi contiene el 1.6% .



Figura 20: Predios del barrio Ciudadela Comfandi según destinación ecónomica

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

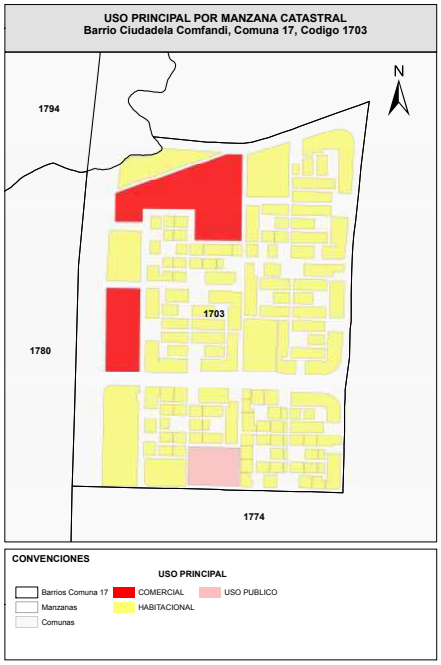


Figura 21: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ciudadela Comfandi

6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudadela Comfandi

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

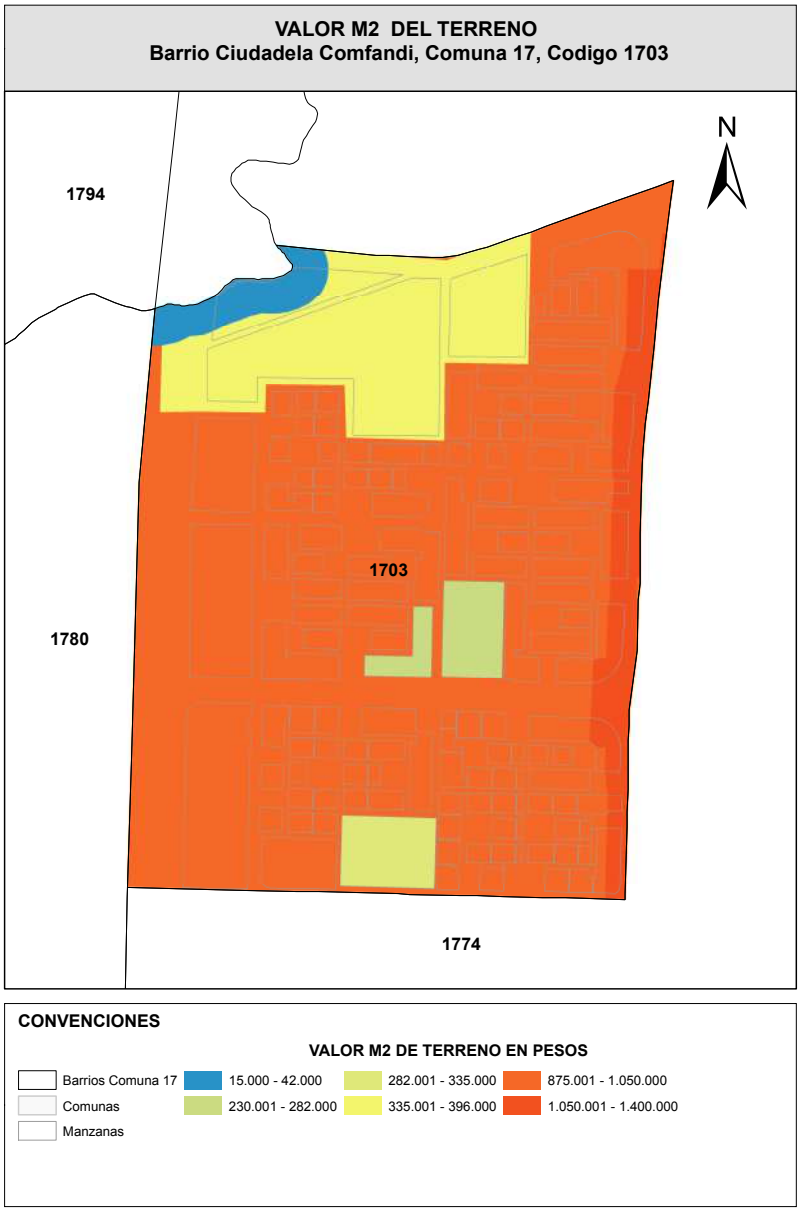


Figura 22: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudadela Comfandi

6.4 Ciudad Universitaria

6.4.1 Localización y descripción general

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

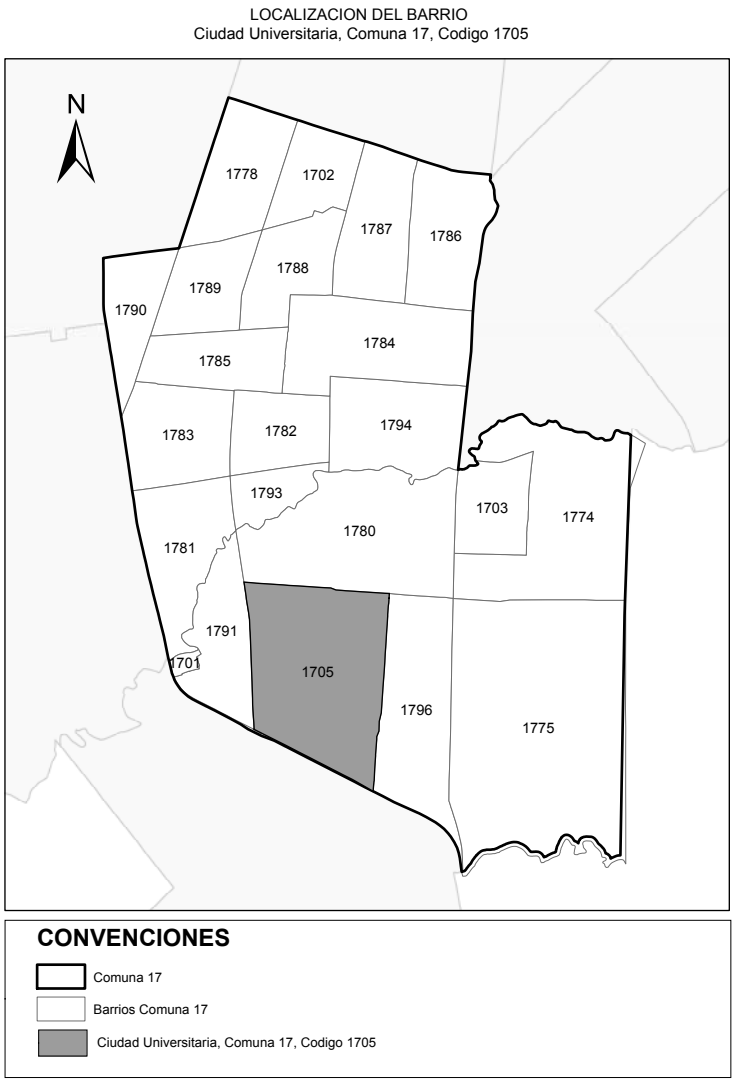


Figura 23: Localización del barrio Ciudad Universitaria.

Este barrio cuenta con un total de 2 predios, dentro de los cuales 2, es decir el 100% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que no existen predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Ciudad Universitaria. Esto se puede observar en la figura 24.

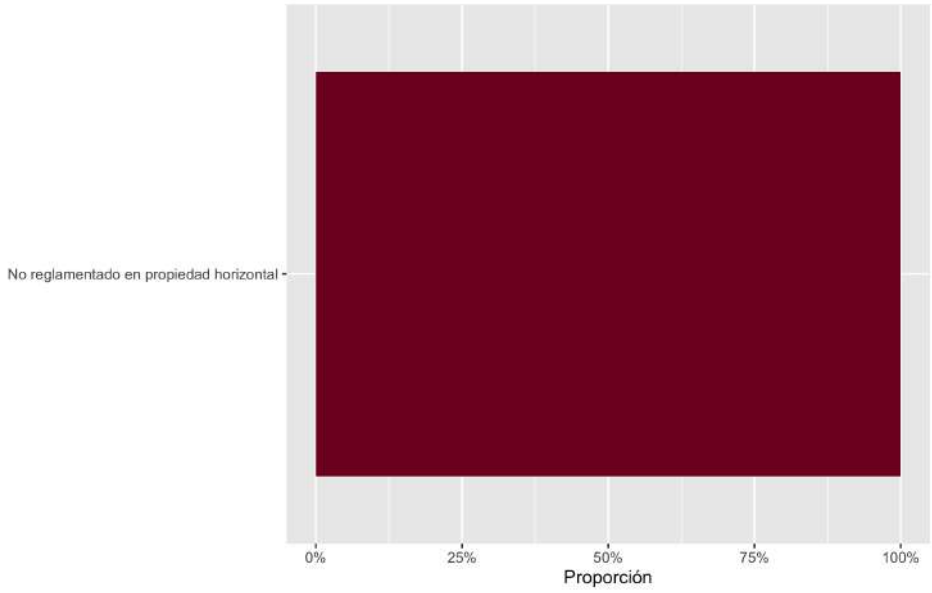


Figura 24: Predios del barrio Ciudad Universitaria según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudad Universitaria posee el 0% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Ciudad Universitaria. 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 50% por predios con destinación *comercial*, de igual forma, el 50% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *comercial* y *educativo* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 0.03% de los predios con destinación *comercial* de la comuna. Del igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *educativo*, el barrio Ciudad Universitaria contiene el 1.41%



Figura 25: Predios del barrio Ciudad Universitaria según destinación ecónomica

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

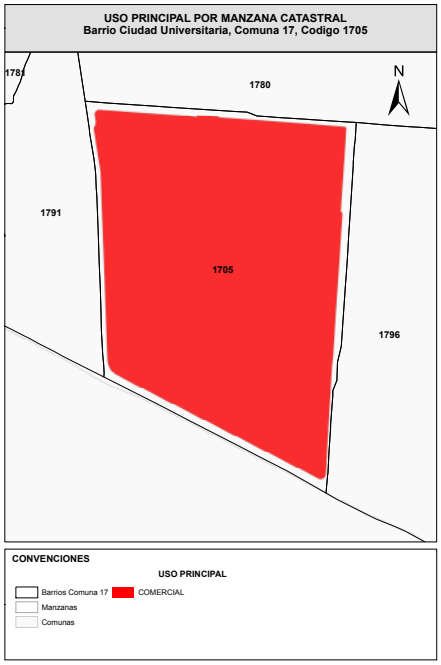


Figura 26: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ciudad Universitaria

6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad Universitaria

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

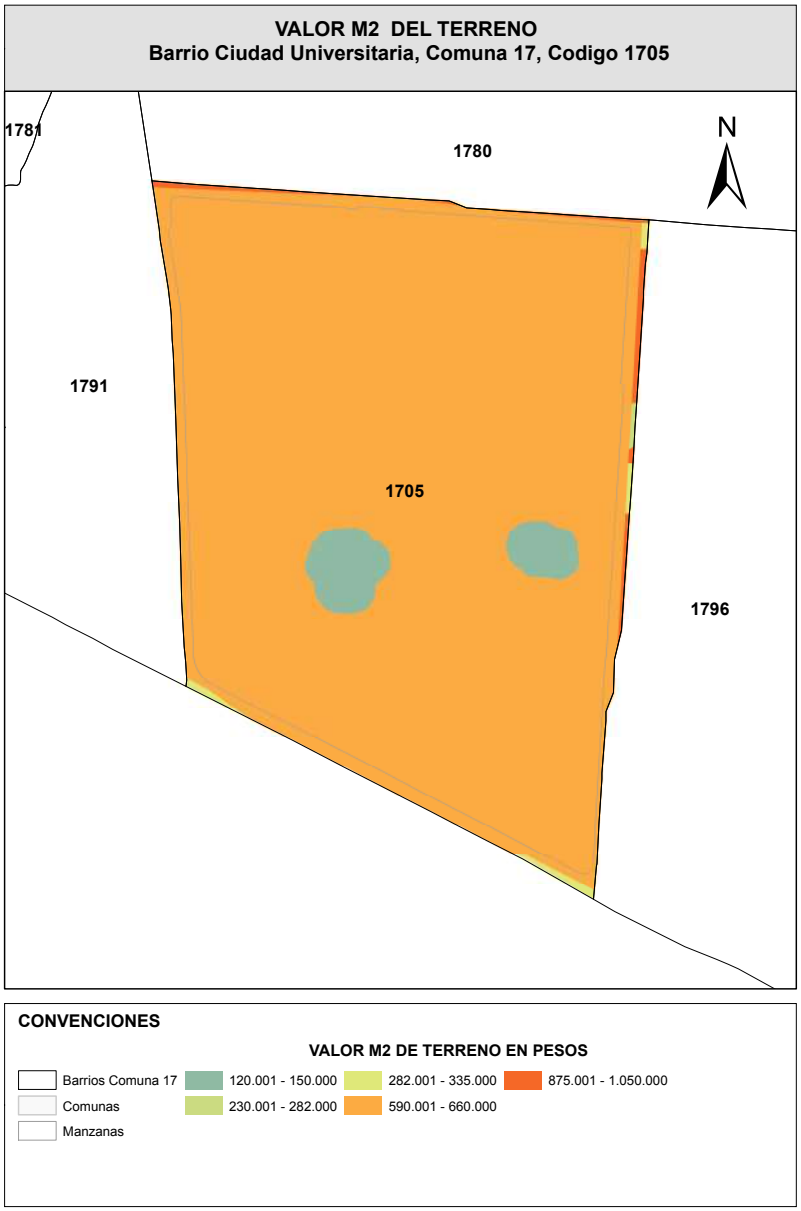


Figura 27: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudad Universitaria

6.5 Caney

6.5.1 Localización y descripción general

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

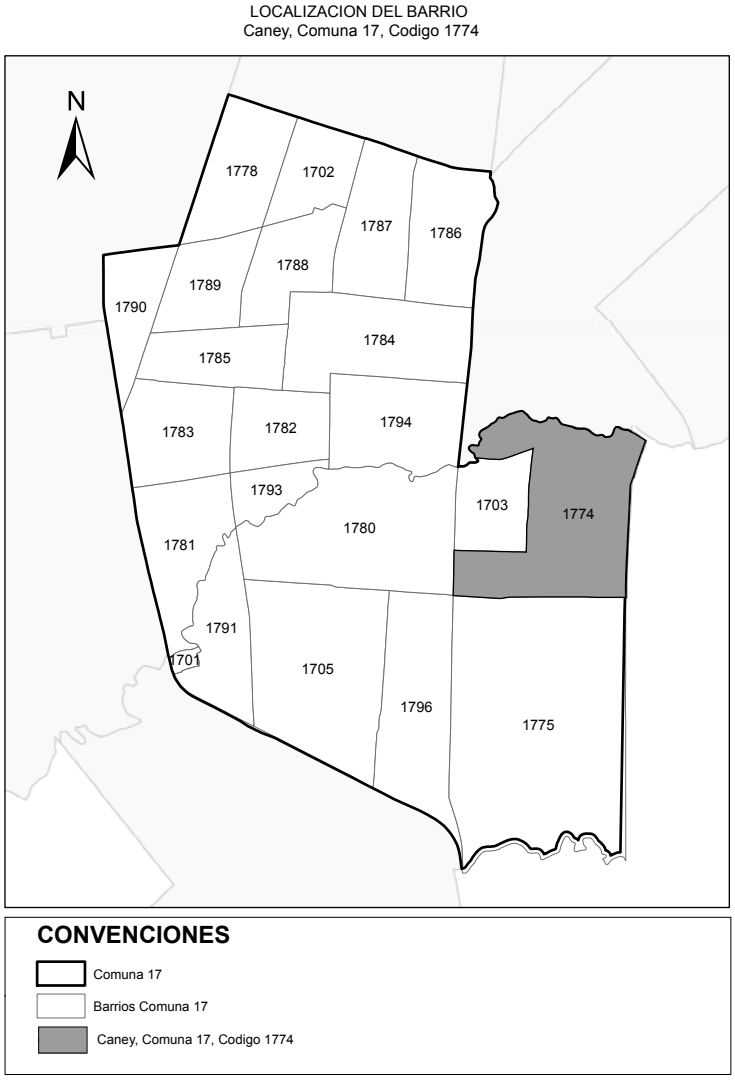


Figura 28: Localización del barrio Caney.

Este barrio cuenta con un total de 10655 predios, dentro de los cuales 2778, es decir el 26.07% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 66.33% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Caney. Esto se puede observar en la figura 29.

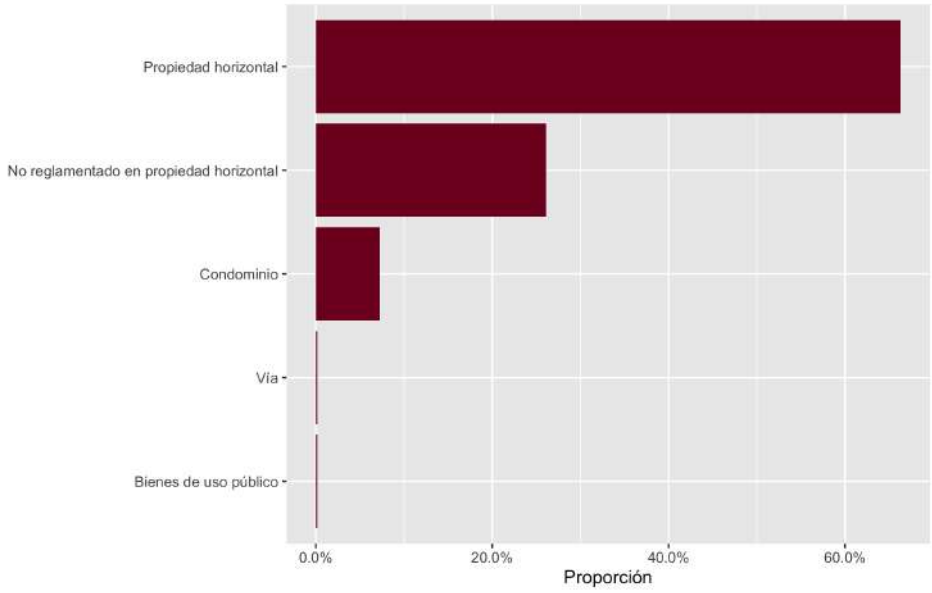


Figura 29: Predios del barrio Caney según condición.

Es importante mencionar que el barrio Caney posee el 11.21% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 1.6% de los predios de la ciudad.

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

6.5.2 Destinación económica

En la figura 30, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 97.84% por predios con destinación *habitacional*, 0.94% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.23% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *uso público* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizado no construido o edificado* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 11.5% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *lote urbanizado no construido o edificado*, el barrio Caney contiene el 18.35% .



Figura 30: Predios del barrio Caney según destinación ecónomica

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

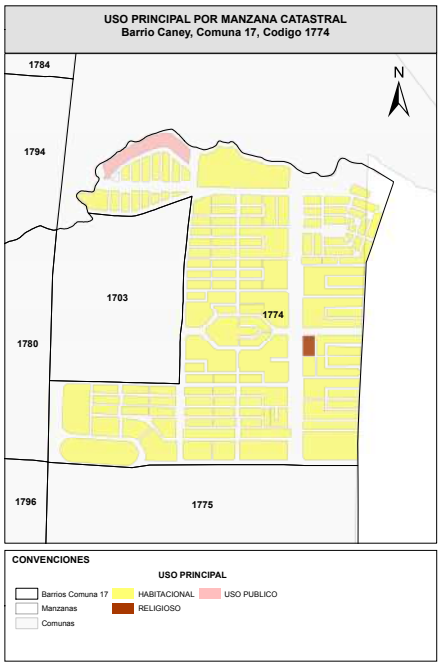


Figura 31: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Caney

6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Caney

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

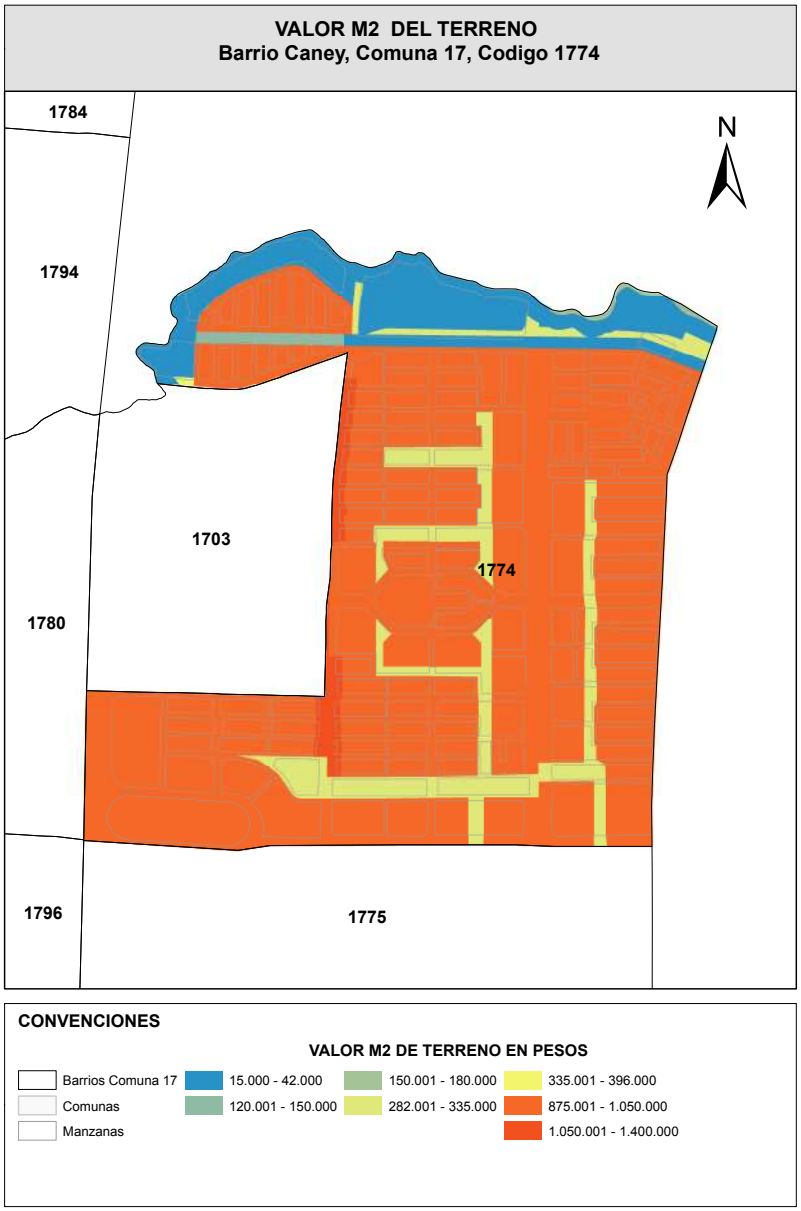


Figura 32: Valor metro cuadrado terreno barrio Caney

6.6 Lili

6.6.1 Localización y descripción general

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

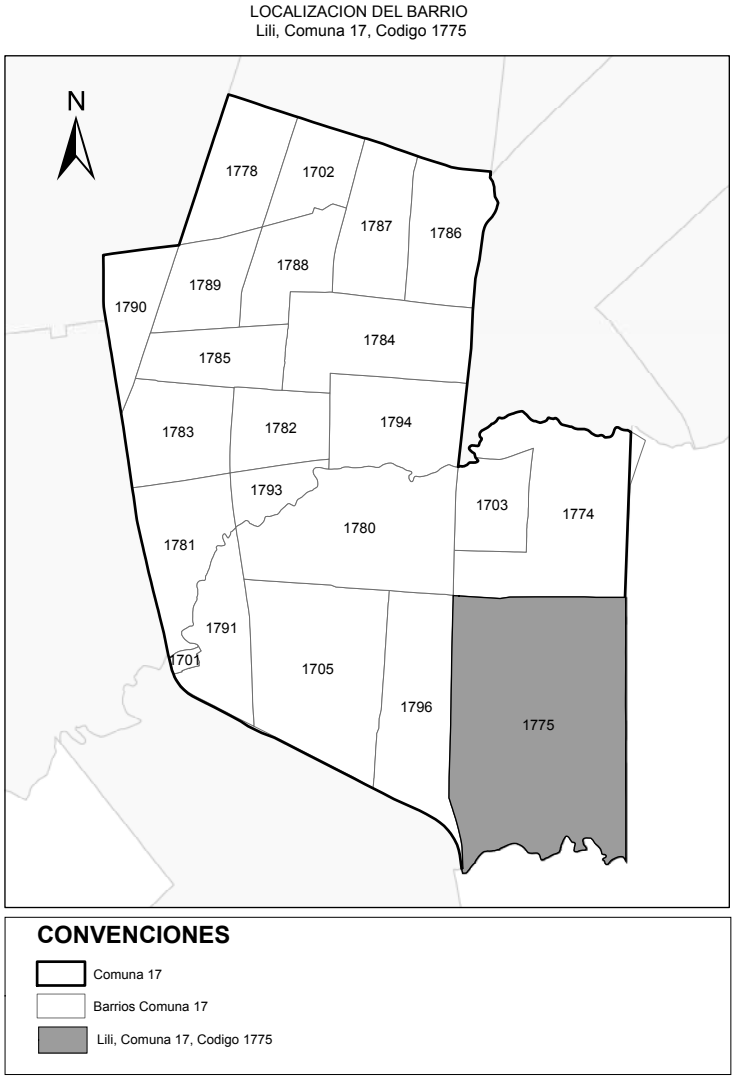


Figura 33: Localización del barrio Lili.

