



La zona de expansión: Retrospectiva del futuro inmobiliario de Cali. – 2021 –



Fulvio Leonardo Soto Rubiano
Director Departamento Administrativo de Hacienda Distrital

Edwin Alberto Perea Serrano
Subsecretario de Catastro Distrital

Ricardo Peñuela
Asesor

Equipo técnico

Carolyn Nathaly Medina Pacheco
Coordinadora Observatorio Inmobiliario Catastral

Juan Camilo Reina Duque
Ing. Topográfico

Alba Nidia Castaño Castaño
Geógrafa

Neyla Andrea Buitrago Osorio
Estadística

Héctor Fabio Murillo
Economista

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	6
1 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA DE EXPANSIÓN AÑO 2020 Y 2021	6
1.1 ¿Qué es un análisis comparativo de mercado?	6
1.2 Ventajas del análisis comparativo de mercado	6
2 MARCO METODOLÓGICO.....	6
3 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	7
4 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA DE EXPANSIÓN.....	7
4.1 Características socioeconómicas	8
4.2 Análisis económico del valor integral metro cuadrado (VM2).....	9
4.3 Análisis de las características de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión	14
5 CORREGIMIENTO DE NAVARRO.....	15
5.1 Características socioeconómicas y valor integral metro cuadrado (VM2)	18
5.2 Análisis de las características de las ofertas de apartamentos en venta en el corregimiento de Navarro	20
6 CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO	21
6.1 Características socioeconómicas y valor integral metro cuadrado (VM2)	24
6.2 Análisis de las características de las ofertas de apartamentos en venta en el corregimiento de El Hormiguero	27
7. CONCLUSIONES	28
BIBLIOGRAFÍA	29

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Comparativo de las ofertas de ventas inmobiliarias de.....	8
Tabla 2. . Valor integral m2 promedio de apartamentos en la	10
Tabla 3. Área promedio construida (m2) de los	10
Tabla 4. Distribución porcentual de las ofertas de apartamentos VIS Y no VIS por corregimientos con respecto a la oferta total de apartamentos de la zona de expansión	14
Tabla 5. Comparativo de las ofertas de apartamento en venta	15
Tabla 6. Comparativo del valor integral M2 por barrio y estratos en el corregimiento de Navarro años 2020 y 2021	18
Tabla 7. . Distribución porcentual de la oferta inmobiliaria de	20
Tabla 8. Comparativo de las ofertas de apartamentos en venta	21
Tabla 9. Comparativo del valor integral M2 por barrio y estratos socioeconómicos en el corregimiento de El Hormiguero años 2020 y 2021	25
Tabla 10. Distribución porcentual de la oferta inmobiliaria de	27

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema metodológico	7
Figura 2. Zona de Estudio	7
Figura 3. Participación porcentual de ofertas de apartamentos en venta en la zona de expansión años 2020-2021	8
Figura 4. Comparativo de las ofertas de apartamentos en venta por corregimiento y estratos socioeconómicos años 2020-2021 Fuente: OIC.....	9
Figura 5. Comparativo del valor integral M2 por estratos socioeconómicos y corregimientos entre los años 2020 y 2021.....	11
Figura 6. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta vis y no vis con respecto a la oferta inmobiliarias total de la zona de expansión años 2020-2021	15
Figura 7. Participación porcentual de los barrios del corregimiento de Navarro en las ofertas de apartamentos en venta años 2020 y 2021	18
Figura 8. Comparativo del valor integral M2 de los apartamentos en venta por barrios en el corregimiento de Navarro años 2020 y 2021	19
Figura 9. Distribución porcentual de los apartamentos en venta VIS y No VIS con respecto a la oferta total inmobiliaria del corregimiento de Navarro	20
Figura 10. . Participación porcentual de los barrios del corregimiento de	24
Figura 11. Comparativo del valor integral del M2 de las ofertas de apartamentos en venta en el corregimiento	26
Figura 12. Distribución porcentual de los apartamentos en venta VIS y No VIS con respecto a la oferta total inmobiliaria del corregimiento de El Hormiguero	27

INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión del distrito de Santiago de Cali vigencia 2020.....	12
Mapa 2. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión del distrito de Santiago de Cali vigencia 2021.....	13
Mapa 3. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento de Navarro del distrito de Santiago de Cali vigencia 2020.....	16
Mapa 4. . Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento de Navarro del distrito de Santiago de Cali vigencia 2021	17
Mapa 5. . Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento El Hormiguero del distrito de Santiago de Cali vigencia 2020	22
Mapa 6. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento El Hormiguero del distrito de Santiago de Cali vigencia 2021	23

INTRODUCCIÓN

El propósito del presente informe es hacer un análisis comparativo de la Zona de Expansión que comprende los corregimientos de Navarro y El Hormiguero entre los años 2020 y 2021 para identificar los cambios, la dinámica, tendencias y las interacciones de los diferentes factores que actúan entre sí; con el propósito de describir el crecimiento y trascendencia de esta zona en el mercado inmobiliario de Santiago de Cali.

En este informe analítico descriptivo tiene como objetivo mostrar a la comunidad en general, las ofertas inmobiliarias de los apartamentos en venta de la zona de expansión, su influencia y características inmobiliarias con el propósito de explicar su crecimiento y participación en el mercado inmobiliario en la ciudad de Cali. La primera parte se hará una contextualización general de la zona de expansión, la segunda parte se tomará de manera específica cada corregimiento que compone esta zona; es decir, se hará el análisis descriptivo socioeconómico del corregimiento 51 (Navarro) y el corregimiento 52 (El Hormiguero), al final se presentará las conclusiones del presente informe.

1 ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA DE EXPANSIÓN AÑO 2020 Y 2021

El Análisis Comparativo de Mercado determina el mejor precio de venta de un inmueble con características similares en una determinada zona. Este ayuda a considerar el precio de lo que se quiere vender, con lo que el mercado está ofreciendo.

1.1 ¿Qué es un análisis comparativo de mercado?

El análisis comparativo de mercado del valor integral del m² de los inmuebles de tipo apartamento, casa, locales y edificios es la comparación entre un inmueble y otras propiedades con características similares, ubicados en el mismo sector o en un radio determinado. Adicionalmente, con este análisis se puede saber el comportamiento de dos periodos, el promedio del valor integral por metro cuadrado en la zona en la que está ubicada la propiedad.

Este análisis comparativo se suele considerar erróneamente que es un avalúo de la propiedad, sin embargo, no es lo mismo realizar un avalúo de un inmueble para saber cuánto vale de acuerdo con sus características particulares, que hacer una comparación del inmueble con otros similares de la zona. Es claro que el avalúo del inmueble es importante para conocer su valor a la hora de vender, pero el análisis comparativo de mercado da cuentas, es si el precio es atractivo y competitivo en el mercado.

1.2 Ventajas del análisis comparativo de mercado

Las ventajas de realizar el análisis comparativo del mercado inmobiliario es identificar cual es la variabilidad que tuvo la zona de estudio en cuanto al número de ofertas de tipo casa, apartamento, edificio y local y el valor integral del m² de los inmuebles entre ambos periodos.

2 MARCO METODOLÓGICO

Para el análisis comparativo del mercado inmobiliario de las ofertas el Observatorio Inmobiliaria Catastral (OIC) se consideró realizar este análisis de los inmuebles de tipo apartamento de la zona de expansión de los corregimientos de Navarro (51) y El Hormiguero (52) del Distrito de Santiago de Cali, puesto es la zona que cuentan con el estudio del análisis de dinámica inmobiliaria de mercado para los años 2020 y 2021, siendo el periodo objeto de la comparación. En la siguiente figura 1 se presenta el esquema metodológico del presente informe.



Figura 1. Esquema metodológico
Fuente: OIC

A continuación, se describe paso a paso el marco metodológico llevado a cabo en el análisis comparativo

Se seleccionó de las bases datos de los años 2020 y 2021 los corregimientos de Navarro y El Hormiguero de la zona de expansión urbana en los que se habían realizado captura de ofertas inmobiliarias de inmuebles de tipo Casa, Apartamento, Edificio y Local.

Luego se realizó el análisis descriptivo y económico de las ofertas de apartamentos computadas en ambos periodos.

Finalmente se muestran los resultados espacialmente (anexos).

3 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El análisis comparativo de las ofertas inmobiliarias se realiza en la zona expansión urbana de los corregimientos de Navarro (comuna 51) y El Hormiguero (comuna 52) (Consejo Municipal de Santiago de Cali – POT-,2014) (figura 2).

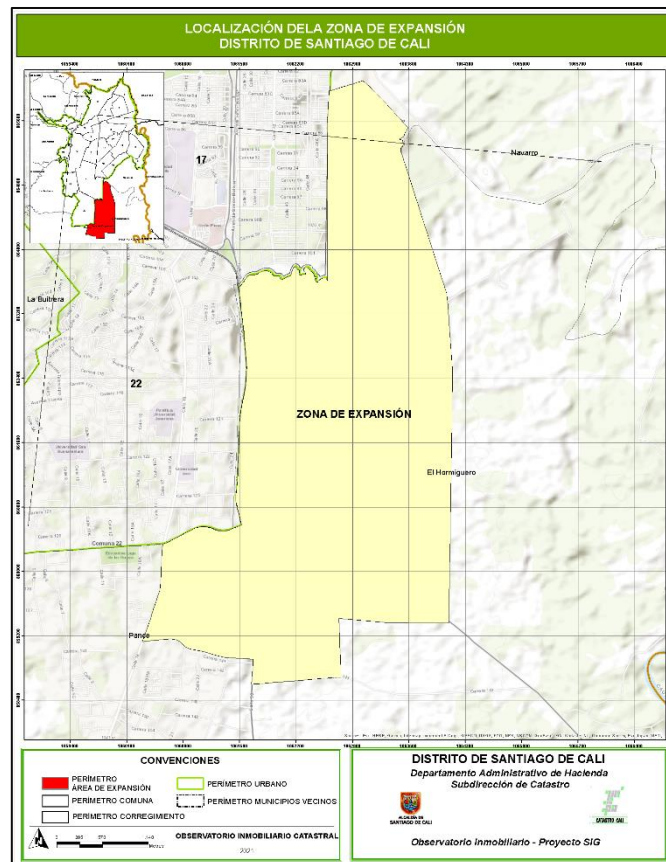


Figura 2. Zona de Estudio
Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC)

4 ASPECTOS GENERALES DE LA ZONA DE EXPANSIÓN

Es una zona que comprende los corregimientos de Navarro (corregimiento 51) y el corregimiento de El Hormiguero (corregimiento 52), la especial importancia en términos inmobiliarios y urbanísticos para la ciudad de Cali; es que no ha alcanzado su mayor potencial y se proyecta como el mayor generador inmobiliario para el futuro ante el mayor crecimiento poblacional urbano en la ciudad¹; en términos comparativos con las otra comunas de Cali la zona de expansión ha liderado el mayor cambio sustancial en las ofertas inmobiliarias; ya que en el año 2020 su participación en el total de las ofertas inmobiliarias con respecto a las demás comunas era del 13,7%, ya en el 2021 empezó a encabezar este apartado con un 35,5%, por encima comunas de

¹ Según datos del DANE sobre proyecciones poblacionales a nivel municipal por área periodo 2018-2035, la ciudad de

Cali tendrá un incremento poblacional del 11,10% aproximadamente.

mayor densidad poblacional como la comuna 19 (29.6 %), comuna 2 (17,9), comuna 17 (17%); sobre todo del tipo de vivienda que tiene el mayor número de ofertas en el mercado inmobiliario caleño que son los Apartamentos, el cual la Zona de Expansión también lidera su participación de ofertas de los apartamentos con un 33,3% con respecto a los otros sectores (comunidades) de la ciudad²

Es importante subrayar que, en este análisis de mercado inmobiliario en la zona de expansión; se determinó los apartamentos como el único tipo de inmueble de estudio en este informe ya que representa el mayor porcentaje de ofertas (ventas) en esta zona y por ende el principal catalizador inmobiliario. Los apartamentos representaron en el año 2020 el 95% de las ofertas inmobiliarias de la zona de expansión³, de igual manera en el año 2021 no cambio de forma sustancial la participación de los apartamentos, disminuyendo en un 93.8 % su participación en la oferta de inmuebles en la totalidad de la zona (Navarro y el Hormiguero), véase la figura 3.

