

Análisis Económico y Transformación de Corredores Comerciales



Distrito Especial Santiago de Cali 2020- 2023

Santiago Hung Duque
Director Departamento Administrativo de Hacienda

Edwin Alberto Perea Serrano
Subdirector de Catastro

Ricardo Peñuela Munévar
Asesor

Equipo Técnico

Caroly Nathaly Medina Pacheco
Coordinadora

Cartografía y SIG

Juan Camilo Reina Duque
Ing. Topográfico

Alba Nidia Castaño Castaño
Geógrafa

Análisis Económico

Leidy Rivera
Administradora Pública

Federico Estrada Lozano
Administrador de Empresas

Reinaldo Cedeño Perdomo
Administrador de Empresas

Contenido

INTRODUCCIÓN	5
OBJETIVOS	6
Objetivo General	6
Objetivos Específicos	6
ANÁLISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO GRANADA Y BARRIO LA FLORA	7
1. RESEÑA HISTÓRICA	8
1.1. BARRIO GRANADA	9
2. DELIMITACIÓN BARRIO GRANADA	14
3. VÍAS PRINCIPALES	15
3.1. VIAS	15
4. TRANSPORTE	16
5. PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO GRANADA	16
6. USOS DE ACTIVIDAD URBANA	17
6.1. Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 069 de 2000 y Acuerdo 0373 de 2014 del Honorable Concejo Municipal.	17
7. CORREDOR COMERCIAL BARRIO GRANADA	18
8. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	20
8.1. Estratificación socio económica barrio Granada	20
9. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO GRANADA (AÑO 2020 A 2023).	21
ANÁLISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO LA FLORA	23
10. RESEÑA HISTÓRICA	23
11. REGISTRO DE FOTOS ANTES Y DESPUÉS DEL BARRIO LA FLORA	28
12. DELIMITACIÓN BARRIO URBANIZACIÓN LA FLORA	31
13. VÍAS PRINCIPALES	31
13.1. Vías	32
14. TRANSPORTE	32
15. PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO LA FLORA	33
16. USOS DE ACTIVIDAD URBANA	34
16.1. Plan de Ordenamiento Territorial – acuerdo 069 de 2000 y acuerdo 0373 de 2014	34
17. CORREDOR COMERCIAL BARRIO URBANIZACIÓN LA FLORA	36
18. CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCIONES	37
19. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONOMICA BARRIO URBANIZACIÓN LA FLORA	38
20. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO URBANIZACIÓN Y BARRIO LA FLORA (AÑO 2020 A 2023)	38
ANÁLISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO SAN ANTONIO (CRA 3 Y CALLE 10)	40
21. DELIMITACIÓN DEL BARRIO SAN ANTONIO	41
22. VIAS PRINCIPALES	43
23. TRANSPORTE	44
24. PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO SAN ANTONIO	44
25. CONFORMACIÓN SOCIO ECONOMICA Y USO DE LAS EDIFICACIONES	45
26. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIZACIÓN	45
27. CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCIONES	46

28.	USOS DE ACTIVIDAD URBANA	46
28.1.	Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 069 de 2000	46
28.2.	Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0373 de 2014	47
28.3.	Área de Actividad Residencial Neta y Espacios Públicos de Interés Cultural –Acuerdo 0373 de 2014	48
29.	CORREDORES COMERCIALES SAN ANTONIO	50
30.	EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO SAN ANTONIO (AÑO 2020 AL 2023)	50
	ANÁLISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO EL PEÑON	52
31.	DELIMITACIÓN BARRIO EL PEÑON	53
32.	VÍAS PRINCIPALES	55
33.	TRANSPORTE	56
34.	PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO EL PEÑON	57
35.	CONFORMACIÓN SOCIO ECONOMICA Y USO DE LAS EDIFICACIONES	57
36.	DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIZACIÓN	58
37.	CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES.	58
38.	USOS DE ACTIVIDAD URBANA	59
38.1.	Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 069 de 2000	59
38.2.	Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0373 de 2014	60
39.	CORREDORES COMERCIALES EL PEÑON	61
40.	EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO EL PEÑON (AÑO 2020 AL 2023)	62
	ANÁLISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES IMOBILIARIOS BARRIO GRAN LIMONAR (CRA 66) BARRIO CIUDAD JARDIN (CRA 105) BARRIO CALDAS (CRA 70)	63
41.	RESEÑA HISTÓRICA	63
42.	DELIMITACIÓN BARRIO GRAN LIMONAR.	65
43.	RESEÑA HISTORICA	66
44.	ACUERDO 069 DE 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"	68
45.	CORREDOR COMERCIAL	71
46.	TRANSPORTE	73
47.	DELIMITACIÓN BARRIO CALDAS	74
48.	RESEÑA HISTORICA	75
49.	ACUERDO 069 DE 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"	76
50.	ACUERDO 0373 DE 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"	78
51.	CORREDOR COMERCIAL	79
51.1.	Vías Del Sector Barrio Caldas	80
51.2.	Tipo de Vías Barrio Caldas	80
52.	TRANSPORTE	81
53.	DELIMITACIÓN URBANIZACIÓN CIUDAD JARDIN	82
54.	RESEÑA HISTORICA	83
55.	ACUERDO 069 DE 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"	84
56.	CORREDOR COMERCIAL	86
57.	ACUERDO 0373 DE 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"	87
57.1.	Vías del sector Barrio Urbanización Ciudad Jardín	89

57.2.	Tipo de Vías Barrio Urb. Ciudad Jardín	89
58.	TRANSPORTE	90
59.	ESTUDIO VALOR M2 DEL SUELO CORREDOR COMERCIAL COMUNA 17- BARRIO EL GRAN LIMONAR	91
60.	EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO EL GRAN LIMONAR (AÑO 2020 AL 2023)	91
61.	EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO CALDAS (AÑO 2020 AL 2023)	93
62.	ESTUDIO VALOR M2 DEL SUELO CORREDOR COMERCIAL COMUNA 18- BARRIO CALDAS	93
63.	EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO URBANIZACIÓN CIUDAD JARDIN (AÑO 2020 AL 2023)	95
64.	ESTUDIO VALOR M2 DEL SUELO CORREDOR COMERCIAL COMUNA 22- BARRIO URB. CIUDAD JARDÍN	95
65.	CONCLUSIÓN	96

INTRODUCCIÓN

El presente análisis hace referencia a los cambios o transformaciones de los corredores comerciales de los barrios La Flora, Granada, El Peñón, San Antonio, Caldas, Gran Limonar, y urbanización Ciudad Jardín. Donde existe o cambia el uso de actividad económica en cada uno de ellos. Para realizar el análisis económico de las transformaciones en los corredores comerciales de los respectivos sectores, nos apoyamos en las ofertas obtenidas de las capturas de campo o internet del Observatorio Inmobiliario Catastral.

Es importante recordar el origen de los barrios y sus comunas, es por ello que se hace una pequeña reseña histórica de cada uno de los sectores sujetos a estudio económico.

Una de las características principales en estos corredores comerciales, es que ha surtido cambio o transformación de la actividad comercial para mejorar el comercio local y suplir necesidades de cada uno de los barrios en sus respectivas comunas del municipio Santiago de Cali.

El análisis realizado por el Observatorio Inmobiliario Catastral tiene como objetivo dar a conocer a los ciudadanos de manera general la evolución del valor del suelo en el periodo de 2020 a 2023 de los respectivos corredores objeto de estudio.

OBJETIVOS

Objetivo General

Identificar los cambios de actividad residencial a mixta y el valor del suelo en los respectivos barrios objeto de estudio, los cuales forman corredores comerciales, con la utilización del método comparación de mercado o tendencia. En el periodo del año 2020 a 2023.

Objetivos Específicos

- Describir las características de las zonas comerciales dentro del barrio en estudio
- Analizar el valor del suelo en el sector de estudio
- Determinar el valor del suelo del corredor comercial de los respectivos barrios de estudio

ANALISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO GRANADA Y BARRIO LA FLORA

Con el propósito de analizar los corredores comerciales de los barrios Granada y La Flora, se contextualiza como ha sido el crecimiento o desarrollo significativos en los barrios Urbanización La Flora y Granada, estos pertenecen a la comuna 2 del Distrito Santiago de Cali, entre el periodo de los años 2020 al 2023, se muestran cambios en los corredores comerciales, por tal razón para efectos de su ilustración se muestra dos de los corredores del barrio Granada ubicados en la calle 12 Norte con Av. 6 Norte y la Av. 9 Norte con calle 15ª Norte respectivamente. Ver. Figura 1

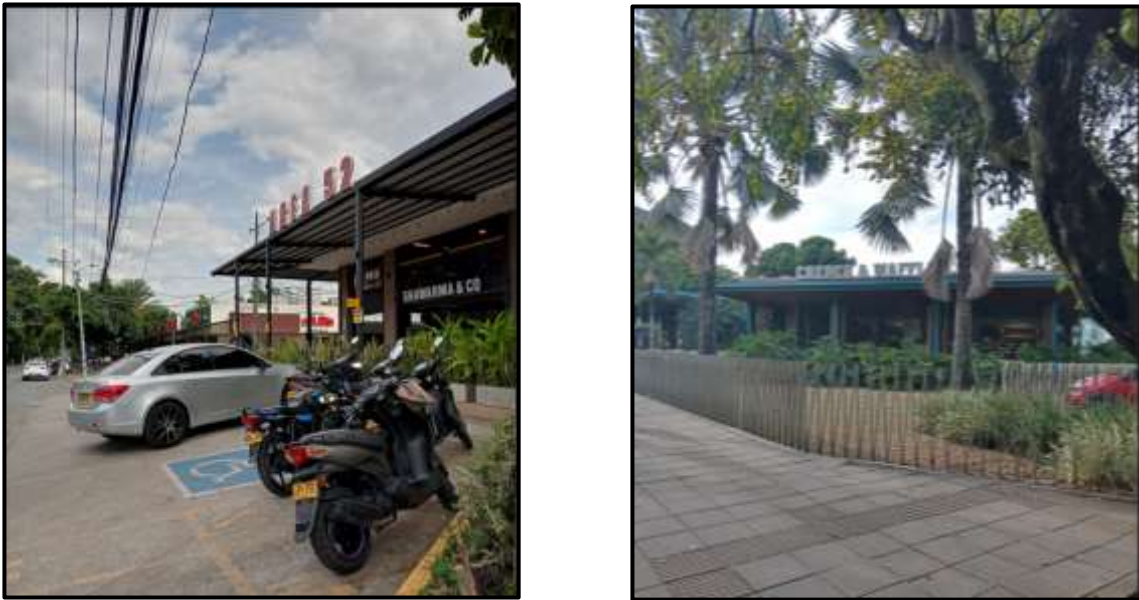
Figura 1. Corredor comercial barrio Granada



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

Continuando con el siguiente barrio Urbanización La Flora, los corredores para ejemplarizar muestran cambios posteriores al año 2020, donde se ubicaron otros tipos de negocio como lo fue la Arepería y en la actualidad se encuentra Área 52 compuesto por varios locales de comidas. Es por ello, que para efectos de su ilustración se muestra dos de los corredores del barrio ubicados en la calle 52 Norte con Av. 3IN Norte y la calle 52 Norte con Av. 3B Norte respectivamente.

Figura 2. Corredor comercial barrio Urbanización La Flora



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

1. RESEÑA HISTÓRICA

Como confirma Vásquez (2001), La construcción de nuevos edificios, la creación de barrios nuevos y la ampliación de los existentes dinamizaron la actividad constructora en la tercera década del siglo XX cuando se construyeron barrios como el Obrero y el Peñón, que ampliaron y dieron continuidad espacial al viejo “casco” de la ciudad. Al otro lado del río se urbanizó el barrio Granada.

En el centro de la ciudad, conformado por el barrio de las elites tradicionales, se combinaba el uso residencial con el comercial. Era el área donde se concentraba cada vez más la demanda de espacio para usos comerciales. No pocos comerciantes, empresarios y clases medias altas trasladaron su residencia a los nuevos barrios (Peñón, Granada y San Fernando). Por ventajas de localización comercial, la demanda del suelo para este uso se concentró en el espacio central de la ciudad, puesto que minimizaba las distancias entre los almacenes y las residencias de los compradores ubicadas en distintos barrios. Por lo tanto, los precios del suelo eran más altos que en las “periferias”. A medida que los predios estaban más cerca del “centro”, los precios de la tierra eran más elevados. Este comportamiento determinó que los nuevos barrios, para sectores sociales de altos ingresos, se localizaran cerca del centro a pesar de haber salido de él (Peñón, Granada), (p. 131).

Estos dos barrios Granada y La Flora son integrantes de los 19 barrios que componen la comuna 2 de Santiago de Cali. Con el fin de ilustrar este contenido iniciaremos contando un poco al respecto de la comuna y los barrios propuestos de análisis económico y social. “La comuna 2 está compuesta por 19 barrios. Comparativamente, esta comuna representa el 7,6% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad” (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007, pág. 18).

1.1. BARRIO GRANADA

Según afirma Vásquez, (2001), el barrio Granada después veinte años de iniciarse la urbanización del barrio, el secretario de Obras Públicas Municipales de Cali, Hernando Payán Zorrilla, comentaba sobre el desarrollo de la ciudad: Cali empezó su era de urbanización con El Peñón, luego pasó al Granada, de allí a San Fernando y por último al Centenario. Ahora avanza con la de Versailles... Don Jorge Garcés, propietario de extensos lotes, moviliza tal empresa y ya el proceso de valorización ha efectuado allí sorprendentes transformaciones. No se cotiza a menos de \$9 mt². Complementario con este movimiento, que mira a una futura e inmediata etapa constructora, es el proyecto análogo del Tejar de Santa Mónica. Se me dice, además, que los propietarios del extenso predio que sirve de hipódromo tienen igual pensamiento⁸³. El barrio Granada, iniciado en 1922, fue el primero que se construyó “al otro lado” del río Cali y con él comenzó el proceso de urbanización en la margen izquierda del río hacia el norte.

Cinco años más tarde el Concejo Municipal por medio del Acuerdo No.50 de 1927 fijó los linderos del barrio para efectos relacionados con la aprobación de planos de edificaciones, en los cuales debe intervenir la Junta de Ornato y Mejoras Públicas. Los límites eran los siguientes: por el lado sur, el cauce del río Cali, a partir de un punto tomado frente al galpón hoy del señor Alfonso Vallejo, río abajo hasta otro punto determinado por la prolongación de la cerca que limita al costado oriental del terreno de propiedad de la señora Tulia Velasco viuda de Córdoba, y por el costado oeste del galpón de Santa Mónica, seis cuerdas en sentido sur-norte, a partir del camellón que va hacia Versailles; por el lado norte a partir del punto determinado anteriormente como extremo del lindero oriental y que siga una paralela más o menos al lindero sur, y llegue hasta el punto al frente del galpón del señor Vallejo; por el lado oeste, la línea que una el punto del río Cali como principio del lindero sur, hasta encontrar la paralela que marca el lindero norte. (p. 136). Ver. Figura 3

Figura 3. Barrio Granada



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

El barrio Granada hace parte de la comuna 2 del Distrito Santiago de Cali, encontrándose ubicada al noroccidente del Distrito.