Este barrio cuenta con un total de 22613 predios, dentro de los cuales 1745, es decir el 7.72% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 81.07% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Lili. Esto se puede observar en la figura 34.

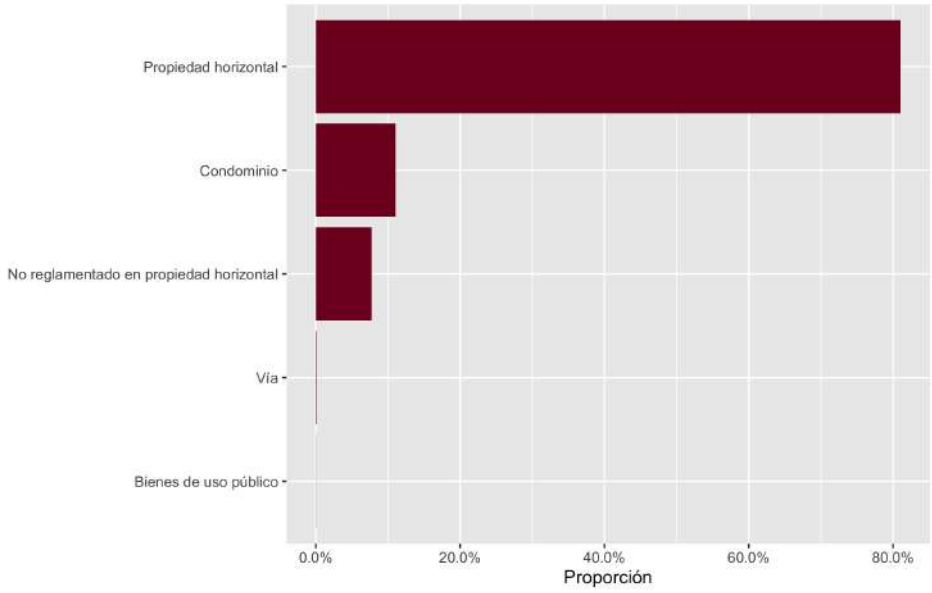


Figura 34: Predios del barrio Lili según condición.

Es importante mencionar que el barrio Lili posee el 23.8% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 3.4% de los predios de la ciudad, siendo el barrio con mayor número de 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 Lili. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.6.2 Destinación económica

En la figura 35, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 98.31% por predios con destinación *habitacional*, 1.12% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.56% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *uso público* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizado no construido o edificado* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 24.49% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio Lili en el barrio con mayor proporción de predios de la comuna con destinación ecónomica *habitacional*. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *lote urbanizado no construido o edificado*, el barrio Lili

contiene el 46.24% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación ecónomica *lote urbanizado no construido o edificado* de la esta comuna.



Figura 35: Predios del barrio Lili según destinación ecónomica

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

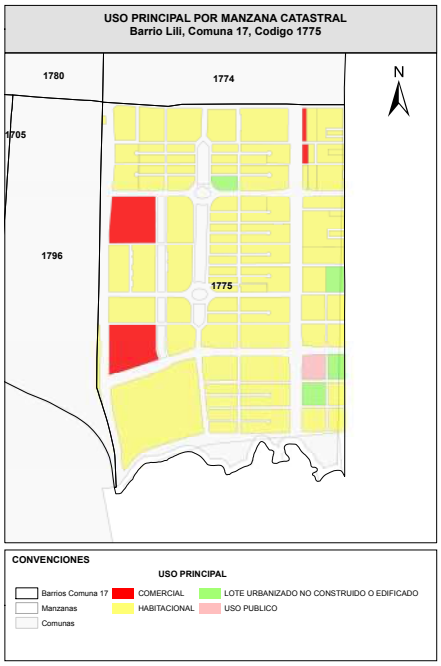


Figura 36: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Lili

6.6.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Lili

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

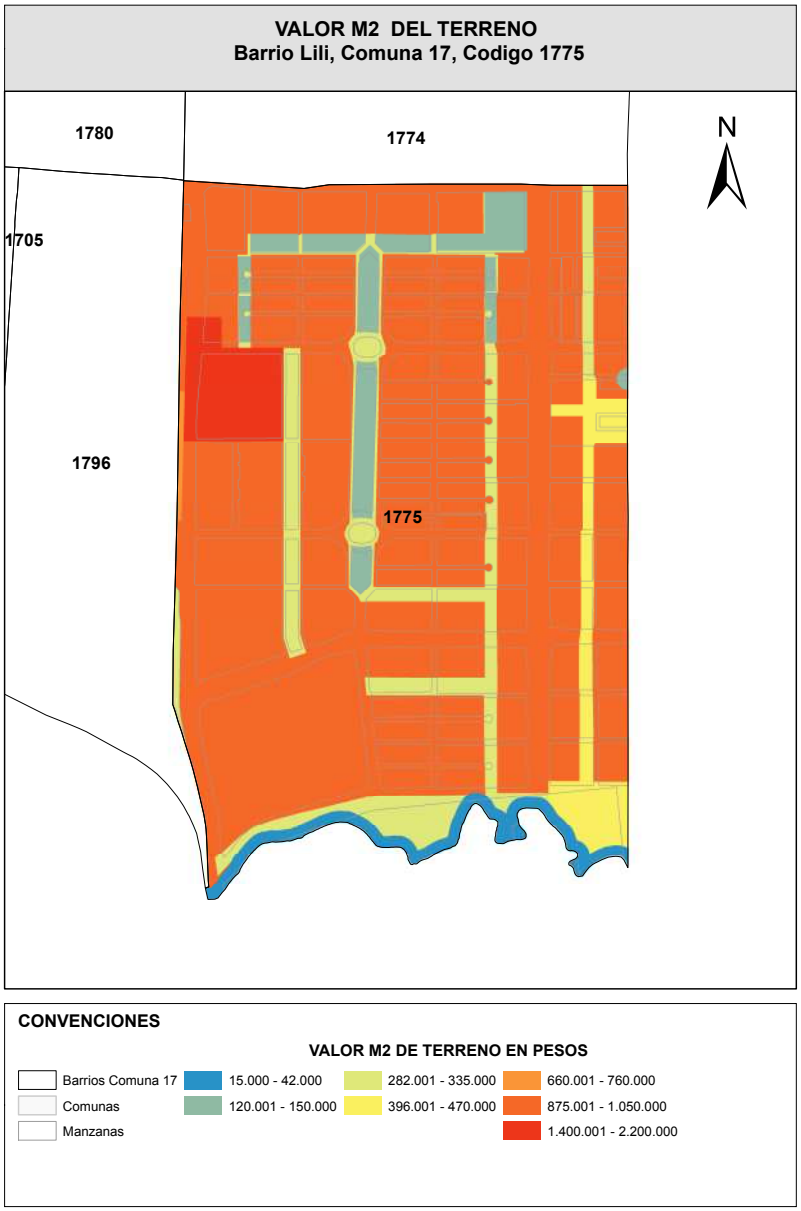


Figura 37: Valor metro cuadrado terreno barrio Lili

6.7 Santa Anita - La Selva

6.7.1 Localización y descripción general

En la figura 38 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Santa Anita - La Selva al interior de la comuna.

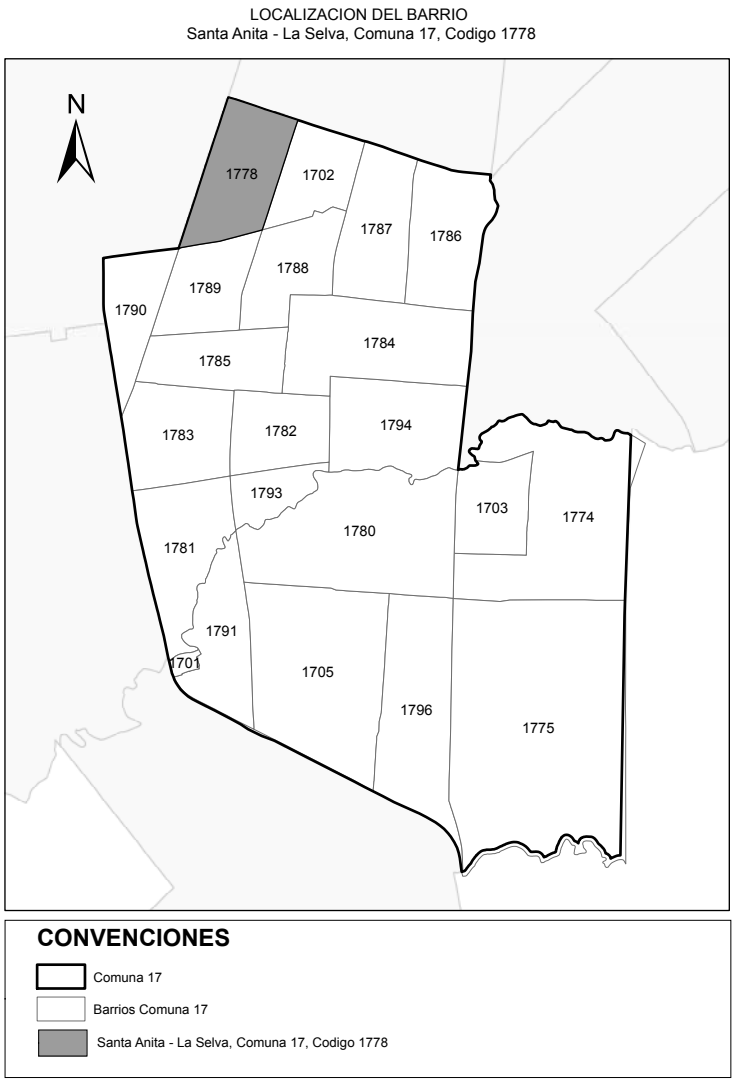


Figura 38: Localización del barrio Santa Anita - La Selva.

Este barrio cuenta con un total de 4092 predios, dentro de los cuales 384, es decir el 9.38% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 76.44% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.05% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 39.

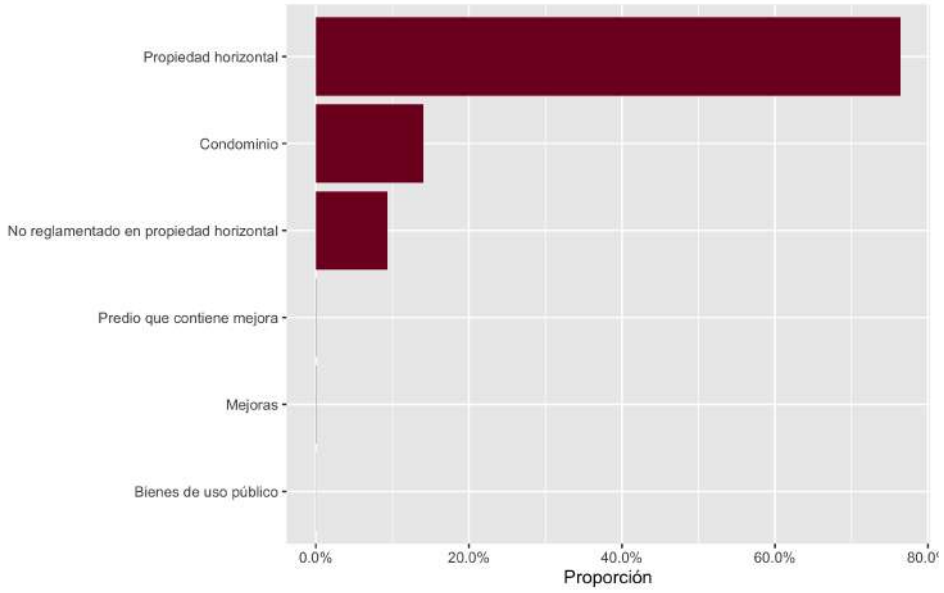


Figura 39: Predios del barrio Santa Anita - La Selva según condición.

Es importante mencionar que el barrio Santa Anita - La Selva posee el 4.31% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.61% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Santa Anita - La Selva. 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 94.83% por predios con destinación *habitacional*, 4.66% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.5% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *salubridad* 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 4.28% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Santa Anita - La Selva contiene el 5.43% .



Figura 40: Predios del barrio Santa Anita - La Selva según destinación ecónomica

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

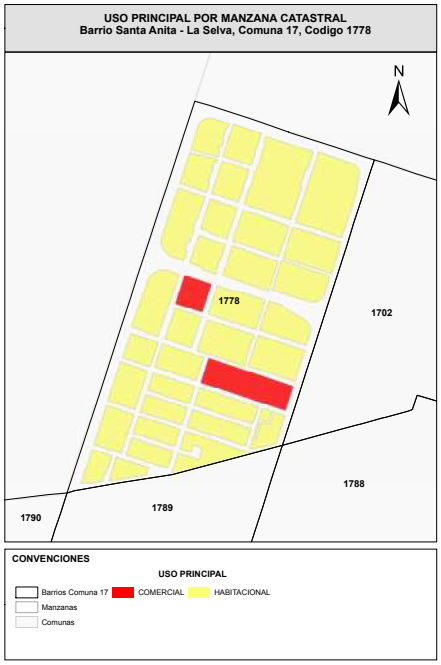


Figura 41: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Santa Anita - La Selva

6.7.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Santa Anita - La Selva

La figura 42 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Santa Anita - La Selva, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

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

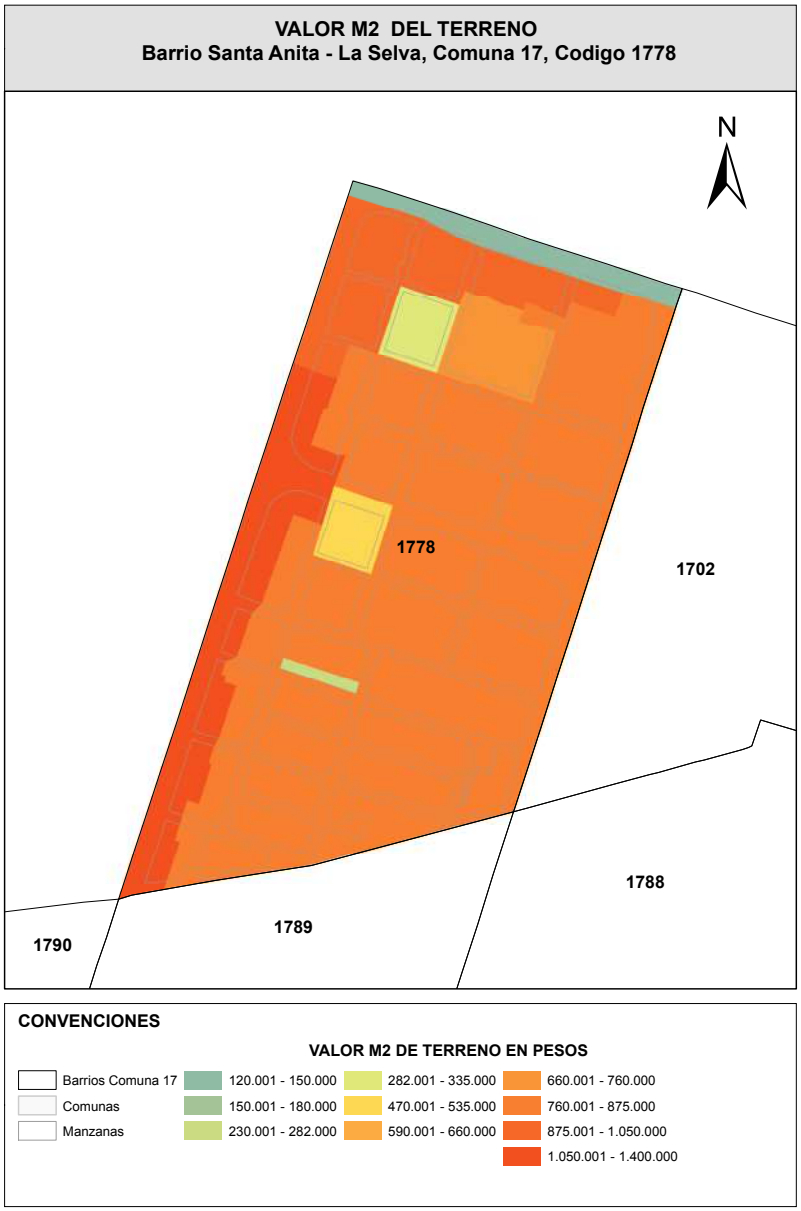


Figura 42: Valor metro cuadrado terreno barrio Santa Anita - La Selva

6.8 El Ingenio

6.8.1 Localización y descripción general

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

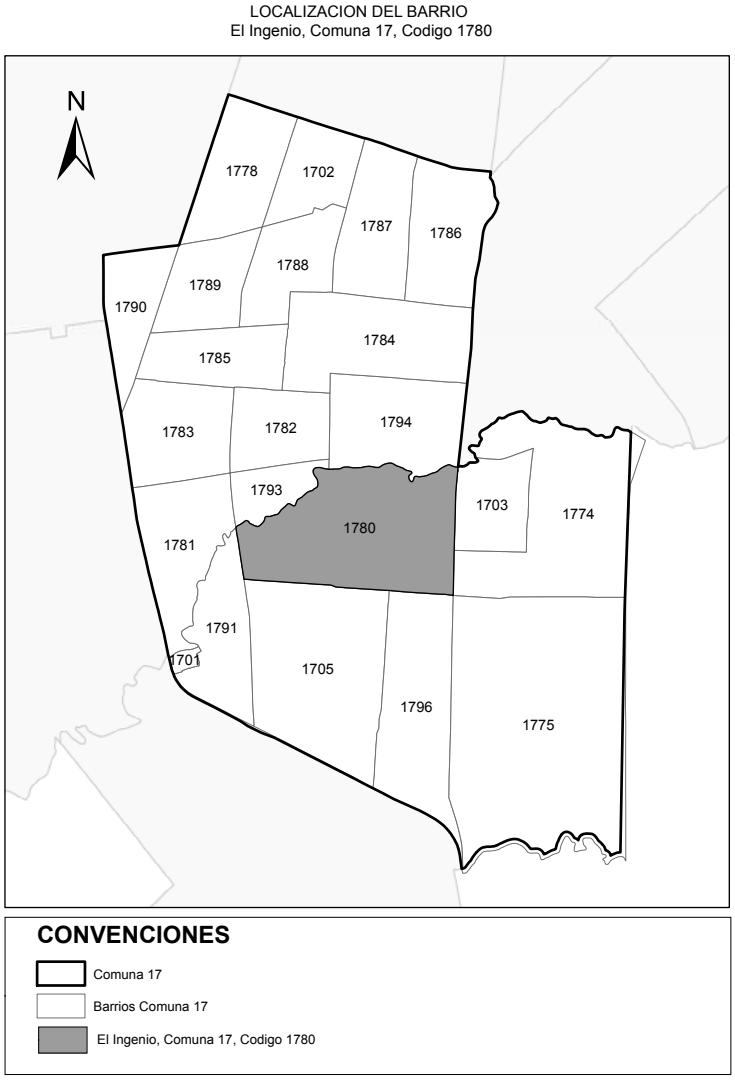


Figura 43: Localización del barrio El Ingenio.

Este barrio cuenta con un total de 6413 predios, dentro de los cuales 1160, es decir el 18.09% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 75.44% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio El Ingenio. Esto se puede observar en la figura 44.