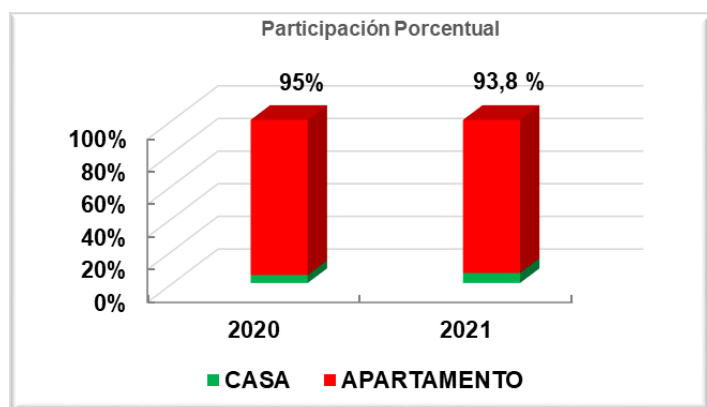


Figura 3. Participación porcentual de ofertas de apartamentos en venta en la zona de expansión años 2020-2021
Fuente: OIC

Con respecto al tipo de inmueble cabe acotar, que no hubo ofertas de locales y edificios captadas tanto en el año 2020 y 2021. Podemos concluir de forma parcial que la zona de expansión tiene un desarrollo

² Véase el informe: Análisis comparativo del mercado inmobiliario 2020-2021. Pág. 43,44,45,46; Observatorio inmobiliario de Cali página web: <https://www.cali.gov.co/catastro/publicaciones/147970/observatorio-inmobiliario/>.

urbanístico en su mayor parte como vemos, gobernada por la propiedad horizontal, siendo el paisaje urbano que predomina.

4.1 Características socioeconómicas

Al observar el dinamismo, los cambios y tendencias del mercado inmobiliario en la zona de expansión, en términos generales se puede observar un cambio significativo en la oferta de apartamentos en venta en el corregimiento de Navarro con 70% de aumento de las ofertas en el año 2021 con respecto al 2020; en tanto en el mismo periodo en el corregimiento de El Hormiguero el aumento de las ofertas fue menor con un 37,25% (ver tabla 1). Observando los cambios de la oferta inmobiliaria de este sector en la ciudad de Cali (2020 y 2021), el nivel socioeconómico del estrato 4 aporta la mayor oferta inmobiliaria en los dos periodos, se puede interpretar como el estrato de mayor sensibilidad a los cambios del mercado inmobiliario en la zona de expansión.

Tabla 1. Comparativo de las ofertas de ventas inmobiliarias de Apartamentos en la zona de expansión años 202 y 2021

Estrato	Navarro		El Hormiguero	
	2020	2021	2020	2021
2	1	25		
3	5	8	3	2
4	16	63	36	67
5	11	14	25	32
6				1
	33	110	64	102

Fuente: OIC

Efectivamente, la oferta inmobiliaria en los dos corregimientos es “dominado” por el estrato 4 teniendo en los dos periodos del análisis el mayor cambio y la mayor oferta inmobiliaria de apartamentos. El estrato socioeconómico 2 ha tenido

³ Véase el informe: Análisis de la dinámica inmobiliaria de mercado 2020. Figura 19, tabla 3. Observatorio inmobiliario; Alcaldía de Cali página web: <https://www.cali.gov.co/catastro/publicaciones/147970/observatorio-inmobiliario/>.

el mayor aumento porcentual (96%) en el corregimiento de Navarro de la oferta de apartamentos de la zona de expansión; gracias al aumento y estímulos a la adquisición de viviendas VIS⁴ que más adelante analizaremos.

En los dos corregimientos Navarro y El Hormiguero; el estrato 4 ha aumentado sus ofertas inmobiliarias, seguido por el estrato de la clase media alta (estrato 5). Podemos analizar de una manera indirecta, al observar los datos del mercado inmobiliario de la zona de expansión en Cali, que estos dos corregimientos se erigen como el nuevo foco de atención del sur de la ciudad para la clase media, es decir la clase con los ingresos medios e ingresos altos con ciertos estímulos subsidiados de vivienda. (véase la figura 4).

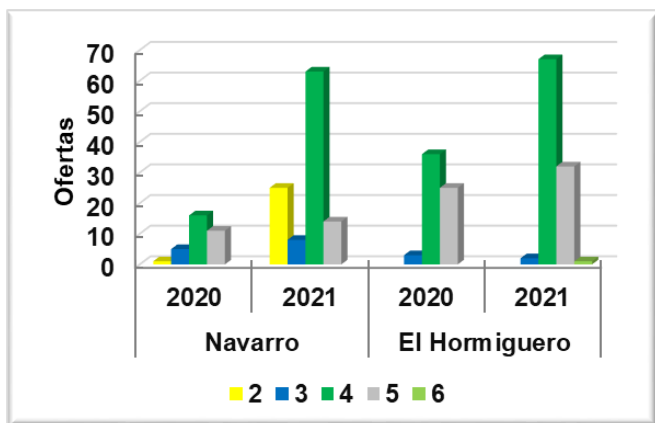


Figura 4. Comparativo de las ofertas de apartamentos en venta por corregimiento y estratos socioeconómicos años 2020-2021
Fuente: OIC

4.2 Análisis económico del valor integral metro cuadrado (VM2)

El valor metro cuadrado de cualquier tipo de vivienda, como los apartamentos, casas, edificios y locales no solo dependen del sector de ubicación del inmueble sino también, de las características propias de cada vivienda lo que se circunscribe en los precios hedónicos⁵. Las características intrínsecas son comparables en cada estrato socioeconómico y su valor depende del comportamiento de mercado (oferta y demanda) que determina de acuerdo a lo antes explicado un valor similar de acuerdo a su estrato.

En otras palabras, el valor de un bien raíz depende de un conjunto de atributos como la aptitud del suelo, La superficie, la calidad de la construcción, el diseño interior y exterior de la vivienda, áreas verdes, ubicación, características del vecindario, etc. En el mercado, en este caso; el mercado inmobiliario, la importancia que tiene estos atributos y el cambio de ellos en cantidad y calidad determinará por así decirlo el cambio del valor de cada bien raíz o bien inmobiliario.

El valor metro cuadrado de la zona de expansión no es ajena a la regla de la relación directa estrato-valor; a mayor estrato mayor valor, por lo anterior podemos observarlo en la tabla 2, la cuantificación de los valores con respecto a su estrato y corregimiento y su variación de valor entre los años 2020 y 2021.

⁴ Viviendas de interés social.

⁵ Los precios hedónicos son métodos de determinación del valor bajo el supuesto que dicho precio dependen de las características intrínsecas de los bienes y servicios.

Tabla 2. . Valor integral m2 promedio de apartamentos en la Zona de expansión años 2020 y 2021

Estrato	Navarro		El Hormiguero	
	2020	2021	2020	2021
2	\$ 2.200.000	\$ 2.580.562		
3	\$ 2.554.119	\$ 2.602.665	\$ 2.801.922	\$ 2.975.000
4	\$ 2.767.768	\$ 2.938.581	\$ 3.028.229	\$ 3.503.507
5	\$ 3.401.464	\$ 3.310.627	\$ 3.253.169	\$ 3.304.932
6				\$ 5.150.095
Promedio	\$ 2.730.838	\$ 2.858.109	\$ 3.027.773	\$ 3.733.384

Fuente: OIC

En el análisis económico descriptivo de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la zona de expansión podemos observar que el valor integral metro cuadrado (vm2) ha tenido un cambio sustancial, por así decirlo, en cada corregimiento en los sectores de vivienda de estrato 2 y 4; estos dos sectores según los datos obtenidos de las ofertas inmobiliarias, tiene una mayor valorización y han marcado la pauta de la demanda inmobiliaria de este sector de la ciudad de Cali. En el corregimiento 51 (Navarro), el cambio porcentual del estrato 2 y 4 han sido del 14,74 y 5,81% de aumento respectivamente; en su vm2: Ahora comprendemos el aumento de la oferta inmobiliaria en estos dos estratos en especial; el estímulo de una mejor y mayor valorización de sus predios en este caso los apartamentos (véase la tabla 2). La situación del aumento del vm2 en el corregimiento de El Hormiguero presenta también un aumento de valor metro cuadrado en todos los sectores (estratos), en especial el estrato 4 que ha aumentado en un 13,56% aproximadamente, reflejando en cierto modo el aumento significativo de las ofertas inmobiliarias de los apartamentos en venta. (véase la figura 5).

Nótese que en los dos corregimientos que componen la zona de expansión (ver tabla 2); se tiene que el valor metro cuadrado del corregimiento de El Hormiguero es mayor con respecto al corregimiento 51 (Navarro), adicional a este hecho, si comparamos

el promedio de los metros cuadrados de las ofertas inmobiliarias de los apartamentos entre los dos corregimientos, entre los dos años analizados (ver tabla 3), encontramos que hay una mayor área promedio construida en el sector de El Hormiguero de las ofertas inmobiliarias de apartamentos, que explica de alguna manera el mayor valor del m2 en este sector, pero no es el único determinante del precio o valor inmobiliario, se presume también aspectos como los acabados externos, área de piscina, ascensores en las unidades, parqueaderos privados, mayor área común etc.; características internas, como acabados entregados en obra blanca, cocina integral, baños y decoración adicional, que genera un mayor valor agregado; esa ponderación de diferencia es más significativo en el año 2021; con un porcentaje diferencial entre el valor promedio ponderado del metro cuadrado en el corregimiento de El Hormiguero (**\$ 3.733.884**) es de 23,45% aproximadamente más que el del corregimiento de Navarro (**\$ 2.858.109**) ver tabla 2. En síntesis, aunque se cumple con la teoría de los precios hedónicos de los bienes inmuebles, encontramos en la zona de expansión valores del metro cuadrado estables sin grandes variaciones en el tiempo analizado que reflejan un mercado inmobiliario en Cali acorde a las expectativas y estabilidad sin una extrema volatilidad a pesar de la situación de pandemia provocada a razón del covi-19.