Esta comuna limita de la siguiente manera: Al norte con el municipio de Yumbo, al Oriente con las comunas 4 y 6, al Sur con la comuna 3, al Sur- Occidente con la comuna 19 y el área rural del corregimiento de Golondrinas y al Occidente con la comuna 1 y el corregimiento de Montebello. Ver. Figura 4

Al adentrarse un poco más se infiere que Granada fue el primer barrio construido en zona de expansión urbana al norte de Cali, dejando atrás la construcción de casas coloniales de la época y posteriormente dando un giro constructivo en la arquitectura modernohistoricista, convirtiendo en 1920 a Villa Felisa en una casa quinta y siendo esta una de las primeras con ese estilo. Posteriormente en 1993 fue declarada como Bien de Interés Cultura-BIC. En la actualidad se conserva como un local comercial. Ver. Figura 5

11

Otra de las edificaciones de los años 1920, fue “Villa María” una casaquinta construida por su propietario el señor Emiliano Otero, quien fuera terrateniente de la hacienda La Flora; construcción que posteriormente fue demolida y construyeron en los años setenta, lo que hoy en día es el Edificio Palacio Rosa. Ver. Figura 6

Figura 6. Anterior Villa María casa Emiliano Otero – Actualidad Edificio Palacio Rosa



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC - Pinterest

Como anécdota de esta construcción, como lo fue la Plaza de Toros del barrio Granada, según nota periodística de Vega Bustamante, Jorge Credencial historia número 62, dice que Jorge Garcés inaugura en noviembre de 1929 la Plaza de Toros por <<Alcalareño>> y Padilla, además de presentar corridas de toros, presentaban otros espectáculos como, circo, comedia, y boxeo. Para el año 1955 se constituyó la Sociedad Plaza de Toros y en 1957 se construye la Plaza de Toros que en la actualidad todos conocemos Plaza de Toros Cañaveralejo.

Hoy en día la fachada y terreno que se observa pertenece al SENA donde quedara Vrissa, el proyecto de Vivienda, Regional, Integral, Social, Sostenible y Amigable liderado por un grupo de estudiantes e instructores del Sena, fue presentado en la mañana ante las directivas del Solar Decatlón, considerado como la competencia más importante en términos de sostenibilidad y eficiencia energética.

Carlos Rodríguez, director del Solar Decatlón, explicó que se trata de una de las competencias académicas de mayor importancia a escala mundial y que por primera vez

se realizará en un país de Latinoamérica, contando con el apoyo de la Alcaldía de Cali y el Gobierno Nacional.

“Este evento es de gran importancia, ya que tendremos 15 prototipos de viviendas, en las que la razón de ser es aprovechar los recursos naturales, respetarlos y mantener el ecosistema en un equilibrio. Dichos prototipos involucran un concepto social, es decir, que el concepto de la vivienda allí mostrada será totalmente social. Durante el Solar tendremos un gran reto y es crear el primer laboratorio urbano, en donde el sector público, privado y la academia sigan fomentando la innovación desde las universidades e instituciones académicas”, explicó Rodríguez. Alcaldía de Cali, 2015. Ver. Figura 7

Figura 7. Plaza de Toros barrio Granada



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC - Pinterest

Por último, una de las construcciones emblemáticas de la ciudad que aún se mantiene para goce, diversión, negocios y desarrollo de la cultura de sus socios y familias es el Club Colombia con un ambiente de exclusividad y constante innovación. Ver. Figura 8

De acuerdo con Vásquez, El Club Colombia se inició en una casa de la calle 11 entre carreras 6 y 7 donde funcionó entre 1920 y 1922. En este año se trasladó a la casa de don Víctor Palacio en el Parque de Caicedo (calle 11, carrera 4ª esquina occidental). El 3 de agosto de 1930 se mudó a la sede propia en el barrio Granada y en 1971 inauguró su sede actual. (Vasquez B, 2021).

Figura 8. Club Colombia



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC – Portal Club Colombia

2. DELIMITACIÓN BARRIO GRANADA

El perímetro del barrio va desde el Nororiente proyección Calle 21 norte, Avenida 9 norte y Calle 18 norte, al suroccidente por la Calle 12 norte Avenida 4 norte, Calle 8 norte Avenida 8 norte, Calle 13 norte, Avenida 9 norte, Calle 14 Norte y Avenida 10 norte. Noroccidente perímetro urbano punto 6.

Los barrios colindantes son: Al Norte Santa Mónica, al Noreste Versalles, al Este barrio El Hoyo, Suroeste San Pedro, Oeste corregimiento de Golondrinas y al Sur con Centenario y Juanambú. Ver. Figura 9

Figura 9. Delimitación barrio Granada



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

3. VÍAS PRINCIPALES

Las vías arterias principales son la Avenida 6 norte, Calle 15 norte desde de la Avenida 6 norte hasta la Avenida 2 norte. Las vías arterias secundarias van desde la Avenida 6 norte hasta la Avenida Río Cali y Avenida 4 norte a la Calle 18 norte. Por ultimo las vías colectoras van desde la Avenida 8 norte entre Calle 13 norte y Calle 18 norte, Avenida 9 norte entre Calle 13 norte y Calle 18 norte y Avenida 10 norte entre Calle 13 norte y Calle 18 norte.

Las vías como son la avenida 6 norte, avenida 8 norte y avenida 9 norte, en su generalidad se encuentran en buen estado, es allí donde se reflejan los corredores comerciales de este barrio. Contribuyendo a la economía local. Ver. Figura 10

Figura 10. Vías Barrio Granada



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

3.1. VIAS

Las vías en el barrio Granada se encuentran en general en buen estado y están compuestas en las siguiente:

Vía Arteria Principal- VAP: Av. 6 Norte – Calle 15 Norte desde la Av. 6 Norte hasta la Av. 2 Norte.

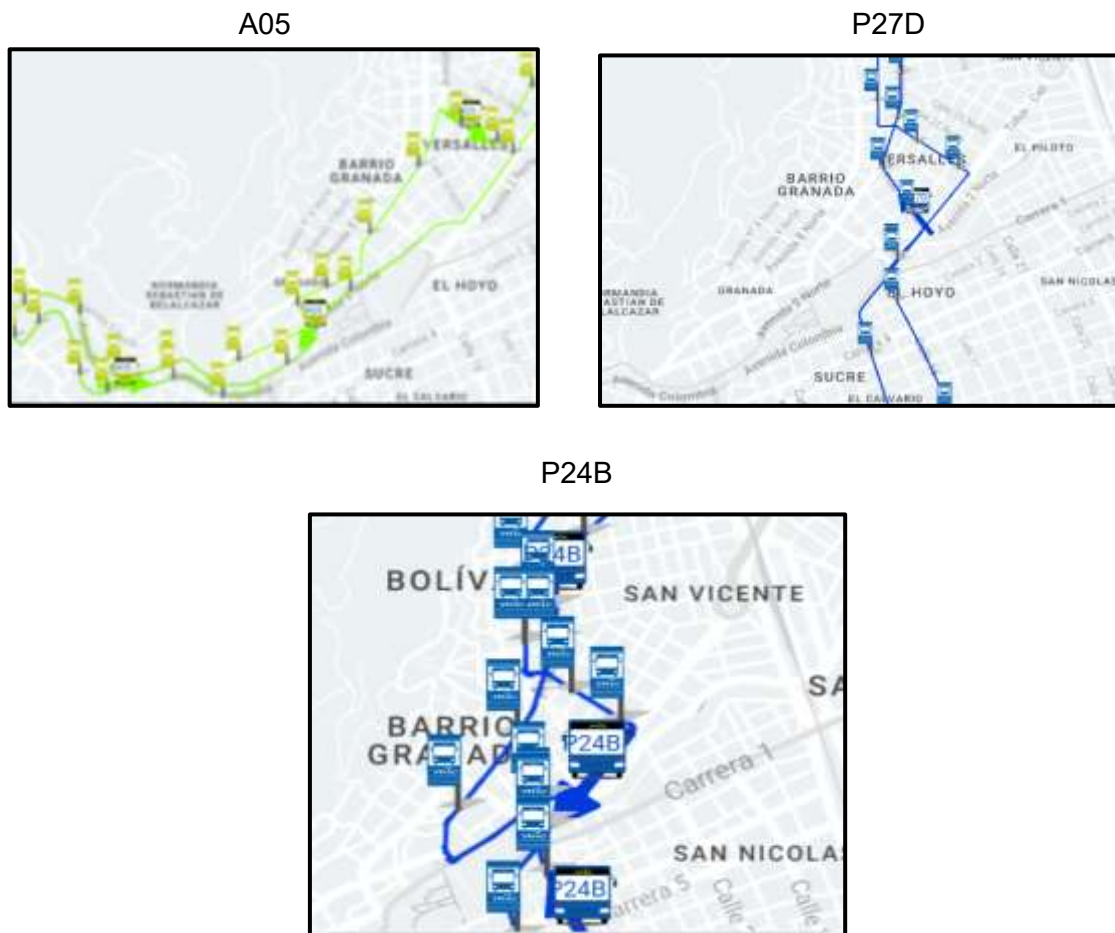
Vía Arteria Secundaria - VAS: Desde la Av. 6 Norte hasta la Av. Rio Cali y Av. 4 Norte a la Calle 18 Norte.

Vía Colectora: Av. 8 Norte entre Calle 13 Norte y Calle 18 Norte – Av. 9 Norte entre Calle 13 Norte y Calle 18 Norte – Av. 10 Norte entre Calle 13 Norte y Calle 18 Norte.

4. TRANSPORTE

Es importante mencionar que el barrio desde su inicio conto con sus servicios públicos domiciliarios y transporte urbano, en la actualidad el servicio de transporte MIO atraviesa la av. Sexta con sus rutas A05, P27D y P24B, conectando este barrio casi en línea recta hasta la calle 70. Ver. Figura 11.

Figura 11. Rutas transporte - MIO



Fuente: Transporte Masivo Integrado de Occidente -MIO

5. PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO GRANADA

En sus inicios el barrio Granada era netamente residencial, con el transcurrir de los años se fue transformando especialmente por la avenida 6 norte en sitio de tertuliadero, salir a disfrutar de la brisa del cerro de las tres cruces, uno que otro sitio para rumbar. Es decir, en su época de los años 70 y 80 tuvo mucho auge, para los años 90 entro en

decadencia, puesto que surgieron en la ciudad otros sitios para disfrutar y que su entorno arquitectónico se fue deteriorando, dando una imagen no muy agradable para los oriundos y visitantes.

En este barrio se presentan algunos de los puntos de referencia y dotacionales los cuales son el teatro Calima, Iglesia nuestra señora de Fátima, colegios San Luis Gonzaga, universidades Santo Tomás, entre otros. Estas edificaciones dotacionales y de cultura hacen más completo la composición barrial para sus habitantes residenciales. Ver. Figura 12

Figura 12. Puntos referencia barrio Granada



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

6. USOS DE ACTIVIDAD URBANA

Con el fin de analizar el uso de actividad urbana para los corredores comerciales del barrio Granada de la comuna 2, se comparan los Planes de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, según los Acuerdos 069 de 2000 y 0373 de 2014 del Honorable Concejo Municipal.

6.1. Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 069 de 2000 y Acuerdo 0373 de 2014 del Honorable Concejo Municipal.

En el acuerdo 069 de 2000 y el actual 0373 de 2014 del Plan de Ordenamiento Territorial, de Santiago de Cali, en el barrio objeto de estudio en ambos aparece como residencial Neta y Mixta. En el anterior se caracterizaba por las centralidades que es un área de actividad económica predominante donde se encuentra el comercio y las dotaciones institucionales. Sin embargo, conservado las actividades de Residencial Neta y Mixta.

Propendiendo a sostener un equilibrio entre los servicios comerciales y residencial. Consolidando actividades múltiples para el servicio de la ciudadanía.

Cabe anotar, que no se ha generado un cambio radical en el sector, pero si se observa que para el 2014, se redujo una extensión de la zona donde se determina un área dotacional donde se ubica el Colegio San Luis Gonzaga y las calles 9 y 9A respectivamente. Sin embargo, en la visita técnica para el registro fotográfico del corredor comercial se extiende desde la Avenida sexta a la Avenida 10 Norte y calle 15 norte, donde se ubica todo el sector gastronómico entre otros comercios.

Figura 13. Área de Actividad Res. Neta y Mixta P.O.T 2000

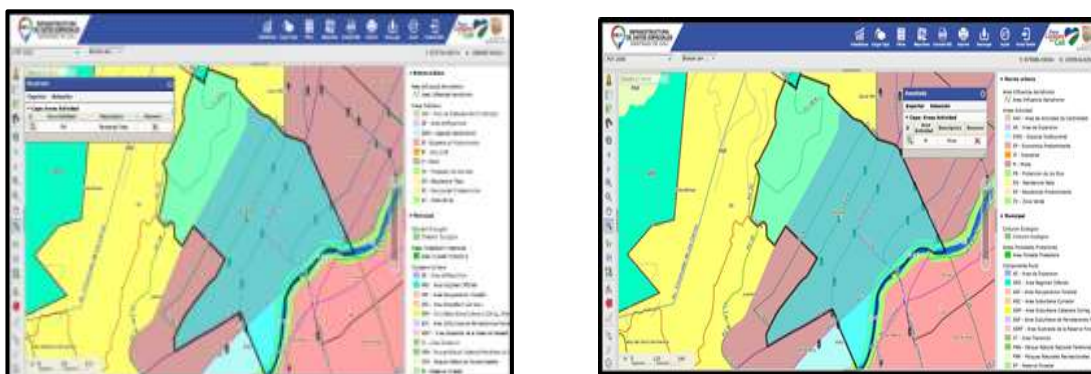
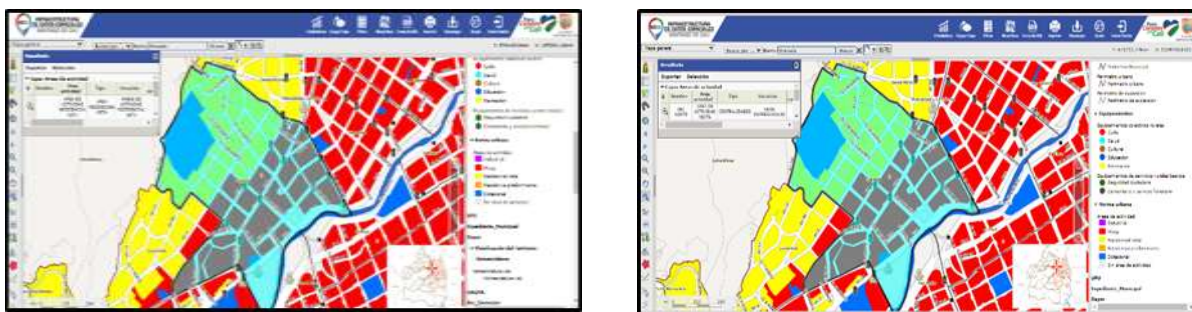


Figura 14. Área de Actividad Res. Neta Mixta P.O.T 2014



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

7. CORREDOR COMERCIAL BARRIO GRANADA

El Corredor Comercial, es un espacio geográfico cuya actividad económica predominante es el comercio, desarrollado predio a predio en grandes zonas de la ciudad o sector, para el caso del barrio Granada, tenemos que considerar que el crecimiento del comercio ha impactado en los corredores comerciales entre la calle 18 Norte a la calle 13 Norte por

la Avenida 8 Norte, avenida 9 y 9 A Norte, sin embargo, el corredor de la avenida sexta continua un proceso igual que en años anteriores.

El comercio predominante en este sector es gastronómico, el exclusivo y elegante barrio de Granada queda junto al paso del puente Ortiz y se extiende desde este puente y el paseo Bolívar hacia el norte por la extensión de la Avenida Ayacucho y hacia el occidente por la Avenida Belalcázar (Av. 4 norte). Desde su creación, Granada fue el primer barrio residencial de Cali y ha sido un barrio con un desarrollo de arquitectura predominante gracias a las clases altas que allí emergieron y que hoy en día lo convirtieron en un sitio turístico, gastronómico y comercial donde se conjugan bares, boutiques, discotecas, hoteles y restaurantes.

Este barrio se denomina así en honor a la población española que tiene el mismo nombre, pues Fidel Lalinde el empresario que compró el terreno le parecía que se podía asemejar al río y a un piedemonte como lo es la ciudad española.

En este lugar se encuentran los hoteles más lujosos y destacados de la ciudad que se conocen como Aqua Granada Hotel, Granada real, Las Vegas y Now Hotel, que se combinan con el comercio y la gastronomía de talla mundial de la zona. Los mismos habitantes del barrio caleño definen este barrio como un sector con variedad de sabores que deleitan el paladar de nacionales y extranjeros y de posicionamiento en el turismo como un destino reconocido no solo por su historia sino por los sitios comerciales que se han desarrollado allí y han impulsado la economía caleña. Ver. Figura 15

Figura 15. Corredor Comercial Barrio Granada



Fuente: Observatorio Inmobiliario Cali – OIC

8. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

En este sentido constructivo existen viviendas con características particulares que se encuentran en el inventario inmobiliario como Bienes Inmuebles de Interés Cultural- BIC, uno de los detalles con patios centrales, pasillos con columnas tipo toscano, cubiertas a dos aguas, teja de barro, estructura en madera a la vista. Como ejemplo de vivienda de interés cultural tenemos ubicada la casa en la avenida 9 A # 16 – 57.