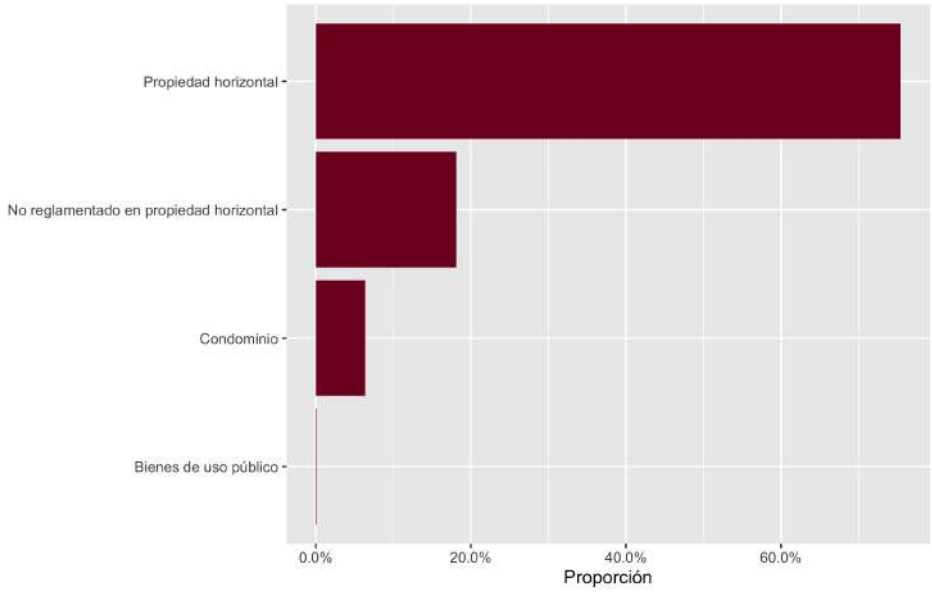


Figura 44: Predios del barrio El Ingenio según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Ingenio posee el 6.75% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.96% 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 Ingenio. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.8.2 Destinación económica

En la figura 45, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 96.84% por predios con destinación *habitacional*, 1.88% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.29% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *industrial* y de tipo *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 6.85% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio El Ingenio contiene el 3.43% .



Figura 45: Predios del barrio El Ingenio según destinación ecónomica

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

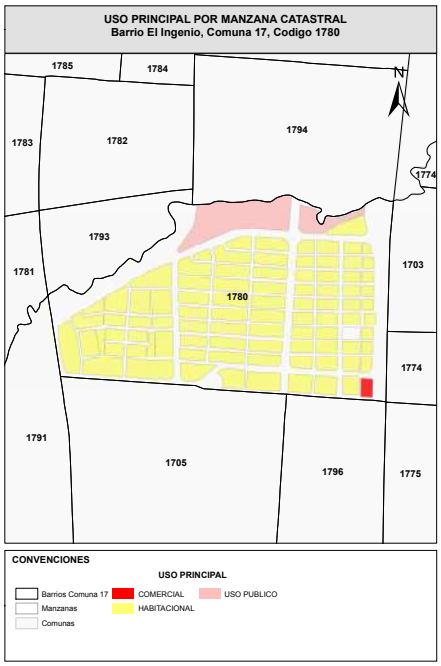


Figura 46: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Ingenio

6.8.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Ingenio

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

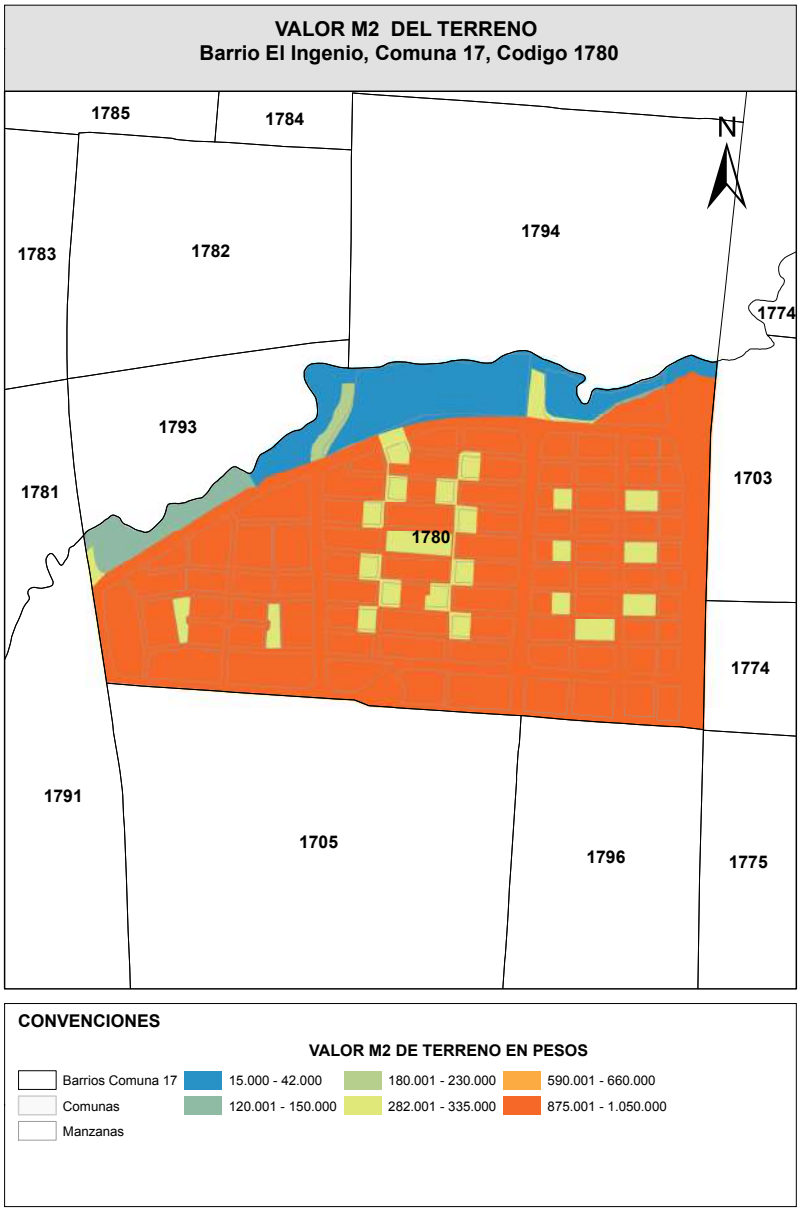


Figura 47: Valor metro cuadrado terreno barrio El Ingenio

6.9 Mayapan - Las Vegas

6.9.1 Localización y descripción general

En la figura 48 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Mayapan - Las Vegas al interior de la comuna.

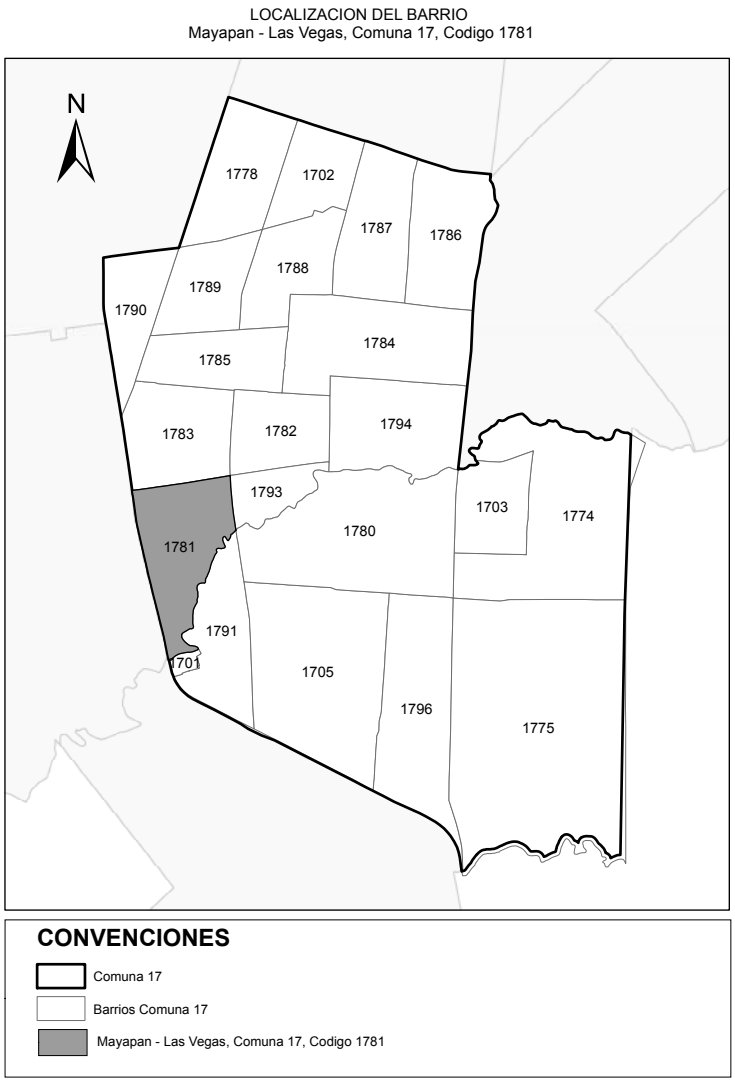


Figura 48: Localización del barrio Mayapan - Las Vegas.

Este barrio cuenta con un total de 4283 predios, dentro de los cuales 450, es decir el 10.51% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 88.12% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.05% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 49.

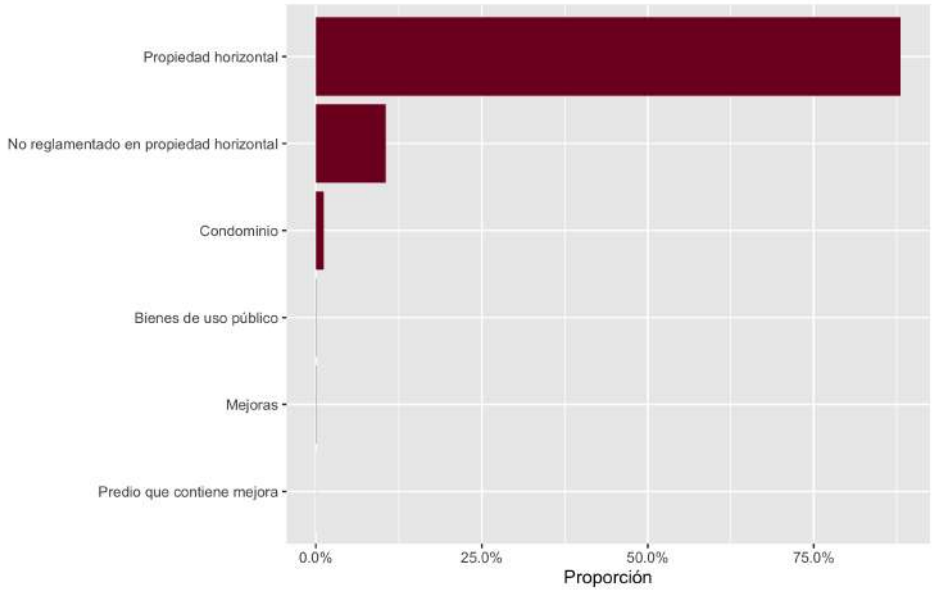


Figura 49: Predios del barrio Mayapan - Las Vegas según condición.

Es importante mencionar que el barrio Mayapan - Las Vegas posee el 4.51% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.64% 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 Mayapan - Las Vegas. 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 98.22% por predios con destinación *habitacional*, 1.01% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.77% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *religioso* 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 4.64% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Mayapan - Las Vegas contiene el 1.23% .



Figura 50: Predios del barrio Mayapan - Las Vegas según destinación ecónomica

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

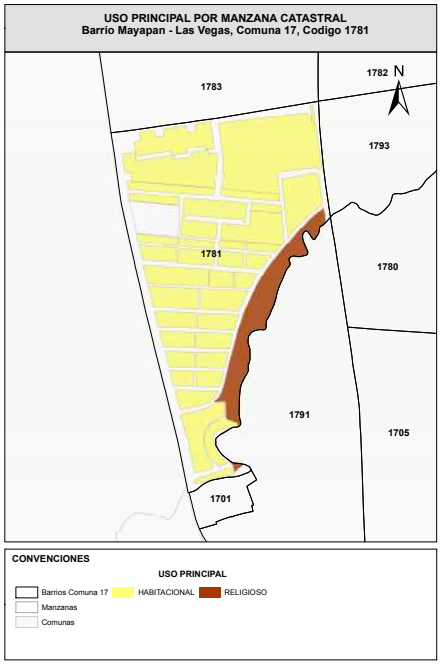


Figura 51: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Mayapan - Las Vegas

6.9.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Mayapan - Las Vegas

La figura 52 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Mayapan - Las Vegas, 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.

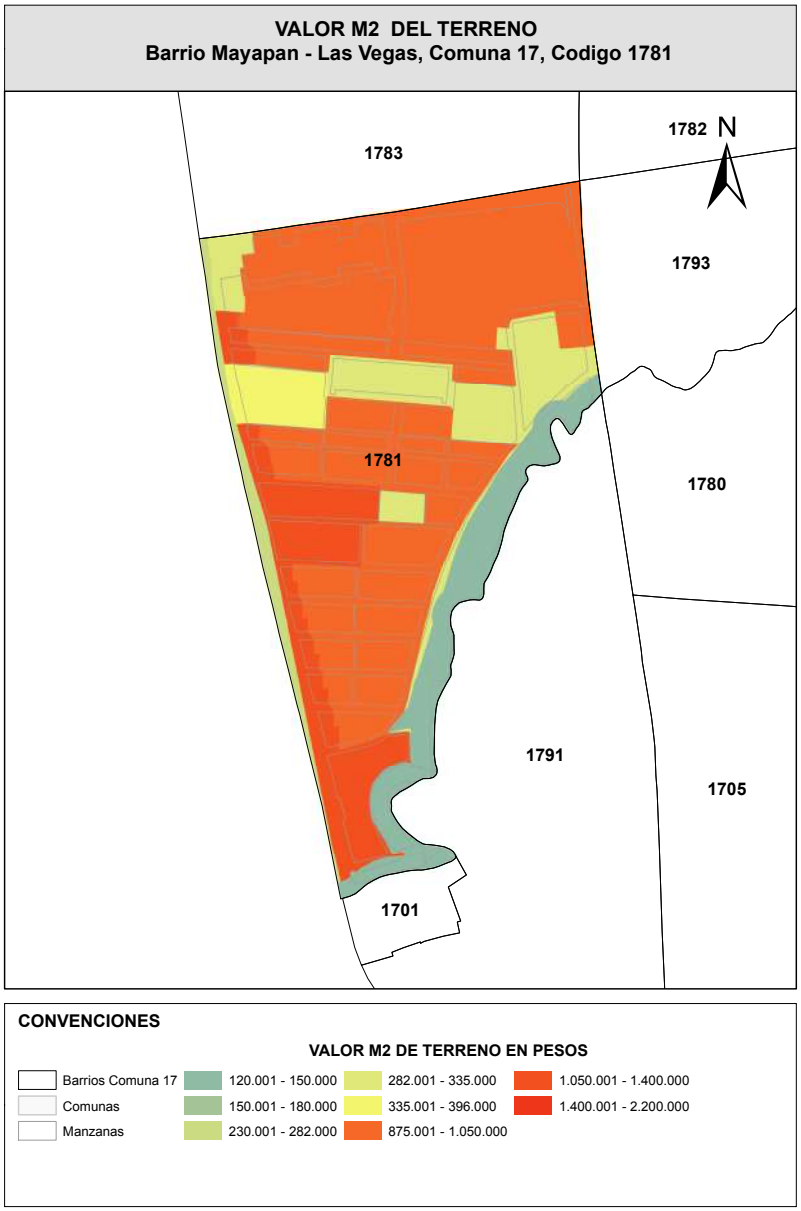


Figura 52: Valor metro cuadrado terreno barrio Mayapan - Las Vegas

6.10 Las Quintas de Don Simón

6.10.1 Localización y descripción general

En la figura 53 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Las Quintas de Don Simón al interior de la comuna.

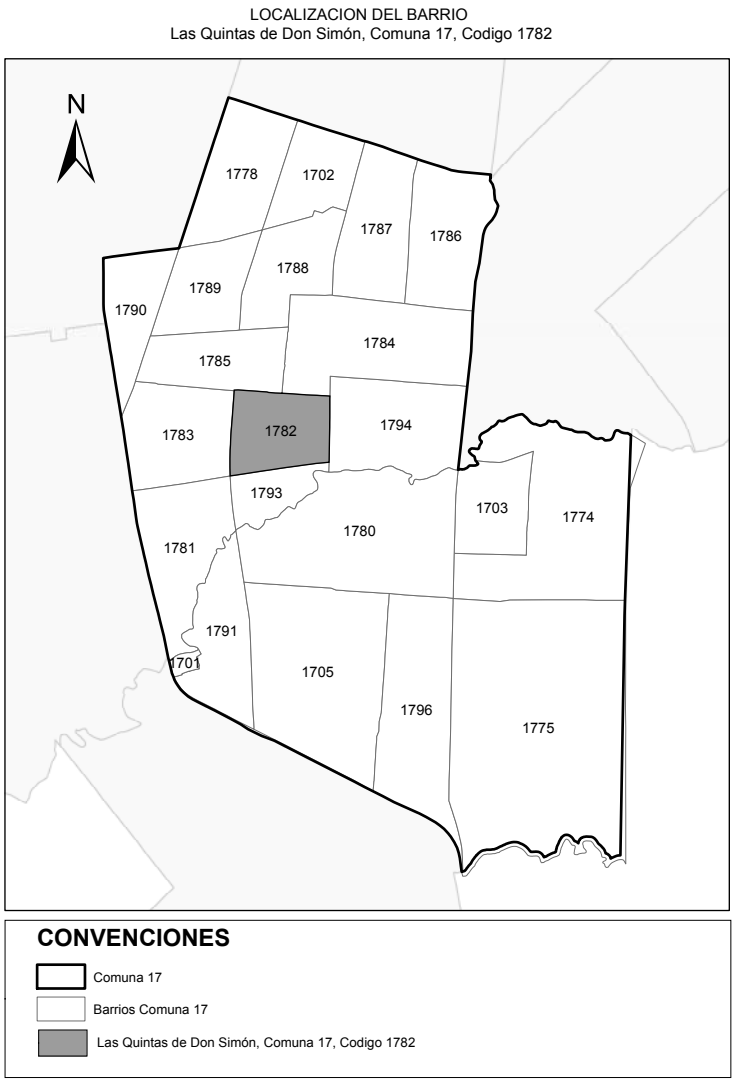


Figura 53: Localización del barrio Las Quintas de Don Simón.

Este barrio cuenta con un total de 3497 predios, dentro de los cuales 178, es decir el 5.09% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 86.22% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Las Quintas de Don Simón. Esto se puede observar en la figura 54.

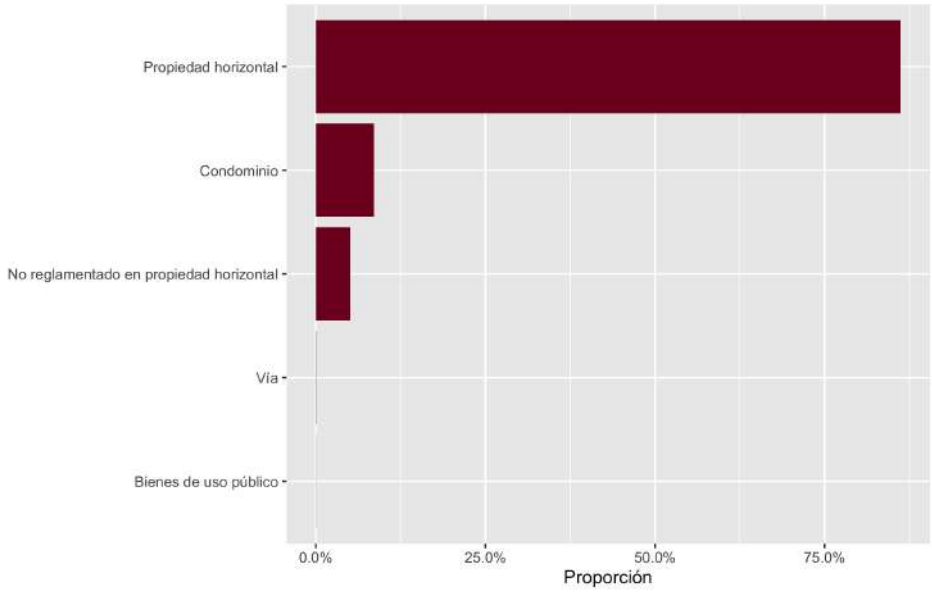


Figura 54: Predios del barrio Las Quintas de Don Simón según condición.

Es importante mencionar que el barrio Las Quintas de Don Simón posee el 3.68% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.53% de los predios de la ciudad.

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

6.10.2 Destinación económica

En la figura 55, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 95.24% por predios con destinación *habitacional*, 4.33% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.43% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.68% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Las Quintas de Don Simón contiene el 4.31% .



Figura 55: Predios del barrio Las Quintas de Don Simón según destinación ecónomica

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

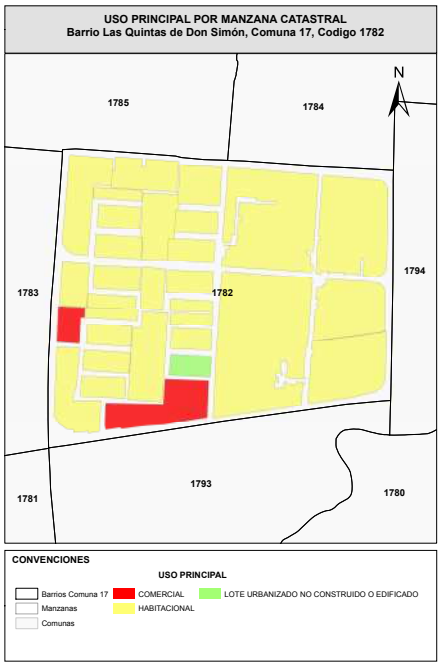


Figura 56: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Las Quintas de Don Simón

6.10.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Las Quintas de Don Simón

La figura 57 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Las Quintas de Don Simón, 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.

