



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 22

SEPTIEMBRE, 2019



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI



Bitácora Catastral Vol.1

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

Maurice Armitage Cadavid
Alcalde

Patricia Hernández Guzmán
Directora
Departamento Administrativo de Hacienda Municipal

Ángela María Jiménez Avilés
Subdirectora
Subdirección de Catastro

Septiembre, 2019



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

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

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

Equipo del Observatorio Inmobiliario Catastral

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

Cartografía

Juan Camilo Reina Duque - Contratista

Elaboración

Brigitte Vanessa Mueces Bedón - Contratista

Revisión

Alejandra Pérez Rodríguez - Contratista

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

Tabla de contenido

1	Introducción	2
2	Localización	8
3	Descripción general	9
4	Destinación	10
5	Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 22	12
6	Descripción de barrios de la comuna 22	14
6.1	Urbanización Ciudad Jardín	14
6.1.1	Localización y descripción general	14
6.1.2	Destinación económica	15
6.1.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización Ciudad Jardín	16
6.2	Parcelaciones Pance	18
6.2.1	Localización y descripción general	18
6.2.2	Destinación económica	19
6.2.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Parcelaciones Pance	20
6.3	Urbanización Río Lili	22
6.3.1	Localización y descripción general	22
6.3.2	Destinación económica	23
6.3.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización Río Lili	24
6.4	Ciudad Campestre	26
6.4.1	Localización y descripción general	26
6.4.2	Destinación económica	27
6.4.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad Campestre	28
6.5	Club Campestre	30
6.5.1	Localización y descripción general	30
6.5.2	Destinación económica	31
6.5.3	Valor metro cuadrado de terreno del barrio Club Campestre	32
7	Anexo	34

1 Introducción

El Observatorio Inmobiliario es una herramienta creada por Catastro Municipal con el objetivo de identificar la dinámica predial de la ciudad, a través de la actividad catastral y el estudio del mercado inmobiliario del municipio de Santiago de Cali a partir del desarrollo de investigaciones y los datos que reposan en esta subdirección, para dar cuenta de la dinámica económica de los predios inscritos en el censo de bienes públicos y privados registrados por la Administración Municipal.

En este documento, denominado “Caracterización de la dinámica predial y valor catastral del suelo en la zona urbana de Cali para la vigencia 2019” corresponde al Volumen 1 de la Bitácora Catastral, que busca ser una serie de publicaciones periódicas producidas por el Observatorio Inmobiliario Catastral de la Subdirección de Catastro. Se trata de un documento dirigido al público general con conocimientos básicos del tema predial y orientado para que funcionarios de la Administración, agentes del sector privado, investigadores, estudiantes y ciudadanos interesados en el tema se aproximen desde una manera descriptiva distintas variables que tienen como fuente la base de datos catastral e información cartográfica de los valores catastrales del suelo para las diferentes comunas de la ciudad y sus respectivos barrios.

Para comprender plenamente este estudio, es importante indicar que este reporte gira en torno al valor catastral del suelo, en coherencia con las competencias, funciones y objetivos propios de esta subdirección. Es decir, el suelo comprendido como uno de los dos componentes que históricamente han compuesto el avalúo catastral de un predio: el terreno y la construcción, esto dentro de la lógica que el suelo suele aumentar su valor con el tiempo mientras que la construcción se deprecia con el pasar de los años. Igualmente, es importante indicarle a los lectores que la normativa colombiana indica que el avalúo catastral debe oscilar entre el 60 y el 100% del valor comercial de los predios, lo que explica que los valores catastrales (y en el caso de este informe, el valor del suelo) sean inferiores a los valores de comercialización de los inmuebles de la ciudad.

Es clave mencionar que el valor catastral del suelo presentado en esta entrega fue obtenido con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali en el marco de la actualización urbana de 2018, contratados mediante 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y Jorge Eliécer Gaitán - Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S y la Unión Temporal UT Cali 2018. Ambos contratos, realizados bajo la supervisión de Catastro.

Estos estudios permitieron definir la capa de zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se realizan sobre una muestra 12.000 predios seleccionados mediante la técnica de muestreo aleatorio estratificado (MAE), avalúos que son soportados

por el análisis de mercado inmobiliario donde se identifican a través del estudio y depuración de ofertas el valor de las transacciones en que se mueven los bienes inmuebles, todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones. Todos los componentes metodológicos de este proceso se detallan en el Anexo 1.

Esperamos que este documento sea recibido como un insumo valioso para conocer las características actuales de la ciudad en términos catastrales y de valor del suelo y que su uso y difusión permitan a los usuarios de esta información tomar decisiones basadas en las dinámicas que se registran hoy en día en la ciudad.

Para facilitar la lectura el Volumen 1 de la Bitácora Catastral ha sido realizado por comunas donde cada una de ellas está explicada en 7 secciones. La primera de ellas es esta introducción, seguidamente se detalla la localización de la comuna y sus barrios, urbanizaciones o sectores que la componen. Posteriormente, se realiza una descripción general de la composición predial (número y condición) de la comuna. Las secciones siguientes detallan la destinación de los predios, el valor catastral del suelo, un análisis desagregado para cada uno de los barrios que hacen parte esta comuna y los anexos metodológicos.

Glosario

A manera general se presentan los principales términos utilizados en este documento, con el fin de que un lector no experto pueda entender la información sobre la que habla este estudio:

Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. (Artículo 1o Resolución 70 de 2011 IGAC).

Condición: Es un número que corresponde a una caracterización temática de las condiciones del predio que se está censando. Esta puede ser:

- No reglamentado
- Bienes de uso público
- Vía
- Predio que contiene mejora
- Mejora
- Parques cementerios
- Condominio
- Propiedad horizontal

Comuna: unidad administrativa en la cual se subdivide el área urbana de una ciudad media o principal del país, que agrupa barrios o sectores determinados.

Componente económico: El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos (Artículo 5 de la Resolución 070 de 2011)

Destinación económica: Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones o edificaciones-, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle. (Artículo 44 de la Resolución 0070 de 2011). Esta puede ser:

- **Habitacional:** Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino. Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

- **Industrial:** Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Comercial:** Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agropecuario:** Predios con destinación agrícola y pecuaria. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Cultural:** Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Recreacional:** Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Salubridad:** Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Institucional:** Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Educativo:** Predios destinados al desarrollo de actividades académicas. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Religioso:** Predios destinados a la práctica de culto religioso. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agrícola:** Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Pecuario:** Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Agroindustrial:** Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
- **Forestal:** Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

-
- **Uso público:** Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Servicios especiales:** Predios que genera alto impacto ambiental y /o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Lote urbanizable no urbanizado:** Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Lote urbanizado no construido o edificado:** Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)
 - **Lote no urbanizable:** Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico. (Artículo 86 de la Resolución 0070 de 2011)

Mejora: Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece. (Artículo 22 de la Resolución 0070 de 2011)

Predio: Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. (Artículo 9 de la Resolución 0070 de 2011)

Propiedad horizontal: Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Artículo 17 de la Resolución 0070 de 2011)

Zona urbana: El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 del acuerdo 0373 de 2014 mediante un listado de coordenadas planas X y Y.

Condominio: Propiedad horizontal en cuyo reglamento se define para cada unidad predial un área privada de terreno, adicional a la participación en el terreno común, según el coeficiente allí determinado. (Art. 17 de la Resolución 0070 de 2011)

Bien de uso público: Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de La Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros. (Art 19 de la Resolución 0070 de 2011)

Comuna 22

2 Localización

La comuna 22 de Santiago de Cali, se encuentra localizada al sur del casco urbano y presenta los siguientes linderos: limita al norte con la comuna 17 y comuna 18, en la carrera 100 y el río Meléndez; al sur con el corregimiento de Pance, a la altura de la carrera 127 o avenida El Banco; al oriente se ubica el corregimiento El Hormiguero con límite en la calle 25 (Vía Panamericana) y al occidente limita con el corregimiento La Buitrera. En la figura 1, se puede observar la ubicación geográfica de la comuna 22 en Santiago de Cali.

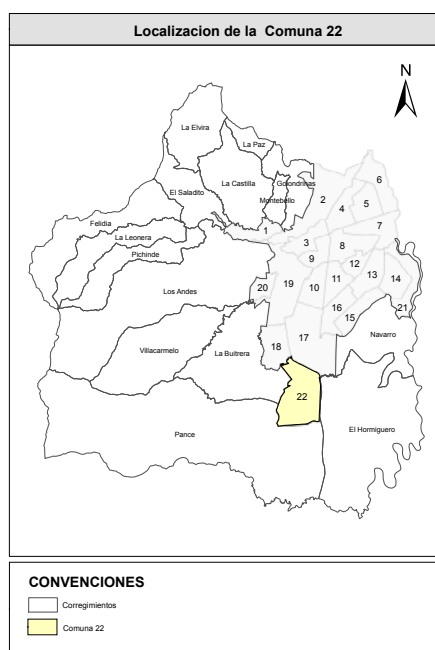


Figura 1: Localización de la comuna 22.

La comuna 22 cubre el 8,8% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1058,9 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por cinco barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 1% 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 22 y el código de los mismos.