Su imagen constructiva es tipo español californiano demostraron la innovación en el lenguaje arquitectónico en Granada, esta edificación para la actualidad se conserva y se encuentra ocupada por oficinas de seguros. Ver. Figura 16

Figura 16. BICM2- 23 -AV. 9A Norte # 16-57

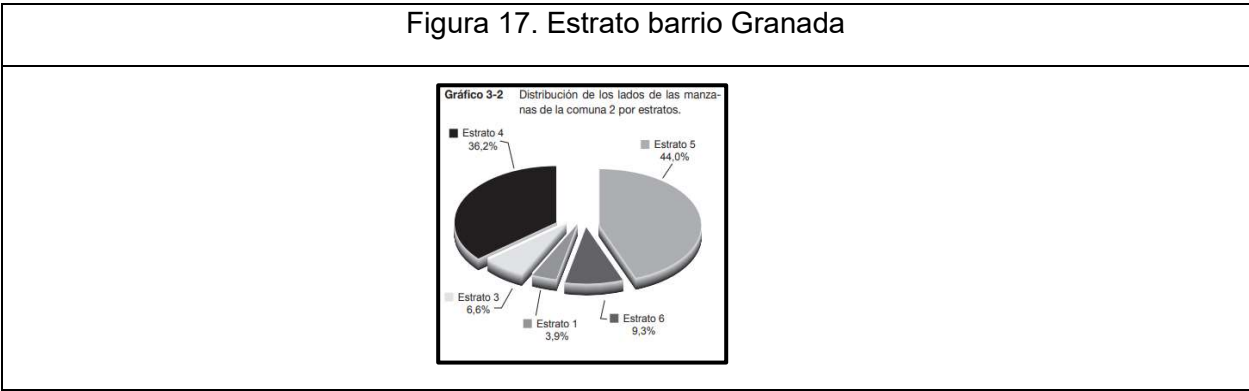


Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral

8.1. Estratificación socio económica barrio Granada

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, las estadísticas proyectadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para el 2015 dan cuenta de 38.031 viviendas, correspondiente al 6,09% del total urbano. El estrato más común es el 4, que representa el 37,5% del total de lados de manzanas de la

comuna, si bien, el estrato 5 tiene una participación del 36,9% de los lados de manzanas. (Observatorio de Seguridad de Santiago de Cali, 2019). Ver. Figura 17



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal - DAPM

9. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO GRANADA (AÑO 2020 A 2023).

En el análisis siguiente se presentan los datos de valores de mercado y sus incrementos entre los años 2020 al 2023, según las ofertas de mercado encontradas en el Observatorio Inmobiliario Catastral, donde se infiere que para el barrio Granada en el año 2020, no se registraron datos de ofertas debido al efecto de pandemia COVID-19.

Para el año 2021 se registra valores de los cuales se adopta el valor de \$1.500.000 m², equivalente a un 100% como base del ejercicio, para el año 2022 el valor adoptado es de \$1.750.000 m², incrementado en ese periodo en un 14%. Equivalente a \$250.000. Para el intervalo de 2022 a 2023 el valor promedio de metro cuadrado incrementa en un 16% equivalente a \$327.591, pasando de \$1.750.000 m² a \$2.077.591 m². Esto producto de la reactivación económica en el sector de los corredores comerciales del barrio Granada. Ver. Figura 18, Figura 19.

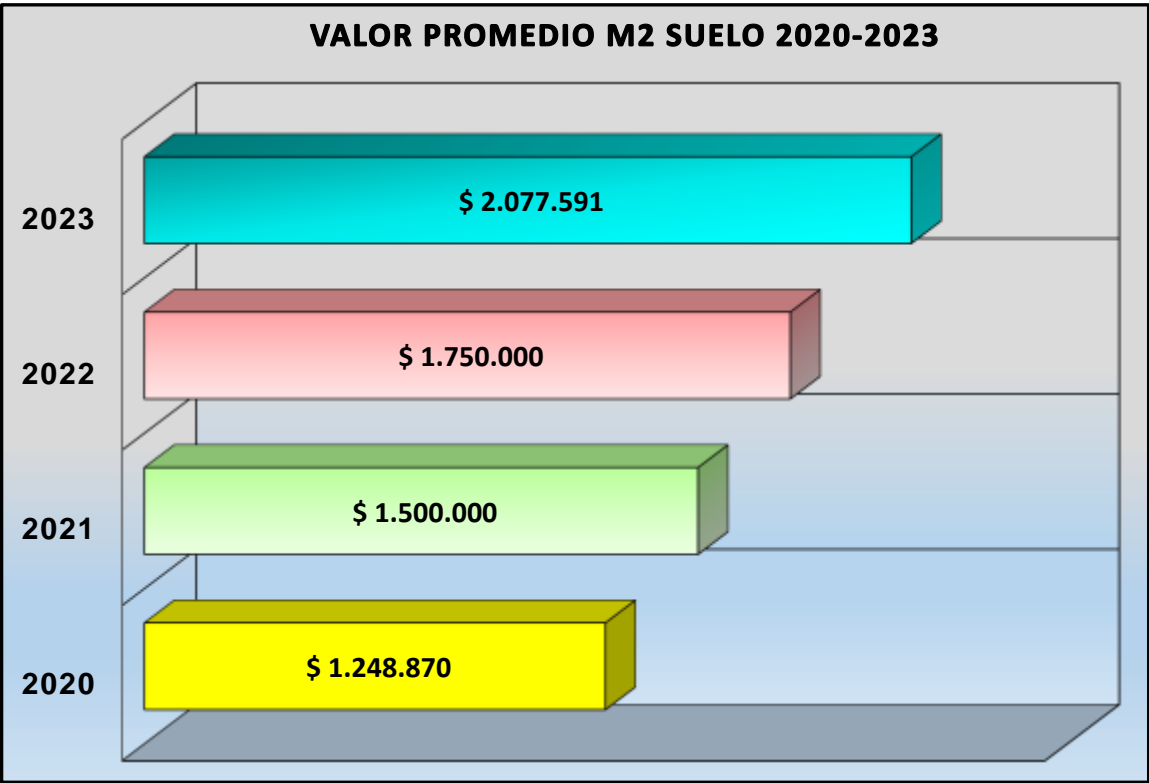
Figura 18. Comparativo de valor m² barrio Granada

COMPARATIVO VALOR DEL SUELO M2 AÑO 2020 - 2023 BARRIO GRANADA				
AÑO	2020	2021	2022	2023
VALOR PROMEDIO M2 SUELO	\$ 1.248.870	\$ 1.500.000	\$ 1.750.000	\$ 2.077.591
INCREMENTO EN \$ VS AÑO ANTERIOR		\$ 251.130	\$ 250.000	\$ 327.591
INCREMENTO EN % VS AÑO ANTERIOR		17%	14%	16%

Fuente: Base de datos ofertas Inmobiliarias OIC 2020-2023

En el siguiente cuadro se presentan los datos de valores de mercado y sus incrementos entre los años 2020 al 2023, según las ofertas de mercado encontradas en el Observatorio Inmobiliario Catastral, donde evidenciamos que para el barrio Granada en el año 2020, no se registraron datos de ofertas debido al efecto de pandemia COVID-19. Para el año 2021 se registra valores de los cuales se adopta el valor de \$1.500.000 m2, equivalente a un 100% como base del ejercicio, para el año 2022 el valor adoptado es de \$1.750.000, incrementado en ese periodo en un 14%. Equivalente a \$250.000. Para el intervalo de 2022 a 2023 el valor promedio de metro cuadrado incrementa en un 16% equivalente a \$327.591 pasando de \$1.750.000 a \$2.077.591. Esto es consecuencia a la reactivación económica postpandemia. Ver. **Figura 19****Figura 19. Valor promedio m2 suelo barrio Granada**

Figura 19. Valor promedio m2 suelo barrio Granada



Fuente: Base de datos ofertas Inmobiliarias OIC 2020-2023

ANALISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO LA FLORA

Figura 20. Corredor comercial barrio Urbanización La Flora



Fuente: Propia Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

10. RESEÑA HISTÓRICA

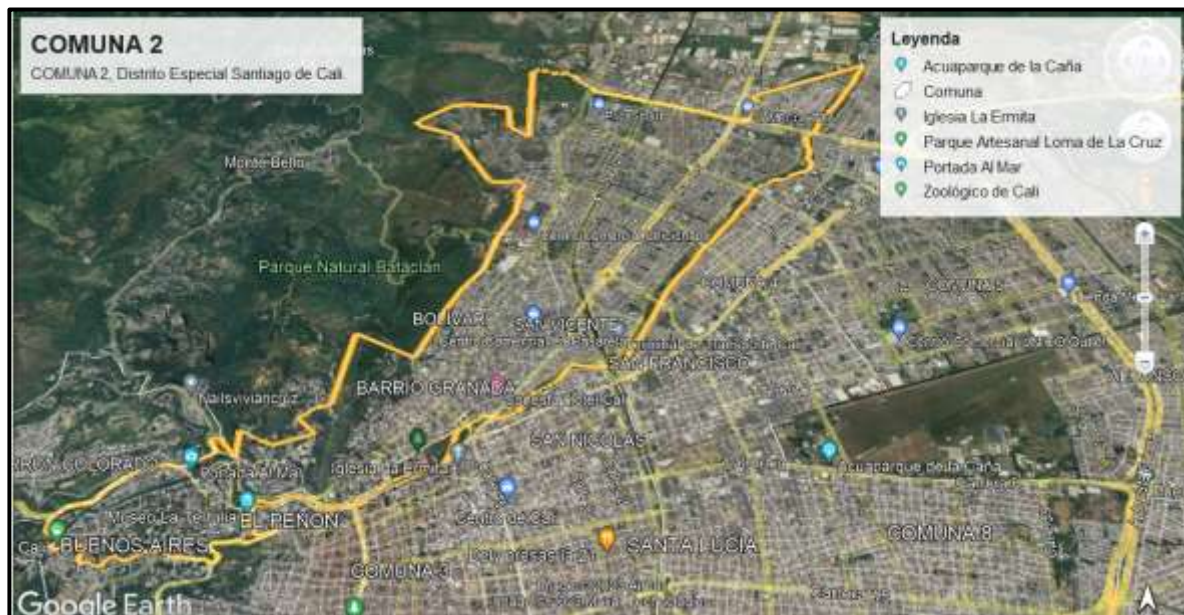
Con el propósito de analizar los corredores comerciales del barrio La Flora, pondremos en contexto como ha sido el crecimiento o desarrollo en algunos sectores significativos,

en un periodo de 2020 al 2023; para lo cual debemos conocer el origen de cada uno de los barrios y su comuna.

Estos dos barrios Granada y La Flora son integrantes de los 19 barrios que componen la comuna 2 de Santiago de Cali. Con el fin de ilustrar este contenido iniciaremos contando un poco al respecto de la comuna y los barrios propuestos de análisis económico y social. “La comuna 2 está compuesta por 19 barrios y seis urbanizaciones y sectores. Comparativamente, esta comuna representa el 7,6% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad” (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007, pág. 18).

La comuna 2 está ubicada en el noroeste del casco urbano. Limita al norte con el municipio de Yumbo, al sur con las comunas 19 y 3 (centro de la ciudad), al oriente con las comunas 4 y 6, y al occidente con la comuna 1 y el corregimiento Golondrinas. Geográficamente se encuentra en el lado occidental del Río Cali. (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007, pág. 18). Ver. Figura 21

Figura 21. Comuna 2 barrio



Fuente: Observatorio Inmobiliario de Catastral – OIC

Como lo señala Vásquez (2001), el barrio “La Flora” lleva el nombre heredado de la Hacienda la Flora, fue fundado en el año de 1.968 y se inició con la construcción del Edificio Venezolano con dinero donado por el Gobierno Venezolano, cuyo terreno fue entregado por los señores Bueno Madrid en forma de Comodato, desprendiéndose de

ahí su nombre, para ayudar y favorecer a las familias damnificadas por la explosión del 7 de agosto de 1.956.

Los terrenos donde se construyó el Barrio pertenecían a la Familia Bueno Madrid, quienes lo urbanizaron para su posterior venta. Dicha familia donó el terreno donde hoy se encuentra construido el parque y en este globo de terreno se destinó una de las esquinas para la construcción de la iglesia, año de 1.968, dándosele el nombre de “Cristo Resucitado”; mediante festivales, rifas y empanadas, etc. se recolectaron los fondos para edificar la iglesia.

En el año de 1.964 Comfenalco y el Banco Popular construyeron en este Barrio 47 casas en la zona aledaña al parque y a la fecha se conservan casi los mismos propietarios. Al igual la familia Bueno Madrid cedió en Comodato un lote grande para la construcción del Colegio Liceo Francés Paul Valery, el cual funciona todavía en dicho lote.

La primera etapa del barrio está comprendida entre las calles 36 y 52 con Avenidas 4ª y 6ª. Norte y posteriormente ha ido creciendo la urbanización. (CrónicasdeBarrio - Cali viejo, 2015)

El barrio La Flora le apuesta a ser un centro cultural y gastronómico debido su cercanía al barrio Granada, un barrio antiguo y con historia de la ciudad de Cali, lo que le permite a La Flora ofrecer planes de entretenimiento y buena comida a lugareños y turistas. También cuenta con variedad de plazas y parques en donde se desarrollan diferentes actividades por parte de la alcaldía local, como festivales de música, ideales para la recreación de jóvenes y niños.

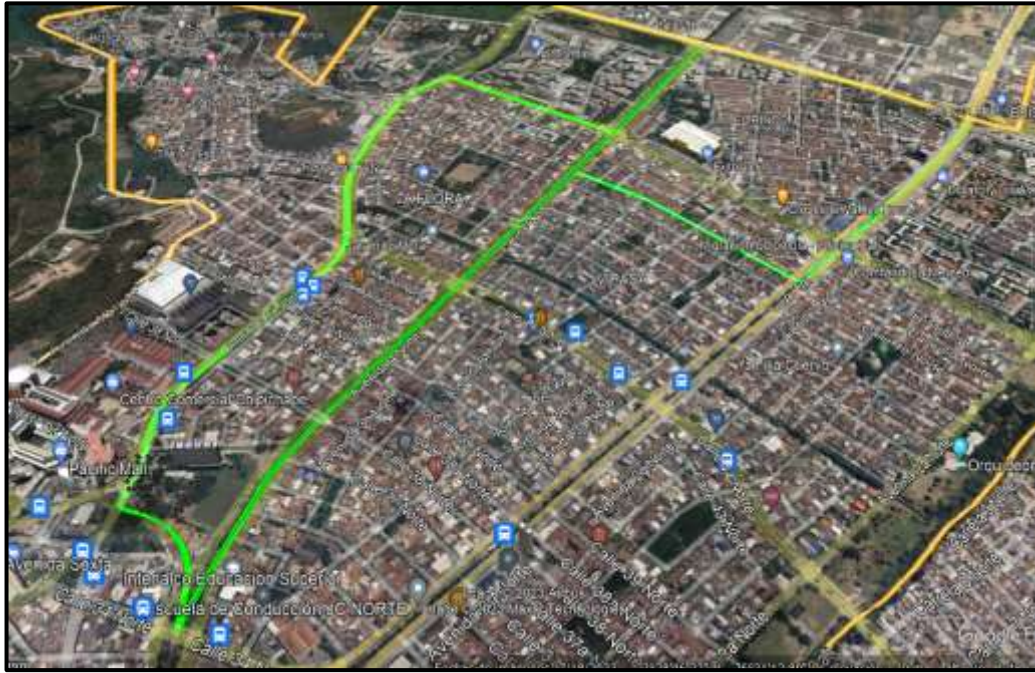
El Centro Comercial Chipichape y el Centro Comercial Centenario, son los más cercanos y allí las familias pasean y hacen compras los fines de semana.