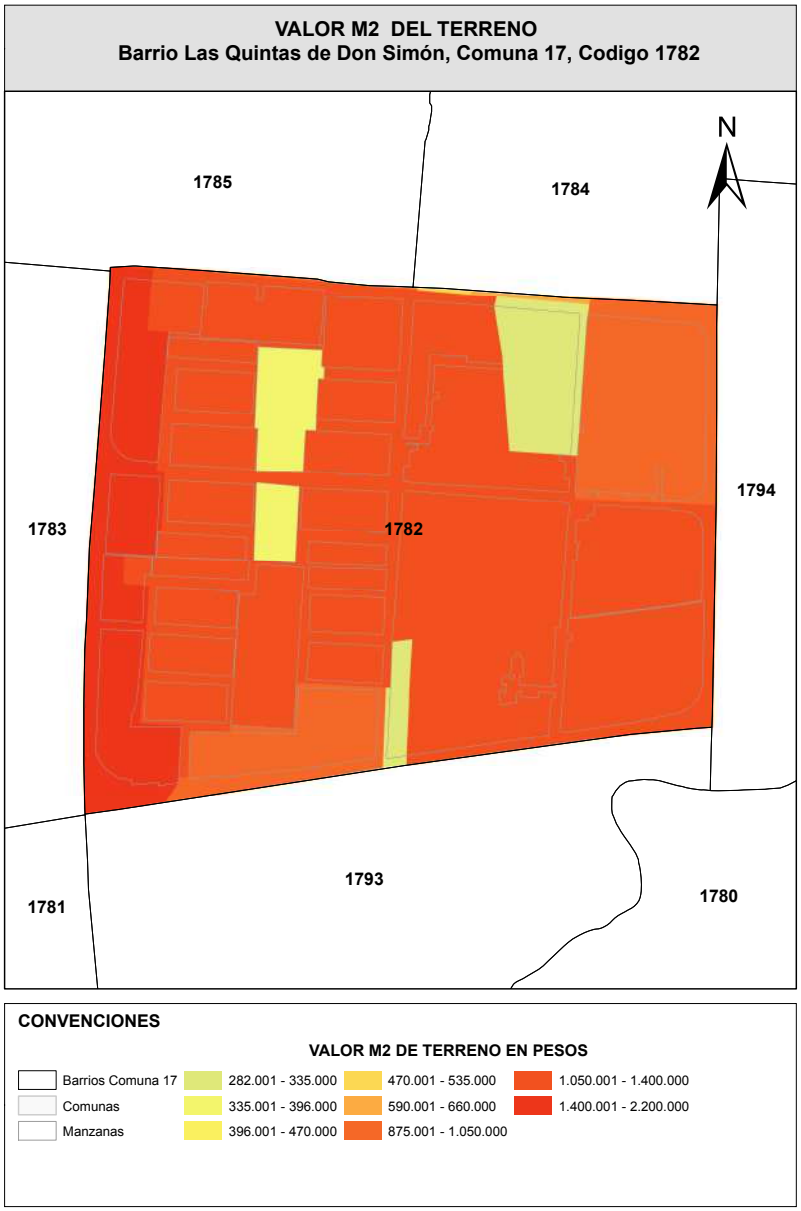


Figura 57: Valor metro cuadrado terreno barrio Las Quintas de Don Simón

6.11 Ciudad Capri

6.11.1 Localización y descripción general

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

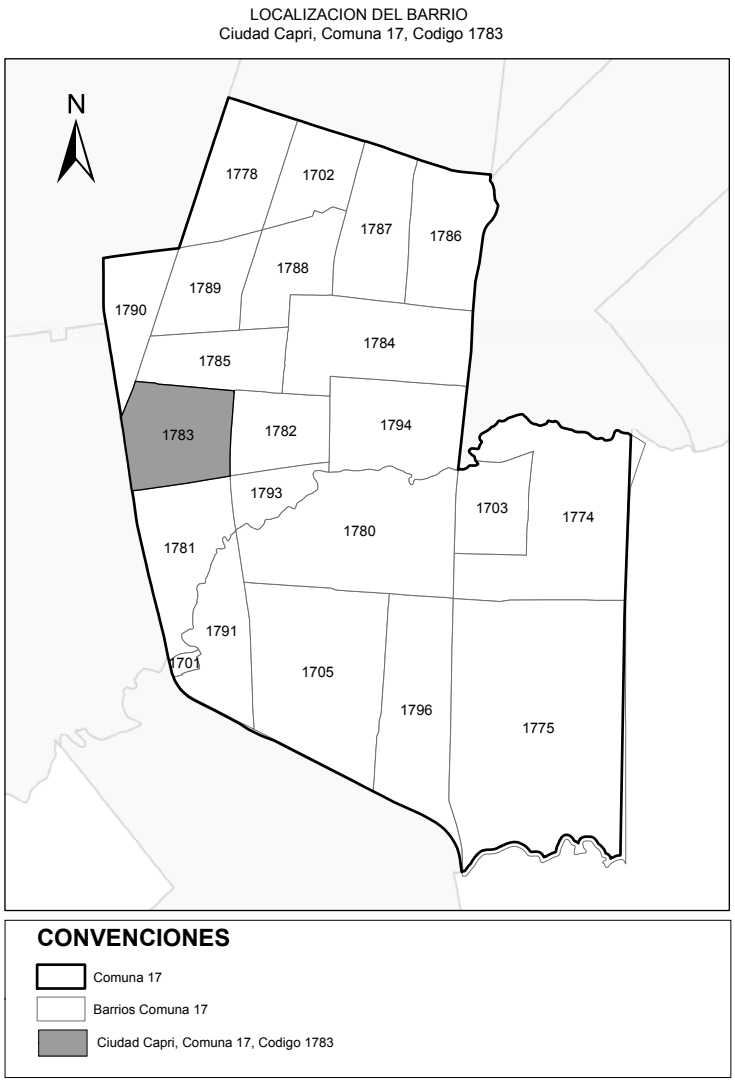


Figura 58: Localización del barrio Ciudad Capri.

Este barrio cuenta con un total de 3902 predios, dentro de los cuales 918, es decir el 23.53% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 76.27% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.03% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 59.

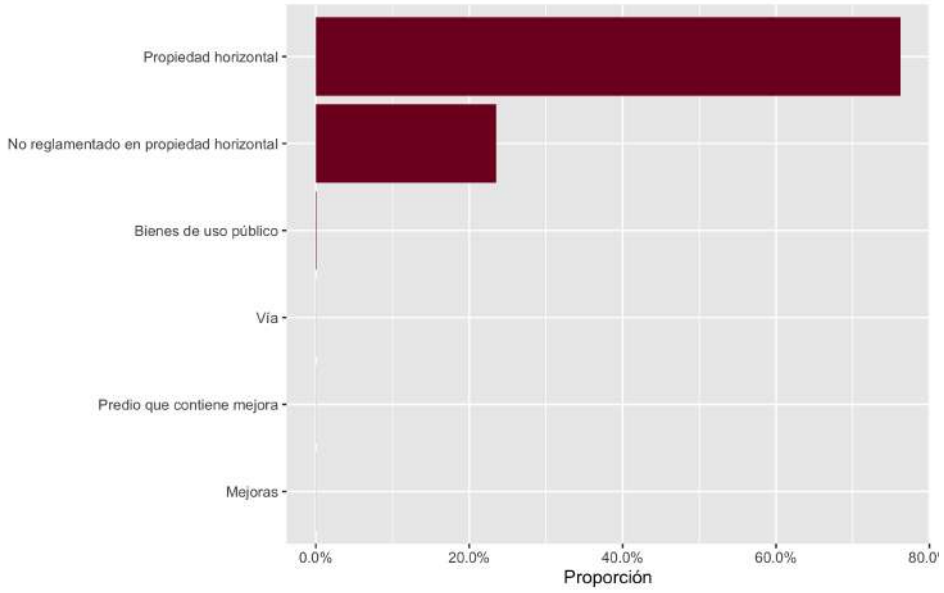


Figura 59: Predios del barrio Ciudad Capri según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudad Capri posee el 4.11% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.59% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Ciudad Capri. 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 79.05% por predios con destinación *habitacional*, 20.44% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.51% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 3.41% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Ciudad Capri contiene el 22.74% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación ecónomica *comercial* de la esta comuna.



Figura 60: Predios del barrio Ciudad Capri según destinación ecónomica

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

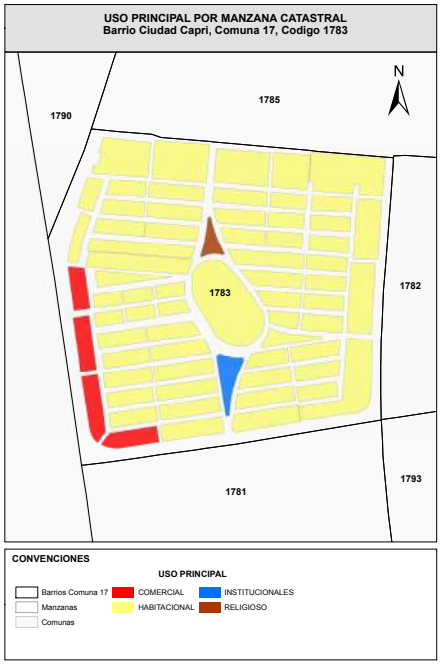


Figura 61: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ciudad Capri

6.11.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad Capri

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

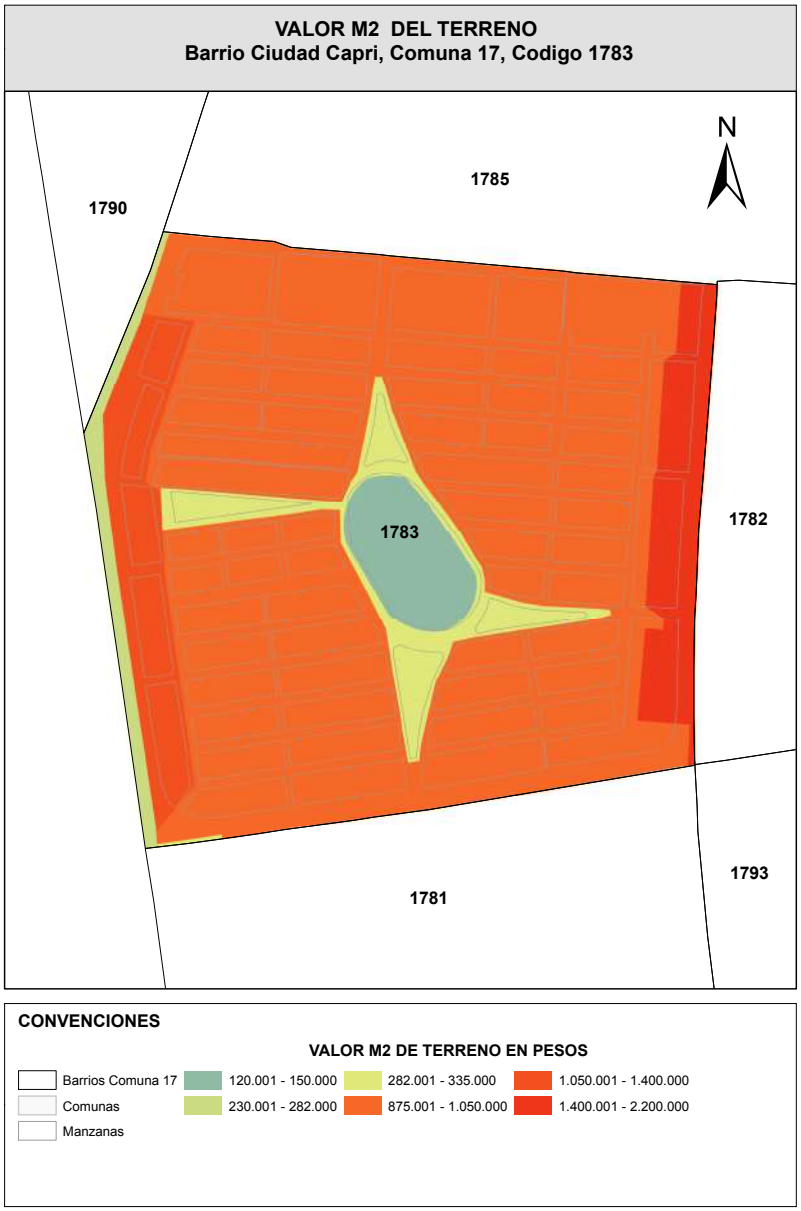


Figura 62: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudad Capri

6.12 La Hacienda

6.12.1 Localización y descripción general

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

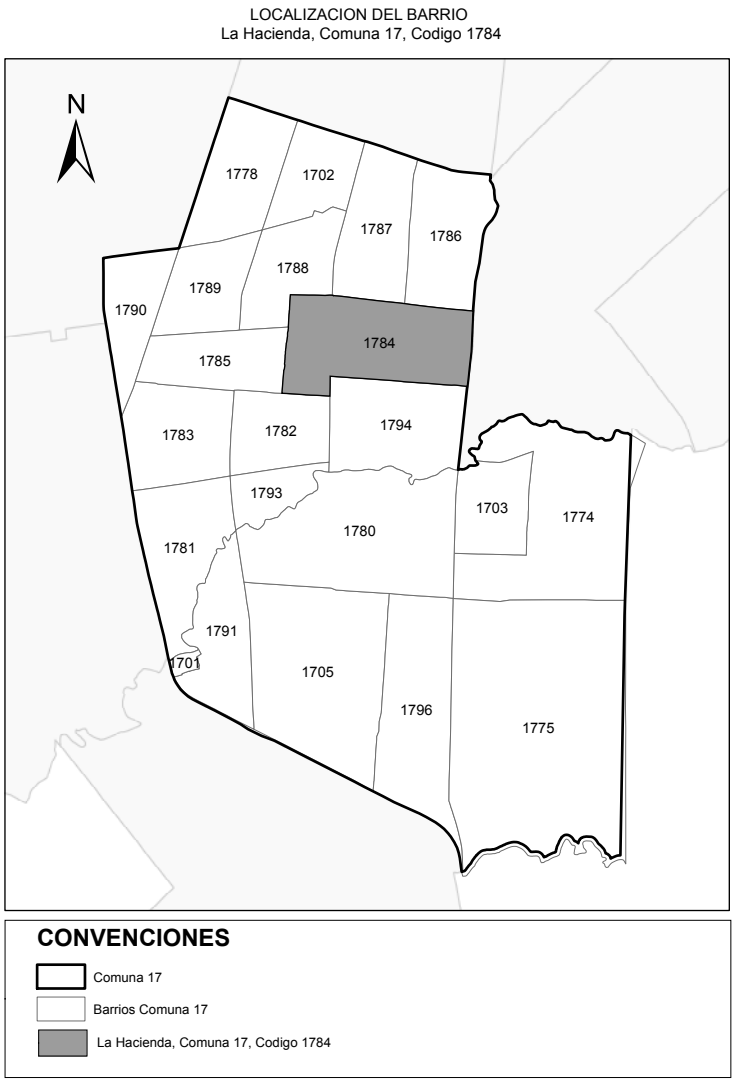


Figura 63: Localización del barrio La Hacienda.

Este barrio cuenta con un total de 8504 predios, dentro de los cuales 125, es decir el 1.47% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 82.22% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.02% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 64.

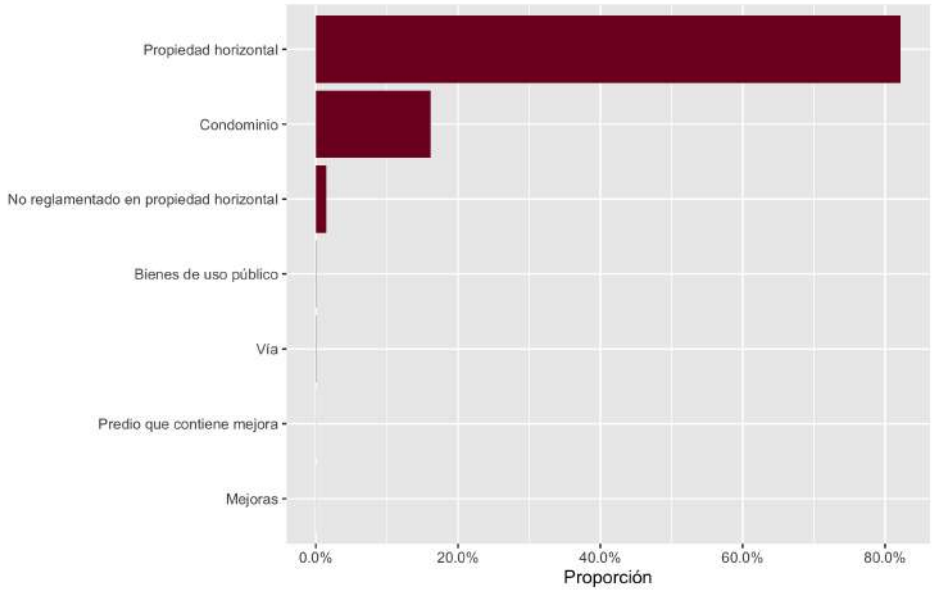


Figura 64: Predios del barrio La Hacienda según condición.

Es importante mencionar que el barrio La Hacienda posee el 8.95% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 1.28% de los predios de la ciudad.

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

6.12.2 Destinación económica

En la figura 65, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 99.32% por predios con destinación *habitacional*, 0.29% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.39% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 9.34% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio La Hacienda contiene el 0.71% .



Figura 65: Predios del barrio La Hacienda según destinación ecónomica

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

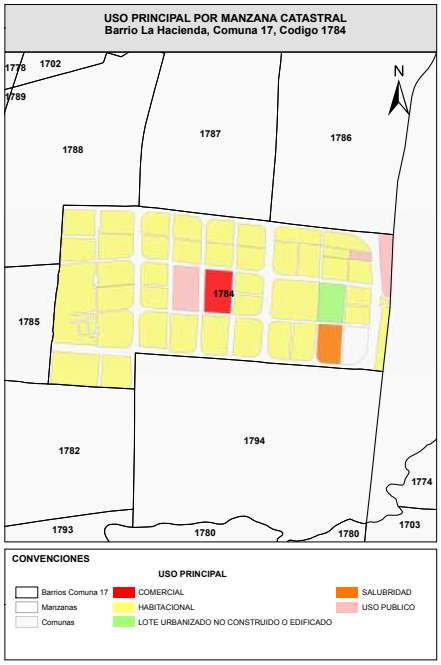


Figura 66: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio La Hacienda

6.12.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio La Hacienda

La figura 67 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio La Hacienda, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan

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



Figura 67: Valor metro cuadrado terreno barrio La Hacienda

6.13 Los Portales - Nuevo Rey

6.13.1 Localización y descripción general

En la figura 68 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Los Portales - Nuevo Rey al interior de la comuna.

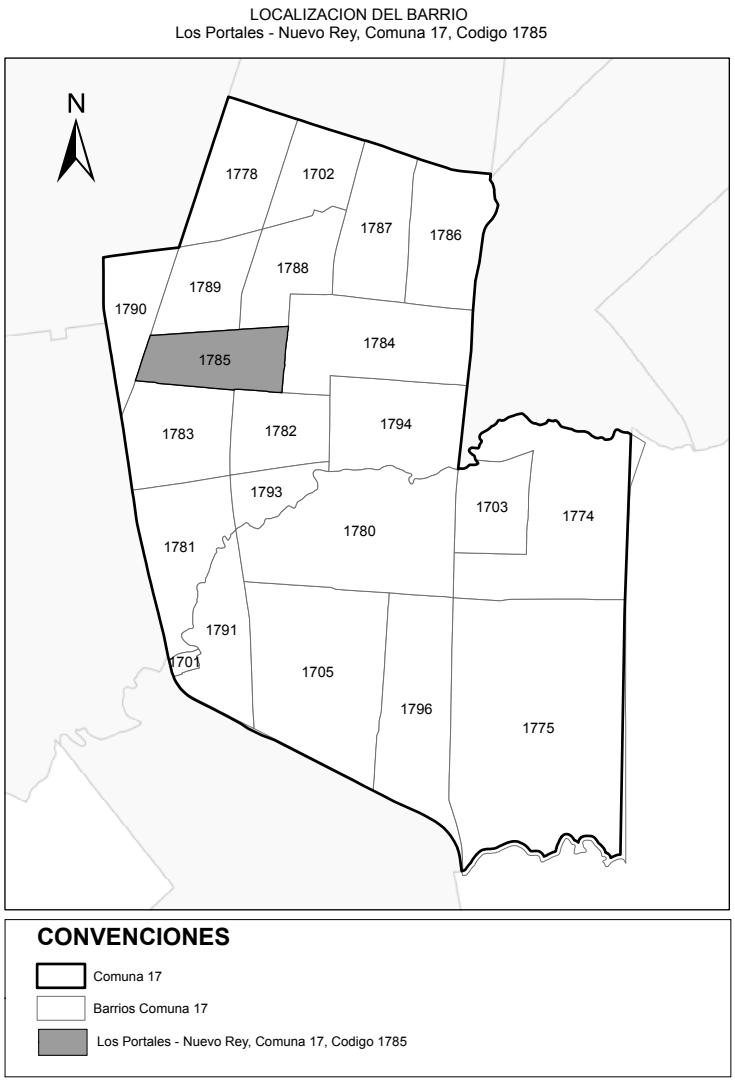


Figura 68: Localización del barrio Los Portales - Nuevo Rey.

Este barrio cuenta con un total de 1754 predios, dentro de los cuales 230, es decir el 13.11% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 84.44% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.06% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 69.

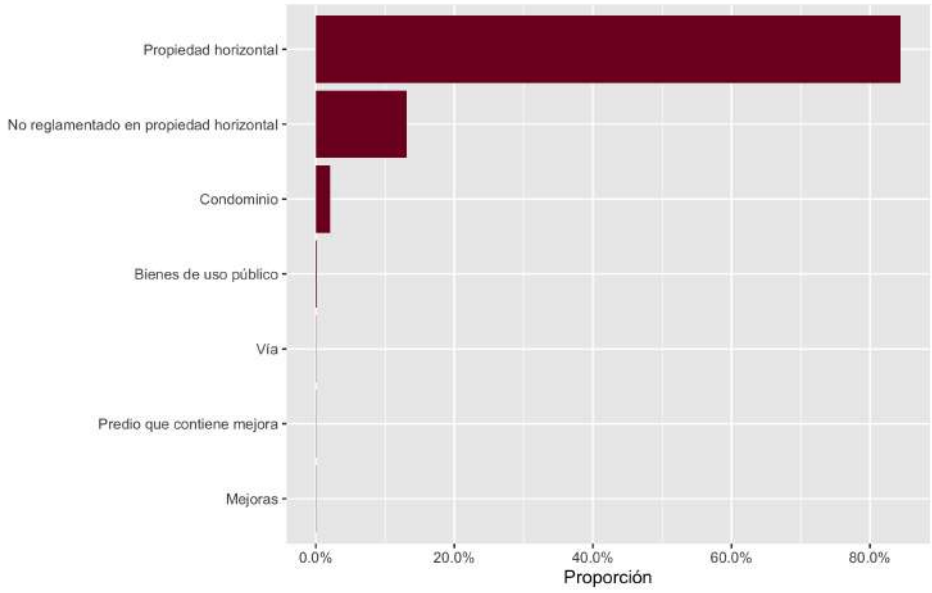


Figura 69: Predios del barrio Los Portales - Nuevo Rey según condición.