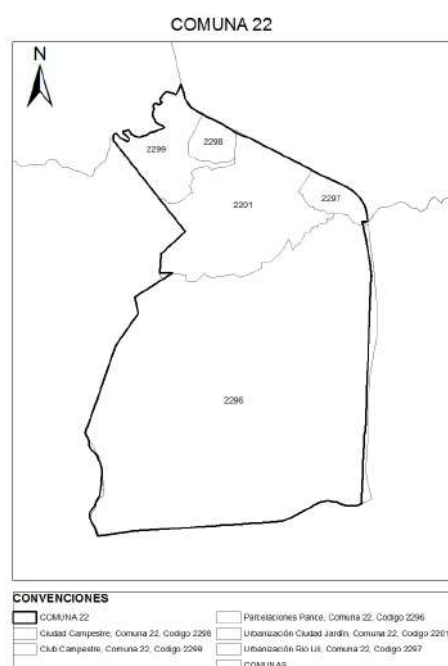


Figura 2: Ubicación de los barrios dentro de la comuna 22.

Tabla 1: Listado de barrios

Código	Barrio
2201	Urbanización Ciudad Jardín
2296	Parcelaciones Pance
2297	Urbanización Río Lili
2298	Ciudad Campestre
2299	Club Campestre

3 Descripción general

La comuna 22 cuenta con un total de 19239 predios, de los cuales un total de 1887, es decir el 9.81% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 70.12% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.39% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Club Campestre, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Urbanización Ciudad Jardín, por su parte las mejoras representan el 3.31% de los predios del barrio Urbanización Río Lili. La proporción de tipos de predios en la comuna 22 y número de predios según su condición desagregada por barrio, se pueden observar en las figuras 3 y 4, respectivamente.

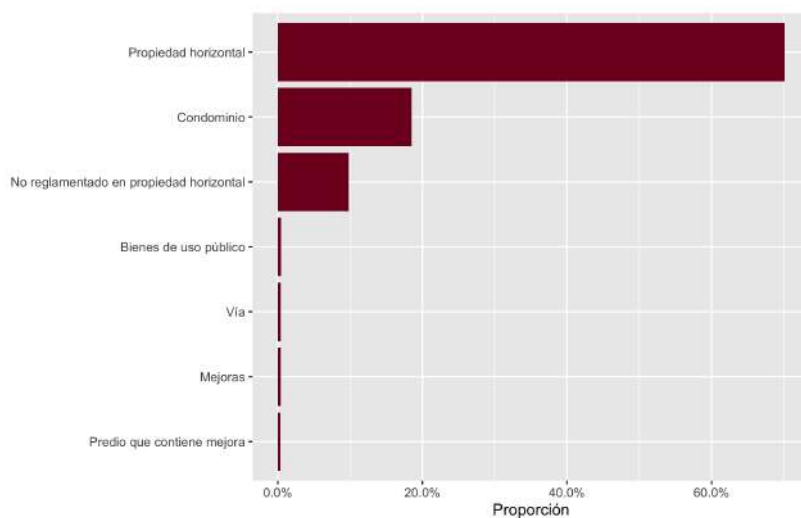


Figura 3: Condición de los predios de la comuna 22

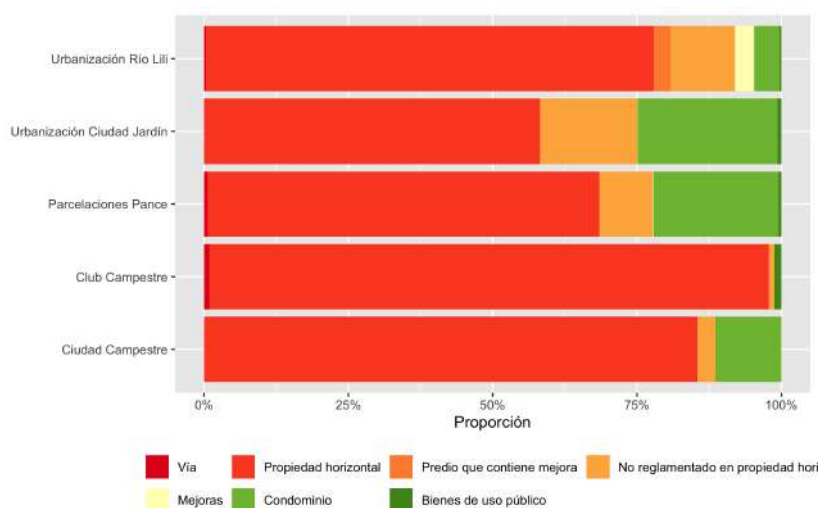


Figura 4: Condición de los predios de la comuna 22 por barrio

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 22 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 88.62% por predios con destinación *habitacional* y 8.33% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 3.06% de los predios de la comuna y las cinco principales son: *lote urbanizado no construido o edificado*, *uso público*, *educativo*, *lote urbanizable no urbanizado* y de tipo *salubridad*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 2.8% de los predios con destinación *habitacional* de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica *comercial*, la comuna 22 contiene el 3.2%

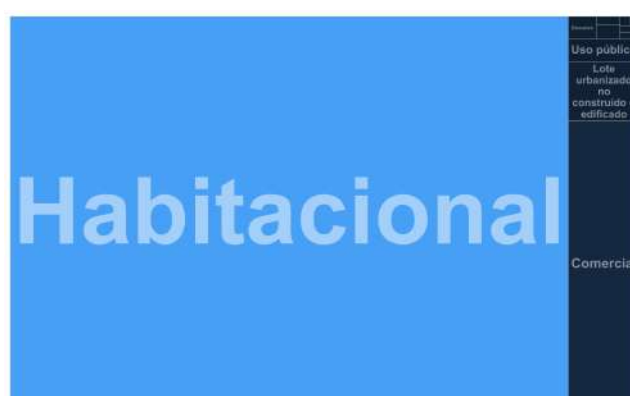


Figura 5: Predios de la comuna 22 según destinación económica

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

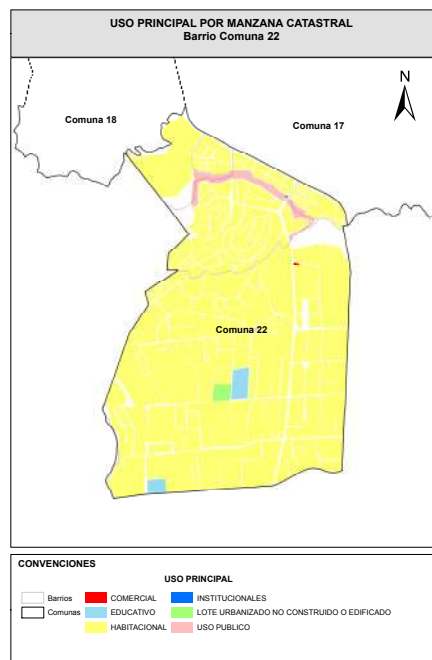


Figura 6: Ubicación geográfica de las destinaciones de la comuna 22

5 Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 22

En la figura 7 se muestra la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para la comuna 22, 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.