Hay diversidad de lugares en La Flora para ver, sobre todo, verdes paisajes que enmarcan el barrio y un parque central antiguo, desde la época de su fundación y cercano a la iglesia “Cristo Resucitado”.

Además, cuenta con centros comerciales, universidades, es una zona financiera y turística por excelencia y debido a ello, crecen ostensiblemente los proyectos inmobiliarios dedicados a crear hoteles en la zona.

El Colegio Liceo Francés Paul Valery, que existe desde la fundación del barrio, todavía imparte clases allí mismo en La Flora y es uno de los centros educativos más prestigiosos de la ciudad. Crónicas de Cali-Viejo. Ver. Figura 22

Figura 22. Urbanización y barrio La Flora



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

Posterior a la creación del barrio La Flora, que está ubicado en el norte de Cali (Comuna 2). Años después se da la construcción de la Urbanización La Flora siendo este un sector tradicional de la ciudad, con un amplio desarrollo urbanístico durante los últimos años, que han atraído a miles de caleños que desean vivir en modernos proyectos, sin perder la calidad de vida de una zona residencial.

El barrio Urbanización La Flora tiene la ventaja de tener excelentes vías de acceso, sitios de interés, comercio y que suple las necesidades básicas alrededor para sus habitantes de la zona, todo al alcance de la mano, caminando o a pocos minutos de distancia encuentran el éxito de La Flora, restaurantes, gimnasios entre otros servicios.

El almacén de gran superficie el cual se denomina Almacenes Éxito Wow, que llegó hace varios años a la comunidad de la Flora, fue el que cambió todo el panorama en el sector residencial del barrio, trayendo mayor movimiento vehicular y de transeúntes, los cuales se fueron quedando para conocer la gastronomía. Ver. Figura 23

Figura 23. Almacén de gran superficie



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

En la transformación constructiva se presenta un nuevo proyecto Moderno y Vanguardista de la constructora Solanilla llamado Portus 3-52, con una ubicación estratégica y espectaculares visuales de la ciudad. Con 809 m² de comercio sobre la Av. 3 Norte y la Calle 52 Norte y bahía de acceso para estacionamiento de visitantes. Cuenta con dos formas de acceder al Proyecto, un acceso peatonal en la esquina de la Av. 3 N y la Calle 52N; y una Portería de Acceso peatonal y vehicular a sótanos por la Av. 3 Norte para una mejor movilidad. Es una torre con 14 pisos de altura y 142 apartamentos con área construida entre 52.04 m² y 102.74 m². Fuente: Constructora Solanilla.

De igual manera se encontró el valor de un apartamento de 81.69m² por valor de \$544.700.000, siendo así, el metro cuadrado \$6.667.891. Es por ello que se presenta el cambio constructivo en el sector, para su modernidad.

Dando un giro de proyectos unifamiliares a proyectos multifamiliares mayores a 5 pisos de altura con zonas comunes como piscina, ascensor, salón social, zona de juegos infantiles, gimnasio. Los conjuntos residenciales conservan un modelo similar en La Flora, con formado por tres habitaciones, dos baños, sala – comedor, balcón y parqueadero. Ver. Figura 24.

Figura 24. Edificio Portus 3-52 Urbanización La Flora



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

11. REGISTRO DE FOTOS ANTES Y DESPUÉS DEL BARRIO LA FLORA

Antes, Departamento Administrativo de Seguridad (DAS) fue un organismo estatal encargado de realizar la Inteligencia y Contrainteligencia en Colombia. El 31 de octubre de 2011 el entonces presidente Juan Manuel Santos expidió el decreto 4057 mediante el cual suprimió esa entidad. La desaparición del DAS se dio, en gran parte, debido al escándalo por las interceptaciones ilegales de llamadas durante el gobierno de Álvaro Uribe Vélez. Fuente: Diario El País. Ver. Figura 25

Figura 25. Antes Departamento Administrativo de Seguridad - DAS



Fuente: Google Maps 2013 – Cll 52 Norte & Av. 3 Norte

Después, Edificio Portus 3-52, Con 809 m² de comercio sobre la Av. 3 Norte y la Calle 52 Norte y bahía de acceso para estacionamiento de visitantes. Cuenta con dos formas de acceder al Proyecto, un acceso peatonal en la esquina de la Av. 3 N y la Calle 52N; y una Portería de Acceso peatonal y vehicular a sótanos por la Av. 3 Norte para una mejor movilidad.

Es una torre con 14 pisos de altura y 142 apartamentos con área construida entre 52.04 m² y 102.74 m². Fuente: Constructora Solanilla. Ver. Figura 26

Figura 26. Después Edificio Portus 3-52 Urbanización La Flora



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

Por otro lado, los cambios o transformaciones en el comercio y la gastronomía han sido una realidad, puesto que negocios como la Arepería cierra sus instalaciones y este pasa a hacer un negocio de comida de mar y se remodela todas las viviendas residenciales para posteriormente ser varios locales comerciales. Ver. Figura 27, Figura 28

Figura 27. Antiguo Local Arepería Urbanización La Flora



Fuente: Google Maps 2013 - Cl 52 Norte & Av. 31 Norte

Figura 28. Actual Local Área 52 Urbanización La Flora



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

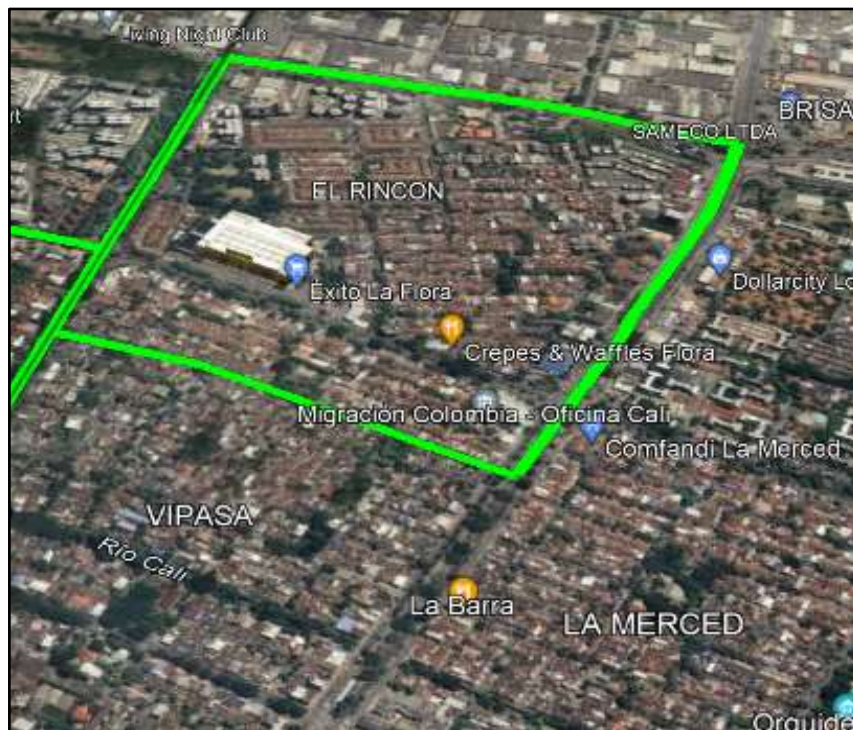
Analizando el corredor comercial de La Flora entre la avenida 3 Norte y 4 norte sobre la calle 52 norte, se infiere que después de los años 70 pasa de ser Residencial y se convierte en actividad mixta, cuando la necesidad gastronómica se fue presentando hace que se transforme las viviendas residenciales a locales comerciales.

12. DELIMITACIÓN BARRIO URBANIZACIÓN LA FLORA

El perímetro del barrio va desde el Norte autopista Oriental o calle 70, al nororiente Avenida 3 norte, al oeste avenida 4 norte y al sur con calle 52 norte.

Los barrios colindantes son: Al Norte Yumbo, al Noreste Álamos, al Este barrio La Merced, Prados del Norte, al Oeste Senderos de La Flora y al sur Vipasa Ver. Figura 29.

Figura 29. Delimitación Urbanización La Flora



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

13. VÍAS PRINCIPALES

Urbanización la Flora va desde la calle 49 norte por toda la avenida 4 norte hasta la calle 70 o autopista Oriental, culminando en la Avenida 3 Norte con 52 Norte. Ver: Figura 30

13.1. Vías

Las vías en el barrio Urbanización La Flora se encuentran en general en buen estado y están compuestas en las siguiente:

Vía Arteria Principal- VAP: Avenida 3 Norte, Calle 52 Norte y Calle 70

Vía Arteria Secundaria - VAS: Avenida 4 norte –

Figura 30. Vías corredor comercial barrio Urbanización La Flora

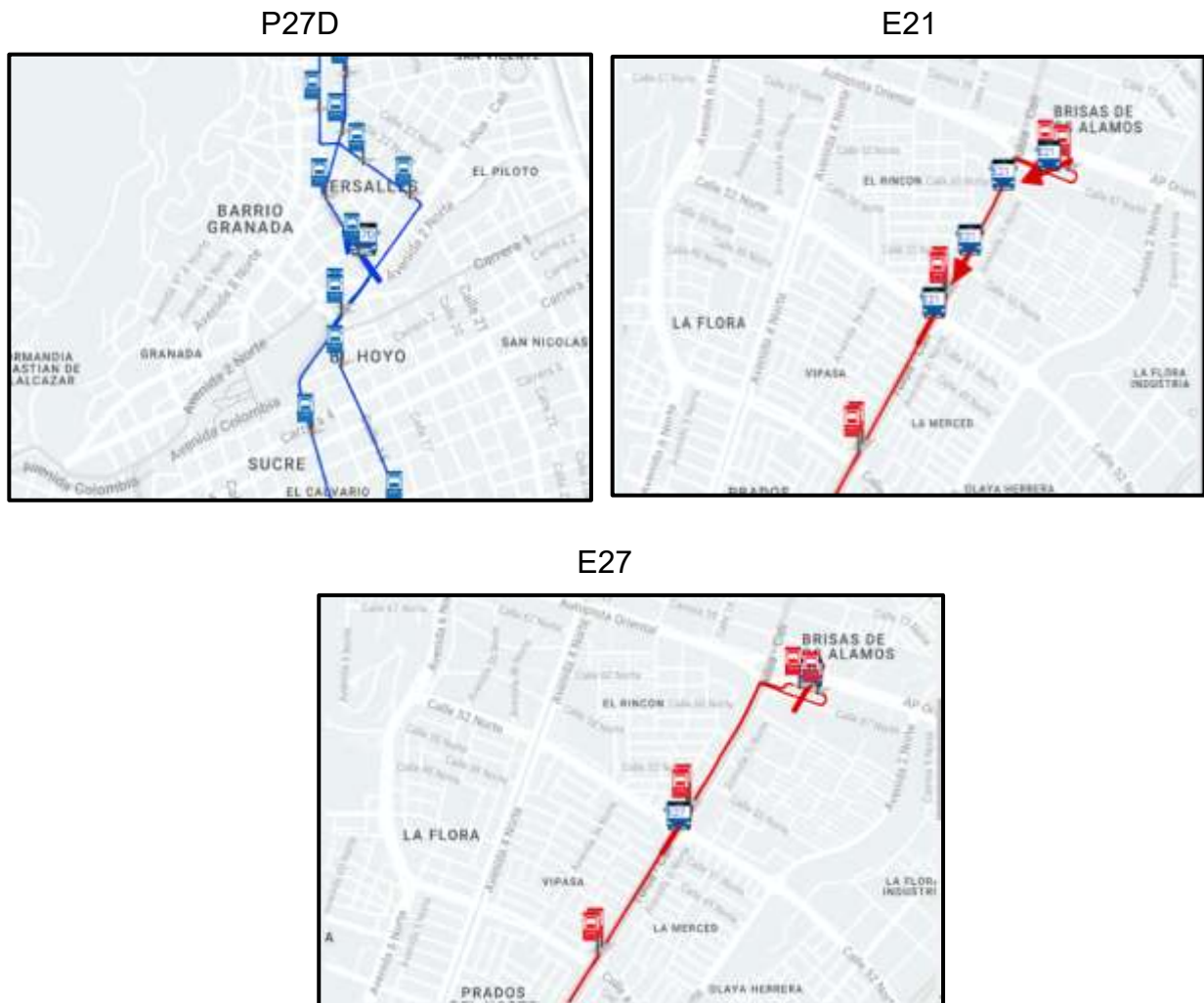


Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

14. TRANSPORTE

Es importante mencionar que el barrio desde su inicio conto con su transporte público urbano como lo eran buses, busetas, taxis, igualmente por la avenida 3 Norte se utiliza para ingreso y salida del transporte intermunicipal que diariamente salen de la Terminal de Transporte de Cali, para el 1 de marzo de 2009 fue bien servido Transporte Masivo Integrado de Occidente – MIO, en las vías de la avenida sexta norte, tercera norte y Calle 52 Norte, en principio transitaba dentro del barrio un alimentador entre la Avenida sexta y tercera Norte, este no fue muy utilizado y dicha ruta se desmonto. En la actualidad el servicio de transporte MIO atraviesa la av. Sexta con su ruta P27D, conectando este barrio casi en línea recta hasta la calle 70, otras rutas muy utilizadas son la E21 y E27 sobre la Avenida tercera Norte. Ver. Figura 31

Figura 31. Rutas transporte MIO



Fuente: Transporte Masivo Integrado de Occidente – MIO

15. PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO LA FLORA

Algunos de los puntos de referencia y dotacionales del barrio Urbanización La Flora se encuentra el parque de la Flora etapa II, Defensa Civil Colombiana seccional Valle del Cauca, SENA La Flora centro de la construcción, almacén de cadena Éxito La Flora, Correo 4-72 Estas edificaciones dotacionales y recreacionales hacen más completo la composición para sus habitantes.

Figura 32. Puntos referencia urbanización La Flora



Fuente: Google Earth

16. USOS DE ACTIVIDAD URBANA

Con el fin de analizar el uso de actividad urbana para los corredores comerciales se compara los planes de ordenamiento territorial según los Acuerdos 069 de 2000 y 0373 de 2014.

16.1. Plan de Ordenamiento Territorial – acuerdo 069 de 2000 y acuerdo 0373 de 2014

En el acuerdo 069 de 2000 y el actual 0373 de 2014 del Plan de Ordenamiento Territorial, en los barrios objeto de estudio en ambos aparece como residencial Neta y Mixta. En el anterior se caracterizaba por las centralidades que es un área de actividad económica predominante donde se encuentra el comercio y las dotaciones institucionales. Sin embargo, se conserva las actividades Residencial Neta y Mixta. Propendiendo a sostener un equilibrio entre los servicios comerciales y residencial. Consolidando actividades múltiples para el servicio de la ciudadanía.

Sin embargo, se genera un cambio radical en el sector, puesto que el barrio La Flora todo el sector era Residencial Neta, este cambio se realiza ya para el Acuerdo vigente 0373 de 2014, donde se refleja un corredor comercial desde la calle 37ª por toda la avenida sexta hasta la calle 52 norte. Se amplió los corredores comerciales sobre la calle 52 norte desde la avenida 3 norte a la avenida 4 norte.

Sin embargo, en la visita técnica para el registro fotográfico del corredor comercial se observa que han cambiado los negocios comerciales y se van desapareciendo las viviendas residenciales para transitar a uso comercial. Ver. Figura 33, Figura 34.