Tabla 3. Área promedio construida (m2) de los Apartamentos en la zona de expansión Años 2020 y 2021

CORREGIMIENTO	Area de construcción (m2)	
	2020	2021
Navarro	66,18	63,49
El Hormiguero	69,67	67,89

Fuente: OIC

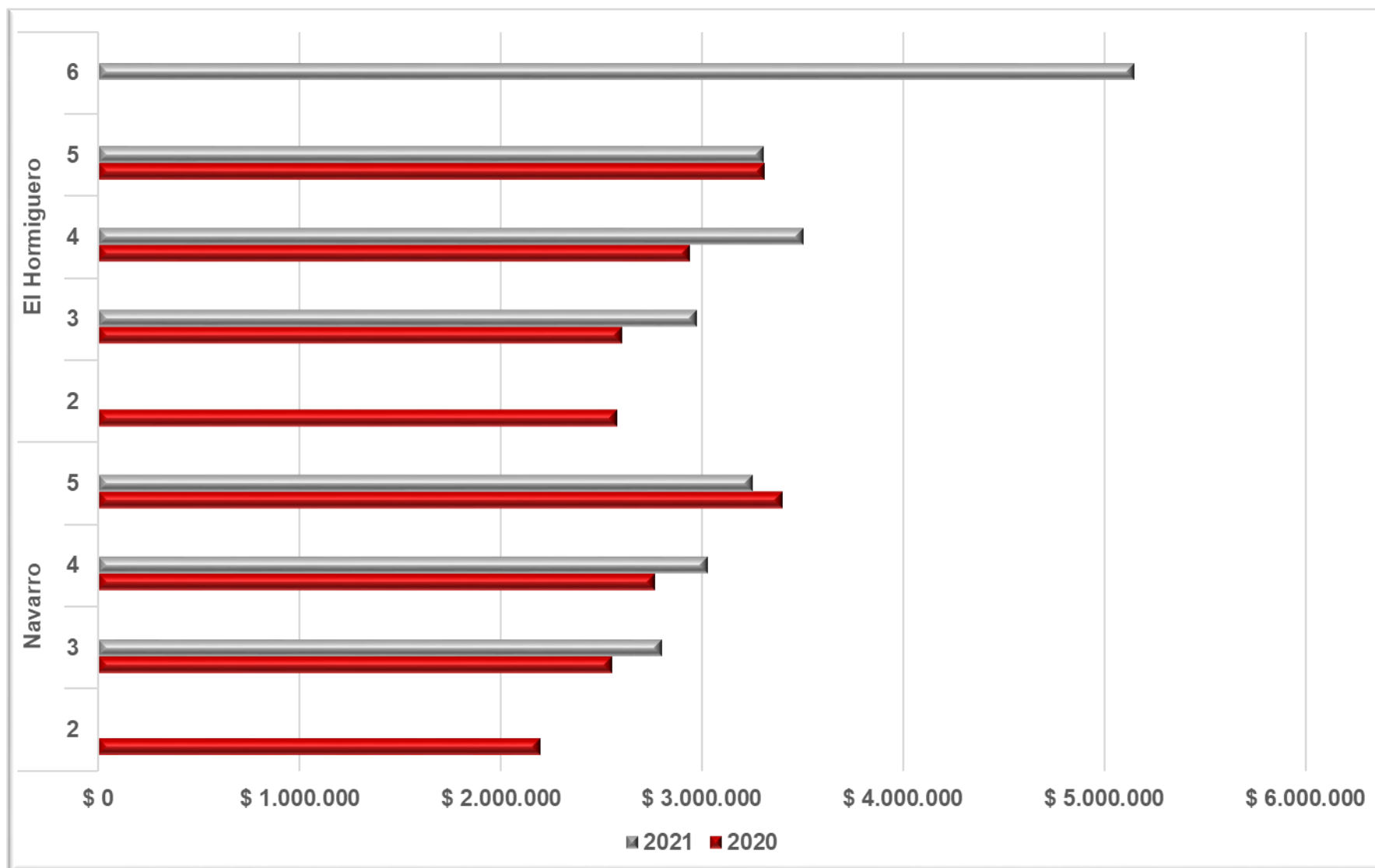
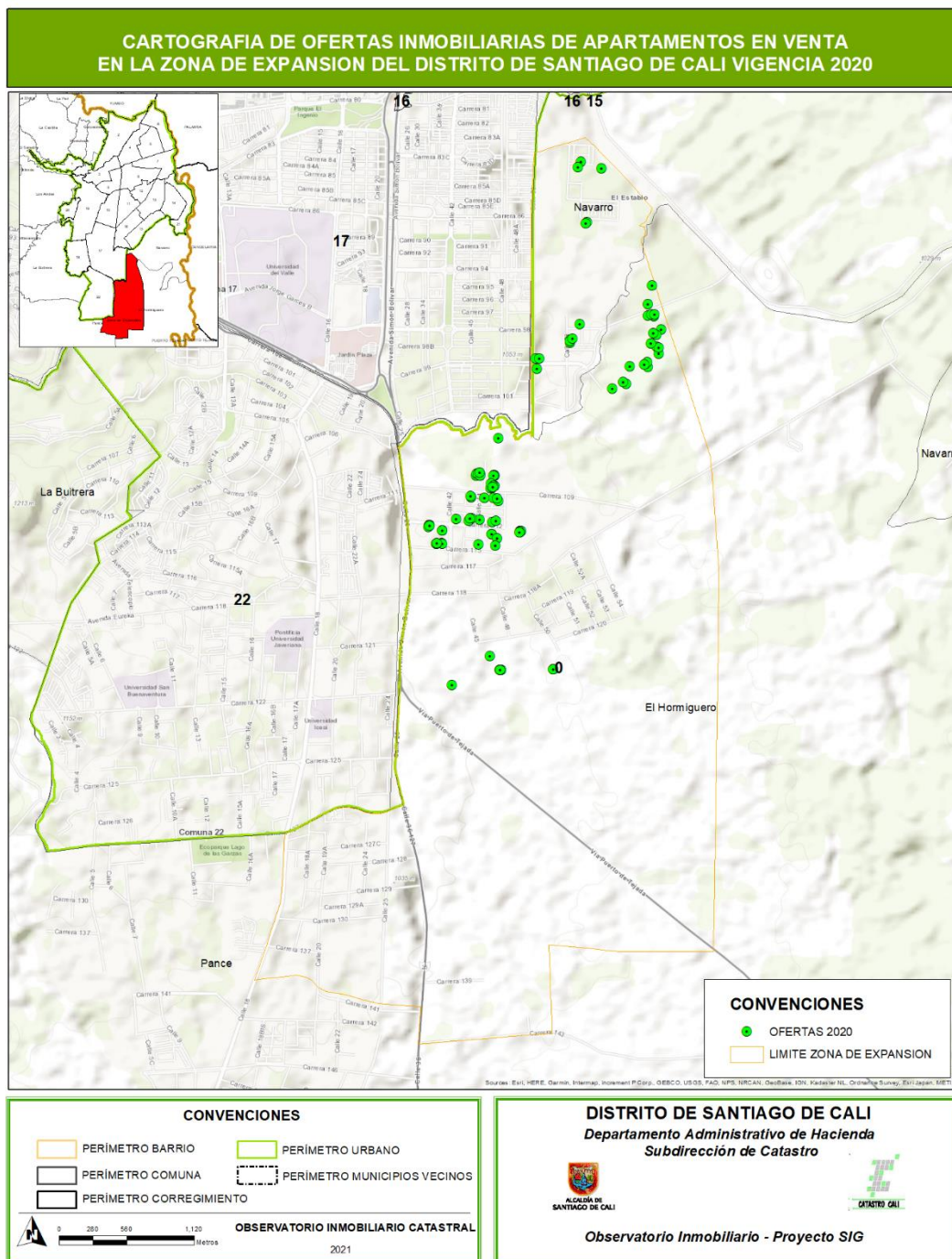
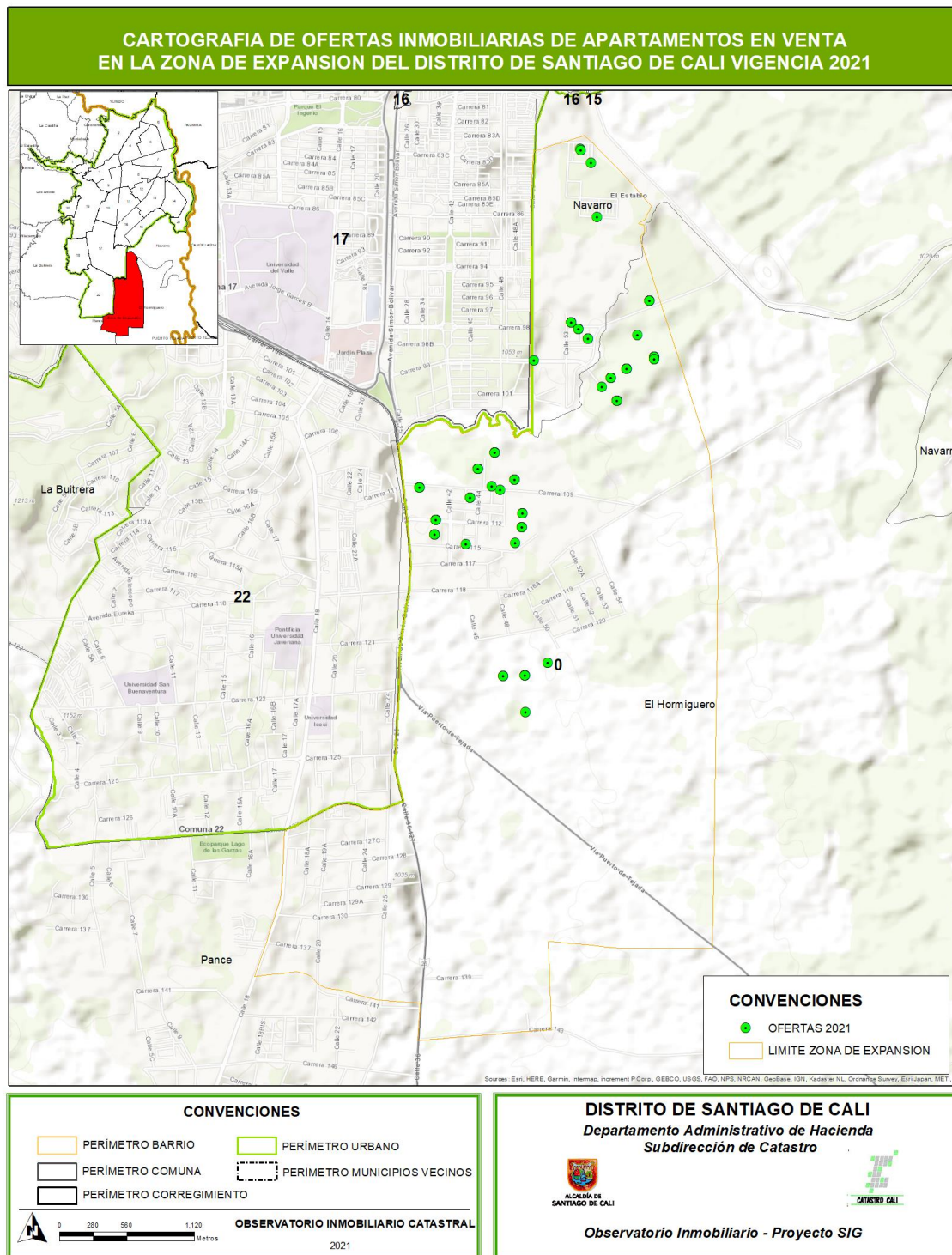