Es importante mencionar que el barrio Los Portales - Nuevo Rey posee el 1.85% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.26% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Los Portales - Nuevo Rey. 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 89.41% por predios con destinación *habitacional*, 9.49% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.11% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* y de tipo *industrial*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.72% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Los Portales - Nuevo Rey contiene el 4.71% .



Figura 70: Predios del barrio Los Portales - Nuevo Rey según destinación ecónomica

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

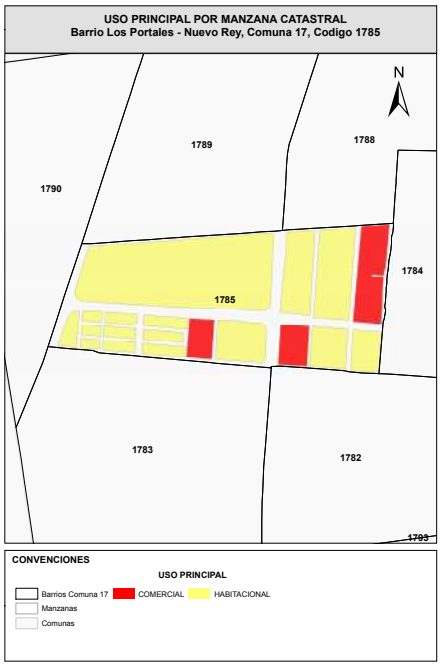


Figura 71: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Los Portales - Nuevo Rey

6.13.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Los Portales - Nuevo Rey

La figura 72 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Los Portales - Nuevo Rey, 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.

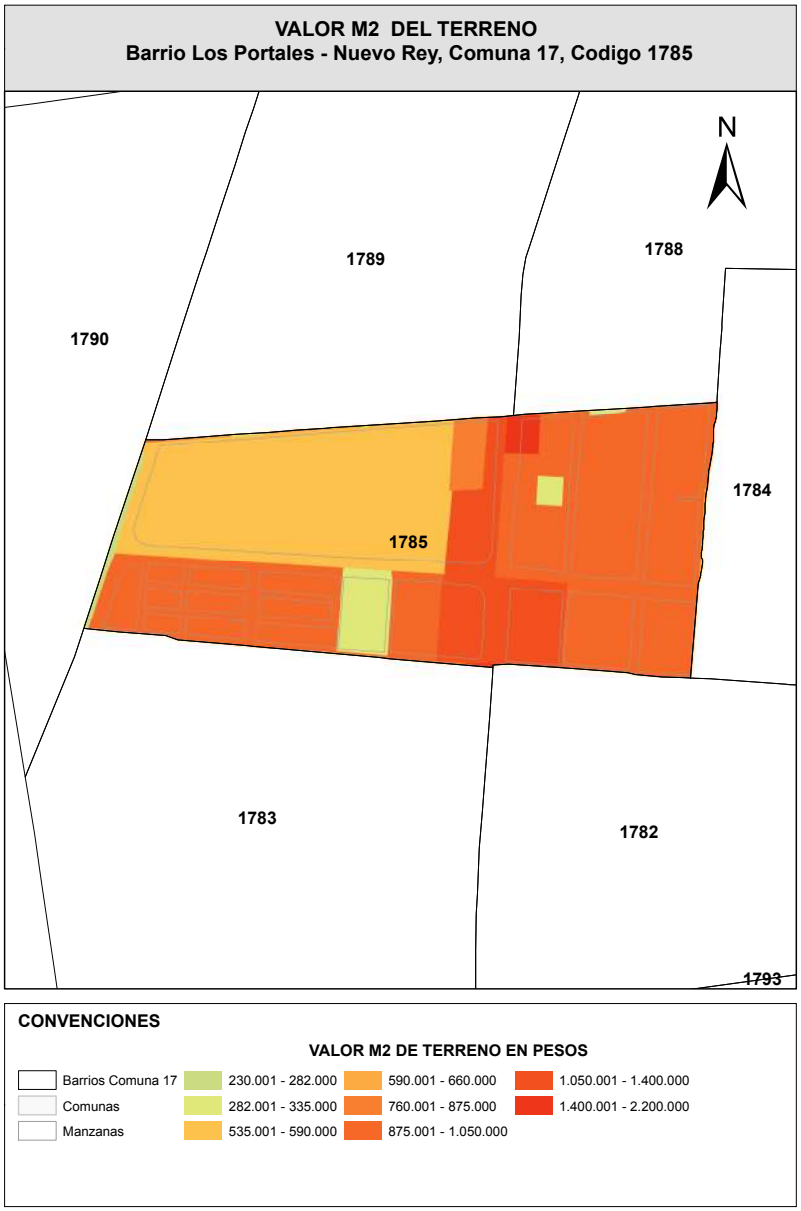


Figura 72: Valor metro cuadrado terreno barrio Los Portales - Nuevo Rey

6.14 Cañaverales - Los Samanes

6.14.1 Localización y descripción general

En la figura 73 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Cañaverales - Los Samanes al interior de la comuna.

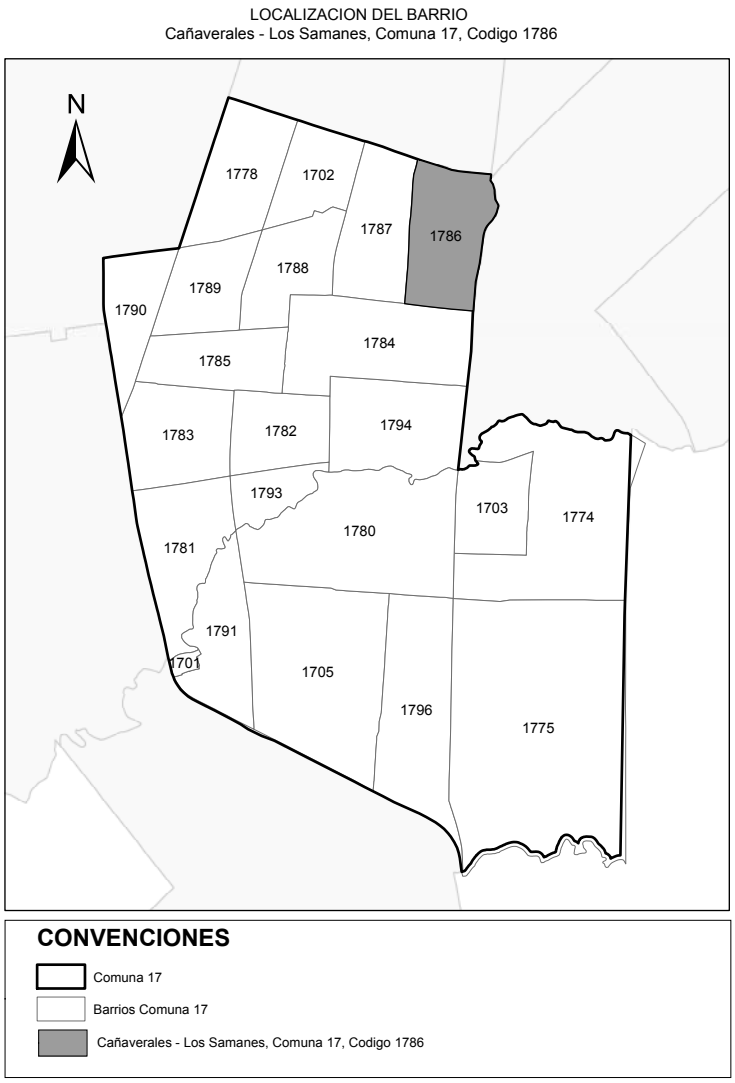


Figura 73: Localización del barrio Cañaverales - Los Samanes.

Este barrio cuenta con un total de 4379 predios, dentro de los cuales 581, es decir el 13.27% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 80.16% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.19% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 74.

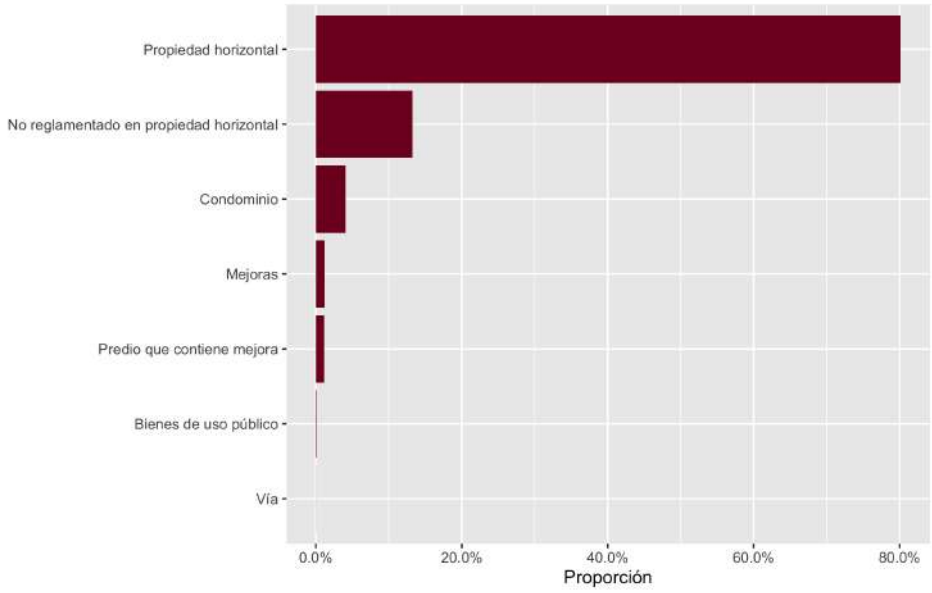


Figura 74: Predios del barrio Cañaverales - Los Samanes según condición.

Es importante mencionar que el barrio Cañaverales - Los Samanes posee el 4.61% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.66% de los predios de la ciudad.

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

6.14.2 Destinación económica

En la figura 75, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 98.37% por predios con destinación *habitacional*, 0.85% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.79% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público* y de tipo *educativo*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 4.75% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Cañaverales - Los Samanes contiene el 1.06% .



Figura 75: Predios del barrio Cañaverales - Los Samanes según destinación ecónomica

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

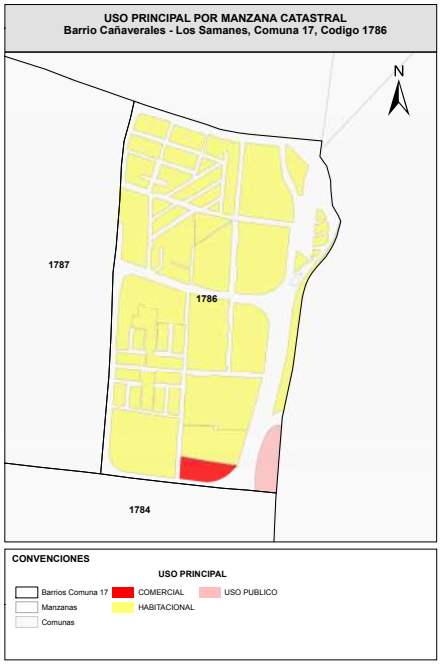


Figura 76: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Cañaverales - Los Samanes

6.14.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Cañaverales - Los Samanes

La figura 77 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Cañaverales - Los Samanes, 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.

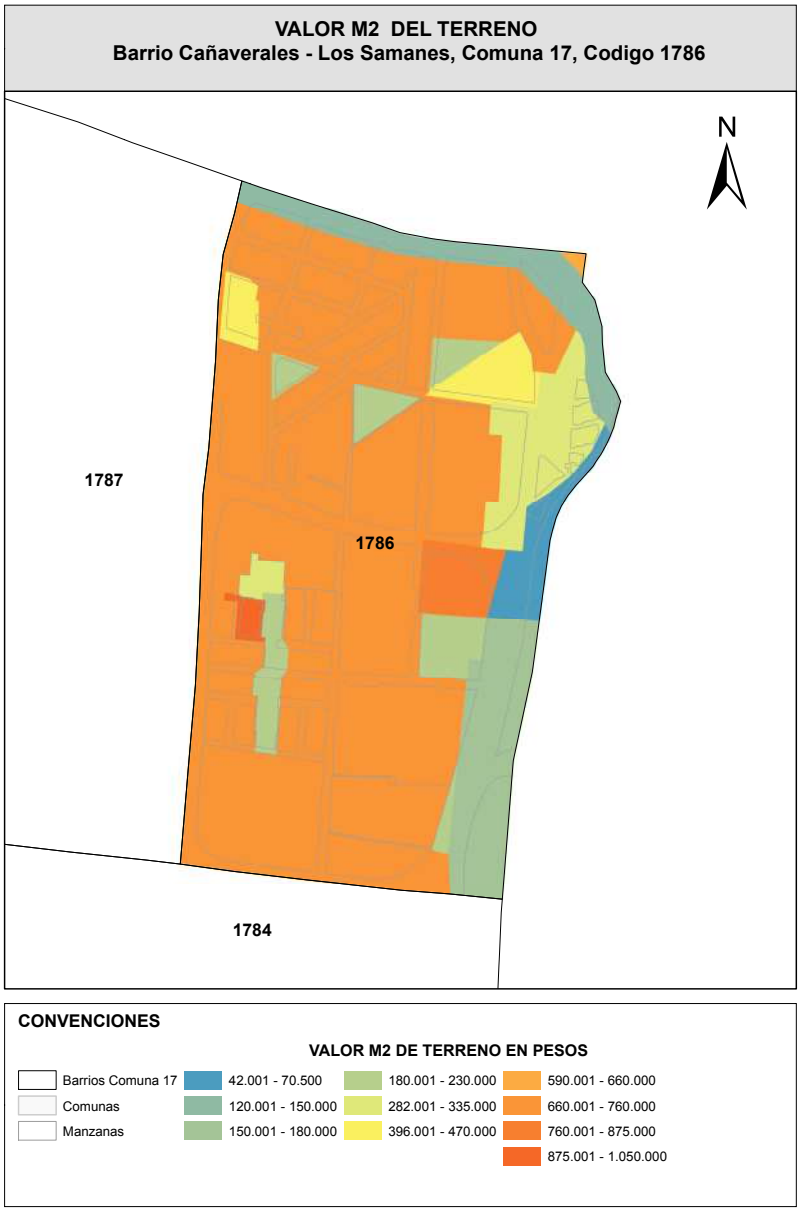


Figura 77: Valor metro cuadrado terreno barrio Cañaverales - Los Samanes

6.15 El Limonar

6.15.1 Localización y descripción general

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

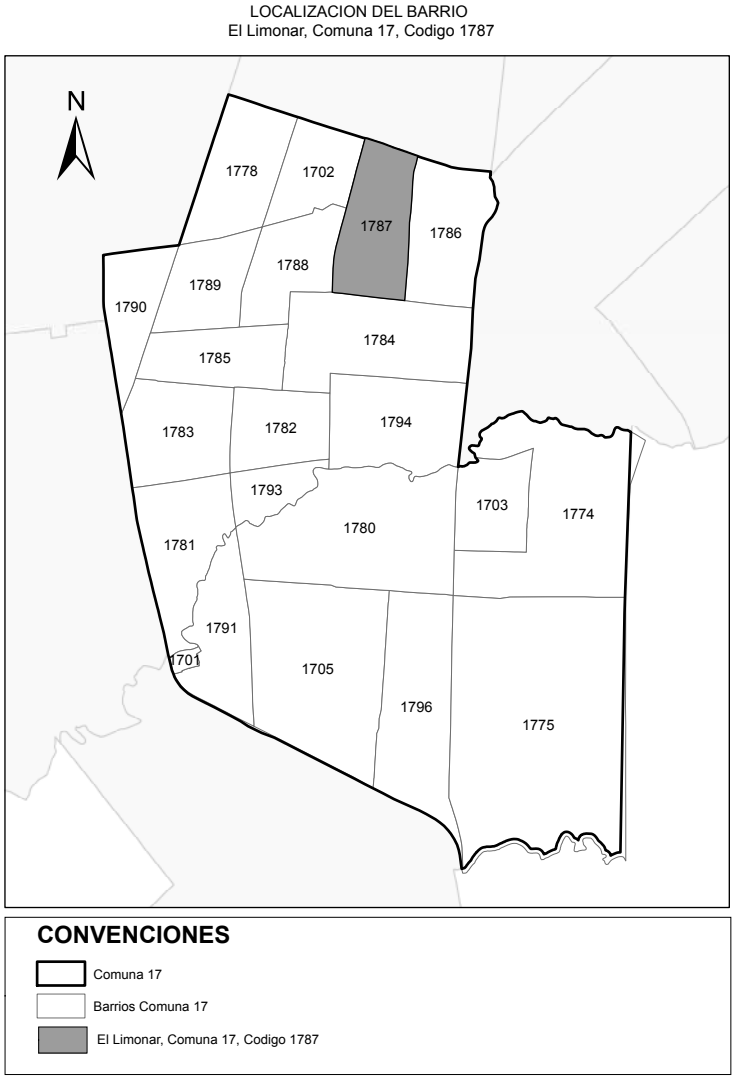


Figura 78: Localización del barrio El Limonar.

Este barrio cuenta con un total de 7384 predios, dentro de los cuales 141, es decir el 1.91% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 86.12% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.62% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 79.

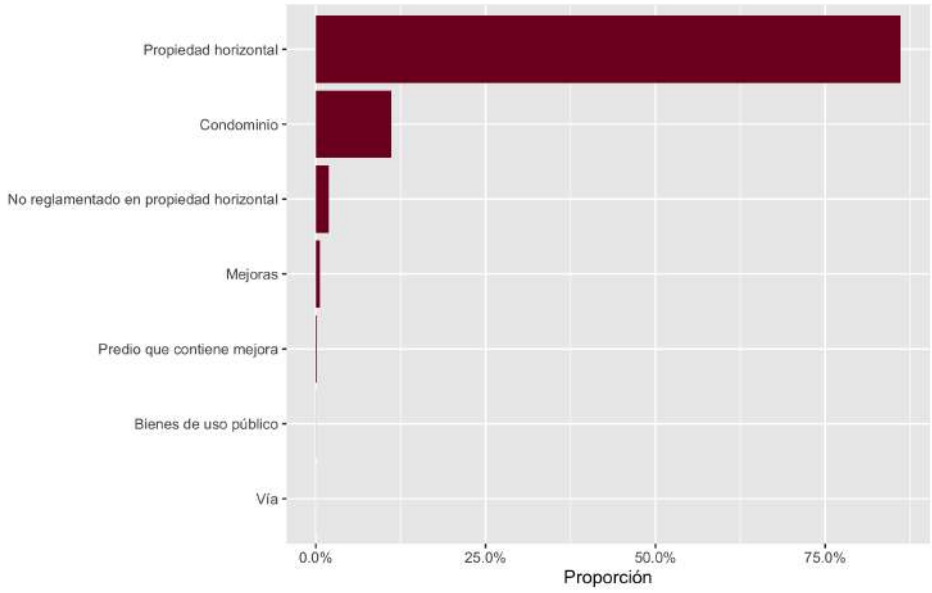


Figura 79: Predios del barrio El Limonar según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Limonar posee el 7.77% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 1.11% 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 El Limonar. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.15.2 Destinación económica

En la figura 80, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 99.25% por predios con destinación *habitacional*, 0.38% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.36% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *lote urbanizado no construido o edificado*, *industrial* y de tipo *lote urbanizable no urbanizado*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 8.09% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio El Limonar contiene el 0.8% .