Figura 33. Área de Actividad Res. Neta y Centralidades P.O.T 2000

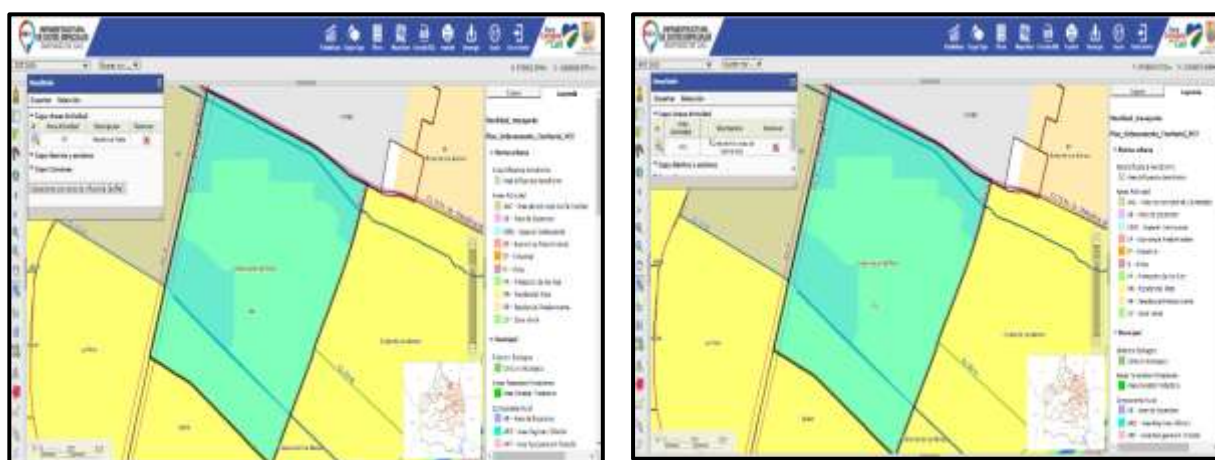
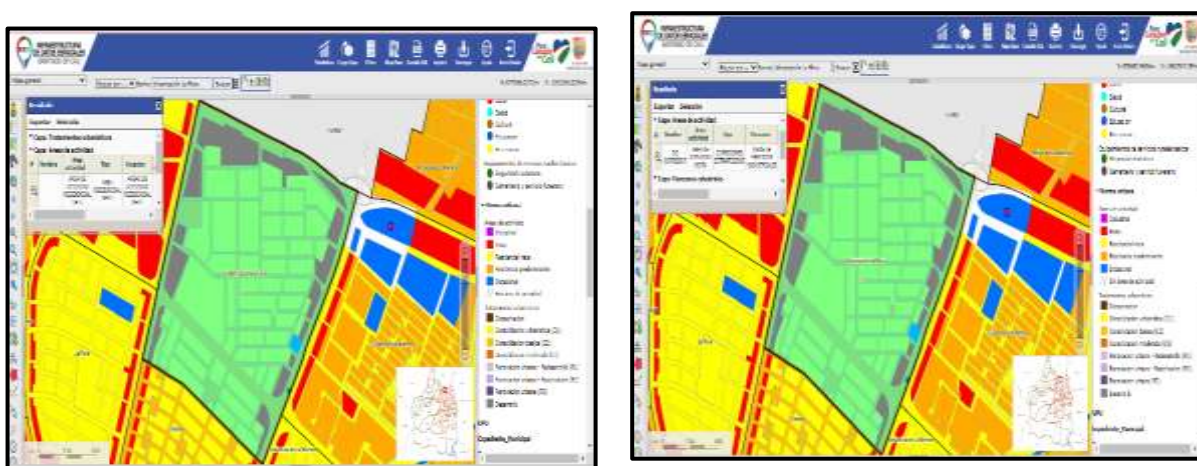


Figura 34. Área de Actividad Res. Neta y Mixta 2014



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali – IDESC

17. CORREDOR COMERCIAL BARRIO URBANIZACIÓN LA FLORA

El Corredor Comercial, es un espacio geográfico cuya actividad económica predominante es el comercio, desarrollado predio a predio en grandes zonas de la ciudad o sector, para el caso del barrio La Flora, tenemos que considerar que el crecimiento del comercio ha impactado en los corredores comerciales entre la calle 52 Norte, Avenida 6 Norte, estos corredores se han reactivado, algunos negocios cerraron y llegaron otros impactando el diseño arquitectónico y la diversidad gastronómica.

Debido a que el barrio La Flora, Urbanización La Flora y Senderos de la Flora en sus corredores viales, en especial la Calle 52 norte, avenida 6 norte se ha venido enfocando en zona hotelera, restaurantes y comercio al detal.

Los mismos habitantes del barrio indican que debido a la tranquilidad y una fresca brisa hace que oriundos y extranjeros visiten y se hospeden en este sector, también es importante mencionar que un plus con el que cuenta es la facilidad y cercanía a la terminal de transporte y al aeropuerto de Palmira. Ver. Figura 35.

Figura 35. Corredor comercial Urbanización La Flora



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

18. CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCIONES

Las viviendas de la Urbanización y barrio La Flora, tiene características constructivas convencionales mampostería estructural, en áreas de terreno entre 230 y 310 m². En la actualidad se observan transformaciones en conjuntos residenciales mayores a 5 pisos de altura y remodelaciones en casas en NPH.

La construcción es tradicional aplicada a la necesidad de su actividad sea residencial o comercial, siempre conservando en su interior del barrio el uso residencial neta y en sus corredores comercial está la actividad mixta, en su gran mayoría se trata de estructuras construidas con métodos manuales ya que los elementos estructurales son con columnas y vigas de amarre, ladrillos, cemento.

En conclusión, mampostería estructural que deja un poco atrás las cubiertas en teja de barro y cambian a tejas termo acústicas, como mencionaba anteriormente nos encontramos ya con edificios mayores a 5 pisos de altura, dejando ver la entrada a una arquitectura contemporánea centrándose en edificios que suplen necesidades y deseos de la sociedad actual, con nueva tecnología y diseños innovadores buscando la sostenibilidad y protección del medio ambiente. Ver. Figura 36

Figura 36. Construcción remodelada Cl. 52 Norte No. 3FN -11

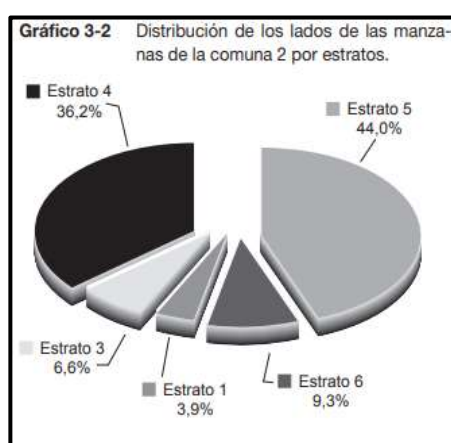


Fuente: Propia Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

19. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONOMICA BARRIO URBANIZACIÓN LA FLORA

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 5 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en el Gráfico 3-2, el estrato 5 es aquel que presenta una mayor proporción (44%) del total de lados de manzanas de esta comuna. En los estratos 4 y 5 se concentra el 80,2% de todos los lados de manzana de la comuna.

Figura 37. Estratificación Urbanización La Flora



Fuente: Departamento Administrativo Planeación Municipal - DAPM

20. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO URBANIZACIÓN Y BARRIO LA FLORA (AÑO 2020 A 2023)

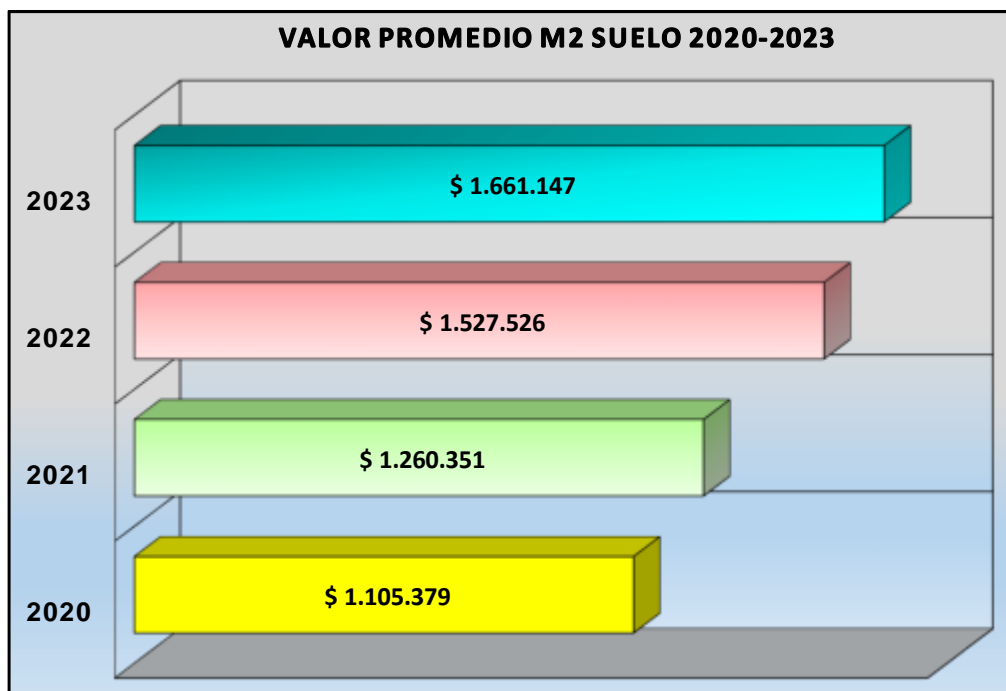
En el anterior cuadro se presentan los datos de valores de mercado y sus incrementos entre los años 2020 al 2023, según las ofertas de mercado encontradas en el Observatorio Inmobiliario Catastral, donde evidenciamos que para la Urbanización y barrio La Flora, como base del ejercicio en el año 2020 se registran valores aproximados a \$1.105.379 m² equivalente a un 100%. Para el año 2021 se registran valores de los cuales se aproxima el valor de \$1.211.603 m², equivalente a un 9%, para el año 2022 el valor adoptado aproximado es de \$1.527.526, incrementado en ese periodo en un 21%. Para el año 2023 se registra un valor aproximado a \$1.661.147 m², equivalente a un 8%. Respectivamente el intervalo entre el año 2020 a 2021 incrementa en \$106.224 m² valor promedio, entre 2021 a 2022 incrementa en \$315.923 m² valor promedio de metro cuadrado, para para el año 2022 a 2023 incrementa en \$133.621 m² valor promedio de metro cuadrado. El resultado de estos porcentajes refleja que variables exógenas intervengan en el incremento del porcentaje entre estos dos

Figura 38. Comparativo valor m² suelo Urbanización La Flora

COMPARATIVO VALOR DEL SUELO M2 AÑO 2020 - 2023 BARRIO URBANIZACIÓN LA FLORA				
AÑO	2020	2021	2022	2023
VALOR PROMEDIO M2 SUELO	\$ 1.105.379	\$ 1.260.351	\$ 1.527.526	\$ 1.661.147
INCREMENTO EN \$ VS AÑO ANTERIOR		\$ 154.972	\$ 267.175	\$ 133.621
INCREMENTO EN % VS AÑO ANTERIOR		12%	17%	8%

Fuente: Base de datos ofertas Inmobiliarias - OIC 2020-2023

Figura 39. Valor promedio m² Suelo barrio Urbanización La Flora



Fuente: Base de datos ofertas Inmobiliarias - OIC 2020-2023

ANALISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO SAN ANTONIO (CRA 3 Y CALLE 10)

Con el propósito de analizar los corredores comerciales del barrio San Antonio, pondremos en contexto como ha sido el crecimiento o desarrollo en algunos sectores significativos en un periodo de 2020 al 2023, para lo cual debemos conocer el origen de este barrio y su comuna. Este barrio integra el conjunto de los 15 barrios que componen la comuna 3 del Distrito Especial de Santiago de Cali.

Con el fin de ilustrar este contenido iniciaremos contando un poco al respecto de la comuna y los barrios propuestos de análisis económico y social.

Comparativamente, San Antonio y San Cayetano en 1959 fue declarado Monumento Nacional, no obstante, ha sufrido algunas modificaciones que le han hecho perder el valor arquitectónico que ameritó tal homenaje.

El Hotel Alférez Real, la Antigua Sede de la Gobernación del Valle, y el Batallón Pichincha, son ejemplos de edificios reemplazados por nuevas construcciones de menor valor arquitectónico.

La comuna 3 de Cali está ubicada en el centro del casco urbano. Limita al norte con la Comuna 2, al occidente con la Comuna 19, al sur con la Comuna 9, y al oriente con la Comuna 4. La comuna 3 incluye el centro histórico de la ciudad, y es lugar de gran parte de los establecimientos financieros y comerciales de Cali.

Figura 40. Mapa comuna 3 Distrito Especial Santiago de Cali



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

21. DELIMITACIÓN DEL BARRIO SAN ANTONIO

El barrio San Antonio limita al Norte con La Merced y Santa Rosa, al Oriente con El Nacional y San Cayetano y al sur con Bellavista y Arboledas.

El barrio San Antonio: La creación del barrio está vinculada de forma estrecha con la construcción de la iglesia o capilla de San Antonio, ubicada en todo lo alto de la colina tutelar del barrio, ya en los días de la colonia se empezaron a alzar las primeras edificaciones, pero no fue hasta 1746 cuando se empezó a construir la capilla en lo alto de la loma, que las gentes del empedrado, sector caracterizado por el uso de piedra amarilla para las labores de construcción de calles hasta muros y andenes, se empezaron a asentar al pie de la colina.

San Antonio es famoso por su arquitectura, sobre todo por sus casas, una casa típica tiene por lo general uno o dos pisos, con zaguán y un patio central o principal con piso de piedras de río y una pilastra de madera en sus cercanías, un segundo patio contiguo a los baños y la cocina y un amplio solar donde no es raro encontrar árboles frutales. Sus fachadas son de paredes gruesas con vigas de madera, las ventanas características del sector llevan rejas de madera o hierro, de cuatro alas de las cuales dos, las más altas, permanecen abiertas, la puerta principal es doble y con mirilla.

Estas casas, más comunes en la zona baja, se continúan con las casas de «La Merced» de forma imperceptible. En la zona alta las casas solían ser de bahareque y techo de zinc, y se identificaban con zonas populares o marginales. Las más antiguas se ubican hacía el lado de El Peñón, muy cerca de la casa de Jorge Isaacs, ninguna casa del sector que se considere tradicional cuenta con un antejardín, pues el contacto con la naturaleza se esperaba tener en el solar, donde estaba el bosque de árboles frutales. Ver. Figura 41, Figura 42,

Figura 43.

Figura 41. Ventana tradicional



Figura 42. Antigua iglesia barrio San Antonio



Figura 43. Calles o vías antiguas San Antonio



Fuente: Orgullo de Cali – San Antonio

El perímetro del barrio va desde la Carrera 4ta hasta la Carrera 12, y desde la Calle 5ta hasta la colina del San Antonio donde se localiza la capilla del mismo nombre, abarca un total de 27 manzanas; Fijan sus límites la calle 5ta y La Merced; al oriente, el Parque del Acueducto y Los Cristales; al occidente, los barrios Bellavista, Nacional y San Cayetano al sur; por el norte con el Hotel Intercontinental y el barrio El Peñón (SMP, 2021). Ver. Figura 44.

Figura 44. Barrio San Antonio delimitado



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

22. VIAS PRINCIPALES

Las vías como son la calle 5, avenida Circunvalar, carrera 4, carrera 10 y carrera 12, las vías en su generalidad se encuentran en buen estado, es allí donde se reflejan los corredores comerciales de este barrio. Ver. Figura 45.

Figura 45. Zona de estudio



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

23. TRANSPORTE

Principalmente prestado por el Masivo Integrado De Occidente (MIO) con buses alimentadores identificados en las rutas A02 Y A03 que salen de las principales estaciones como son Santa Librada y San Bosco, además de este servicio sobre la Calle 4 sin ingresar al barrio prestan servicio vehículos tipo campero. Ver. Figura 46

Figura 46. Rutas transporte MIO



Fuente: Transporte Masivo Integrado de occidente – MIO

24. PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO SAN ANTONIO

El barrio San Antonio se caracteriza por tener una amplia dotación, en su parque principal funciona uno de los principales acueductos y estación eléctrica de la ciudad, se destacan además la iglesia de san Antonio, el teatro al aire libre Los Cristales y el hospital Cañaveralejo. Ver. Figura 47

Figura 47. Dotacionales barrio San Antonio



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

25. CONFORMACIÓN SOCIO ECONOMICA Y USO DE LAS EDIFICACIONES

Según EMCALI (2022), en SMP (2022), el barrio está catalogado en el estrato III, medio - bajo. El uso predominante de las viviendas de tipo residencial, seguido de los usos mixtos (vivienda-comercio, vivienda-oficina, vivienda taller, vivienda educativa, etc).

26. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIZACIÓN

Según Quintero & Barandica (<https://www.osso.org.co/>), San Antonio no es un barrio colonial, sino desarrollado en la época republicana; no hay obras coloniales a excepción de la capilla, la cual refleja un estilo colonial tardío.

Mas del 80 % de las viviendas son de uno y dos pisos (61 % de un piso y 19 % de dos pisos). El barrio conserva los vestigios de las manifestaciones arquitectónicas de tradición colonial, republicana, ecléctica y moderna, que conformaron el desarrollo de la construcción de vivienda popular en Cali.

Alrededor del 73 % de sus edificaciones fueron construidas con técnicas de principios del siglo XX, en materiales como adobe y ladrillo.

La Capilla se ubica en la colina, la cual está surcada por muros de contención en piedra y se ha convertido en un mirador muy concurrido hacia la ciudad. Detrás de la Capilla, al oeste de la colina, se localiza el Acueducto Municipal (1927) y la planta de generación eléctrica (1965).

27. CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCIONES

En el sector se encuentran construcciones con altura por lo general de un piso (4 m a 6 m), muros en adobe hasta de ochenta centímetros y un metro de espesor; aparecen ritmos de ventanas y puertas en fachadas, las dimensiones de las ventanas y puertas varían hasta los 3 m; aparecen rejas y elementos decorativos en vanos; se encuentran elementos decorativos y materiales arcillosos en fachadas, al interior está dispuesto un amplio patio central, acompañado de plantas, fuentes y corredores, donde aparecen barandas, pilares y balaustres en madera, combinados con elementos metálicos y basamentos para los pilares.

La cubierta es en teja de barro, el tamaño de la teja es mayor, se encuentran tejas hasta de 50 cm.

28. USOS DE ACTIVIDAD URBANA

Con el fin de analizar el uso de actividad urbana para los corredores comerciales se compara los planes de ordenamiento territorial según los Acuerdos 069 de 2000 y 0373 de 2014.

28.1. Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 069 de 2000

Área de Actividad Residencial Neta: Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana. Ver. Figura 48.

Figura 48. Área de Actividad Res. Neta y zona verde—Acuerdo 069 de 2000 P. O. T



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali - IDESC

28.2. Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0373 de 2014

Área de Actividad Residencial Neta: Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana. Ver. Figura 49.

Figura 49. Área de Actividad Res. Neta y zona verde–Acuerdo 0373 de 2014 P.O.T



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali – IDESC

28.3. Área de Actividad Residencial Neta y Espacios Públicos de Interés Cultural –Acuerdo 0373 de 2014

Espacios Públicos de Interés Cultural: Los espacios públicos de interés cultural del municipio de Santiago de Cali incluyen dos categorías, una denominada Parques o zonas verdes a gran escala, con valor histórico, cultural, paisajístico y ecológico, espacios propicios para la lúdica, el esparcimiento y la recreación pasiva, que aportan a la regulación micro climática, la diversidad biológica representativa del municipio y calidad ambiental en general; y la segunda denominada Recintos Urbanos, que son espacios de encuentro configurados por edificaciones que revisten importancia para la colectividad, que pueden incluir plazas, plazoletas, parques locales o espacios de menor escala. Se distinguen por su forma, elementos constitutivos, valores espaciales y ambientales, valores tipológicos de lo edificado, fachadas continuas de las edificaciones que los conforman, estando muy ligados a la memoria e imagen visual-perceptiva de la comunidad sobre el espacio urbano.

1. Los parques o zonas verdes a gran escala del municipio de Santiago de Cali son:
 - a. Bosque Municipal.
 - b. Parque del Acueducto.
 - c. Mirador de la Colina de San Antonio y de San Cayetano.
 - d. Mirador de Belalcázar.
 - e. Parque Uribe Uribe y Manzana T.
 - f. El Ingenio.
2. Los recintos urbanos del municipio de Santiago de Cali son:
 - a. Parque Alameda.
 - b. Parque de Miraflores.
 - c. Parque del Triángulo de San Fernando Viejo área norte.
 - d. Parque del Corazón o del Perro.
 - e. Parque de El Templete.
 - f. Parque del Peñón.
 - g. Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia.
 - h. Plazoleta del Centro Administrativo Municipal CAM.
 - i. Parque de Versalles.
 - j. Parque de 20 de Julio o de San Nicolás.
 - k. Parque Eloy Alfaro o del Barrio Obrero.
 - l. Plaza de Caicedo.
 - m. Plaza de San Francisco
 - n. Parque Artesanal Loma de La Cruz.
 - o. Parque de Santa Rosa.

Parágrafo 1. Los parques urbanos de gran escala y los recintos urbanos están catalogados como de intervención Nivel 1 Conservación Integral, se muestran en el Mapa N°24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural", el cual hace parte integral del presente acto.

Parágrafo 2. Son indesligables de los recintos declarados bienes de interés cultural, los bienes muebles como estatuas, monumentos y fuentes situados en ellos e inventariados como patrimonio cultural, y por tanto sólo podrán removerse por Acuerdo Municipal.

Área de Actividad Mixta: El Área de Actividad Mixta corresponde aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos, entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El Área de Actividad Mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades Empresariales.
2. Centralidades de Abastecimiento.
3. Centralidades con Usos Asociados a la Vivienda.
4. Centralidades Asociadas a Equipamientos.
5. Centralidades de Servicios al Automóvil.
6. Centralidades de Servicios Industriales.

Podemos concluir que desde el acuerdo 0073 de 2014 se definieron mejor las áreas de actividad del barrio pasando de 2 áreas establecidas por 4, pues en el año 2000 solo se definieron 2 una de espacio público o zona verde y la otra de residencial neta, mientras que para 2014 a la fecha se definen 4 una dotacional que comprende el hospital y el acueducto, otra de espacio público que corresponde a los parques de San Antonio, una tercera de uso residencial neta que es al interior del barrio y una última de uso mixto sobre la calle 5.

Por otro lado, es importante resaltar que las áreas de actividad actualmente son 4, pero los usos permitidos para todo el barrio son de conservación patrimonial, consulta uso del suelo se adjunta imagen. Ver. Figura 50.

Figura 50. Uso del Suelo barrio San Antonio



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali – IDESC

29. CORREDORES COMERCIALES SAN ANTONIO

Se entiende por corredor comercial aquel espacio geográfico, cuya actividad económica predominante es el comercio, desarrollado predio a predio en grandes zonas de la ciudad o sectores, para el caso del barrio San Antonio tenemos que considerar que el crecimiento del comercio ha impactado todo el barrio, por lo tanto sus corredores comerciales son dispersos pero importantes ya que han generado una transformación pues a pesar de tener un uso establecido como de uso patrimonial, se ve un cambio en los usos dados por sus habitantes que incluso amenaza con la pérdida de la preservación del patrimonio, es de aclarar que ninguno de estos usos actualmente se encuentra aprobado en el POT 2014 pero se ha convertido en una realidad que para muchas personas, pero puede que no sea tan beneficiosa como para otras, para el caso de estudio definimos.

30. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO SAN ANTONIO (AÑO 2020 AL 2023)

En el anterior cuadro se exponen los datos de valores de mercado y sus incrementos entre los años 2020 al 2023, donde evidenciamos que para el barrio San Antonio en el año 2020 el valor promedio de metro cuadrado es de \$1.050.000 que incrementa al año 2021 en un 12% equivalente a \$142.185 pasando de \$1.050.000 a \$1.192.185 para el

intervalo del año 2021 a 2022 los valores de metro cuadrado de suelo incrementan un 10% equivalente a \$139.815 pasando de \$1.192.185 a \$1.332.000 y para el intervalo de 2022 a 2023 el valor promedio de metro cuadrado incrementa en un 11% equivalente a \$167.521 pasando de \$1.332.000 a \$1.449.521.

Para entender esta evolución de precios en el valor del suelo podríamos tener en cuenta muchas variables, pero para los casos específicos de áreas urbanas la variable que define estos valores se orienta a la ausencia de tierra urbanizable, que ha permitido que la participación del costo de la tierra aumente del 10% al 12% o más en los presupuestos de los constructores, sin embargo esta tesis ha sido sostenida en los años setenta, en los ochenta y en los noventa y ha sido sustentada por el poco uso que las administraciones locales hacen de los instrumentos señalados en la legislación colombiana para mejorar la oferta de suelo urbanizable, por otro lado y siendo esta variable el objeto de este estudio está el cambio o transformación de uso del suelo, que ha generado muchos cambios tanto en valores de m² como otros problemas de ámbito social, pues si bien estas transformaciones generan dinámicas económicas que apoyan la economía social, también está la parte de las personas que han sido moradores de estos barrios durante años que ven este desarrollo como algo perjudicial para ellos.

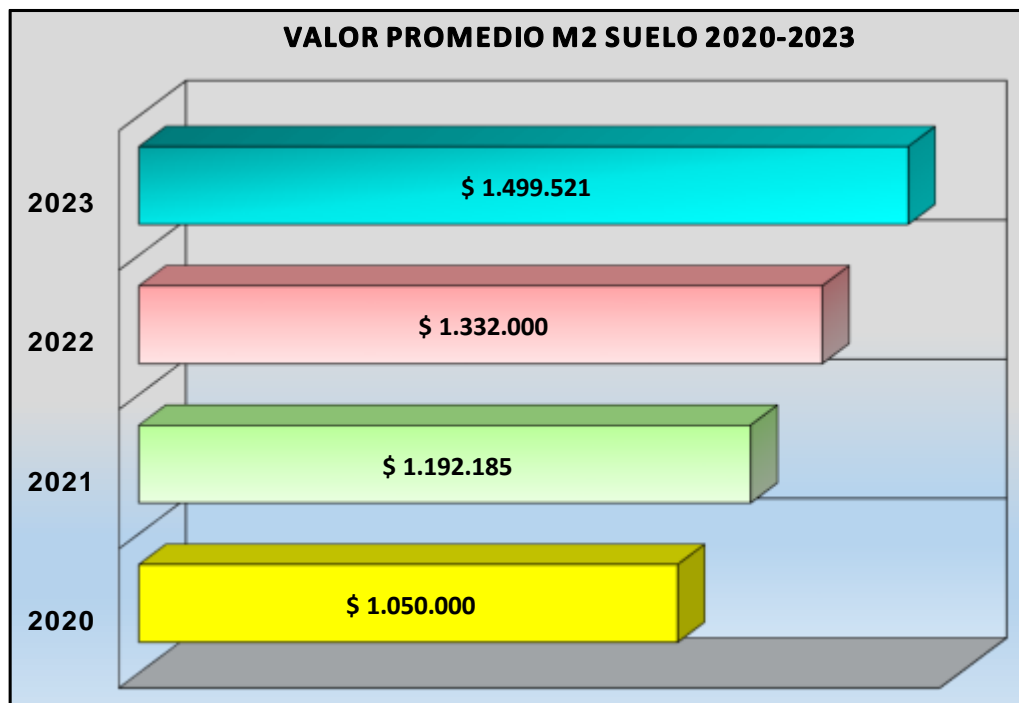
Por otro lado, se halló como contra argumento la justificación de los comercios los cuales aseguran no se está vulnerando la norma pues ésta permite que en la zona existan cafés, restaurantes, misceláneas, tiendas, entre otros; los establecimientos antes nombrados están permitidos solo si son a escala de barrio, así mismo algunos comercios señalan que no vulneran la norma porque ellos también tienen interés de conservar y preservar a este Patrimonio Urbano Arquitectónico. Ver. Figura 51, Figura 52

Figura 51. Comparativo valor m² barrio San Antonio

COMPARATIVO VALOR DEL SUELO M2 AÑO 2020 - 2023 BARRIO SAN ANTONIO				
AÑO	2020	2021	2022	2023
VALOR PROMEDIO M2 SUELO	\$ 1.050.000	\$ 1.192.185	\$ 1.332.000	\$ 1.499.521
INCREMENTO EN \$ VS AÑO ANTERIOR		\$ 142.185	\$ 139.815	\$ 167.521
INCREMENTO EN % VS AÑO ANTERIOR		12%	10%	11%

Fuente: Base de datos ofertas inmobiliarias – OIC - 2020-2023

Figura 52. Valor promedio m² Suelo barrio San Antonio



Fuente base de datos ofertas inmobiliarias OIC 2020-2023

ANALISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES COMERCIALES BARRIO EL PEÑON

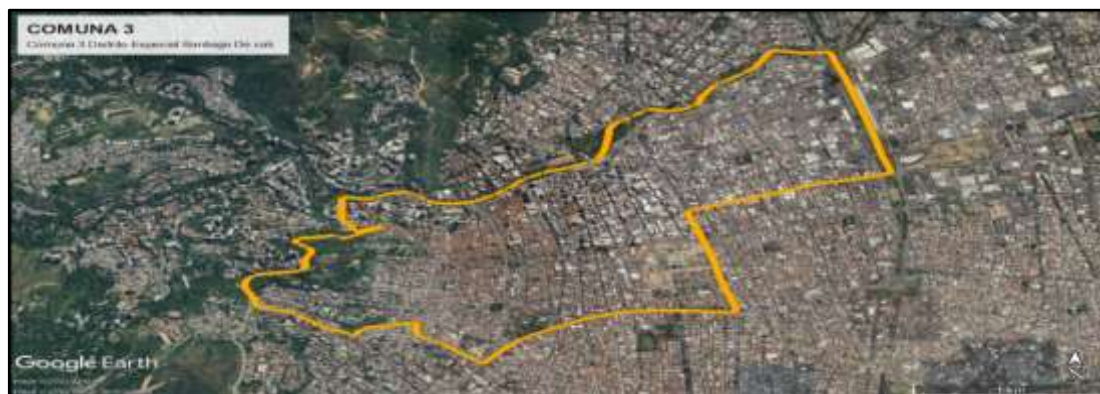
Con el propósito de analizar los corredores comerciales del barrio El Peñón es, pondremos en contexto como ha sido el crecimiento o desarrollo en algunos sectores significativos, en un periodo de 2020 al 2023; para lo cual debemos conocer el origen de cada uno de los barrios y su comuna.

Este barrio integra el conjunto de los 15 barrios que componen la comuna 3 del Distrito Especial de Santiago de Cali.

Con el fin de ilustrar este contenido iniciaremos contando un poco al respecto de la comuna y los barrios propuestos de análisis económico y social.

La comuna 3 de Cali está ubicada en el centro del casco urbano. Limita al norte con la Comuna 2, al occidente con la Comuna 19, al sur con la Comuna 9, y al oriente con la Comuna 4. La comuna 3 incluye el centro histórico de la ciudad, y es lugar de gran parte de los establecimientos financieros y comerciales de Cali. Ver. Figura 53.

Figura 53. Comuna 3 Distrito Especial Santiago de Cali



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

31. DELIMITACIÓN BARRIO EL PEÑÓN

El perímetro del barrio va desde la Carrera 4ta hasta la Carrera 12, y desde la Calle 5ta hasta la colina del San Antonio donde se localiza la capilla del mismo nombre, abarca un total de 27 manzanas; Fijan sus límites la calle 5ta y La Merced; al oriente, el Parque del Acueducto y Los Cristales; al occidente, los barrios Bellavista, Nacional y San Cayetano al sur; por el norte con el Hotel Intercontinental y el barrio El Peñón (SMP, 2021). Ver. Figura 54.

Figura 54. Barrio El Peñón delimitado



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

El barrio El Peñón: Desde mediados del siglo XIX los terrenos pertenecieron a don Clímaco Lloreda, al comenzar el siglo XX don Gabriel Posada y don Valerio Tobón montaron "la fábrica" de gaseosas y procesamiento de "sidra holandesa" en un pequeño local del Peñón (1904) que a lo largo del siglo se convirtió en la empresa Postobón.