Figura 5. Comparativo del valor integral M2 por estratos socioeconómicos y corregimientos entre los años 2020 y 2021

Fuente: OIC



Mapa 1. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión del distrito de Santiago de Cali vigencia 2020



Mapa 2. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión del distrito de Santiago de Cali vigencia 2021

4.3 Análisis de las características de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión

Existen diferentes parámetros para medir el aumento de la oferta inmobiliaria de apartamentos de la zona de expansión entre los dos años analizados, pero existe una peculiaridad principal e importante que caracteriza las ofertas de apartamentos y son los estímulos por parte del gobierno para la reactivación de la construcción de vivienda con créditos blandos con bajas tasa de interés; estimulando con esto el crecimiento de la actividad productiva del sector de la construcción ofreciendo viviendas nuevas VIS⁶ en mayor medida; con respecto a las viviendas no VIS⁷, siendo la zona de expansión el principal oferente de esta vivienda vis en la ciudad de Cali.

Podemos observar en la tabla 4 los porcentajes de participación de los apartamentos VIS y no VIS en el total de las ofertas inmobiliarias de la zona de expansión y también por corregimientos. Vemos la participación mayoritaria de las ofertas de apartamentos en venta no VIS (65% aproximado) con respecto a los apartamentos en venta VIS (35% aproximado), se ilustra de forma clara en la figura 6 de este informe; donde encontramos que en los dos años de análisis; la participación porcentual de las viviendas vis y no vis con respecto al total de las ofertas de los apartamentos en venta sigue de la misma manera, casi invariable (ver tabla 4 y figura 6).

Tabla 4. Distribución porcentual de las ofertas de apartamentos VIS Y no VIS por corregimientos con respecto a la oferta total de apartamentos de la zona de expansión años 2020 y 2021.

Corregimiento	VIS (%)		NO VIS (%)	
	2020	2021	2020	2021
Navarro	51,61%	78,08%	22,81%	37,04%
El Hormiguero	48,39%	21,92%	77,19%	62,96%
Promedio total	35,23%	35,10%	64,77%	64,90%

Fuente: OIC

Por ejemplo, observamos que el corregimiento de Navarro tenía una participación en el año 2020 del 51,61% en las ofertas de apartamentos VIS, aumentando su participación a un 78,08%; el corregimiento de El Hormiguero, en el año 2020 tenía una participación porcentual del 48,39% casi la mitad del tipo de inmueble analizado (apartamentos) disminuyendo en este apartado para el año 2021 (21,92%), de acuerdo a lo observado en el mercado inmobiliario de la zona de expansión. En contraste se observa en las ofertas inmobiliarias de los apartamentos No VIS un mayor porcentaje de participación del corregimiento 52 en los dos años de comparación (ver tabla 4).

⁶ VIS: tope de 135 y 150 SMLMV, requisitos mínimos para su habitabilidad, aplicación de diferentes subsidios o cajas de compensación, grupo familiar no puede tener ingresos superiores 4 salarios mínimos, la vivienda será para el núcleo familiar.

⁷ No VIS: tope de precio hasta 500 SMLMV, puede construirse con características especiales, solo hay un tipo de subsidio del programa de vivienda del gobierno, sin límite de ingresos mensuales, no tiene afectación familiar.

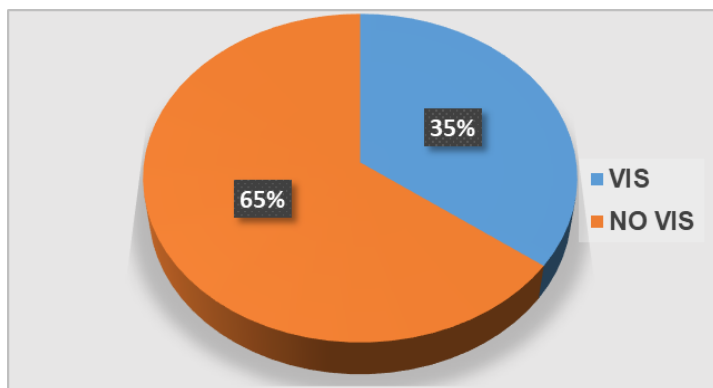


Figura 6. Distribución porcentual de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta vis y no vis con respecto a la oferta inmobiliarias total de la zona de expansión años 2020-2021
Fuente: OIC

En otras palabras; el corregimiento de Navarro aporta el mayor porcentaje de las ofertas inmobiliaria VIS en los dos años; por el contrario, el corregimiento de El Hormiguero tiene una mayor participación en las ofertas de apartamentos no VIS.

En términos generales la oferta inmobiliaria de apartamentos en la zona de expansión tiene una participación mayoritaria de los apartamentos no VIS, que cuenta con menor porcentaje de subsidios, por lo tanto podemos decir que los propietarios de los apartamentos VIS, aprovechan en este sentido, la obtención de los inmuebles propios que son adquiridos con baja tasa de interés y mayores subsidios de las cajas de compensación o el gobierno. Se establece pues, la zona de expansión como un foco propicio de inversiones tanto estatal como privado para proyectar de manera eficiente y optima el desarrollo urbano e inmobiliario en la ciudad de Santiago de Cali.

5 CORREGIMIENTO DE NAVARRO

El corregimiento 51 que comprende el sector de Navarro es como antes se ha mencionado uno de los principales sectores para el crecimiento urbanístico e inmobiliario de la ciudad, siendo junto con el Hormiguero los principales aportantes de la oferta de apartamentos de Cali. Esto se puede explicar por qué la zona expansión en si misma; tienes las condiciones ideales de terreno y extensión propicias para “abastecer” en términos inmobiliarios el crecimiento poblacional proyectado de Ciudad.

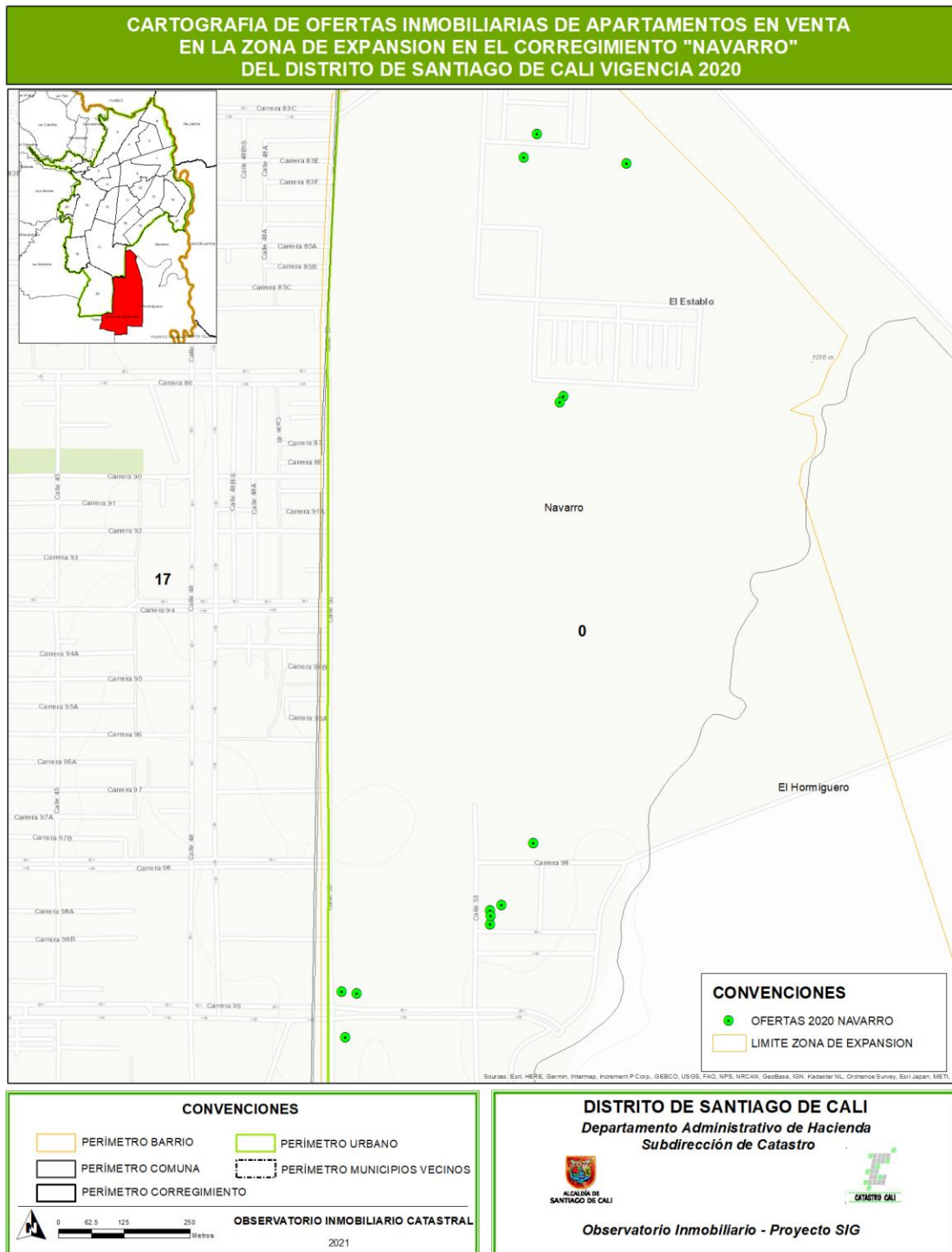
Geográficamente, se ubica en al suroriente del municipio de Cali; limita al norte y occidente con lo que comúnmente se llama sur de la ciudad, al oriente con el municipio de Candelaria y al sur con el corregimiento 52 de el Hormiguero, junto con este último conforma el corredor Cali-Jamundí y también es el corredor regional que une al municipio de Cali con el sur de país, particularmente con Puerto Tejada, Santander de Quilichao y Popayán.