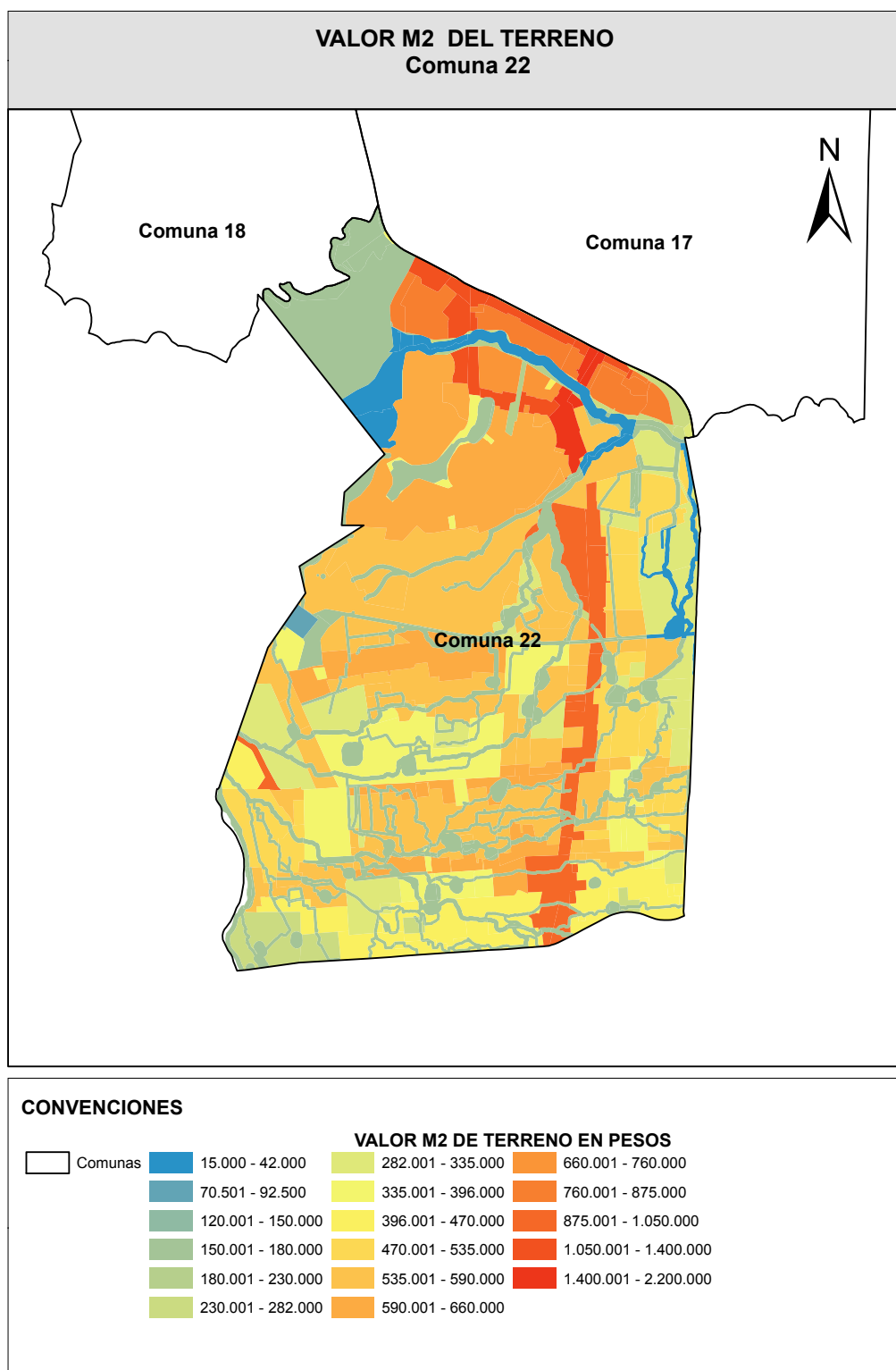


Figura 7: Valor metro cuadrado de terreno de la comuna 22

6 Descripción de barrios de la comuna 22

6.1 Urbanización Ciudad Jardín

6.1.1 Localización y descripción general

En la figura 8 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Urbanización Ciudad Jardín al interior de la comuna.

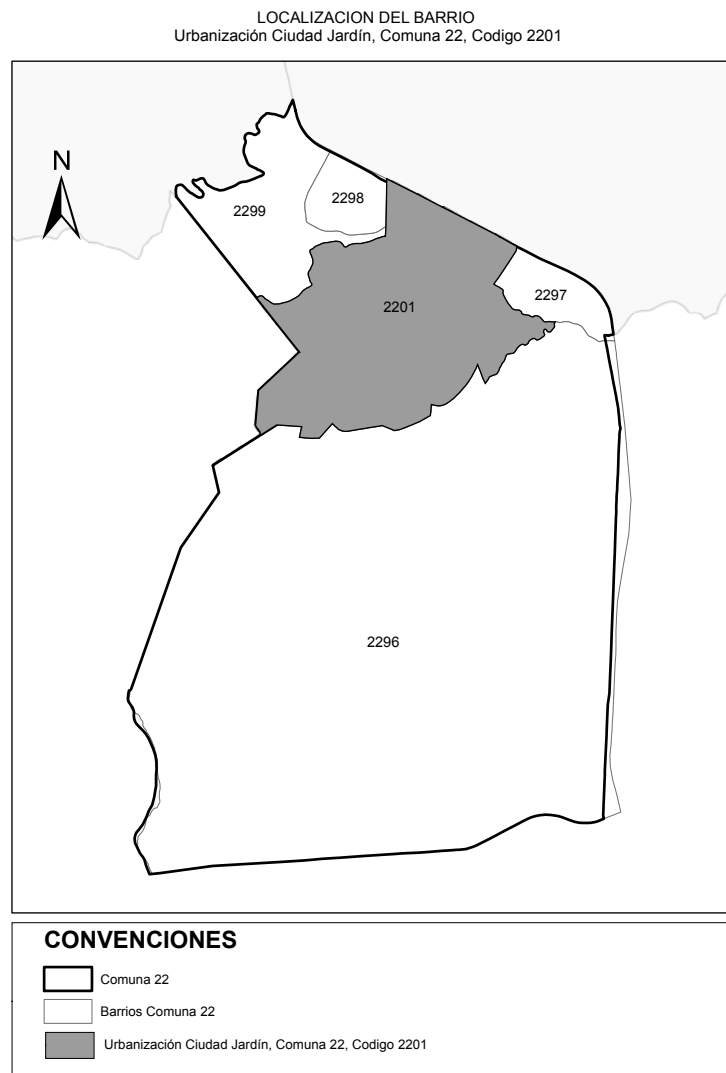


Figura 8: Localización del barrio Urbanización Ciudad Jardín.

Este barrio cuenta con un total de 3738 predios, dentro de los cuales 627, es decir el 16.77% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 58.05% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.11% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 9.

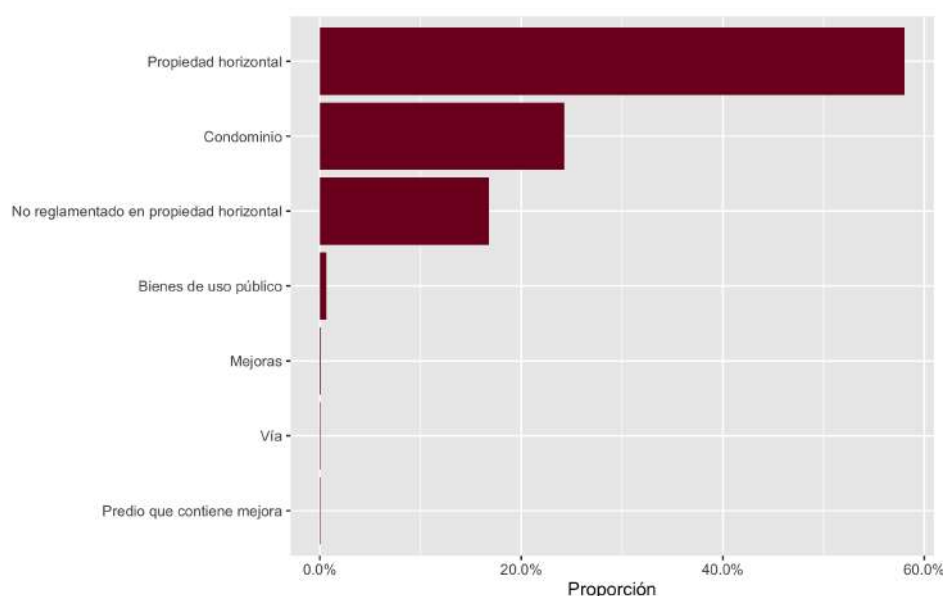


Figura 9: Predios del barrio Urbanización Ciudad Jardín según condición.

Es importante mencionar que el barrio Urbanización Ciudad Jardín posee el 19.43% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.56% de los predios de la ciudad.

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

6.1.2 Destinación económica

En la figura 10, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 89.36% por predios con destinación *habitacional*, 8.32% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2.32% de los predios de la comuna, siendo las tres principales *uso público*, *lote urbanizado no construido o edificado* 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 19.46% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Urbanización Ciudad Jardín contiene el 19.28% .

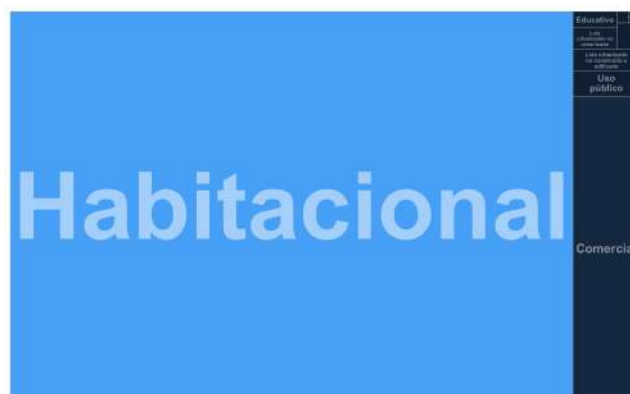


Figura 10: Predios del barrio Urbanización Ciudad Jardín según destinación económica

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

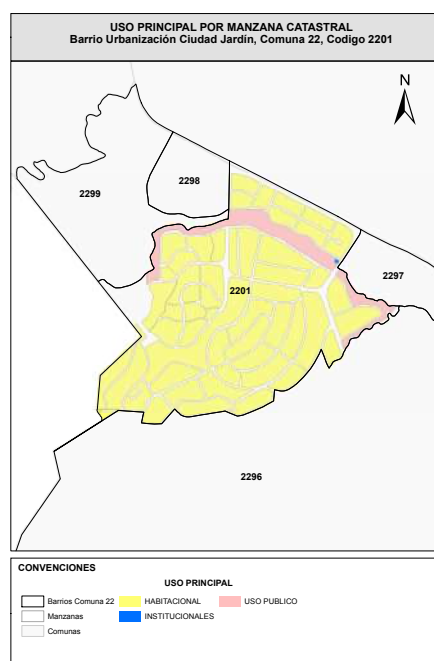


Figura 11: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Urbanización Ciudad Jardín

6.1.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización Ciudad Jardín

La figura 12 contiene la representación cartográfica de los valores catastrales del suelo para el barrio Urbanización Ciudad Jardín, el cual fue obtenido a razón del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, a su vez utiliza como base avalúos comerciales que se