Figura 80: Predios del barrio El Limonar según destinación ecónomica

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

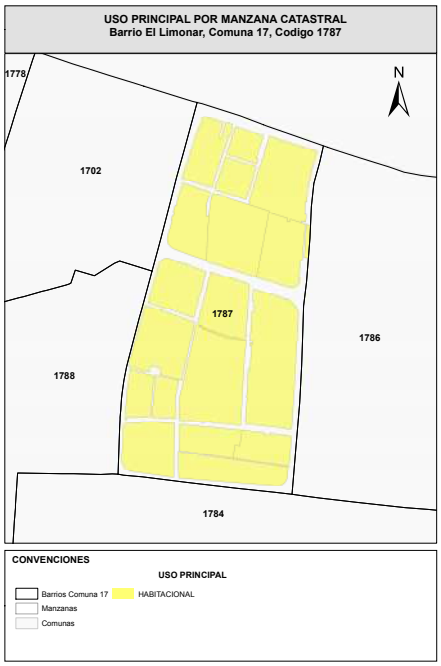


Figura 81: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Limonar

6.15.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Limonar

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

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

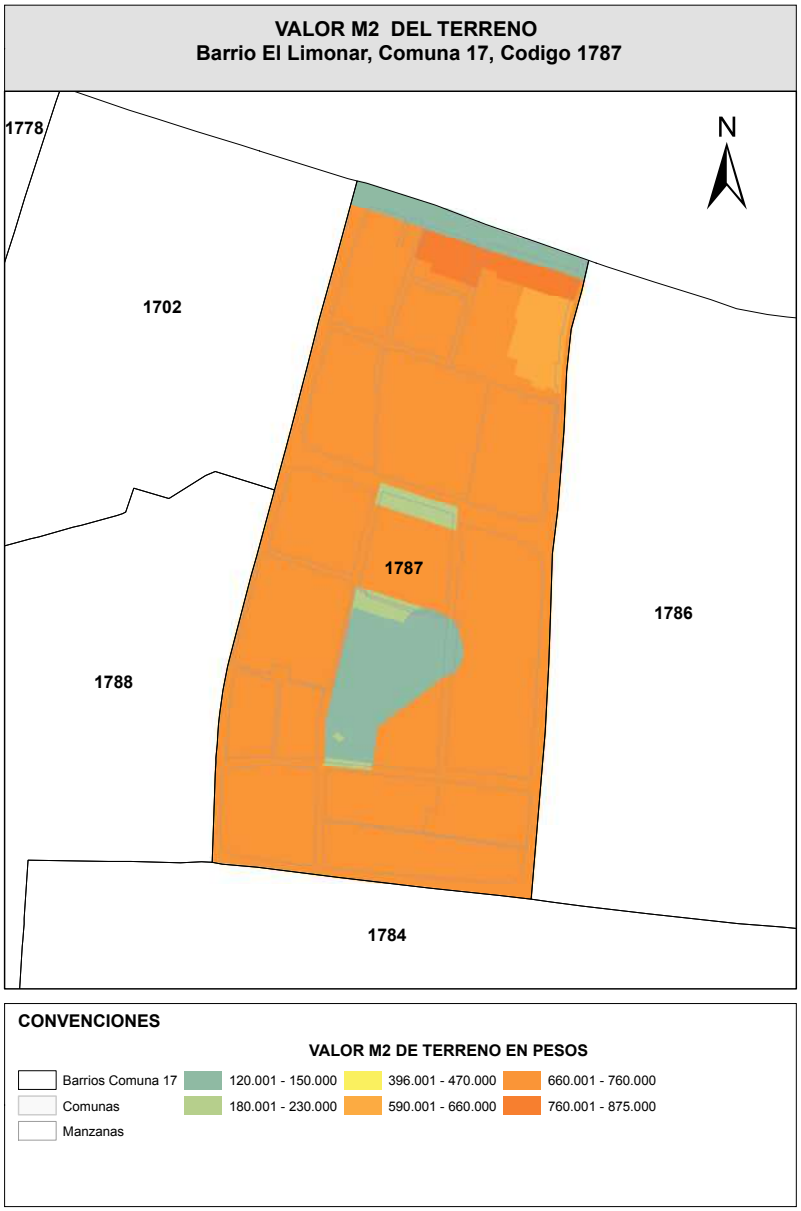


Figura 82: Valor metro cuadrado terreno barrio El Limonar

6.16 Bosques del Limonar

6.16.1 Localización y descripción general

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

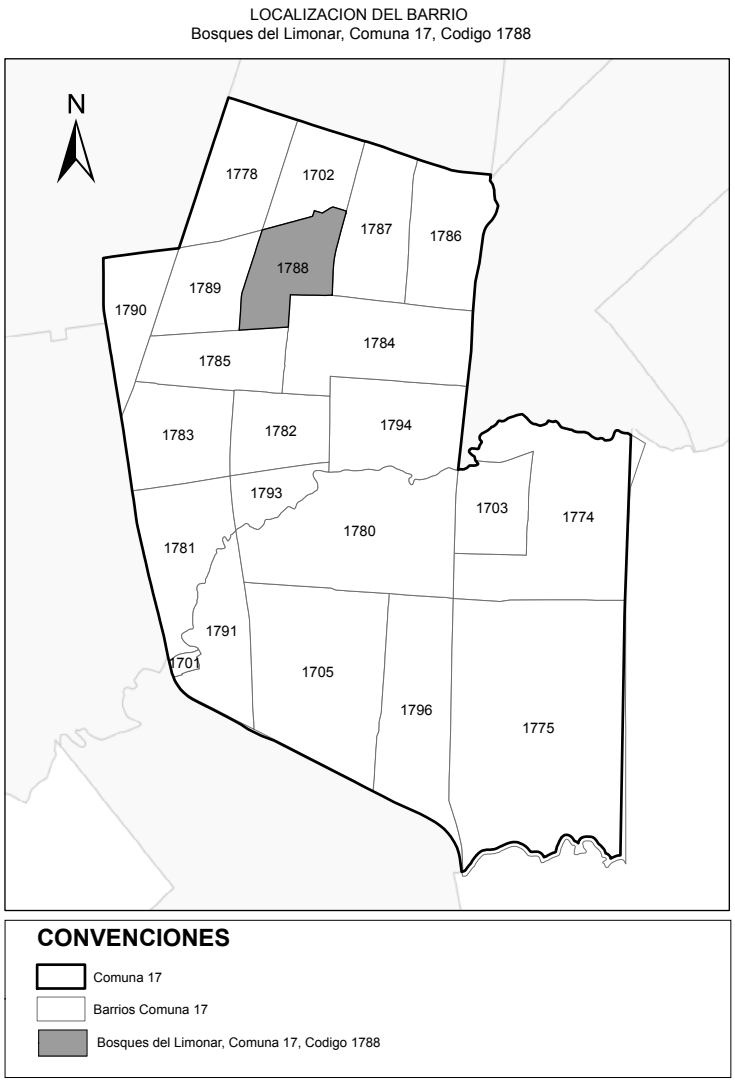


Figura 83: Localización del barrio Bosques del Limonar.

Este barrio cuenta con un total de 2611 predios, dentro de los cuales 203, es decir el 7.77% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 85.41% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Bosques del Limonar. Esto se puede observar en la figura 84.

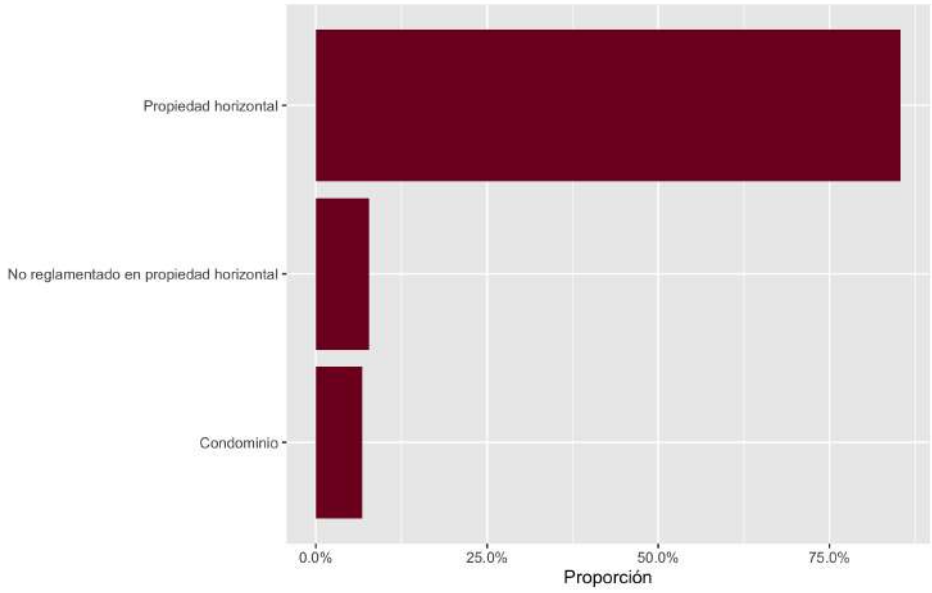


Figura 84: Predios del barrio Bosques del Limonar según condición.

Es importante mencionar que el barrio Bosques del Limonar posee el 2.75% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.39% 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 Bosques del Limonar. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.16.2 Destinación económica

En la figura 85, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 94.21% por predios con destinación *habitacional*, 5.67% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.12% de los predios de la comuna, estas corresponden a *educativo*, *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 2.72% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Bosques del Limonar contiene el 4.23% .



Figura 85: Predios del barrio Bosques del Limonar según destinación ecónomica

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

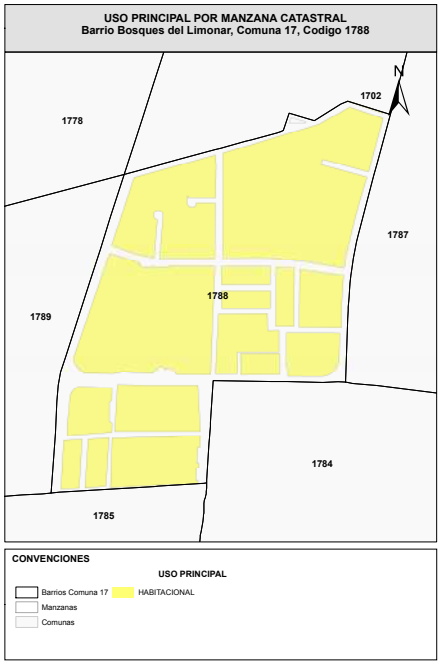


Figura 86: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Bosques del Limonar

6.16.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Bosques del Limonar

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

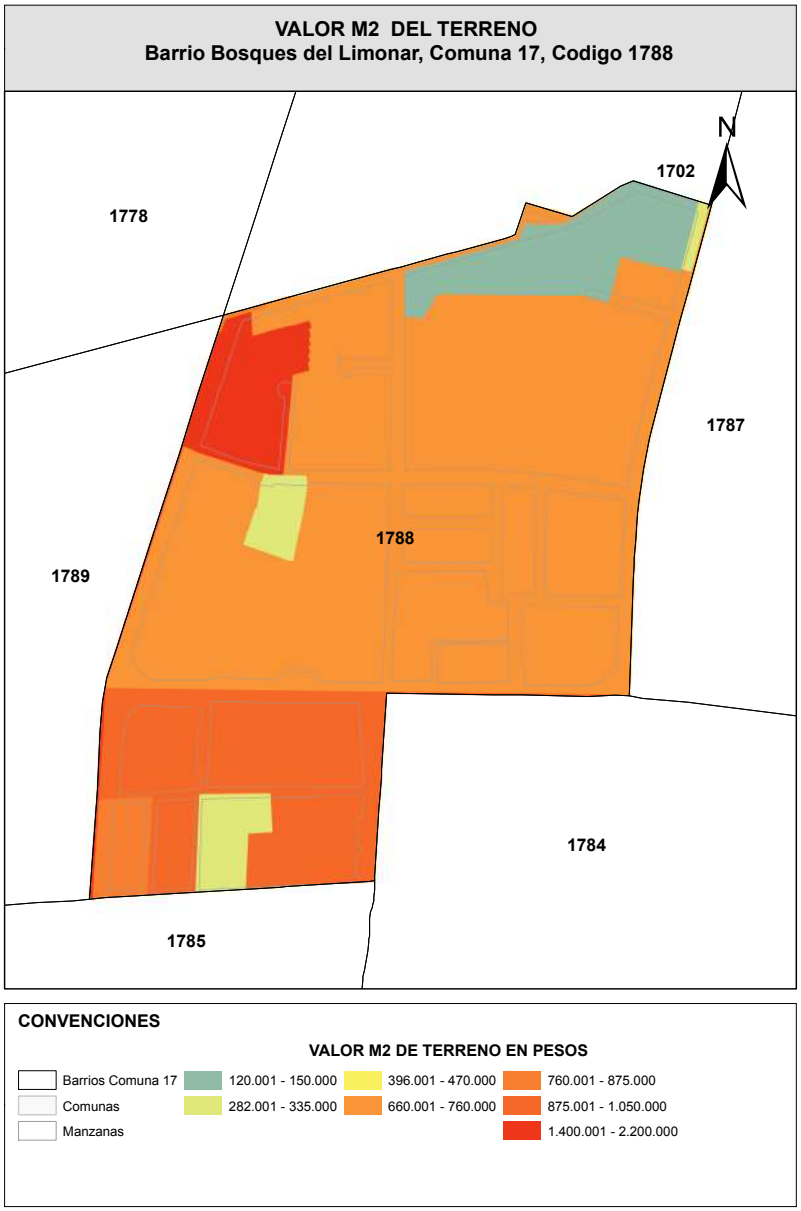


Figura 87: Valor metro cuadrado terreno barrio Bosques del Limonar

6.17 El Gran Limonar - Cataya

6.17.1 Localización y descripción general

En la figura 88 se puede observar la ubicación geográfica del barrio El Gran Limonar - Cataya al interior de la comuna.

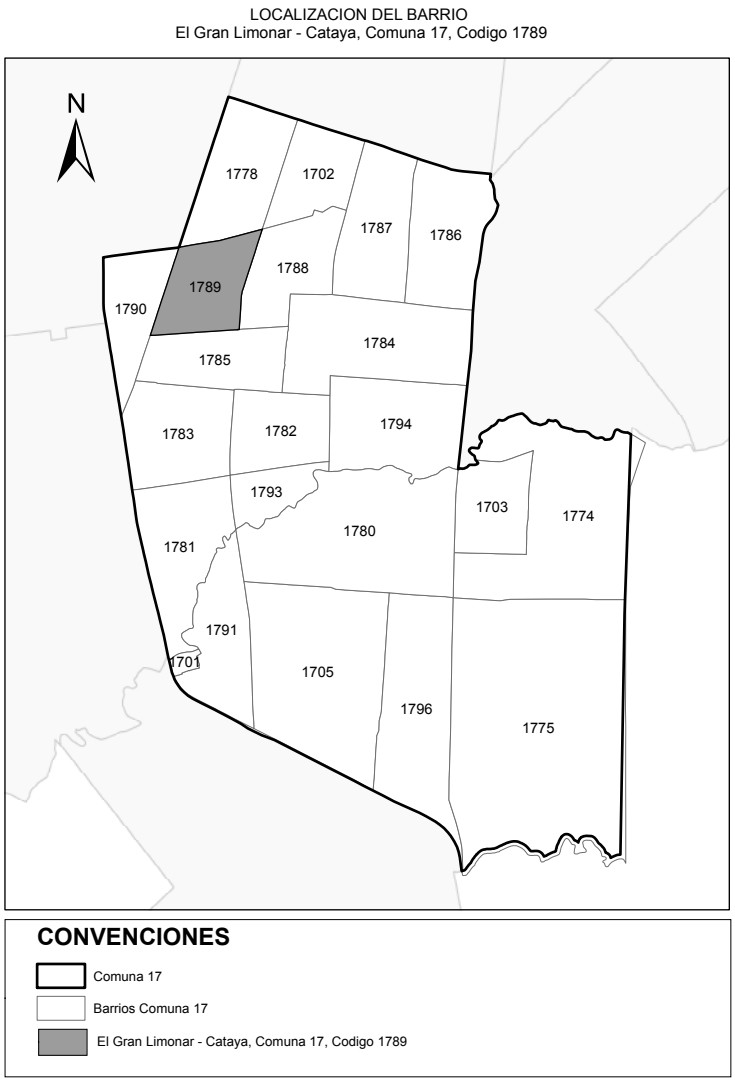


Figura 88: Localización del barrio El Gran Limonar - Cataya.

Este barrio cuenta con un total de 1215 predios, dentro de los cuales 806, es decir el 66.34% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 33.42% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.08% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 89.

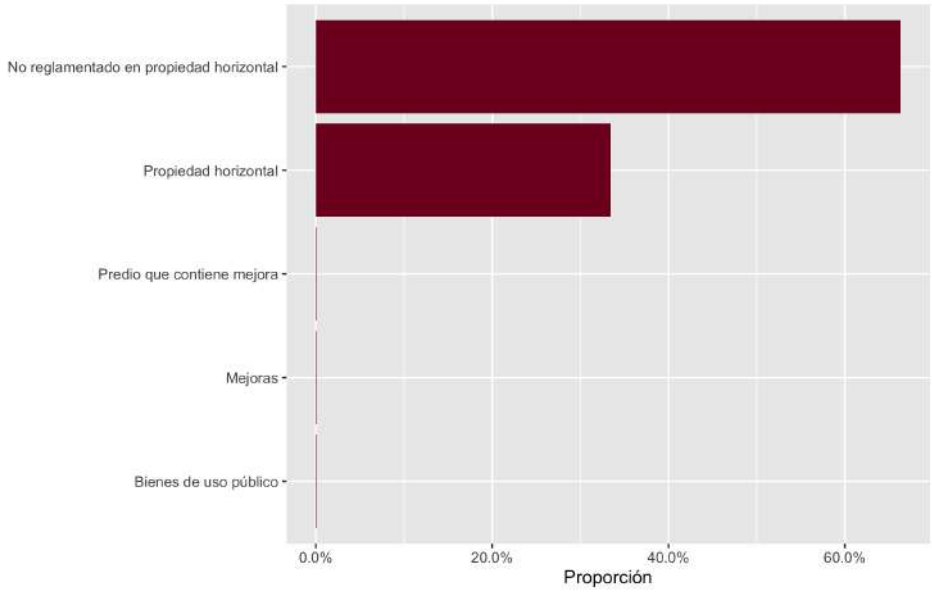


Figura 89: Predios del barrio El Gran Limonar - Cataya según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Gran Limonar - Cataya posee el 1.28% 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 El Gran Limonar - Cataya. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.17.2 Destinación económica

En la figura 90, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 84.13% por predios con destinación *habitacional*, 14.13% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.73% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *salubridad*, *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 1.13% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio El Gran Limonar - Cataya contiene el 4.89% .



Figura 90: Predios del barrio El Gran Limonar - Cataya según destinación ecónomica

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

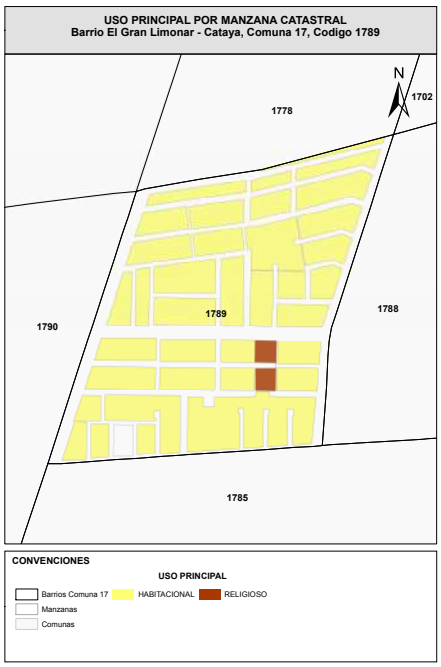


Figura 91: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Gran Limonar - Cataya

6.17.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Gran Limonar - Cataya

La figura 92 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Gran Limonar - Cataya, 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.

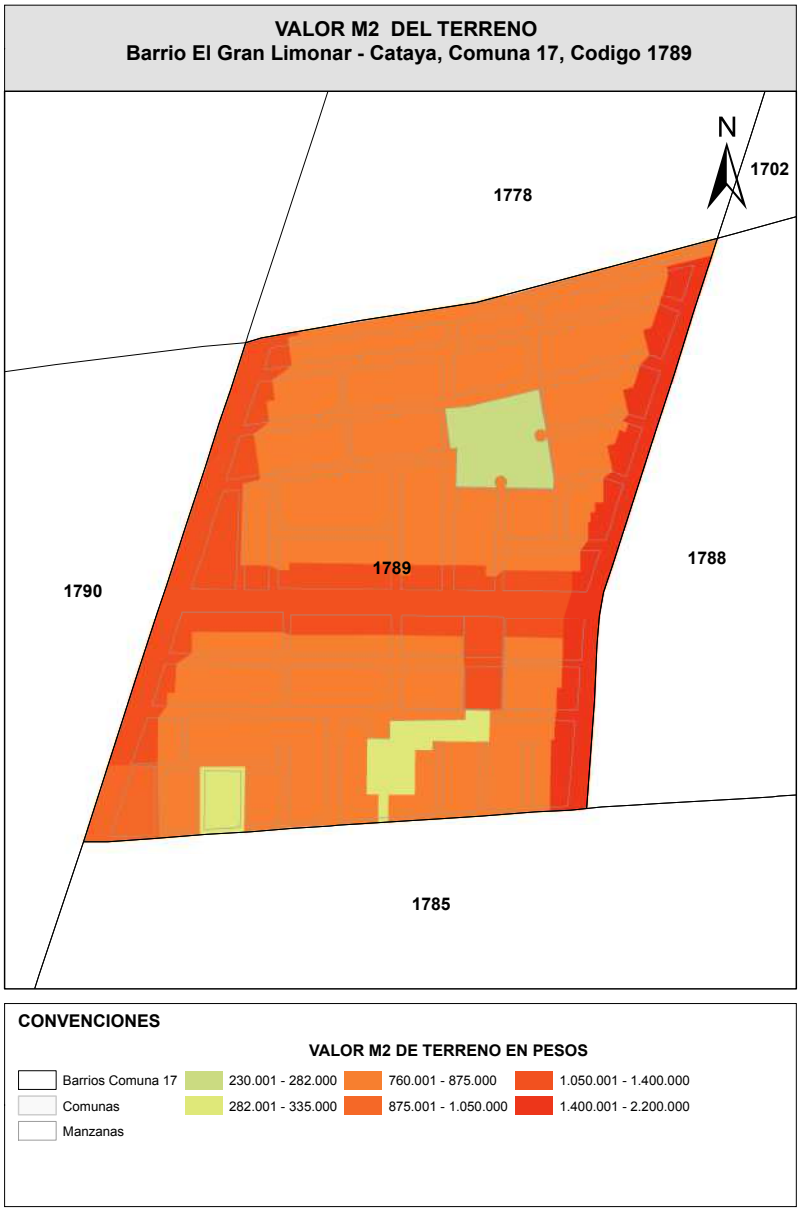


Figura 92: Valor metro cuadrado terreno barrio El Gran Limonar - Cataya

6.18 El Gran Limonar

6.18.1 Localización y descripción general

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

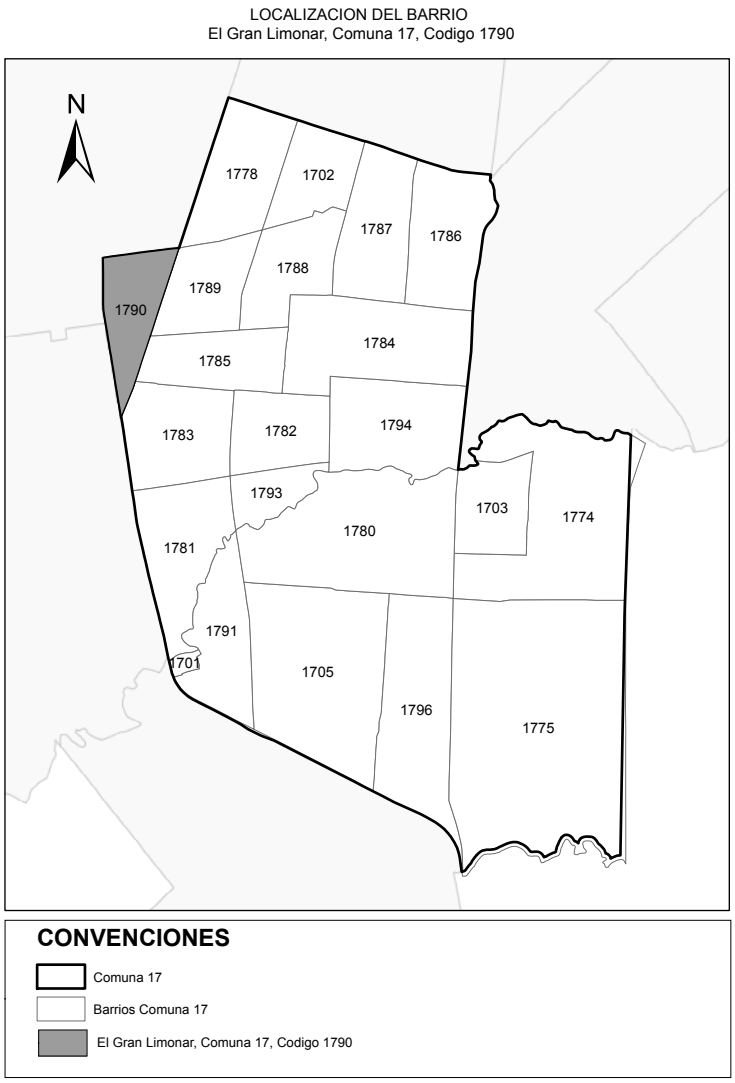


Figura 93: Localización del barrio El Gran Limonar.