El corregimiento de Navarro lo compone dos sectores principales o barrios que son: Las vegas de Comfandi y Ciudad Meléndez o Ciudadela Meléndez, la mayoría de vivienda son del tipo Apartamento, por tal razón el objeto de descripción y análisis es sobre este tipo de vivienda. Ver tabla 5.

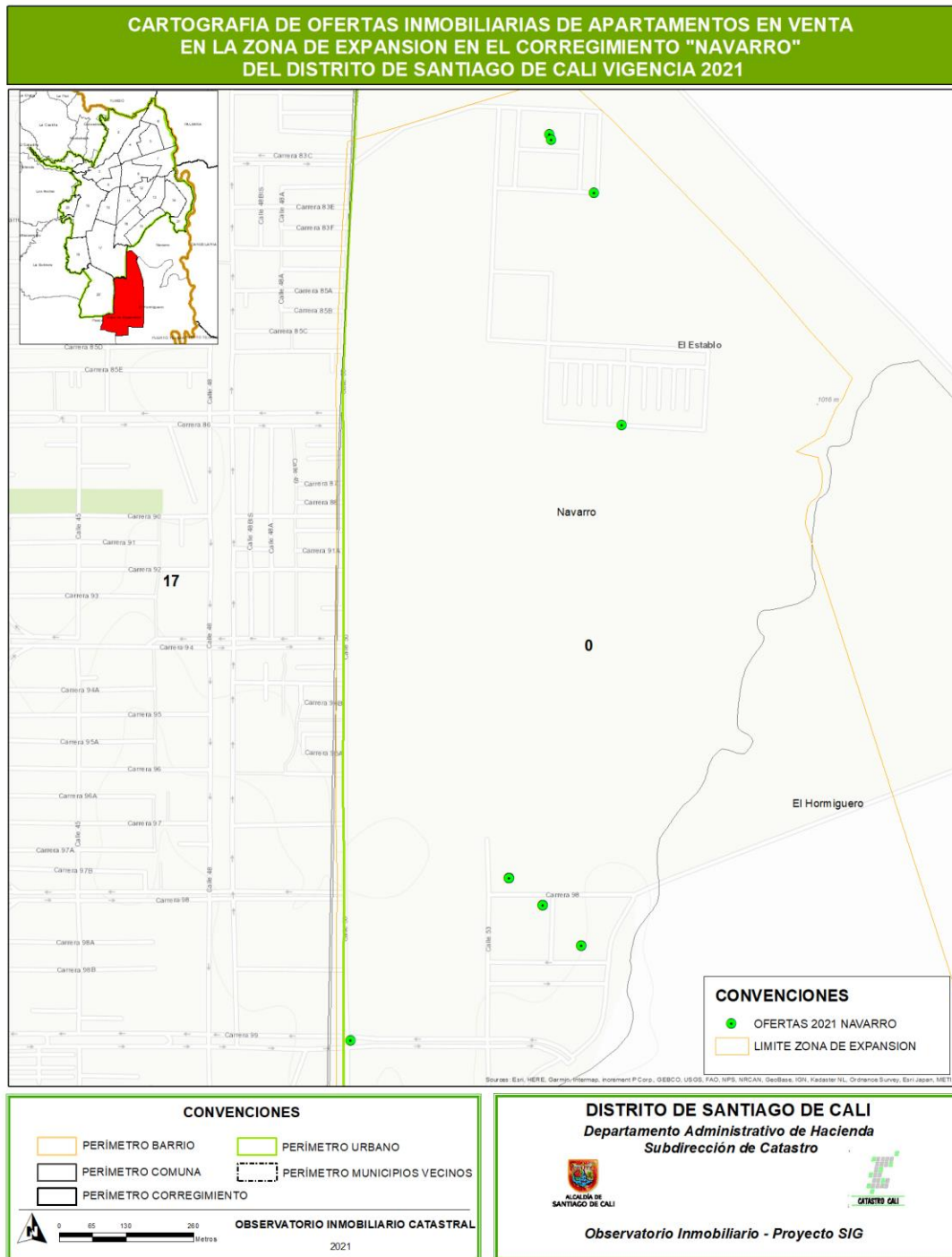
Tabla 5. Comparativo de las ofertas de apartamento en venta Por Barrio en los años 2020 y 2021.

Barrio	2020	2021
Ciudad melendez	28	79
Las Vegas de Comfandi	5	31
Total de ofertas	33	110

Fuente: OIC



Mapa 3. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento de Navarro del distrito de Santiago de Cali vigencia 2020



Mapa 4. . Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento de Navarro del distrito de Santiago de Cali vigencia 2021

Ciudad Meléndez en los dos años comparados tiene el mayor número de ofertas inmobiliarias en venta de apartamentos en el corregimiento de Navarro (ver tabla 5), con un 64,56% de incremento entre los periodos analizados; de igual manera en Las Vegas de Comfandi también hubo un incremento significativo de los apartamentos en venta en el año 2021 con respecto al 2020 con un 83,87%; si hablamos en términos absolutos la participación de las ofertas de apartamentos de Ciudad Meléndez en el mercado inmobiliario en Cali es mayor que las Vegas de Comfandi, sin embargo, este último reporto en términos porcentuales un mayor incremento de 13,03% entre los dos años(2020 y 2021) que se tradujo en términos porcentuales el mismo valor de decrecimiento (13,03%) en las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en Ciudad Meléndez. (figura 7).

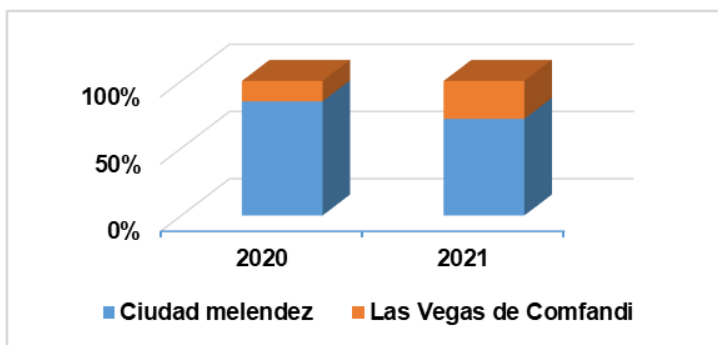


Figura 7. Participación porcentual de los barrios del corregimiento de Navarro en las ofertas de apartamentos en venta años 2020 y 2021
Fuente: OIC

5.1 Características socioeconómicas y valor integral metro cuadrado (VM2)

Las características socioeconómicas de los dos barrios del corregimiento de Navarro de sus ofertas en venta de apartamentos son marcadas por los estratos medios (3 y 4) con la mayor participación en este ítem, y si hablamos del Valor integral del metro cuadrado (vm2), según los datos capturados de las ofertas de apartamentos podemos decir que no ha habido un incremento significativo en su valor en los años descritos (ver tabla 6).

Tabla 6. Comparativo del valor integral M2 por barrio y estratos en el corregimiento de Navarro años 2020 y 2021

Estrato	Las Vegas		Ciudad Melendez	
	2020	2021	2020	2021
2	\$ 2.200.000	\$ 2.580.562	\$ 0	\$ 0
3	\$ 2.353.846	\$ 2.624.758	\$ 2.687.634	\$ 2.536.387
4	\$ 2.464.286	\$ 0	\$ 2.811.123	\$ 2.938.581
5	\$ 0	\$ 0	\$ 3.401.464	\$ 3.310.627
6	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
	\$ 2.339.377	\$ 2.602.660	\$ 2.966.740	\$ 2.928.532

Fuente: OIC

Si observamos la tabla 6 y comparamos el valor integral del metro cuadrado (vm2), entre los dos barrios de Navarro, podemos decir que este valor es mayor en las ofertas de Apartamentos de Ciudad Meléndez por ser un barrio con apartamentos de características hedónicas mayores (Piscina, Salón social, Ascensor, Gimnasio, etc.), que le da un valor agregado mayor con respecto a las Vegas de Comfandi.

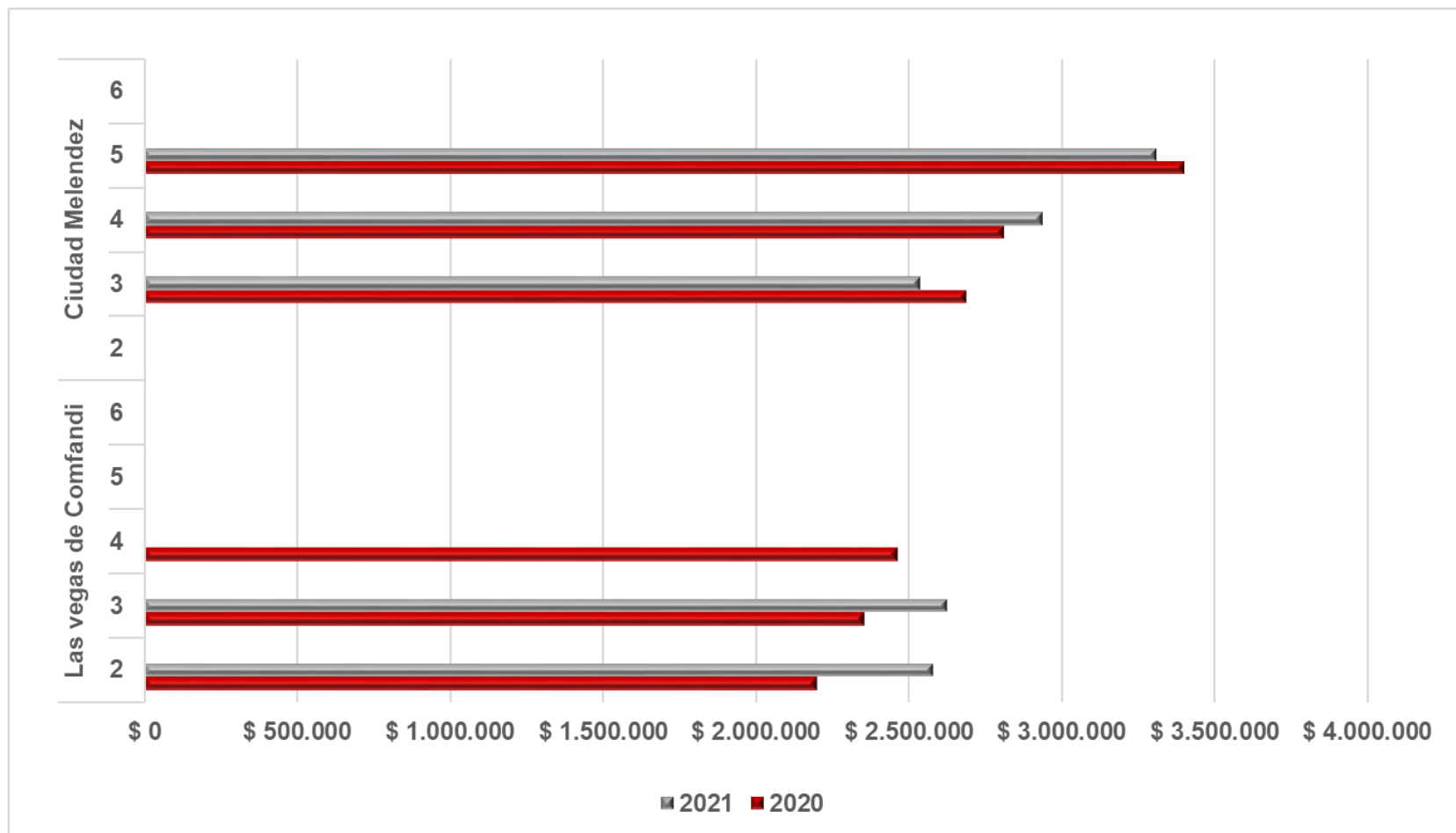


Figura 8. Comparativo del valor integral M2 de los apartamentos en venta por barrios en el corregimiento de Navarro años 2020 y 2021