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

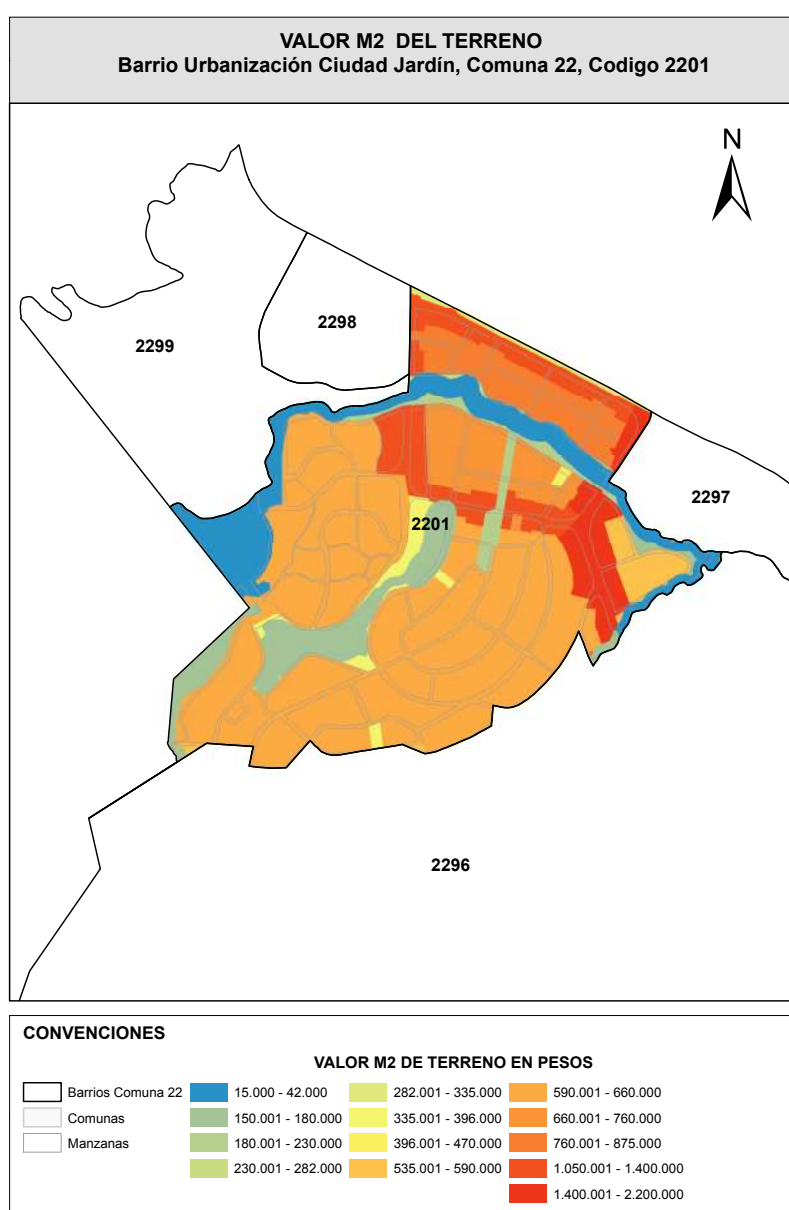


Figura 12: Valor metro cuadrado terreno barrio Urbanización Ciudad Jardín

6.2 Parcelaciones Pance

6.2.1 Localización y descripción general

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

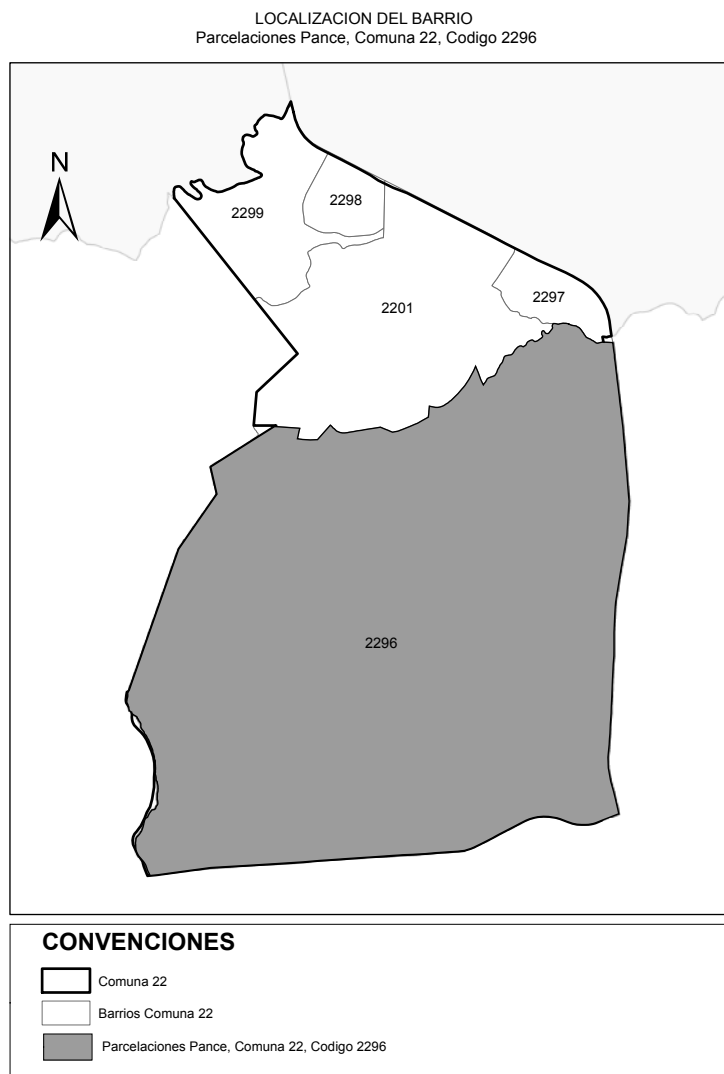


Figura 13: Localización del barrio Parcelaciones Pance.

Este barrio cuenta con un total de 10264 predios, dentro de los cuales 949, es decir el 9.25% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 67.83% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.07% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 14.

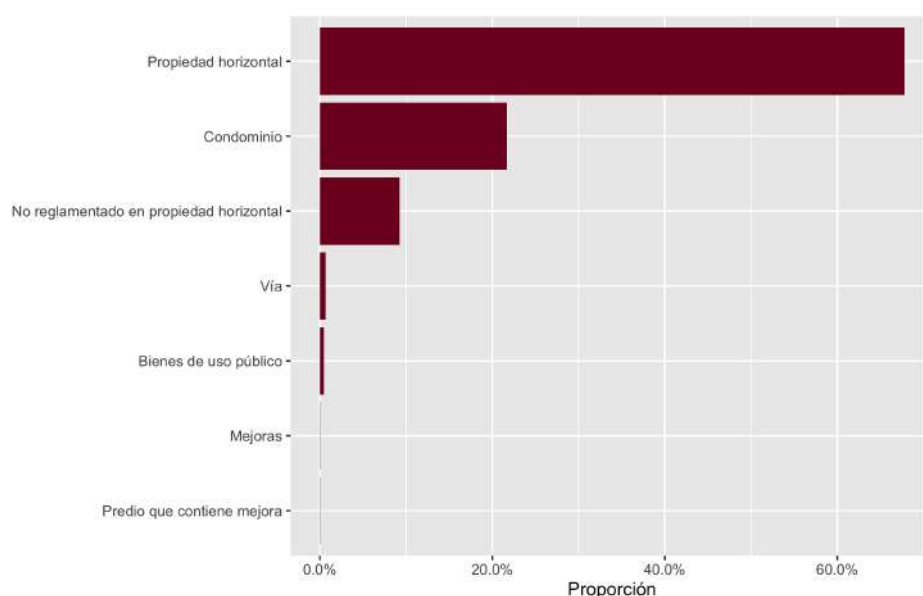


Figura 14: Predios del barrio Parcelaciones Pance según condición.

Es importante mencionar que el barrio Parcelaciones Pance posee el 53.35% de los predios de la comuna, siendo el barrio con mayor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 1.54% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Parcelaciones Pance. 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 93.17% por predios con destinación *habitacional*, 2.85% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *lote urbanizado no construido o edificado*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 3.99% 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 55.86% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. Esto convierte al barrio Parcelaciones Pance en el barrio con mayor proporción de predios de la comuna con destinación económica *habitacional*. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *lote urbanizado no construido o edificado*, el barrio Parcelaciones Pance contiene el 87.5% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *lote urbanizado no construido o*

edificado de la esta comuna.