Este barrio cuenta con un total de 1813 predios, dentro de los cuales 526, es decir el 29.01% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 70.88% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio El Gran Limonar. Esto se puede observar en la figura 94.

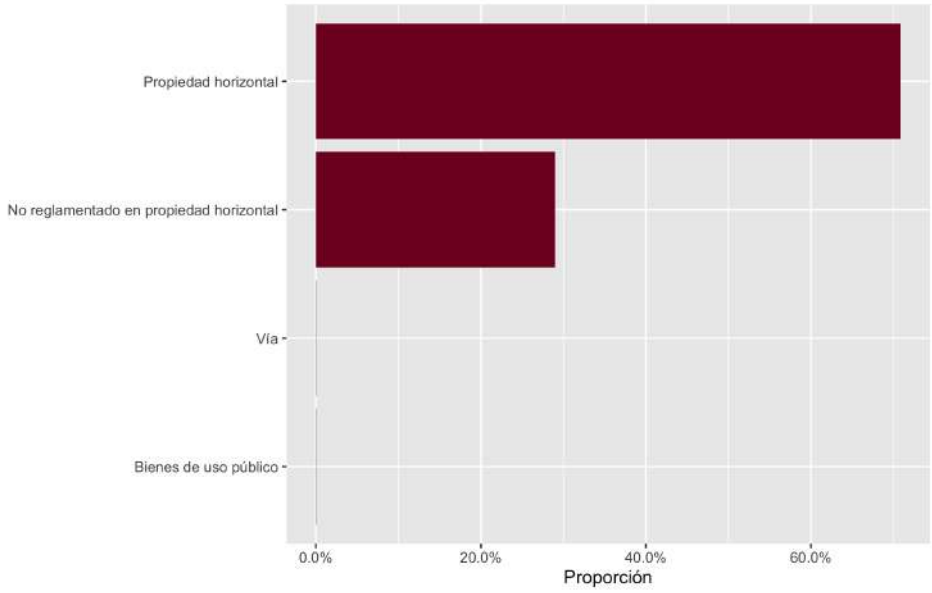


Figura 94: Predios del barrio El Gran Limonar según condición.

Es importante mencionar que el barrio El Gran Limonar posee el 1.91% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.27% de los predios de la ciudad.

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

6.18.2 Destinación económica

En la figura 95, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 80.22% por predios con destinación *habitacional*, 18.23% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.56% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *salubridad*, *educativo* y de tipo *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.61% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio El Gran Limonar contiene el 9.43% .



Figura 95: Predios del barrio El Gran Limonar según destinación ecónomica

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

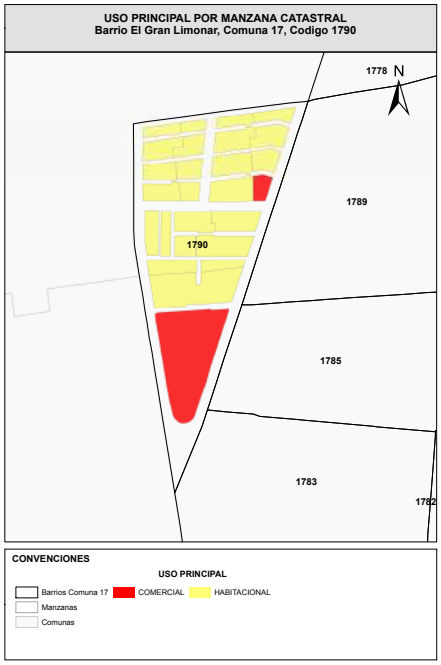


Figura 96: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio El Gran Limonar

6.18.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio El Gran Limonar

La figura 97 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio El Gran Limonar, 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.

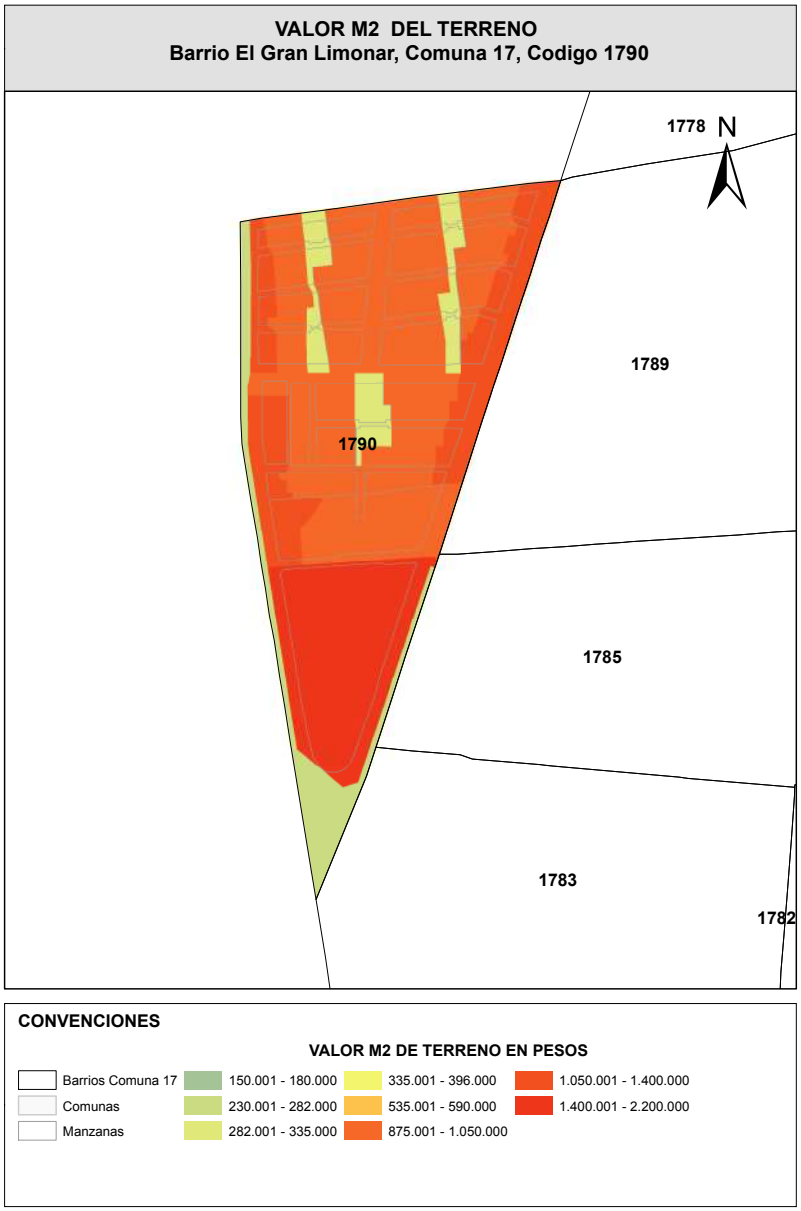


Figura 97: Valor metro cuadrado terreno barrio El Gran Limonar

6.19 Unicentro Cali

6.19.1 Localización y descripción general

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

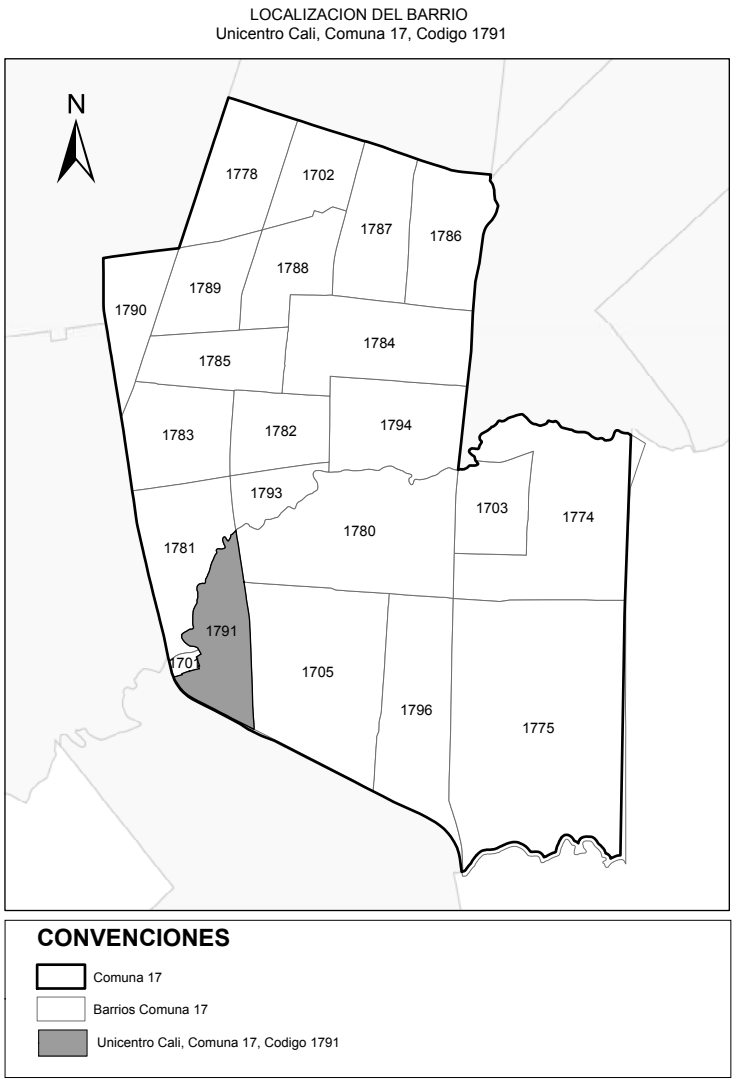


Figura 98: Localización del barrio Unicentro Cali.

Este barrio cuenta con un total de 3433 predios, dentro de los cuales 10, es decir el 0.29% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 99.68% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Unicentro Cali. Esto se puede observar en la figura 99.

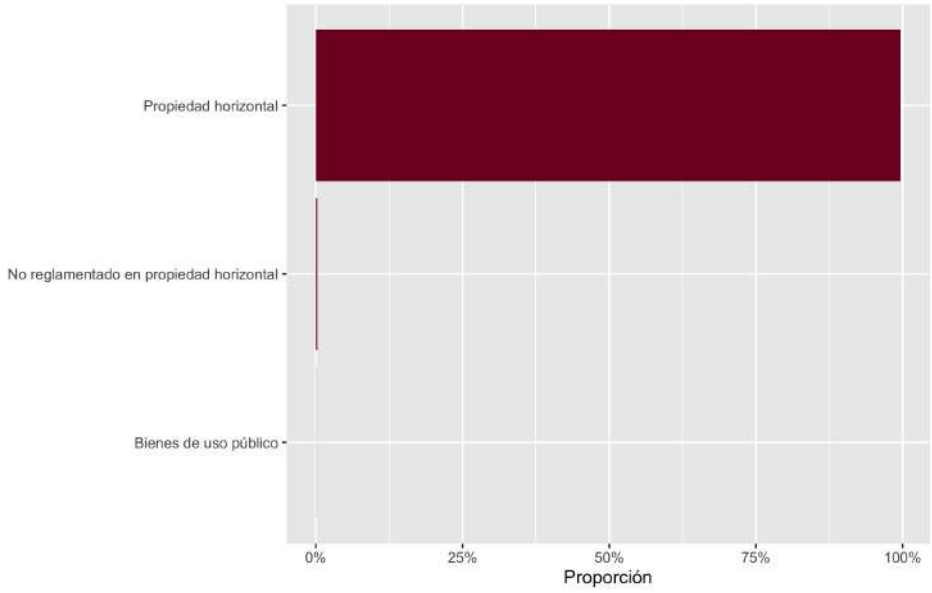


Figura 99: Predios del barrio Unicentro Cali según condición.

Es importante mencionar que el barrio Unicentro Cali posee el 3.61% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.52% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Unicentro Cali. 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 77.77% por predios con destinación *habitacional*, 0.03% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.06% de los predios de la comuna, estas corresponden a *religioso* y *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 2.96% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Unicentro Cali contiene el 21.74% .



Figura 100: Predios del barrio Unicentro Cali según destinación ecónomica

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

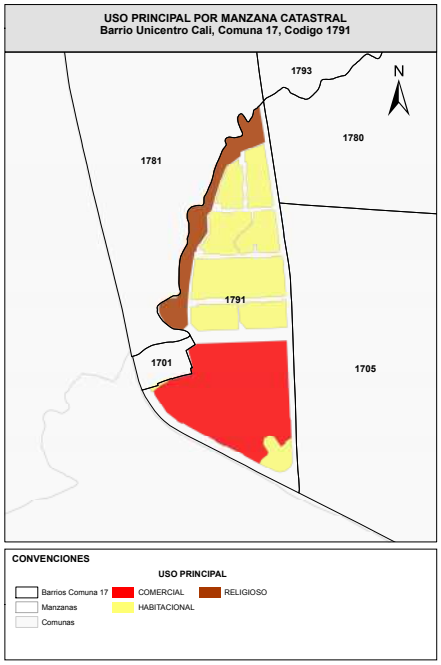


Figura 101: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Unicentro Cali

6.19.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Unicentro Cali

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

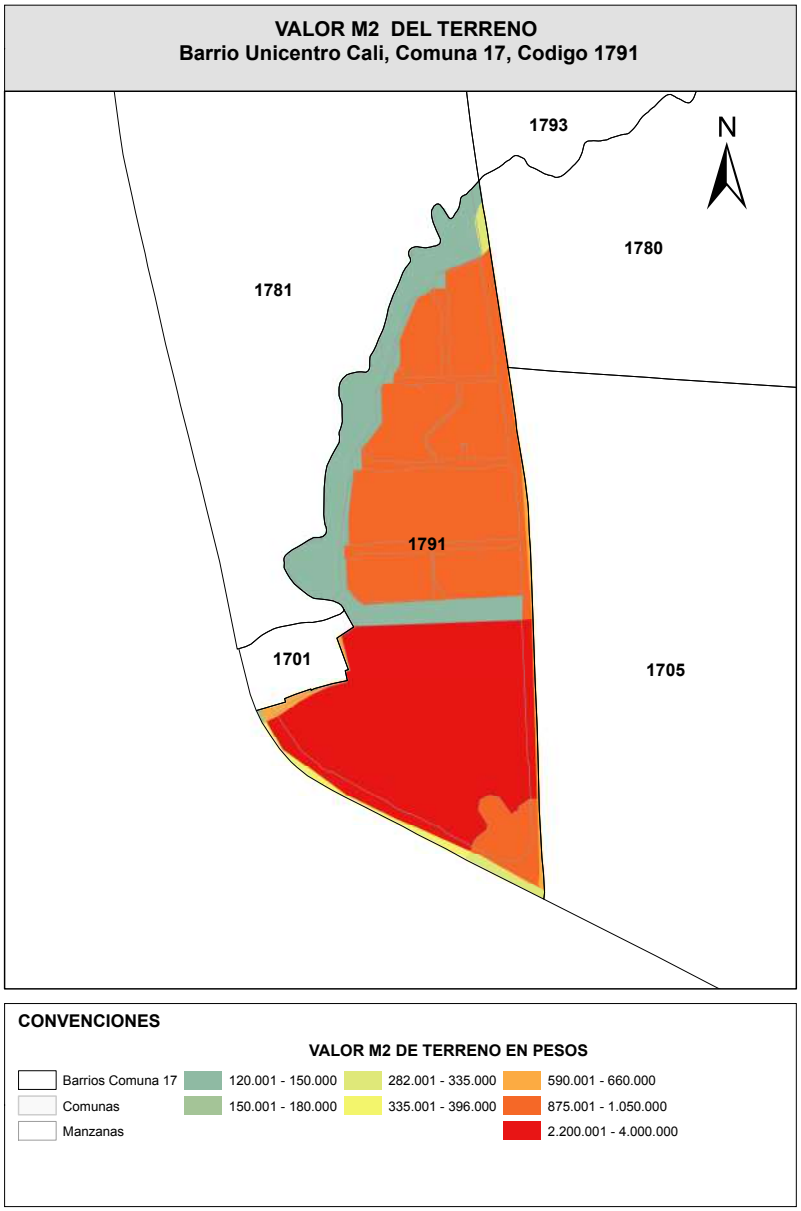


Figura 102: Valor metro cuadrado terreno barrio Unicentro Cali

6.20 Ciudadela Pasoancho

6.20.1 Localización y descripción general

En la figura 103 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Ciudadela Pasoancho al interior de la comuna.

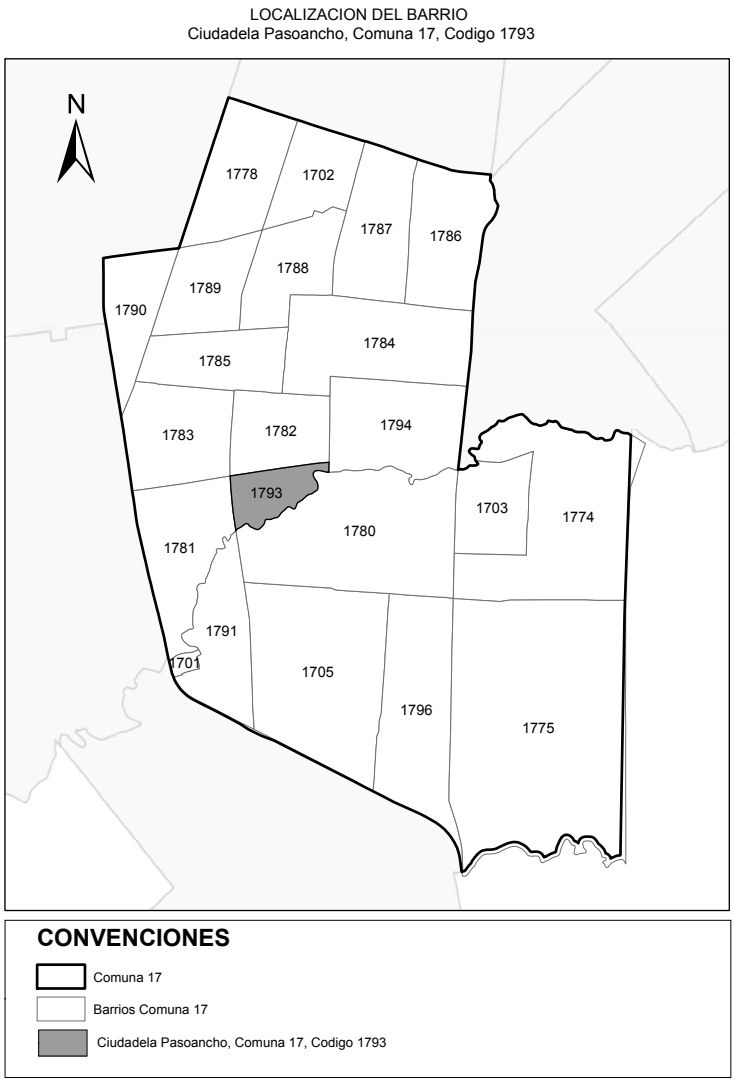


Figura 103: Localización del barrio Ciudadela Pasoancho.

Este barrio cuenta con un total de 670 predios, dentro de los cuales 6, es decir el 0.9% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 68.36% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Ciudadela Pasoancho. Esto se puede observar en la figura 104.

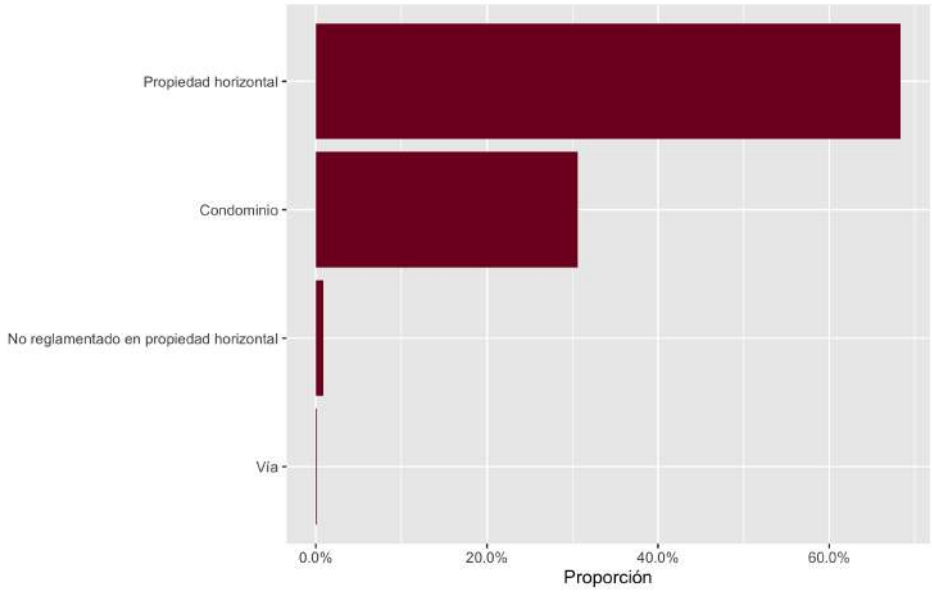


Figura 104: Predios del barrio Ciudadela Pasoancho según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudadela Pasoancho posee el 0.71% 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 Ciudadela Pasoancho. 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 esta compuesto en un 98.96% por predios con destinación *habitacional*, 0.45% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.6% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizado no construido o edificado* y *uso público*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 0.73% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Ciudadela Pasoancho contiene el 0.09% .