Fuente: OIC

La figura 6 corresponde al comparativo del valor integral del metro cuadrado por año y por estrato en cada uno de los barrios de Navarro, en la gran mayoría se observa un incremento, sin embargo, no es muy significativo; por lo que se comprueba que el mercado inmobiliario en Cali es muy estable en los valores precio-inmueble, en este caso de las ofertas de apartamentos en venta. El estrato 2 del barrio de las vegas de Comfandi (ver figura 6), corresponde al mayor incremento comparativo entre los dos años; con un aumento porcentual del 14,75%; este aumento ha estimulado el aumento de las ofertas de apartamento de venta en este sector de Navarro.

En cuanto a la Ciudad Meléndez, se ha mantenido la estabilidad de su valor m²; incluso en algunos estratos (3 y 5) ha disminuido su valor en una pequeña proporción. (ver tabla 6 y figura 8).

5.2 Análisis de las características de las ofertas de apartamentos en venta en el corregimiento de Navarro

El mercado inmobiliario en Navarro y en particular de la oferta de los apartamentos tienen en los dos barrios características contrastadas entre ellos dos (ver tabla 7); todas las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta del barrio de Las vegas de Comfandi son de características VIS, en este sector son apartamentos multifamiliares y de interés social y su estrato socioeconómico corresponde en su totalidad al 2; por el contrario, en Ciudad Meléndez, se tiene todas las ofertas de apartamentos No VIS del corregimiento de Navarro y algunas VIS (ver tabla 7). En síntesis, si podemos hablar de una “especialización” del tipo de características de los apartamentos en oferta en el corregimiento de Navarro: Las vegas de Comfandi corresponde a la oferta de apartamentos en venta todas con características VIS, por el contrario, en Ciudad Meléndez el gran porcentaje son oferta de apartamentos No VIS.

Tabla 7. . Distribución porcentual de la oferta inmobiliaria de Apartamentos en venta VIS Y no VIS por barrios con respecto a la oferta de total de apartamentos del corregimiento de Navarro años 2020 y 2021

Barrio	VIS		NO VIS	
	2020	2021	2020	2021
Las Vegas de Comfandi	31,25%	54,39%	0%	0%
Ciudad Meléndez	68,75%	45,61%	100%	100%

En cuanto a la Distribución porcentual de la oferta de los apartamentos en venta VIS totales y No VIS totales con respecto a las ofertas inmobiliarias de apartamentos del corregimiento de Navarro han sido en los dos años comparados casi invariables presentando en los dos años (2020 y 2021), estabilidad en las ofertas inmobiliarias de acuerdo a las características de los apartamentos. (ver figura 9).

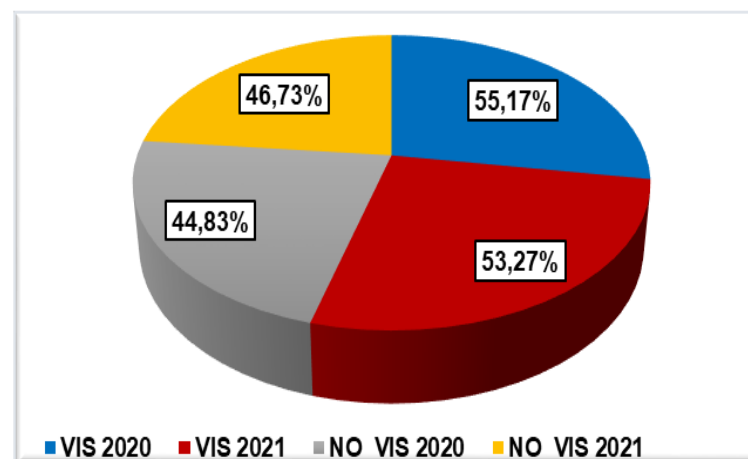


Figura 9. Distribución porcentual de los apartamentos en venta VIS y No VIS con respecto a la oferta total inmobiliaria del corregimiento de Navarro Años 2020 y 2021
Fuente: OIC

6 CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO

El corregimiento 52 o El Hormiguero Hace parte de la zona de expansión en la ciudad de Cali, y es el sector por extensión, más grande (5.660 km²)⁸; comparándolo con el corregimiento 51 o de Navarro que posee una extensión de 1.912 km²⁹. Limita al norte con el corregimiento de Navarro, al oeste con la comuna 22; específicamente con Pance, al este con un sector del municipio de Candelaria y al sur con el Municipio de Jamundí; forma parte junto al corregimiento de Navarro del corredor vial principal de Cali hacia el sur del país, es decir, hacia los departamentos del Cauca y Nariño.

El corregimiento de El Hormiguero lo conforma los barrios de Bochalema, Cachipay, Ciudad Pacífica, El Verdal y Gonchelândia y Piedrachiquita. Son Barrios homogéneos en lo que respecta al tipo de Apartamentos, siendo Bochalema y el Verdal y Gonchelândia los que tienen la mayor participación inmobiliaria en las ofertas de apartamentos a la venta en este sector (ver tabla 8).

En Tabla 8 se muestra las ofertas en los años 2020 y 2021, en todos los barrios las ofertas de apartamentos a la venta aumentaron, con excepción de El Verdal y Gonchelândia, aunque su disminución fue muy pequeña (solo de 3 ofertas); el aumento total de las ofertas fue significativa con un 37,25% en el año 2021 con respecto al 2020, en cuanto a cada barrio del El Hormiguero, Bochalema es el de mayor participación y representación en las ofertas inmobiliarias de los apartamentos.

Tabla 8. Comparativo de las ofertas de apartamentos en venta por barrios en el corregimiento de El Hormiguero años 2020 y 2021

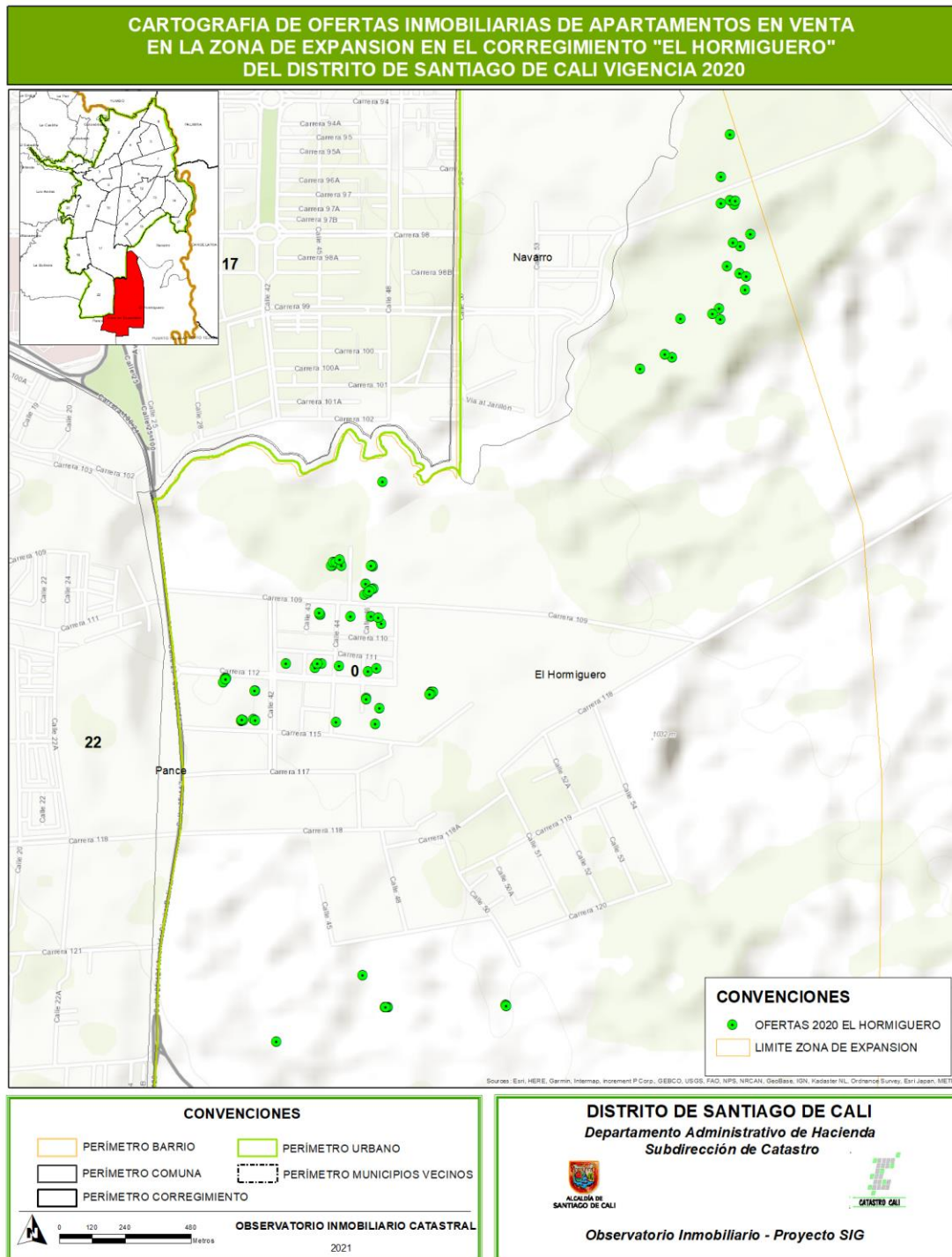
Barrio	2020	2021
Bochalema	32	62
Cachipay	0	4
Ciudad Pacífica	0	6
El Verdal y Gonchelândia	23	20
Piedrachiquita	9	10
Total	64	102