Figura 15: Predios del barrio Parcelaciones Pance según destinación económica

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

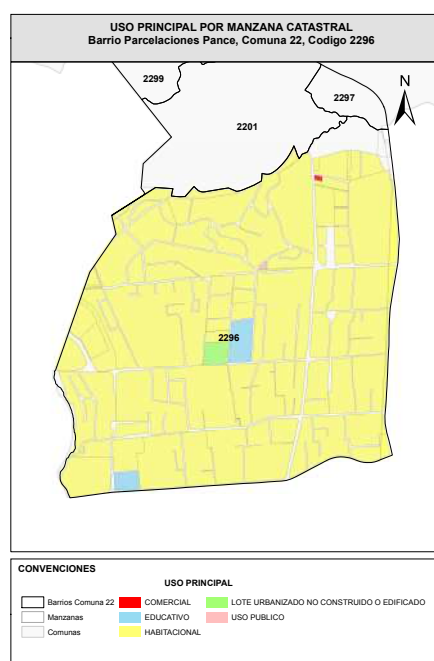


Figura 16: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Parcelaciones Pance

6.2.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Parcelaciones Pance

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

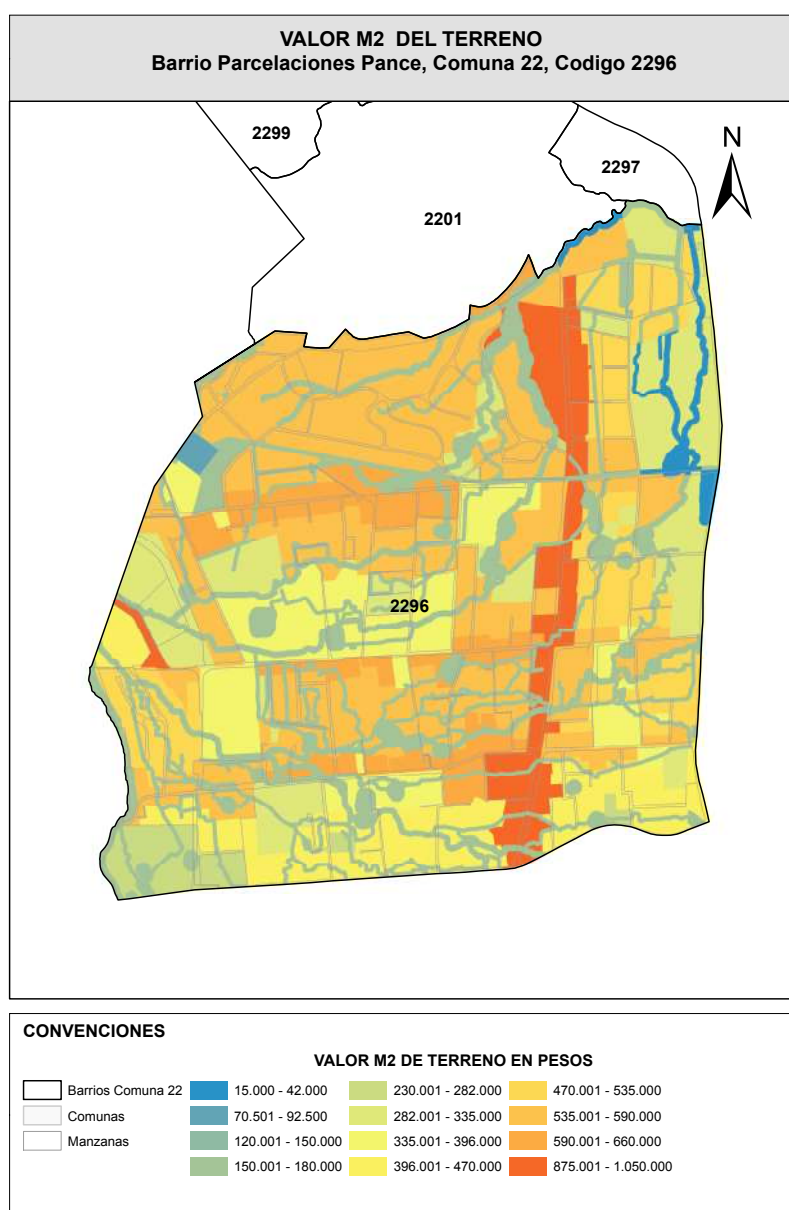


Figura 17: Valor metro cuadrado terreno barrio Parcelaciones Pance

6.3 Urbanización Río Lili

6.3.1 Localización y descripción general

En la figura 18 se puede observar la ubicación geográfica del barrio Urbanización Río Lili al interior de la comuna.

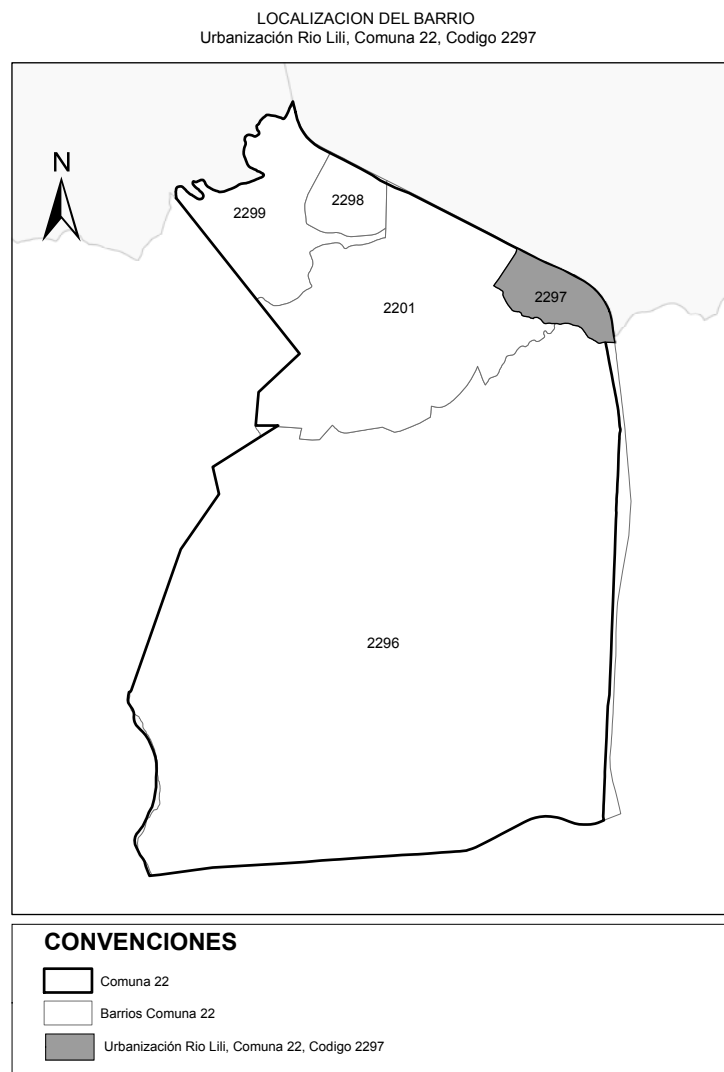


Figura 18: Localización del barrio Urbanización Río Lili.

Este barrio cuenta con un total de 1931 predios, dentro de los cuales 215, es decir el 11.13% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 77.58% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.31% son mejoras. Esto se puede observar en la figura 19.

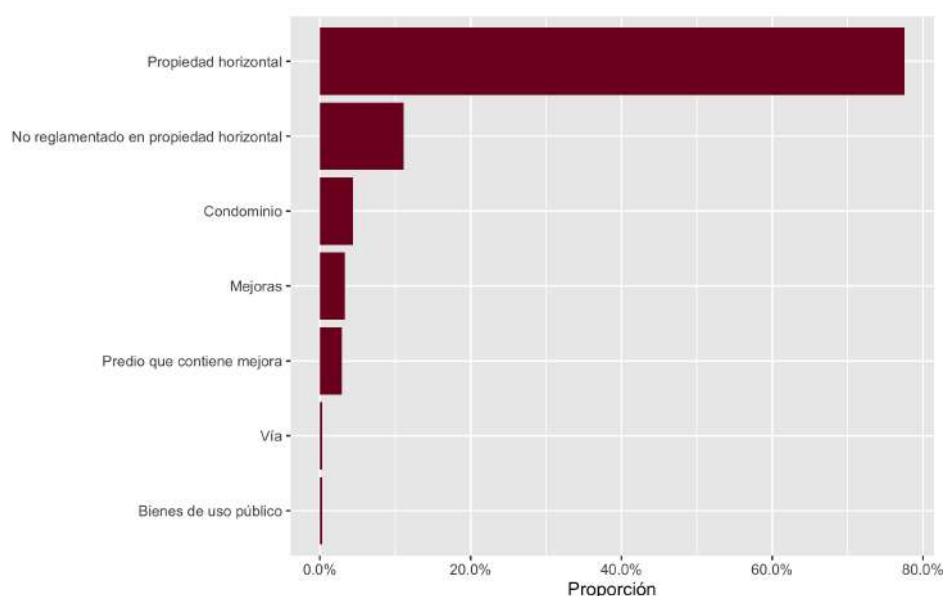


Figura 19: Predios del barrio Urbanización Río Lili según condición.

Es importante mencionar que el barrio Urbanización Río Lili posee el 10.04% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.29% de los predios de la ciudad.

Por otra parte, del total de predios no reglamentados en propiedad horizontal de la comuna, % se encuentran ubicados en el barrio Urbanización Río Lili. 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 93.45% por predios con destinación *habitacional*, 4.68% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *comercial*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.86% 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 10.71% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Urbanización Río Lili contiene el 5.71% .