Figura 105: Predios del barrio Ciudadela Pasoancho según destinación ecónomica

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

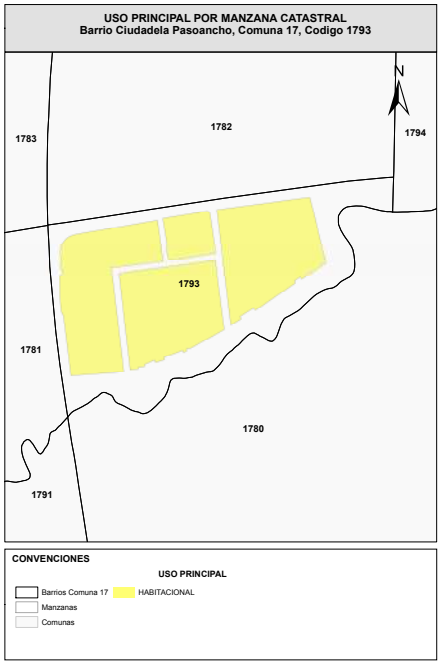


Figura 106: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Ciudadela Pasoancho

6.20.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudadela Pasoancho

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

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

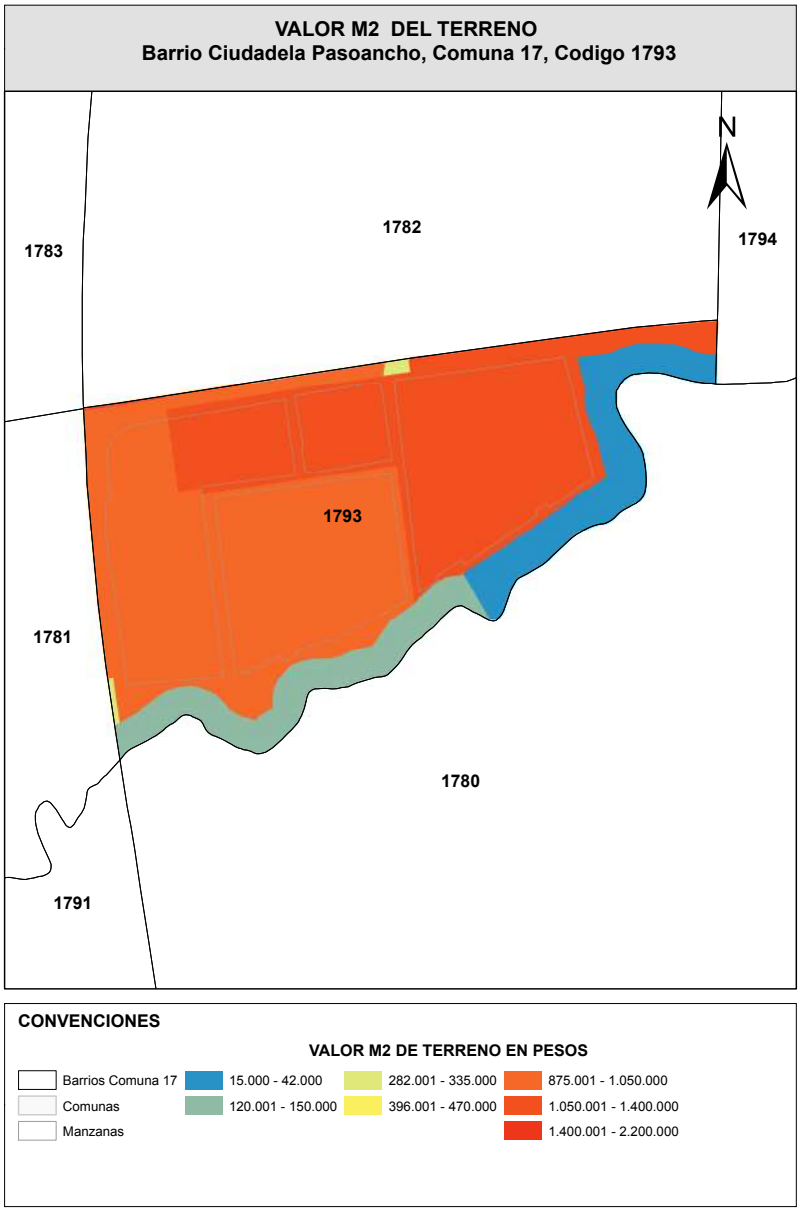


Figura 107: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudadela Pasoancho

6.21 Prados del Limonar

6.21.1 Localización y descripción general

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

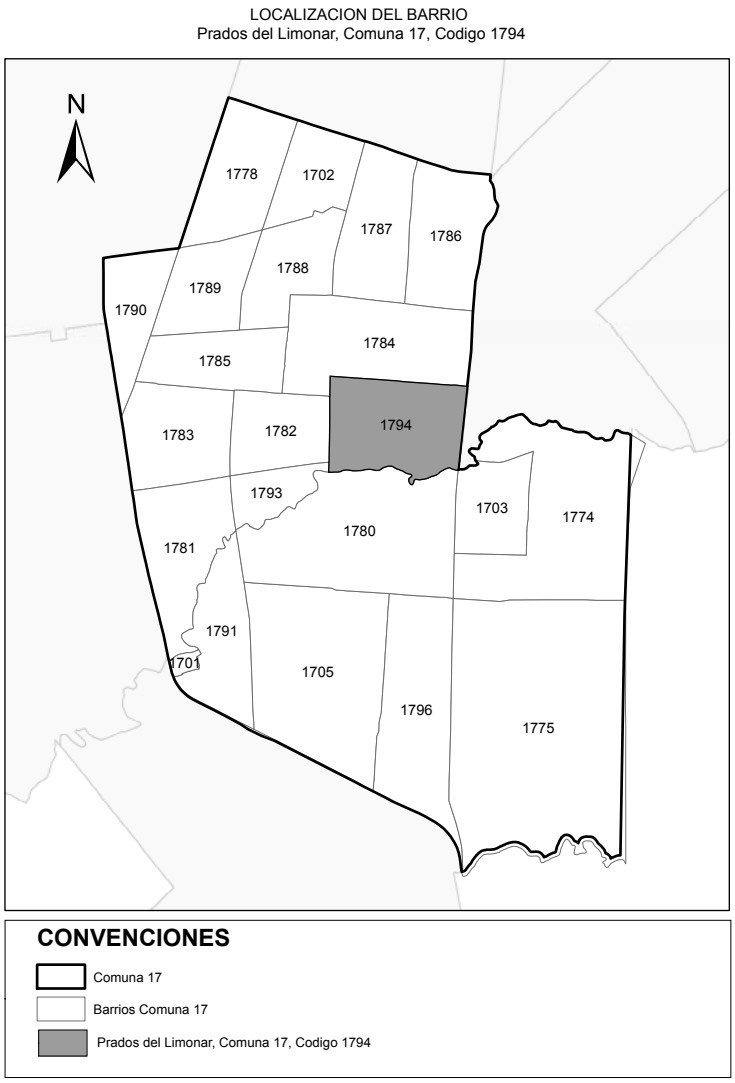


Figura 108: Localización del barrio Prados del Limonar.

Este barrio cuenta con un total de 1524 predios, dentro de los cuales 274, es decir el 17.98% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 47.77% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Prados del Limonar. Esto se puede observar en la figura 109.

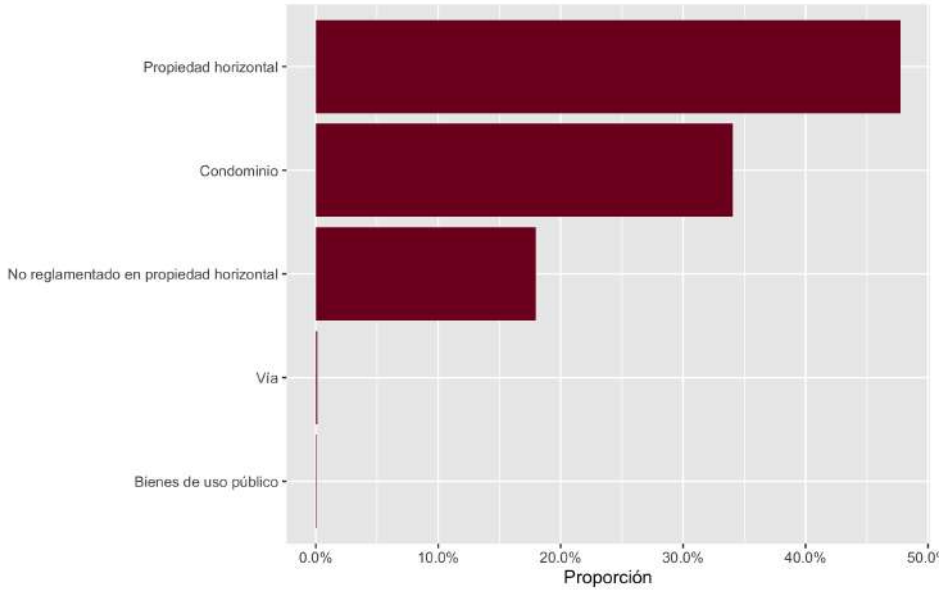


Figura 109: Predios del barrio Prados del Limonar según condición.

Es importante mencionar que el barrio Prados del Limonar posee el 1.6% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.23% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Prados del Limonar. 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 esta compuesto en un 96.74% por predios con destinación *habitacional*, 1.99% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.27% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *comercial*, *uso público* y de tipo *institucional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *lote urbanizado no construido o edificado* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.61% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *lote urbanizado no construido o edificado*, el barrio Prados del Limonar contiene el 5.5% .



Figura 110: Predios del barrio Prados del Limonar según destinación ecónomica

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

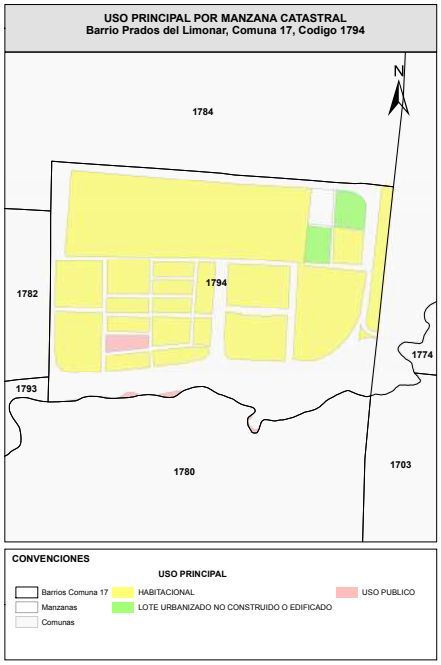


Figura 111: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Prados del Limonar

6.21.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Prados del Limonar

La figura 112 contiene contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Prados del Limonar, 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.

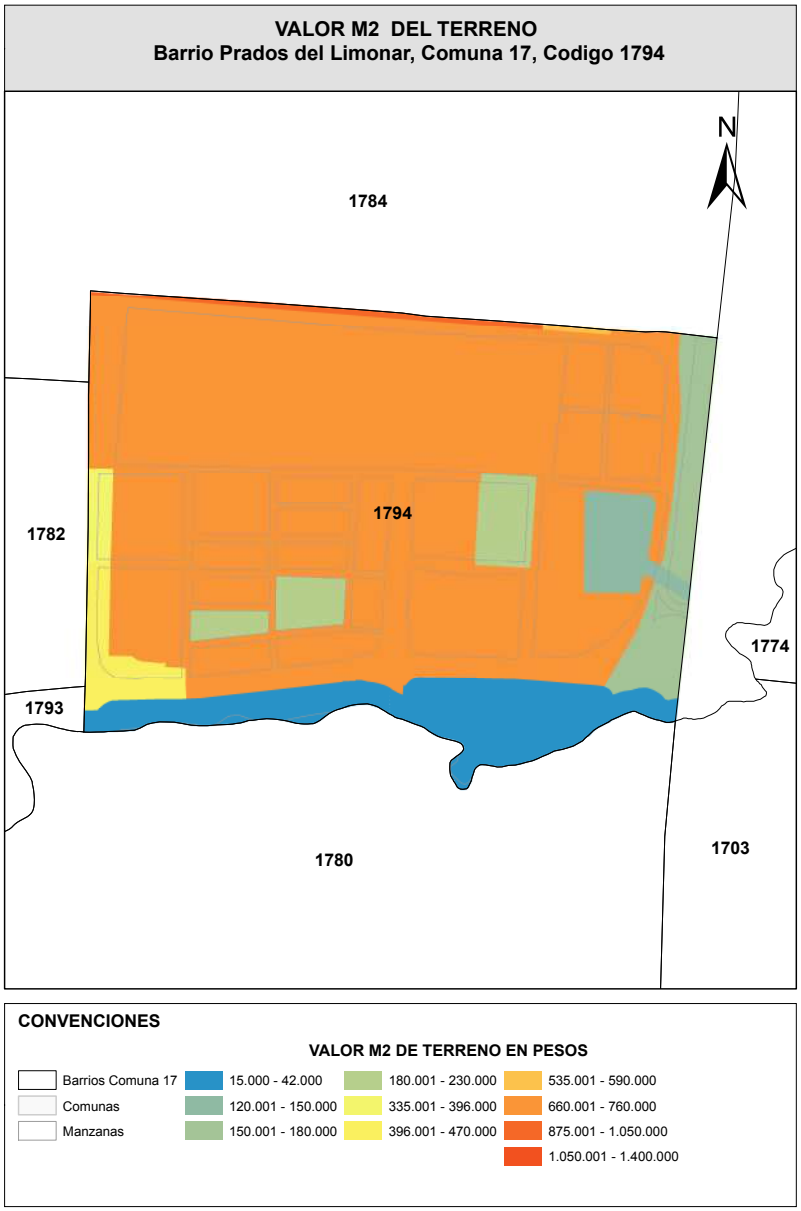


Figura 112: Valor metro cuadrado terreno barrio Prados del Limonar

6.22 Urbanización San Joaquin

6.22.1 Localización y descripción general

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

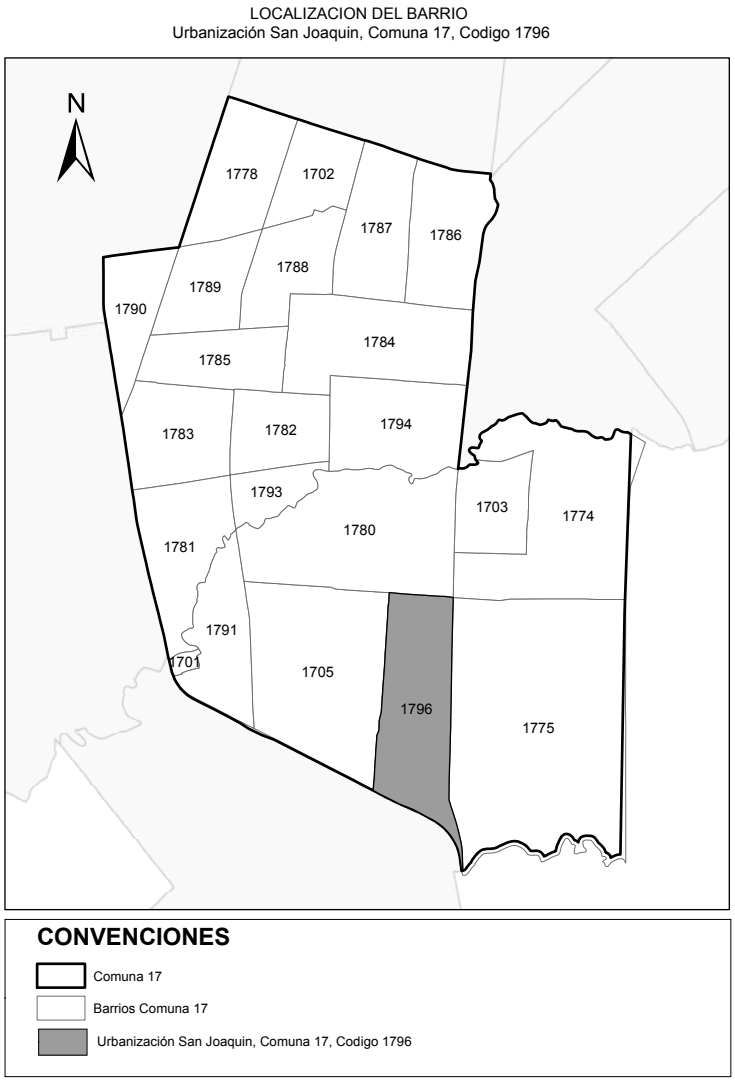


Figura 113: Localización del barrio Urbanización San Joaquin.

Este barrio cuenta con un total de 1594 predios, dentro de los cuales 252, es decir el 15.81% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 70.77% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Urbanización San Joaquin. Esto se puede observar en la figura 114.

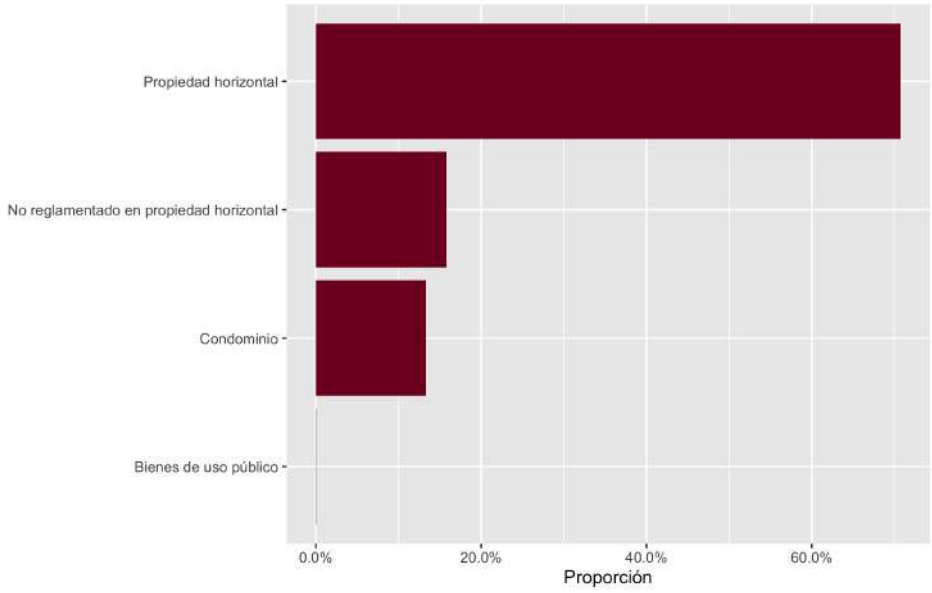


Figura 114: Predios del barrio Urbanización San Joaquin según condición.

Es importante mencionar que el barrio Urbanización San Joaquin posee el 1.68% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.24% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Urbanización San Joaquin. 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 esta compuesto en un 82.18% por predios con destinación *habitacional*, 17.19% de los predios de este barrio tienen destinos ecónomicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.63% 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 1.45% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación ecónomica *comercial*, el barrio Urbanización San Joaquin contiene el 7.8% .



Figura 115: Predios del barrio Urbanización San Joaquin según destinación ecónomica

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

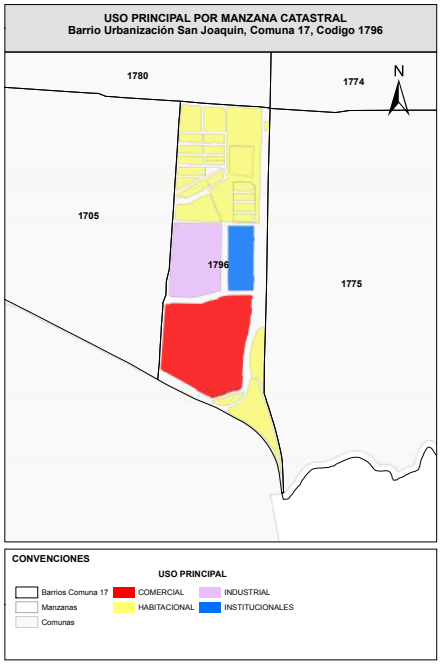


Figura 116: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Urbanización San Joaquin

6.22.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización San Joaquin

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

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

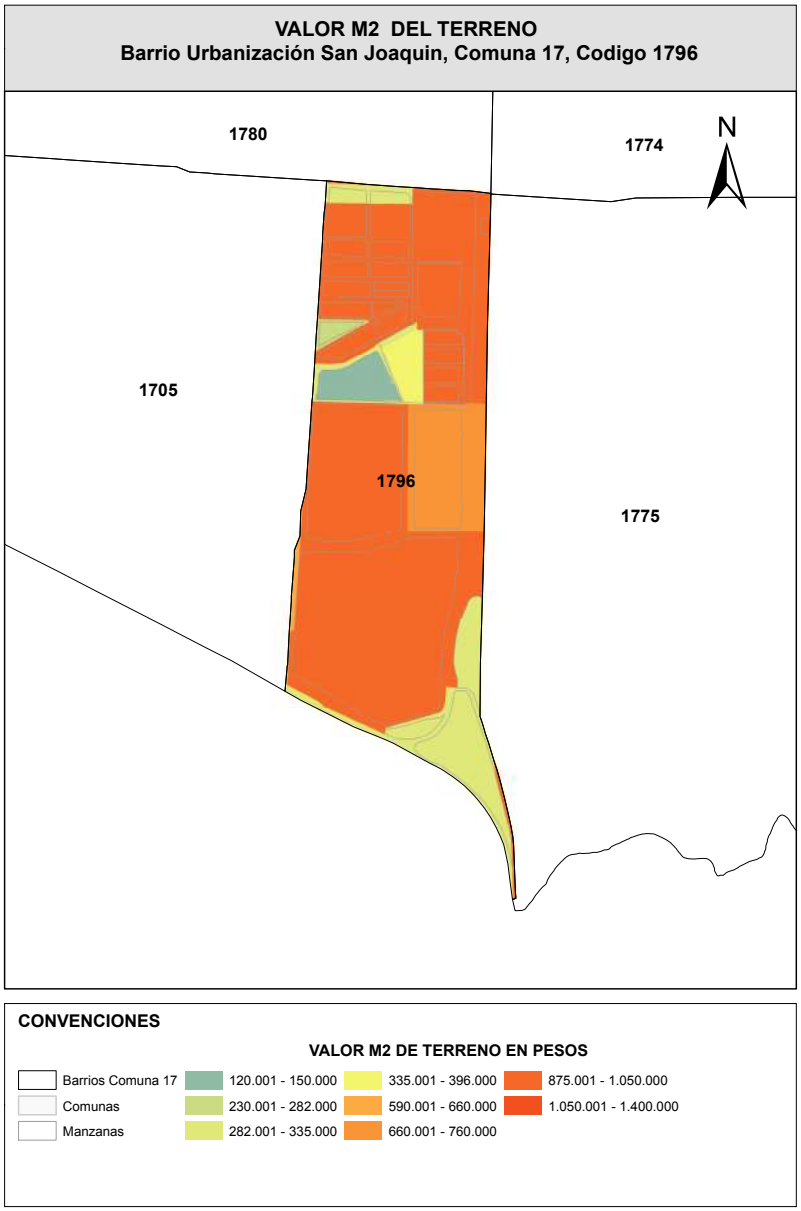


Figura 117: Valor metro cuadrado terreno barrio Urbanización San Joaquin

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 - Ingenieria, Consultoria 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 Nº 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 avaluador 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 superficiaria 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.