Fuente: OIC

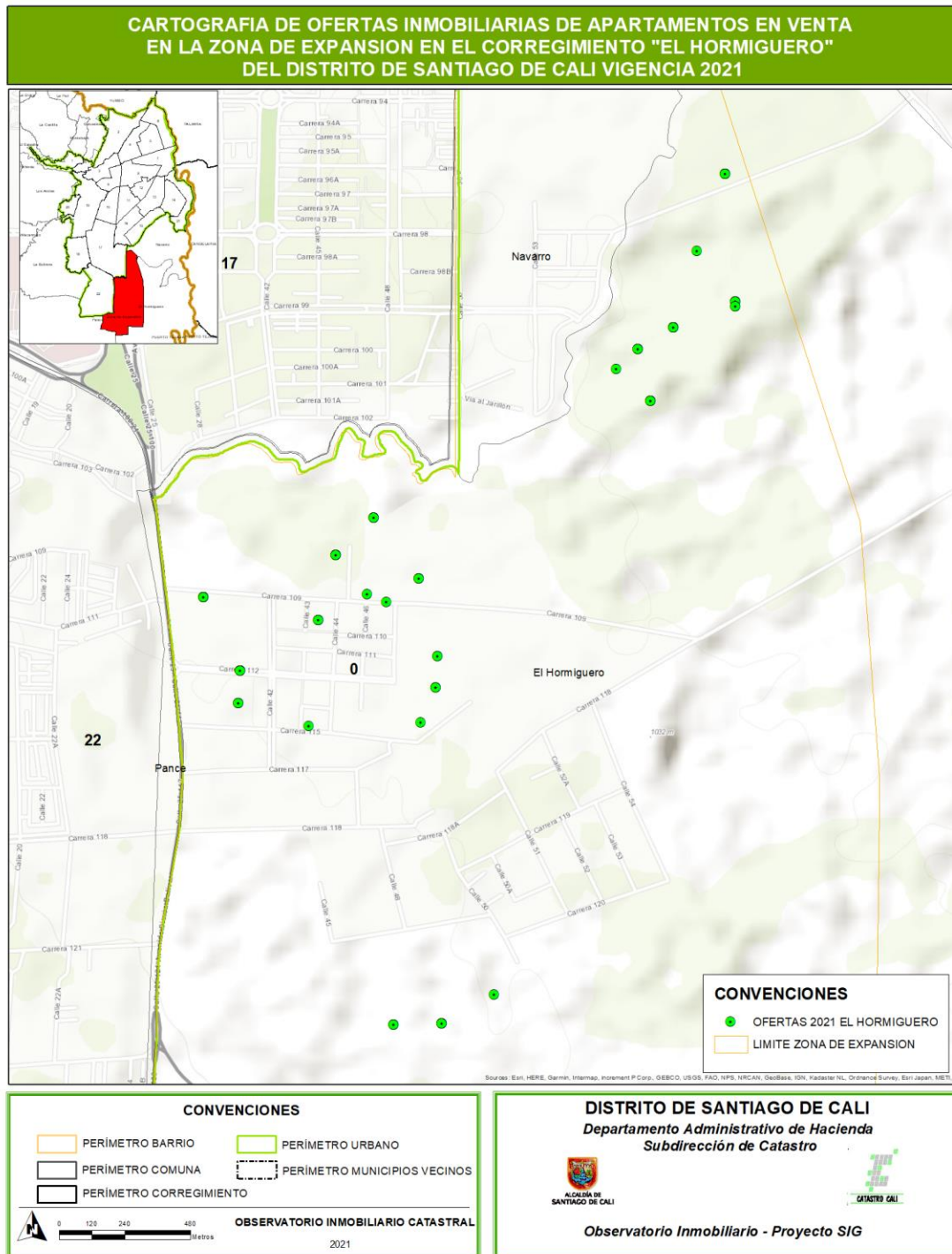
Bochalema es el barrio de el sector de El Hormiguero con la mayor densidad poblacional y de desarrollo urbanístico en este corregimiento, esto explica la mayor participación en sus ofertas de venta de apartamentos. El aumento de las ofertas entre los años 2020 y 2021 fue del 48,38% (en Bochalema); El Verdal Y Gonchelândia es el segundo barrio de importancia de acuerdo al desarrollo urbano y las ofertas de apartamento en venta, aunque haya decrecido su participación en el 2021 en -19,33%. Como hecho particular en los otros sectores o barrios de El Hormiguero donde es casi nula su participación; por ejemplo: En Cachipay en el 2021 es del 3,92%; en Ciudad Pacífica en el mismo año es del 5,88% y en Piedrachiquita decreció su participación en el total de las ofertas inmobiliarias en venta de apartamentos en -4,26% todos estos valores porcentuales con respecto al año 2020. Podemos sintetizar que esta poca participación de estos últimos barrios se debe a que son sectores en el que su desarrollo urbanístico y de vivienda es “nuevo” en un gran porcentaje; donde la densidad poblacional es menor con respecto a los otros barrios del mismo corregimiento para ser específicos como Bochalema y el Verdal y Gonchelândia (ver figura 10).

⁸ Dato obtenido en Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/El_Hormiguero_\(Cali\)](https://es.wikipedia.org/wiki/El_Hormiguero_(Cali)).

⁹ Dato obtenido en Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Navarro_\(Cali\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Navarro_(Cali)).



Mapa 5. . Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento El Hormiguero del distrito de Santiago de Cali vigencia 2020



Mapa 6. Ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en la Zona de Expansión en el corregimiento El Hormiguero del distrito de Santiago de Cali vigencia 2021

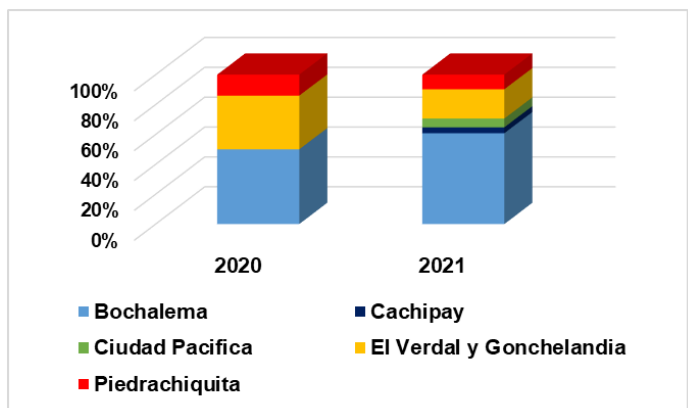


Figura 10. Participación porcentual de los barrios del corregimiento de El Hormiguero en las ofertas de los apartamentos en venta años 2020 y 2021
Fuente: OIC

6.1 Características socioeconómicas y valor integral metro cuadrado (VM2)

En el corregimiento de El Hormiguero el estrato predominante es el medio y alto, específicamente 3,4 y 5; en las capturas de las ofertas inmobiliarias de los apartamentos es inexistente el estrato 2 siendo exclusivamente “dominio” de el Corregimiento De Navarro (ver tabla 9). El sector de Bochalema tiene el valor del metro cuadrado con mayor rango de precios ó valorización de las ofertas de apartamentos en el Hormiguero; esto quiere decir, que se presenta una mayor dinámica inmobiliaria en este sector y es por así decirlo el catalizador del valor metro cuadrado (vm2) en el corregimiento 52.

Si cuantificamos el aumento del valor metro cuadrado en Bochalema nos encontramos que creció el precio de los apartamentos en este sector según las capturas de oferta del apartamento en venta en un 22,51% representando el mayor porcentaje de aumento en el mercado inmobiliario en El Hormiguero. Puede decirse que al igual que el corregimiento de Navarro los precios de los apartamentos ofertados se han mantenido estable, a pesar de un aumento importante de la oferta de este tipo de vivienda, ver la tabla 8.

Si comparamos el promedio ponderado del valor integral del metro cuadro (ver el valor en verde en la tabla 9), se observa que en el corregimiento de El Hormiguero se establece la mayor valorización en la zona de expansión y esto se debe, especialmente, a las características internas y externas de los apartamentos ofertados, como los acabados en obra blanca, las zonas comunes, como son; piscina, zona de recreo, parqueaderos cubiertos y propios, jacuzzis comunales, Gimnasios etc. En todos los barrios del corregimiento, se presentó un aumento ponderado de su valor, manteniendo a la vez la relación directa que se establece en el mercado inmobiliario; a mayor estrato socioeconómico mayor valor el precio del predio, en este caso, de los apartamentos, ver la figura 11.



Tabla 9. Comparativo del valor integral M2 por barrio y estratos socioeconómicos en el corregimiento de El Hormiguero años 2020 y 2021

Estrato	Bochalema		Cachipay		Ciudad Pacifica		El verdal y gonchelândia		Piedrachiquita	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
2	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
3	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.833.333	\$ 0	\$ 3.116.667	\$ 2.801.922	\$ 0
4	\$ 3.061.293	\$ 3.950.952	\$ 0	\$ 2.432.092	\$ 0	\$ 2.750.000	\$ 3.072.250	\$ 3.054.242	\$ 2.785.972	\$ 2.991.106
5	\$ 3.377.765	\$ 3.427.696	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3.268.830	\$ 2.888.889	\$ 3.027.868	\$ 3.196.106	\$ 3.333.333
6	\$ 0	\$ 5.150.095	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
	\$ 3.219.529	\$ 4.176.248	\$ 0	\$ 2.432.092	\$ 0	\$ 2.950.721	\$ 2.980.570	\$ 3.066.259	\$ 2.928.000	\$ 3.162.220