Figura 20: Predios del barrio Urbanización Río Lili según destinación económica

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

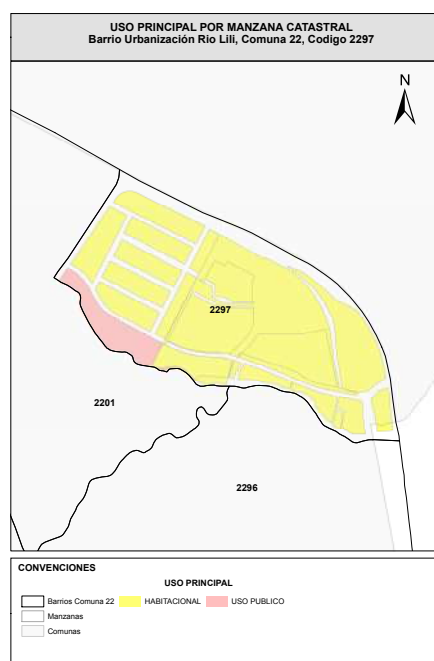


Figura 21: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Urbanización Río Lili

6.3.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Urbanización Río Lili

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

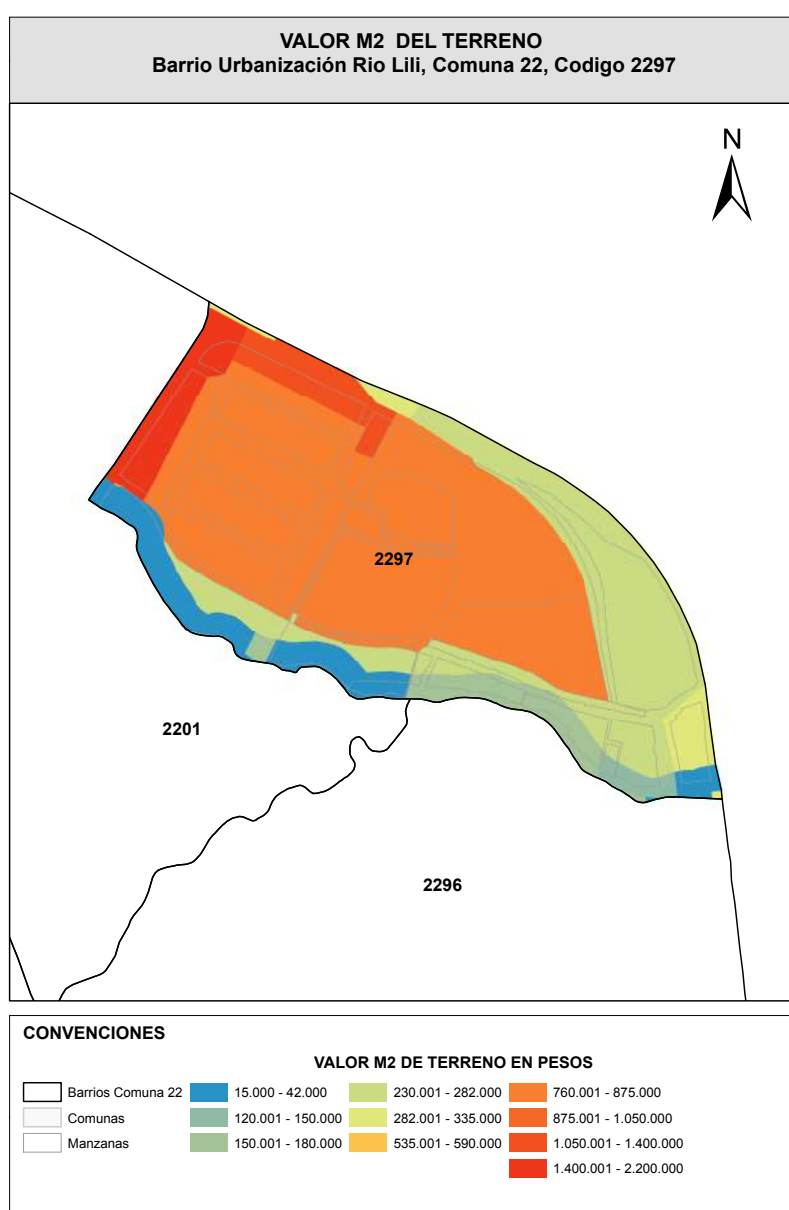


Figura 22: Valor metro cuadrado terreno barrio Urbanización Río Lili

6.4 Ciudad Campestre

6.4.1 Localización y descripción general

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

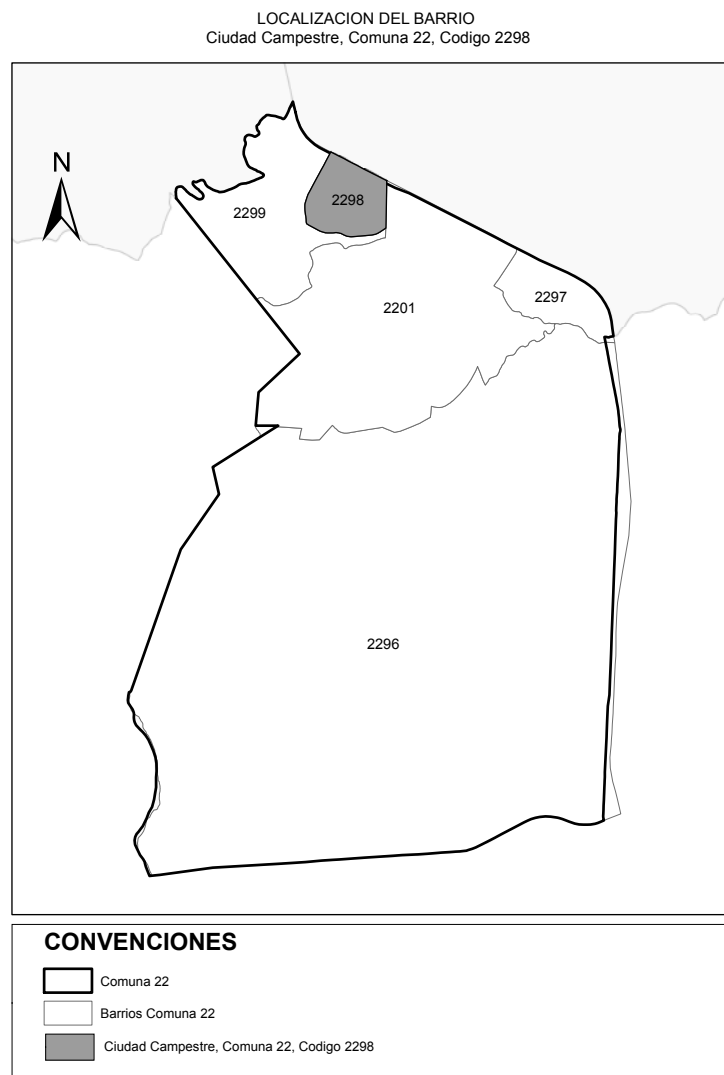


Figura 23: Localización del barrio Ciudad Campestre.

Este barrio cuenta con un total de 2982 predios, dentro de los cuales 93, es decir el 3.12% 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 Ciudad Campestre. Esto se puede observar en la figura 24.

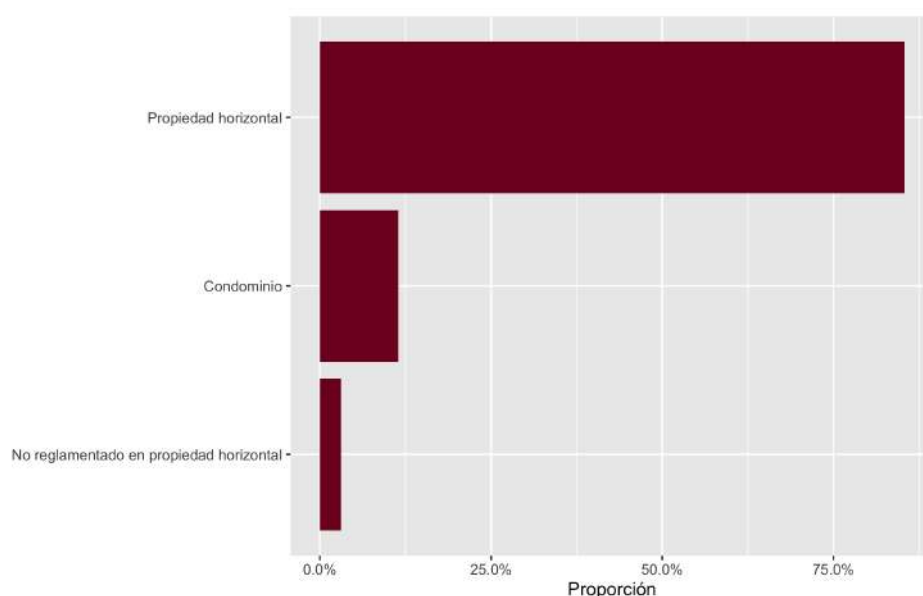


Figura 24: Predios del barrio Ciudad Campestre según condición.

Es importante mencionar que el barrio Ciudad Campestre posee el 15.5% de los predios de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.45% 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 Campestre. Este contiene el % de predios no reglamentados en propiedad horizontal y el % de las mejoras totales que contiene esta comuna.

6.4.2 Destinación económica

En la figura 25, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio está compuesto en un 68.25% por predios con destinación *habitacional*, 31.72% de los predios de este barrio tienen destinación económica de tipo *comercial*. La destinación económica restantes conforma el 0.03% de los predios de la comuna, esta corresponde a *religioso*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *comercial* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 12.09% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *comercial*, el barrio Ciudad Campestre contiene el 59.8% , siendo el barrio con mayor proporción de predios con destinación económica *comercial* de la esta comuna.