Fuente: OIC

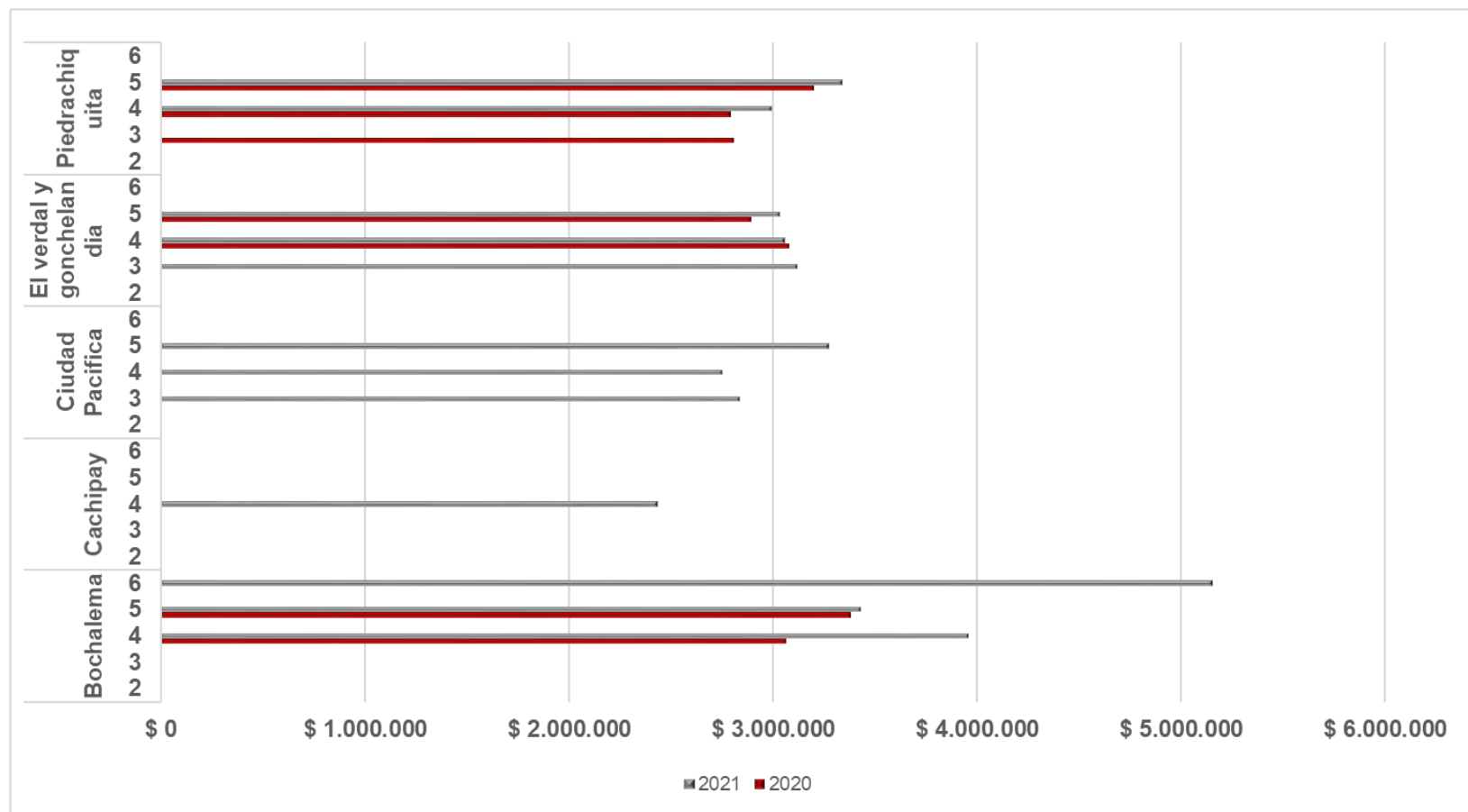


Figura 11. Comparativo del valor integral del M2 de las ofertas de apartamentos en venta en el corregimiento De El Hormiguero por barrios entre los años 2020 y 2021

Fuente: OIC

6.2 Análisis de las características de las ofertas de apartamentos en venta en el corregimiento de El Hormiguero

De acuerdo a los datos de las ofertas de apartamentos en venta en el sector de El Hormiguero son tres barrios que registran los movimientos inmobiliarios de acuerdo a las características de las ofertas que establecen el tipo de apartamento predominante a la venta en este corregimiento (ver la tabla 10). En Bochalema se registra los cambios más significativos en términos porcentuales tanto en el tipo de apartamento VIS y no VIS, con una disminución de las ofertas de los apartamentos VIS en un 22,08% en el año 2021 con respecto al 2020; en contraste, en Bochalema aumentó un 20,43% las ofertas de apartamentos No VIS en este mismo año 2021 con respecto al año anterior. En el barrio el verdal y Gonchelândia la oferta de apartamentos No Vis disminuyó en el 2021 (-26,47%), ver la tabla 10.

Tabla 10. Distribución porcentual de la oferta inmobiliaria de Apartamentos en venta VIS Y no VIS por barrios con respecto a la oferta de total de apartamentos del corregimiento de El Hormiguero años 2020 y 2021

Barrio	VIS		NO VIS	
	2020	2021	2020	2021
Bochalema	53,33%	31,25%	45,45%	65,88%
Cachipay	0%	0%	0%	5%
Ciudad Pacifica	0%	25,00%	0%	2,35%
El Verdal y Gonchelândia	0%	0%	50%	23,53%
Piedrachiquita	46,67%	43,75%	4,55%	3,53%

Fuente: OIC

De acuerdo al análisis descriptivo de estas características de las ofertas de vivienda (en este caso apartamentos) y en general de acuerdo a los datos porcentuales, podemos decir que en el corregimiento de El Hormiguero (52) la oferta de apartamentos en venta tiene una mayor participación de los apartamentos con características No VIS, ya que como vemos en la figura 12; el mayor porcentaje de distribución de las ofertas totales No VIS es mayor en gran medida que las ofertas de apartamentos totales VIS en los dos años comparados (2020 y 2021).

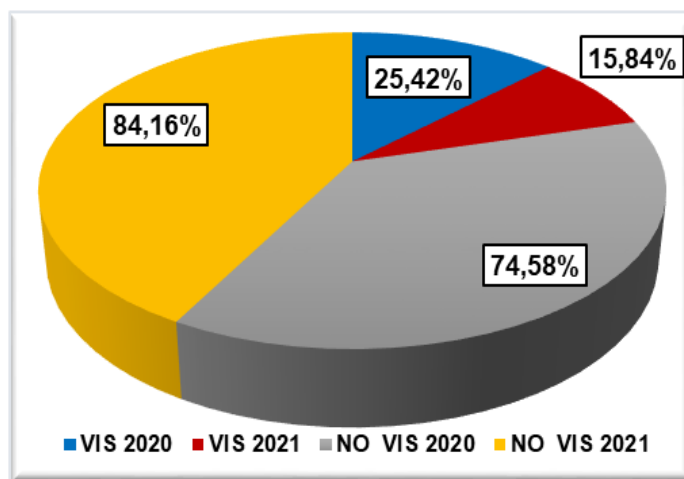


Figura 12. Distribución porcentual de los apartamentos en venta VIS y No VIS con respecto a la oferta total inmobiliaria del corregimiento de El Hormiguero Años 2020 y 2021
Fuente: OIC

7. CONCLUSIONES

Los corregimientos de navarro (comuna 51) y de El Hormiguero (comuna 52) que comprende la zona de Expansión se erige como el mayor y principal sector inmobiliario y urbanístico de Santiago de Cali, ya que tiene las condiciones de terreno óptimas para el crecimiento urbano y poblacional que se proyecta en la ciudad. Los datos y los análisis lo determinan así; es la zona de la ciudad con el mayor incremento de la oferta inmobiliaria sobre todo de apartamentos ya que en el año 2020 su participación porcentual en el total de las ofertas fue del 13,7% con respecto a las otras comunas, incrementando en el 2021 a 35,5% en la participación del total de las ofertas de apartamentos siendo el primer sector con las ofertas de este tipo de vivienda; es decir, ha tenido un incremento de 21,8% entre los dos años, siendo el mayor cambio porcentual en la participación de las ofertas de apartamentos en venta con respecto a las demás comunas que componen la ciudad de Cali.

En cuanto el valor integral del metro cuadrado, se establece que las zonas de expansión han tenido un precio inmobiliario estable con poco cambio diferencial entre los dos años comparados, esto refleja un mercado inmobiliario en la ciudad de Cali, estable y poco volátil, si ha habido cambios en su valor en gran parte de los estratos socioeconómicos con la relación directa presente, a mayor estrato, mayor valor precio-valor, a este respecto el estrato 4 representa el catalizador de los mayores cambios en cuanto a la oferta total y el valor integral del metro cuadrado (vm2); comparando los dos corregimientos analizados El Hormiguero se establece con el mayor valor metro cuadrado (vm2) en todos sus estratos con respecto a Navarro.

El mayor porcentaje de las ofertas de apartamento en venta de acuerdo a sus características en los dos años comparados (2020 y 2021) han sido del tipo No VIS (65%) con respecto a las ofertas totales de los

dos corregimientos de la zona de expansión, De acuerdo a este tema se establece que Navarro tiene la mayor oferta de apartamentos VIS con un 51,61% y 78,08% en los años 2020 y 2021 respectivamente; en contraste, El Hormiguero tiene el mayor porcentaje de participación en apartamentos No VIS con un 77,19% y 62,96% en los años 2020 y 2021 respectivamente.

Navarro que es el corregimiento 51, lo componen los barrios de las Vegas de Comfandi y Ciudad Meléndez, este último es el de mayor participación de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en ventas con un 71,8 % en el 2021 y las vegas de Comfandi con un 28,18% en el mismo año; como caso particular en este sector de Navarro, cada barrio se ha “especializado” en las ofertas de apartamentos por características; La Vegas de Comfandi todas las ofertas son de apartamentos VIS en cambio en Ciudad Meléndez el mayor porcentaje son apartamentos No VIS (ver tabla 7, pág. 20) con respecto al total de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en Navarro; En cuanto al valor metro cuadrado se establece cambios muy pequeños en cada estrato socioeconómico que establece (una vez más) la estabilidad precio-valor de las ofertas inmobiliarias del sector.

El corregimiento 52 de El Hormiguero es el sector más meridional de la zona de expansión de Santiago de Cali; lo componen los barrios de Bochalema, Cachipay, Ciudad Pacífica, El Verdal Y Gonchelândia y Piedrachiquita. Bochalema y el Verdal y Gonchelândia fueron los barrios con el mayor porcentaje en la participación de las ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta en los dos años con respecto al total de las ofertas con un 60,78% y 19,61% en el 2021 respectivamente; El Barrio de Bochalema tiene el mayor valor integral metro cuadrado (vm2) de los corregimientos en los dos años comparados. En cuanto a las características de los apartamentos en oferta, los No VIS son el mayor porcentaje en venta, siendo Bochalema el de mayor participación a este respecto; seguido por El Verdal y Gonchelândia y Piedrachiquita. (ver tabla 10, pág. 27).

Bibliografía

- Alcaldía de Santiago de Cali. (2014). Plan de Ordenamiento Territorial. Santiago de Cali, D.E.
- DANE. (2020). Proyecciones poblacionales a nivel municipal por área periodo 2018-2035. Bogotá, D.C. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>
- Departamento Administrativo de Hacienda-DAHM. (2019). Actualización Catastral 2018. Santiago de Cali, D.E.
- León, D. (2020). *Fincaraiz*. Obtenido de Fincaraiz: <https://blog.fincaraiz.com.co/consejos-de-vivienda/vivienda-nueva/que-es-una-vivienda-no-vis/>
- Observatorio Inmobiliario Catastral-OIC. (2021). *Análisis comparativo del mercado inmobiliario 2020-2021*. Santiago de Cali, D.E. Obtenido de <https://www.cali.gov.co/catastro/publicaciones/147970/observatorio-inmobiliario/>
- Observatorio Inmobiliario Catastral-OIC. (2021). *Análisis de la dinámica inmobiliaria de mercado 2020-2021*. Santiago de Cali, D.E. Obtenido de <https://www.cali.gov.co/catastro/publicaciones/147970/observatorio-inmobiliario/>
- Wikipedia. (2020). Obtenido de Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/El_Hormiguero_\(Cali\)](https://es.wikipedia.org/wiki/El_Hormiguero_(Cali))
- Wikipedia. (2021). Obtenido de Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Navarro_\(Cali\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Navarro_(Cali))