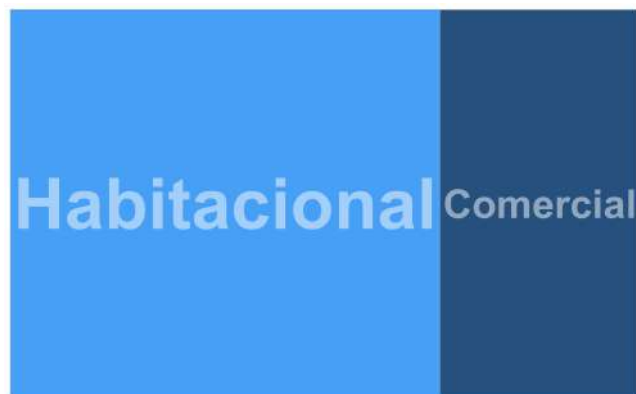


Figura 25: Predios del barrio Ciudad Campeste según destinación económica

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



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

6.4.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Ciudad Campeste

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

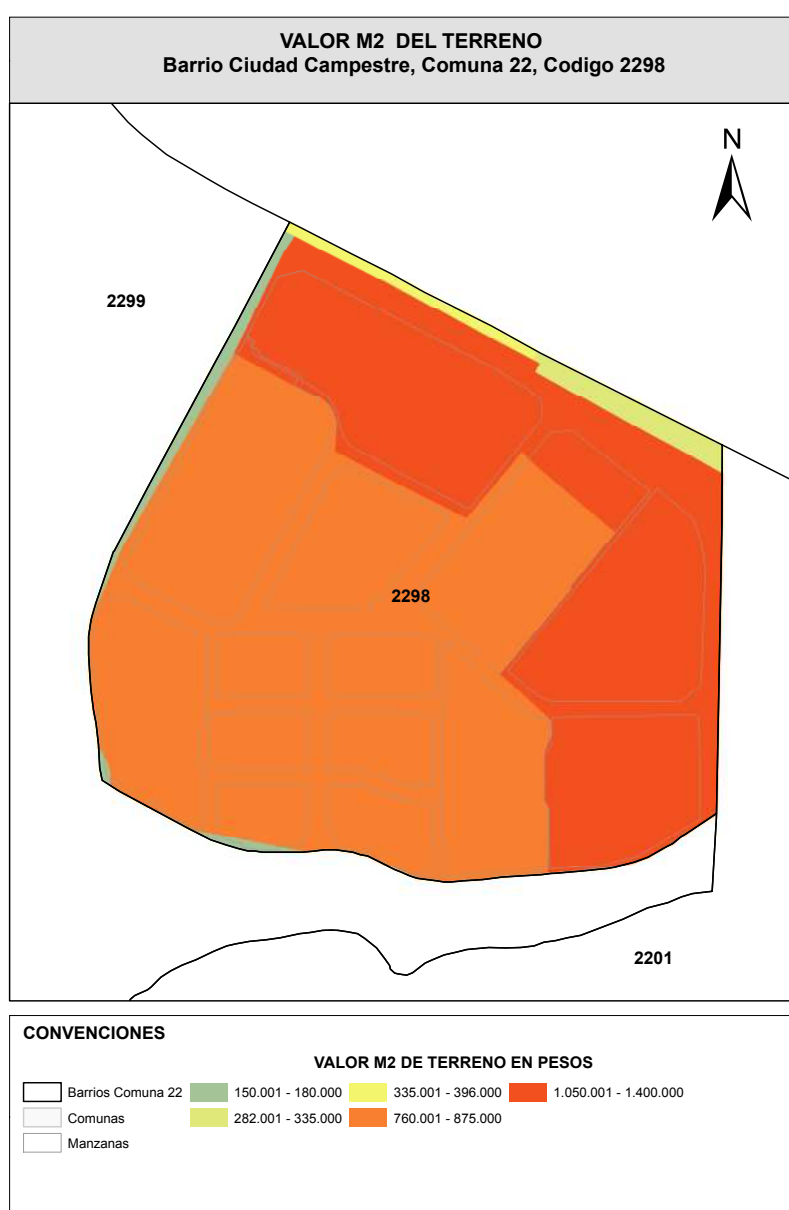


Figura 27: Valor metro cuadrado terreno barrio Ciudad Campestre

6.5 Club Campestre

6.5.1 Localización y descripción general

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

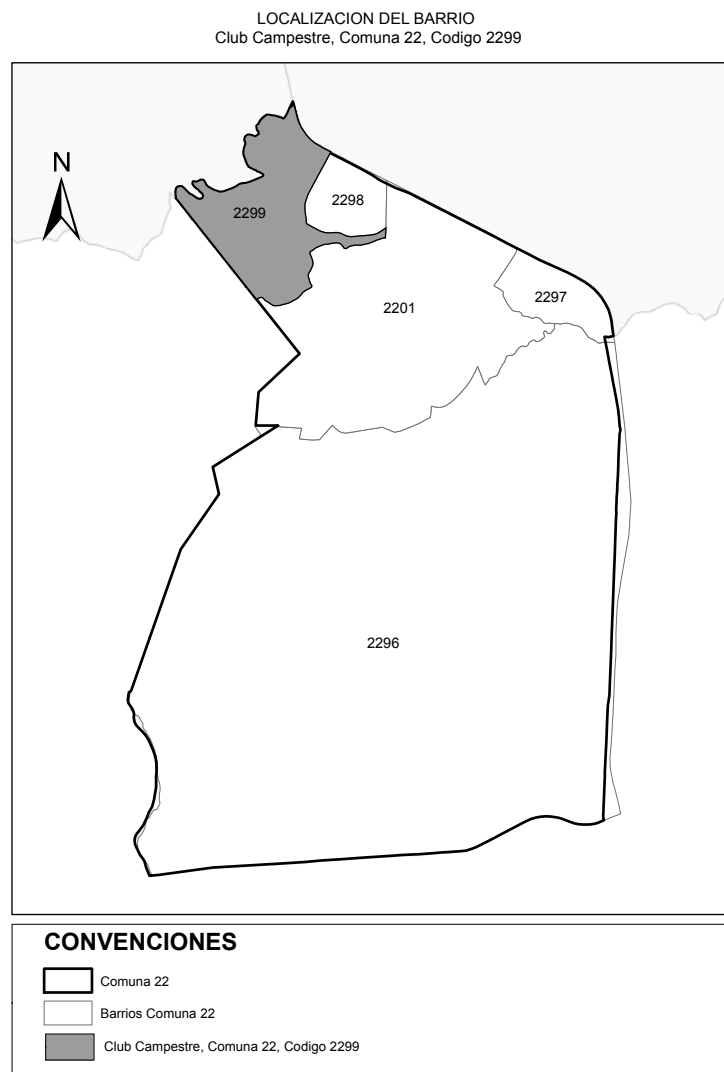


Figura 28: Localización del barrio Club Campestre.

Este barrio cuenta con un total de 324 predios, dentro de los cuales 3, es decir el 0.93% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 96.91% corresponden a predios en propiedad horizontal y no existen mejoras al interior del barrio Club Campestre. Esto se puede observar en la figura 29.

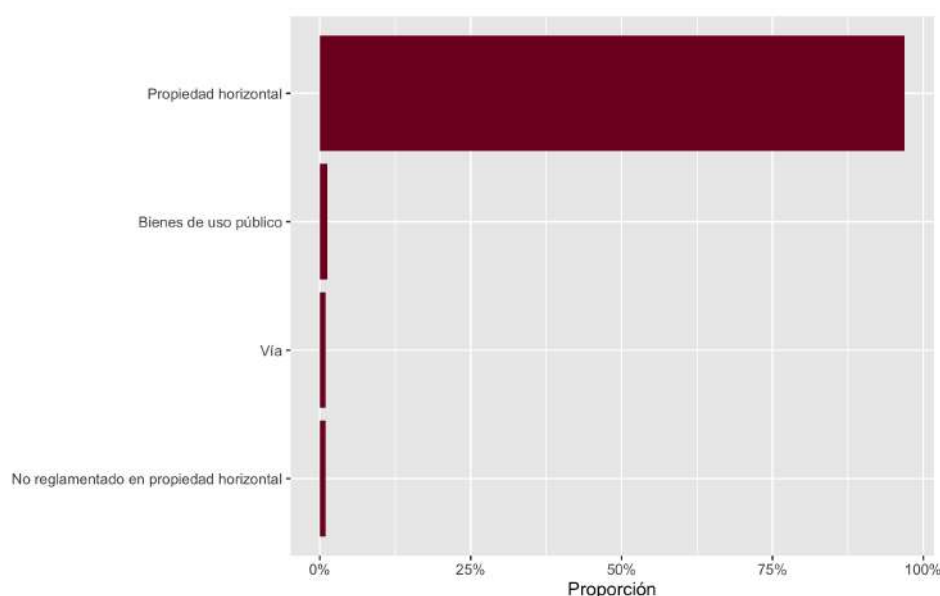


Figura 29: Predios del barrio Club Campestre según condición.

Es importante mencionar que el barrio Club Campestre posee el 1.68% de los predios de la comuna, siendo el barrio con menor proporción de predios al interior de la comuna. Adicionalmente, tiene el 0.05% de los predios de la ciudad.

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

6.5.2 Destinación económica

En la figura 30, la destinación económica de los predios de este barrio se encuentra representada por medio de rectángulos cuyo tamaño es directamente proporcional al número de predios de determinada categoría. En otras palabras, el tamaño de cada grupo depende del número de predios que contenga. De esta forma, es posible observar que este barrio esta compuesto en un 96.91% por predios con destinación *habitacional*, 0.62% de los predios de este barrio tienen destinos económicos de tipo *uso público*. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.93% de los predios de la comuna, estas corresponden a *lote urbanizable no urbanizado* y *recreacional*.

Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas *habitacional* y *uso público* de los predios de este barrio respecto al agregado de la comuna, se observa que este contiene el 1.87% de los predios con destinación *habitacional* de la comuna. De igual forma, del total de predios de la comuna con destinación económica *uso público*, el barrio Club Campestre contiene el 5.69% .



Figura 30: Predios del barrio Club Campestre según destinación económica

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

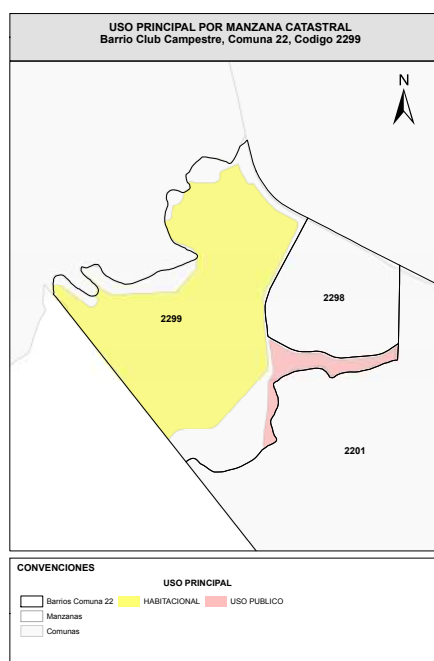


Figura 31: Ubicación geográfica de las destinaciones económicas del barrio Club Campestre

6.5.3 Valor metro cuadrado de terreno del barrio Club Campestre

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

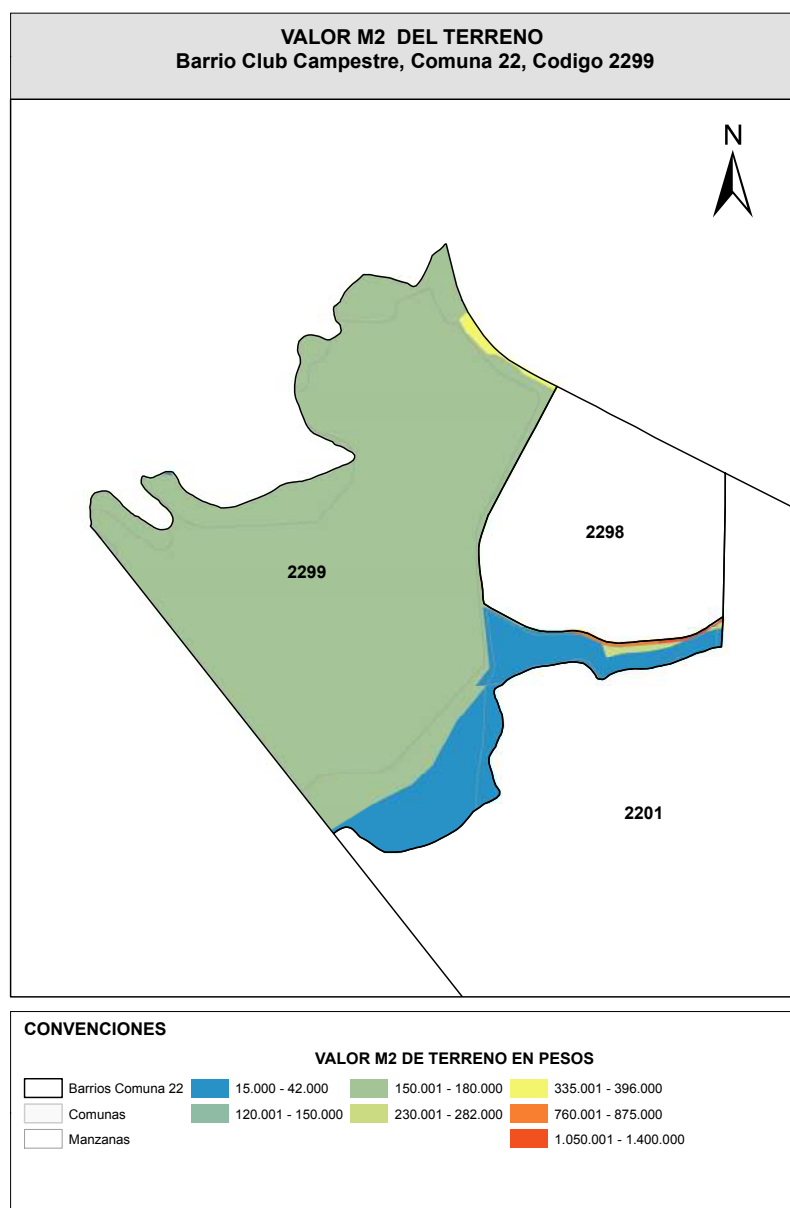


Figura 32: Valor metro cuadrado terreno barrio Club Campestre

7 Anexo

El valor catastral del suelo se obtuvo por medio del estudio económico desarrollado por parte de la Subdirección de Catastro en el marco de la actualización de la formación catastral de las 22 comunas de la ciudad de Cali, actividad que se realiza cada cinco años según lo consignado en la ley 14 de 1983. La información presentada en estos documentos ha sido construida con base en los estudios técnicos correspondientes a la definición de las capas física y económica de las comunas de Cali, contratados mediante los procesos 4131.010.26.1.1029 y 4131.010.26.1.1031 y suscritos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y las empresas Jorge Eliécer Gaitán - Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S para once comunas y la Unión Temporal UT Cali 2018 para las restantes once comunas urbanas. Ambos contratos, realizados bajo la supervisión de la Subdirección de Catastro.

El marco jurídico aplicable para el análisis del valor catastral del suelo corresponde a la legislación catastral vigente para Colombia, en cuanto se refiere a la definición de elementos prediales, herramientas de observación y valoración en bienes inmuebles.

- Ley 388 de 1997, por la cual se establece el marco general del desarrollo territorial en los municipios y distritos de Colombia, se establecen los principios del ordenamiento del territorio, los objetivos y acciones urbanísticas, la clasificación del suelo y los instrumentos de planificación y gestión del suelo.
- Resolución No. 70 de 2011. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, actualización de la formación catastral y conservación del Catastro Nacional, y subroga la Resolución N° 2555 de 1988.
- Resolución 1055 de 31 de octubre de 2012 por la cual se modifica parcialmente la resolución 70 de febrero de 2011.
- Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos
- Resolución No. 620 de 2008 del IGAC. Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Teniendo claro el marco jurídico bajo el cual se rigió el estudio de valor del suelo, se explica a continuación el procedimiento para la determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas.

Se define como Zona Geoeconómica - ZHG según la Resolución 70 de 2011 como “los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”.

En este sentido el procedimiento general está regulado por los siguientes pasos:

- Determinación del tamaño de la muestra y definición de los puntos (predios) de investigación.
- Proceso de Selección de la Muestra e inspección a los predios.
- Recopilación de la información de ofertas en cada zona.
- Investigación Económica.
- Procesamiento estadístico de la información.
- Diseño de Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

El tipo de muestreo utilizado para la determinación, y selección del tamaño de la muestra y definición de los puntos (predios) de investigación se hizo uso del Muestreo Aleatorio Estratificado (MAE) a partir de la conformación previa del estudio de Zonas Homogéneas Físicas, resultado de lo anterior, se analizaron 12.000 predios de la ciudad, los cuales fueron objeto de visita y se les calcula el Avalúo Comercial. Adicionalmente, en el proceso de recopilación de la información de ofertas y análisis de mercado, se consideran aspectos como: localización específica, extensión superficial de inmueble, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística, adecuaciones, dimensiones, proporciones (frente-fondo), servicios, infraestructura entre otros. Además de las ofertas encontradas de manera directa, también se recurrieron a las ofertas indirectas como son internet y clasificados en periódicos y revistas especializadas.

Dichas ofertas posteriormente se clasifican y analizan, y de su depuración y del procesamiento estadístico de los datos se calcula el valor comercial de las zonas homogéneas físicas determinando las ZHG. Todo esto teniendo en cuenta dos aspectos, lo primero que exista representatividad espacial y segundo representatividad en la muestra de las diferentes tipologías y usos que se dan en las construcciones.

Así las cosas, se consolida el estudio del valor del suelo a razón de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y acto seguido con base en estos mismos avalúos se realizan los análisis de valores para la consolidación de los modelos econométricos, tablas uniprecio y avalúos especiales en el marco de la asignación de valores unitarios de construcción convencional y no convencional, todo esto teniendo en cuenta aspectos como la condición del predio (Reglamentado o no Reglamentado), norma urbana, puntajes, tipología de zona, entre otros.

Finalmente se irradian todos los valores de suelo y construcción al universo de predios urbanos pasando por un proceso de sensibilidad, lo cual permitirá controlar los incrementos o depreciación no relacionada al estudio de mercado,

de esta manera se realiza un ajuste final a los valores de construcción y suelo de manera que respondan a la realidad comercial de los bienes inmuebles, y ante estos nuevos valores fijados para los predios que hacen parte del censo predial y de conformidad a lo fijado en la Ley, que determina que el avalúo catastral no podrá ser inferior al 60% del valor comercial ni tampoco podrá exceder la realidad del mercado inmobiliario, se determinó a través de CONFIS el aplicar un 60% al valor comercial de la construcción y un 70% al valor comercial del suelo, lo cual es reflejado en la base gravable del IPU para toda la zona urbana del municipio de Santiago de Cali.