También se encontraba en los terrenos del Peñón, en la segunda década del siglo la casa del médico Antonio José Castro Borrero, comprada a don Luis Toro, abastecida del agua que se desprendía desde el acueducto. Además, a la entrada del Peñón (Carrera 4ta), a mano izquierda, se localizaba la casa del joyero Jeremías en el predio donde pocos años después se construyó el colegio de "El Amparo" para niños pobres (Actual ubicación del Hotel Intercontinental). En tanto que entre el charco del burro y el puente colgante de Santa Rosa se encontraba la hacienda de los Vallejo.

Pues bien, hacia 1920, el capitán Gustavo Gómez, nuevo propietario de "Las Mangas del Peñón", conformo con Vicente García Córdoba, la sociedad constructora que comenzó a urbanizar y lotear en predios de 10 X 30 para vender cada lote a \$80, dando inicio al barrio. Cuatro calles partían del parque y sus lados otras dos paralelas al río Cali. La entrada al barrio se hacía por la carrera 4ta. y continuaba por una vía que llegaba al parque.

En el barrio construyeron casas y habitaron familias de la élite local: Federico Burckhardt, frente al colegio de las hermanas de la providencia, parque de por medio, Paulino Gamboa, al costado del colegio, la familia Corci de origen Judío (propietaria de un almacén en la calle 12 cerca de la plaza de mercado), Ricardo Price, Luis Fischer, Joaquín Correa, Ernesto De Lima, Eduardo Ocho, Miguel A. Escobar, los Cobo Arizabaleta, Calero Escobar, Caicedo Figueroa, Tafur González y Jorge Jordán (Propietario del café "El Globo") a la entrada del Peñón en la carrera 4ta. con calle 4ta, donde se encontraba la puerta de golpe, además del poeta Ricardo Nieto (Calle 1ra. No 1_11). Las hermanas de la providencia, bajo el impulso de las madres Atanasia y Fortunata, quienes llegaron de Burdeos en la primera década por decisión de su congregación, adquirieron el lote del Peñón para construir el colegio, aunque ya habían comenzado la docencia en una enramada contigua a la casa del Doctor Castro Borrero Ver. Figura 55, Figura 56

Figura 55. Pileta parque el Peñón



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

Figura 56. Puente charco la Estaca



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

32. VIAS PRINCIPALES

Las vías como son la calle 5, avenida Circunvalar, carrera 4, carrera 10 y carrera 12, las vías en su generalidad se encuentran en buen estado, es allí donde se reflejan los corredores comerciales de este barrio. Ver. Figura 57.

Figura 57. Vías zonas de estudio

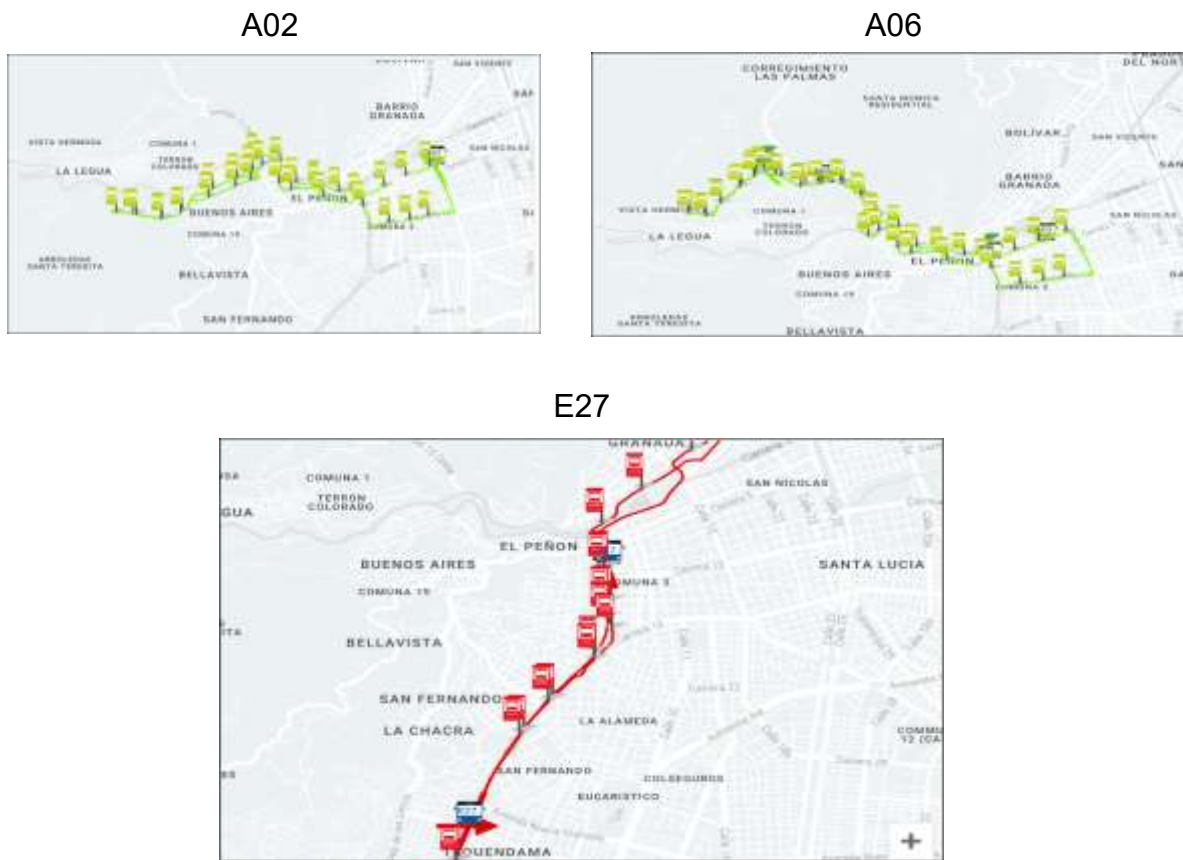


Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

33. TRANSPORTE

Principalmente prestado por el Masivo Integrado De Occidente (MIO) con buses alimentadores identificados en las rutas A02, A06 Y E27 que salen de las principales estaciones como son Santa Librada, San Bosco y la E27 desde estación universidades, además de este servicio sobre la Calle 4 sin ingresar al barrio prestan servicio vehículos tipo campero. Ver. Figura 58.

Figura 58. Rutas transporte MIO



Fuente: transporte Masivo Integrado de Occidente MIO

34. PUNTOS DE REFERENCIA – DOTACIONALES BARRIO EL PEÑÓN

El barrio El Peñón se caracteriza por tener poca dotación, se destaca el parque del peñón que se encuentra junto a la avenida circunvalar entre los barrios de El Peñón y San Antonio, en el lugar donde antiguamente estaba la acequia de "Los Estanques" cerca al desaparecido "Charco del Burro". Es un parque triangular dedicado a la memoria de Isaías Gamboa, poeta colombiano de origen caleño. En el centro del parque se puede observar un busto del poeta con una pequeña dedicación de la ciudad. Este parque se caracteriza por ser un hermoso lugar en tradicional que el domingo ofrece una galería de arte al aire libre, entre semana es el lugar ideal para dejarse tentar por la brisa caleña, o un buen punto de encuentro antes de salir a recorrer la zona gastronómica, ya que a su alrededor encuentras diferentes alternativas.

A un lado del parque se encontraba uno de los colegios más viejos de Cali, El Colegio de la Sagrada Familia, donde actualmente se construye un Centro Comercial y un hotel. Ver. Figura 59.

Figura 59. Dotacional barrio El Peñón



Fuente: Observatorio Inmobiliario de Catastral – OIC

35. CONFORMACIÓN SOCIO ECONOMICA Y USO DE LAS EDIFICACIONES

Según la secretaria de planeación municipal de Cali, el barrio está catalogado en el estrato 5, alto. El uso predominante de las viviendas de tipo residencial, seguido de los usos mixtos (vivienda-comercio, vivienda-oficina, vivienda taller, vivienda educativa, etc.)

36. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIZACIÓN

En las primeras décadas del presente siglo se desarrolló por toda Iberoamérica una serie de arquitecturas que incluían formas atribuidas a la arquitectura colonial española y a temas y formas artísticas del indigenismo. En realidad, se trataba de un espectro muy amplio de formas, difícilmente codificables bajo un único sistema formal, pues obedecieron a distintos tipos orígenes y propósitos, los que se yuxtapusieron e interactuaron. Este conjunto de arquitecturas ha sido catalogado bajo la denominación de "arquitectura neocolonial", en un primer intento de señalar y valorar críticamente un conjunto muy importante de edificios del entorno construido iberoamericano, el barrio el peñón posee este tipo de urbanismo mezclado con la arquitectura moderna, La arquitectura moderna hace parte de un movimiento, que se presenta como la respuesta a necesidades puntuales en las artes aplicadas. La falta de armonía entre arte y técnica, evidenciada en el siglo XIX, pasó a una exploración en torno al año 1900, que se direccionó fundamentalmente hacia la técnica. Como lo sostiene Klaus Jurgen Sembach, dirigiéndose a las posibles causas del movimiento moderno, "se produjo por la generación de la técnica como un fenómeno nuevo, en gran parte autónomo, que había alcanzado la aceptación general a causa de sus conquistas en el terreno de la comodidad y la efectividad, pero que por otra parte no contaba con una aprobación estética".

37. CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES.

La tendencia neocolonial Como una renovada versión del estilo español-californiano proveniente de la costa oeste y de la Florida en Estados Unidos, el estilo neocolonial se generaliza especialmente en la vivienda, donde se incorporan los patrones del español californiano. El "reencuentro con las tradiciones" se convierte en un amplio movimiento en América Latina y transforma los patrones historicistas anteriores con formas nuevas que abren una enorme posibilidad de variaciones: porches formados por arcos ornamentados en el extradós, balcones de delgadas columnas localizados sobre los porches, cubiertas inclinadas en teja de barro, retranqueo de planos, torreones y antejardines cerrados con muros bajos de pequeños machones y rejas en hierro forjado.

La arquitectura es evidenciada en la ciudad moderna, a través de nuevos materiales, como el concreto armado, el acero y el vidrio; y técnicas constructivas que integran a la ingeniería y la arquitectura sin definición de límites entre ambas disciplinas, Es una arquitectura asimétrica, con mezcla de materiales en las fachadas y tiende a destacar la verticalidad. Expresa valores modernos con recursos abstractos (como el expresionismo abstracto) y es consciente de la inclusión de la arquitectura en la ciudad. En el aspecto técnico, la arquitectura moderna en Colombia introdujo la aplicación de adelantos como ascensores, servicios sanitarios, estufas y calentadores eléctricos, marcos de acero para

38. USOS DE ACTIVIDAD URBANA

38.1. Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 069 de 2000

59

38.2. Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 0373 de 2014

Área de Actividad Residencial Neta: Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Área de Actividad Mixta: El Área de Actividad Mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos, entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El Área de Actividad Mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades Empresariales.
2. Centralidades de Abastecimiento.
3. Centralidades con Usos Asociados a la Vivienda.
4. Centralidades Asociadas a Equipamientos.
5. Centralidades de Servicios al Automóvil.
6. Centralidades de Servicios Industriales.

Podemos concluir que desde el acuerdo 0073 de 2014 se definieron mejor las áreas de actividad del barrio pasando de 1 área establecida a 2, pues en el año 2000 solo se definió el total como residencial neta, mientras que para 2014 a la fecha se definen 2 una residencial que comprende la parte de unidades de vivienda residencial y la otra como mixta que corresponde a los sectores comerciales y gastronómicos del barrio.

Por otro lado, es importante resaltar que las áreas de actividad actualmente son 2, residencial y mixta, pero se viene presentando una transformación general donde el comercio está desplazando la actividad residencial. Ver. Figura 61, Figura 62.

Figura 61. Área de Actividad Residencial Neta y zona verde–Acuerdo 0373 de 2014 P.O.T

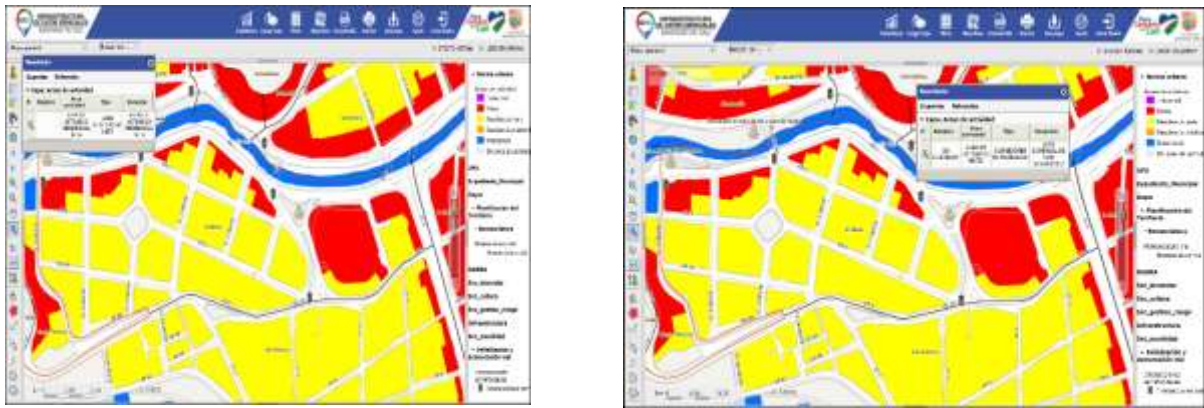


Figura 62. Uso del Suelo barrio El Peñón



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali – IDESC

39. CORREDORES COMERCIALES EL PEÑÓN

Se entiende por corredor comercial aquel espacio geográfico, cuya actividad económica predominante es el comercio, desarrollado predio a predio en grandes zonas de la ciudad o sectores, para el caso del barrio El Peñón debemos resaltar que principalmente el comercio se presentaba sobre la avenida Colombia o carrera 1, pero en la dinámica de cambio que se presenta el comercio se ha desplazado hacia el interior del barrio generando una dinámica diferente que podría entenderse como un beneficio para algunos, pero también un problema para otros, pues así mismo se presenta en el barrio San Antonio, Lo señalado no es nuevo, es un fenómeno propio de muchas ciudades de Colombia donde al parecer se favorece las actividades más productivas sin importar la tranquilidad, movilidad, seguridad que estos cambios generan.

Por otro lado, se nota que este tipo de transformaciones afecta en cierta medida los patrimonios arquitectónicos de la ciudad, pues vemos que casas que siempre han sido

bienes de interés cultural y arquitectónico quedan inmersas en este tipo de cambios donde se puede llegar incluso a la perdida de esta condición.

40. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO EL PEÑÓN (AÑO 2020 AL 2023)

En el anterior cuadro se exponen los datos de valores de mercado y sus incrementos entre los años 2020 al 2023, donde evidenciamos que para el barrio El peñón en el año 2020 el valor promedio de metro cuadrado es de \$1.489.000 que incrementa al año 2021 en un 10% equivalente a \$163.845 pasando de \$1.489.000 a \$1.653.345 para el intervalo del año 2021 a 2022 los valores de metro cuadrado de suelo incrementan un 8% equivalente a \$148.801,05 pasando de \$1.653.345 a \$1.802.146,05 y para el intervalo de 2022 a 2023 el valor promedio de metro cuadrado incrementa en un 10% equivalente a \$198.236,07 pasando de \$1.802.145,05 a \$2.000.382,12

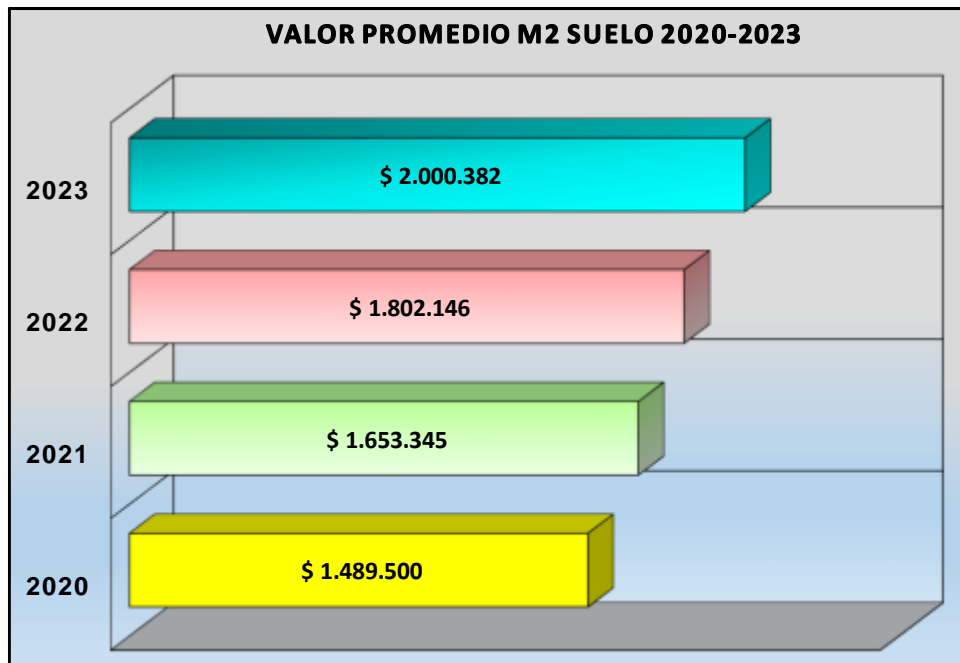
Para entender esta evolución de precios en el valor del suelo podríamos tener en cuenta muchas variables, pero para los casos específicos de áreas urbanas la variable que define estos valores se orienta a la ausencia de tierra urbanizable, que ha permitido que la participación del costo de la tierra aumente del 8% al 10% o más en los presupuestos de los constructores, sin embargo esta tesis ha sido sostenida en los años setenta, en los ochenta y en los noventa y ha sido sustentada por el poco uso que las administraciones locales hacen de los instrumentos señalados en la legislación colombiana para mejorar la oferta de suelo urbanizable, por otro lado y siendo esta variable el objeto de este estudio está el cambio o transformación de uso del suelo, que ha generado muchos cambios tanto en valores de m2 como otros problemas de ámbito social, pues si bien estas transformaciones generan dinámicas económicas que apoyan la economía social, también está la parte de las personas que han sido moradores de estos barrios durante años que ven este desarrollo como algo perjudicial para ellos. Ver. Figura 63.

Figura 63. Comparativo valor del M² suelo barrio El Peñón

COMPARATIVO VALOR DEL SUELO M2 AÑO 2020 - 2023 BARRIO EL PEÑÓN				
AÑO	2020	2021	2022	2023
VALOR PROMEDIO M2 SUELO	\$ 1.489.500	\$ 1.653.345	\$ 1.802.146	\$ 2.000.382
INCREMENTO EN \$ VS AÑO ANTERIOR		\$ 163.845,00	\$ 148.801,00	\$ 198.236,00
INCREMENTO EN % VS AÑO ANTERIOR		10%	8%	10%

Fuente: Base de datos ofertas inmobiliarias – OIC

Figura 64. Valor promedio M² suelo barrio El Peñón



Fuente: Base de datos ofertas inmobiliarias – OIC

ANALISIS ECONOMICO Y TRANSFORMACION CORREDORES IMOBILIARIOS BARRIO GRAN LIMONAR (CRA 66) BARRIO CIUDAD JARDIN (CRA 105) BARRIO CALDAS (CRA 70)

41. RESEÑA HISTÓRICA

Con el propósito de analizar los corredores comerciales de los barrios ciudad jardín, limonar y caldas pondremos en contexto como ha sido el crecimiento y consolidación en algunos sectores significativos, en un periodo de 2020 al 2023; para lo cual debemos conocer el origen de cada uno de los barrios y su comuna.

Estos barrios son integrantes de la comuna 17,18 y 22 de Santiago de Cali. Con el fin de ilustrar este contenido iniciaremos contando un poco al respecto de las comunas y los barrios propuestos de análisis económico y social. “La comuna 17” está compuesta por tres barrios y 19 urbanizaciones o sectores. Comparativamente, esta comuna representa

el 5,7% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad” (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007, pág. 18).

La comuna 17 se encuentra en el suroriente de la ciudad. Limita por el sur con la comuna 22 y el corregimiento de Hormiguero, por el oriente con el corregimiento de Navarro, por el nororiente con la comuna 16, por el norte con la comuna 10, por el noroeste con la comuna 19 y por el occidente con la comuna 18. La comuna 17 cubre el 10,4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1.255,6 hectáreas.

La comuna 18 está compuesta por 14 barrios y seis urbanizaciones y sectores, que representan el 5,6% de los barrios de la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 595 manzanas, es decir, el 4,3% del total de manzanas en toda la ciudad. La comuna 18 se encuentra en el suroccidente de la ciudad. Delimitando por el suroriente con la comuna 22, por el oriente con la comuna 17 y por el norte con la comuna 19. Al sur y al occidente de esta comuna se encuentra el límite del perímetro urbano de la ciudad. La comuna 18 cubre el 4,5% del área total del municipio de Santiago Cali con 542,9 hectáreas (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007)

La comuna 22 está compuesta por un barrio y cuatro urbanizaciones o sectores, La comuna 22 se encuentra al sur de la ciudad. Delimita por el sur con el corregimiento de Pance, al occidente con los corregimientos de La Buitrera y Pance y al norte con las comunas 18 y 17. Al oriente de esta comuna se encuentra el corregimiento El Hormiguero. La comuna 22 cubre el 8,8% del área total del municipio de Santiago Cali con 1.058,9 hectáreas. (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007, pág. 18).

“La comuna 17” está compuesta por tres barrios y 19 urbanizaciones o sectores. Comparativamente, esta comuna representa el 5,7% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad, ubicada al sur del área urbana de la ciudad, la estratificación de las viviendas de esta comuna que predomina es el estrato 5, La comuna 17 cuenta con 47.249 predios construidos, siendo la segunda comuna con mayor número de predios, después de la comuna 2; y representando el 10% del total de la ciudad. En resumen, esta comuna concentra el 5,1% de la población total de la ciudad en un área que corresponde al 10,4% del total, lo cual implica una densidad relativamente baja en comparación con otras comunas. Esta densidad menor es reflejo de la mayor concentración de estratos 4 y 5 en esta comuna. (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007). VER. Figura 65.

Figura 65. Corredores comerciales de los barrios Gran Limonar, Caldas y Urbanización Ciudad Jardín

Corredor carrera 66 – barrio Gran Limonar



Corredor carrera 70 – barrio Caldas



Corredor carrera 105 Urbanización Ciudad Jardín

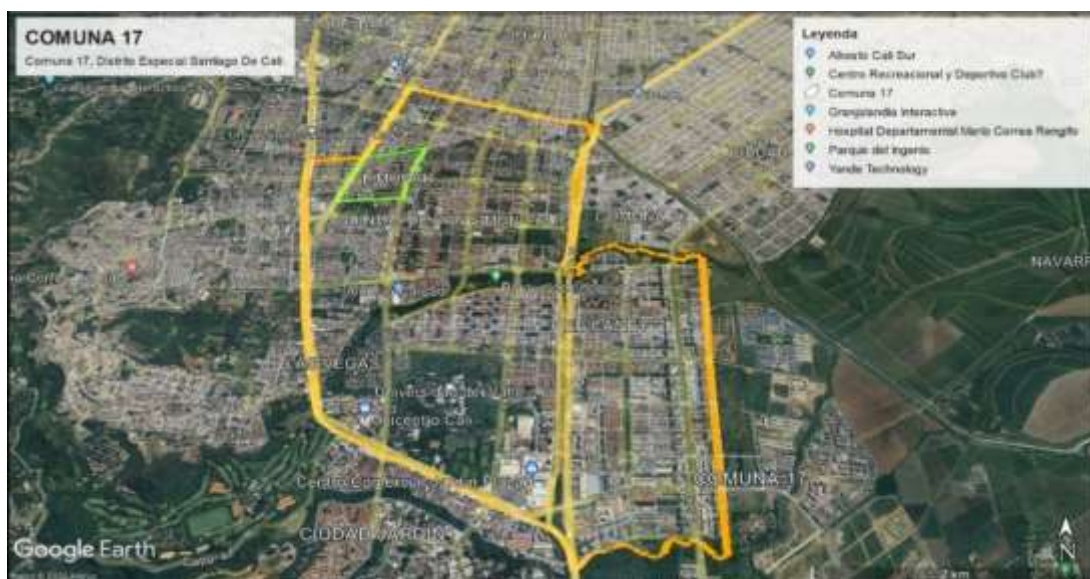


Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

42. DELIMITACIÓN BARRIO GRAN LIMONAR.

El perímetro de delimitación del barrio Gran Limonar inicia al norte con el barrio pampa linda, al oriente con el barrio santa Anita, al occidente con el barrio el Refugio y al sur con el barrio los portales-nuevo rey. Ver. Figura 66.

Figura 66. Delimitación barrio Gran Limonar



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

43. RESEÑA HISTORICA

Barrio El Gran Limonar: La comuna 17, la más extensa de la ciudad, inició su poblamiento en la década de los años 60's, con urbanizaciones al norte del Río Lili y parcelaciones al sur del mismo. Al inicio, el panorama urbanístico y arquitectónico estaba caracterizado por conjuntos habitacionales de uno o dos pisos, constituidos por unidades unifamiliares dispuestas en loteos regulares, completamente pavimentadas, con la existencia de amplios antejardines organizaciones comunitarias como la Junta de Acción (Urbanizaciones Gran Limonar y Capri) y dotadas de todos los servicios públicos.

Figura 67. Mapa Barrio El Gran Limonar



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

Figura 68. Antiguo Corredor Carrera 66 Barrio Limonar



Fuente: Google Maps Año 2013

Figura 69. Antiguo Corredor Carrera 66 Barrio Limonar



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral

44. ACUERDO 069 DE 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

Áreas de Actividad. Las áreas de actividad son las diferentes zonas de la ciudad, delimitadas en razón de la relativa homogeneidad del uso al cual deben destinarse los inmuebles allí localizados. El área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcla indiscriminada y conflictiva de usos. La relación cuantitativa entre el uso principal que la caracteriza y los demás usos complementarios, busca asegurar la permanencia de su identidad funcional y la consolidación de los procesos que deben conducir a la concreción del modelo de ciudad proyectada.

Clasificación de las Áreas de Actividad. Para efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas, las áreas de actividad se dividen en siete (7) clases:

Área de Actividad Residencial

* Residencial Neta

* Residencial Predominante

- Área de Actividad Mixta
- Área de Actividad Económica Predominante
- Área de Actividad de Centralidades
- Área de Actividad Industrial
- Área de Actividad Especial Institucional

Las Áreas de Actividad se encuentran delimitadas en el plano de Zonificación por Áreas de Actividad - Anexo 1 que hace parte integral del presente Acuerdo

Área de Actividad Residencial. Pertenecen al área de actividad residencial todas las zonas de la ciudad cuyas edificaciones contienen principalmente actividades destinadas al alojamiento permanente de sus habitantes. Conforman los mayores y más representativos tejidos urbanos residenciales y para efectos de la asignación de usos se subdividen en dos grupos: Área de Actividad Residencial Neta

- Área de Actividad Residencial Predominante.

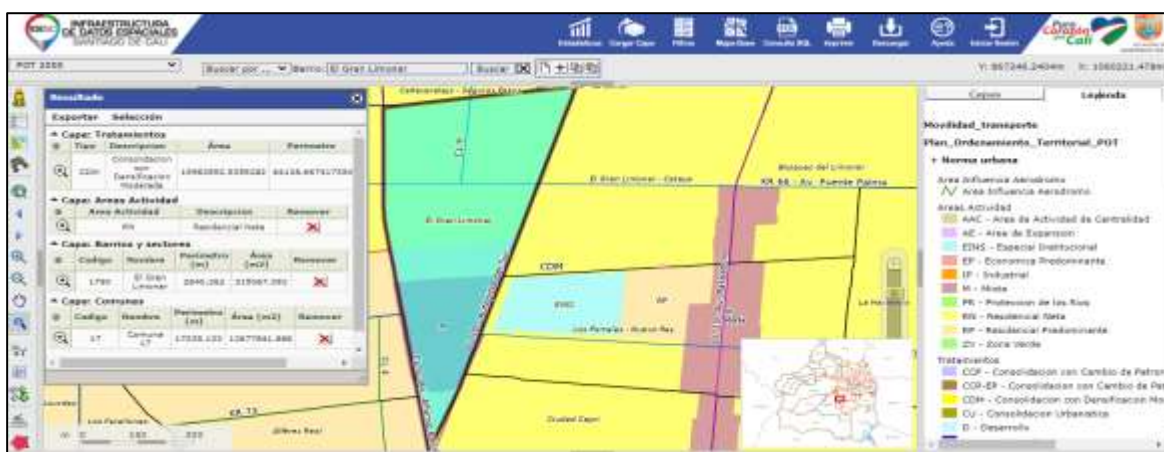
Área de Actividad Residencial Neta. Determinase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente contruidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para esta actividad se establecen en la

Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

Área de Actividad Residencial Predominante. Determinéase como área de actividad residencial predominante aquella originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.

PARÁGRAFO: Cuando un área que aún conserva el carácter de residencial predominante ha experimentado cambios incontrolados, pero aún de escala moderada al interior de su tejido, sea por filtración de usos, por efecto de inadecuado control sobre los bordes de una vía arterial o colectora, o por causa de algún equipamiento impactante o mal implantado, la ficha. Ver. Figura 70.

Figura 70. Área De Actividad Residencial Neta. Acuerdo 069 de 2000 POT



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali – IDESC

Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad.

Las Áreas de Actividad se clasifican en:

1. Área de Actividad Residencial Neta.
2. Área de Actividad Residencial Predominante.
3. Área de Actividad Mixta.
4. Área de Actividad Industrial.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Áreas de Actividad”, el cual hace parte integral del presente Acto. Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El Área de Actividad Mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos, entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El Área de Actividad Mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades Empresariales.
2. Centralidades de Abastecimiento.
3. Centralidades con Usos Asociados a la Vivienda.
4. Centralidades Asociadas a Equipamientos.
5. Centralidades de Servicios al Automóvil.
6. Centralidades de Servicios Industriales.

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos Urbanos, se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 2020 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

Artículo 294. Vocaciones de Usos del Suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio, de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica y las Áreas de Actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.
- Usos Industriales.
- Usos Empresariales.
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- Área de Actividad Residencial Predominante.
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.
- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3. Ver. Figura 71.

Figura 71. Área Actividad Mixta Acuerdo No 0373 POT 2014



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali – IDESC

45. CORREDOR COMERCIAL

Sus tipologías de construcción eran originalmente casas unifamiliares de dos pisos de altura, Pero la demanda del sector impulso el desarrollo y la transformación comercial del sector. Además, el acuerdo 0373 del 2014, por medio del cual se expide el POT (Plan

de ordenamiento Territorial) el cual adopta y clasifica el área de actividad mixta en el corredor comercial de la carrera 66. Las características constructivas actuales del sector objeto de estudio son; locales comerciales y bodegas, de dos pisos de altura, adecuados en acabados y distribución según la necesidad de la actividad.

Dentro del estudio a la comuna 17 está el barrio el Gran Limonar. En el cual se ha desarrollado y consolidado la actividad comercial de servicios, especialmente de restaurantes, discotecas y bares. El corredor comercial más predominante en el sector es la carrera 66, entre calle 13 (av. Pasoancho) y calle 10 (au. sur oriental). Ver. Figura 72, Figura 73

Figura 72. Sector Comercial Carrera 66



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

Figura 73. Sector Comercial Carrera 66



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral –OIC

Vías Del Sector Barrio El Gran Limonar

El sector se compone de vías Arterias principales VAP y Vías Arterias Secundarias VAS, en su generalidad se encuentran en buen estado, es allí donde se reflejan los corredores comerciales de este barrio y las arterias principales del sector. Sus vías conectan sentido sur- norte y sur-oeste y sur-oriente. Ver. Figura 74.

Tipo de Vías Barrio el Gran Limonar

Vías Arterias Principales – VAP,

Calle 10(autopista sur oriental) Calle 5 entre Carrera 1 y Calle 11 (Vía a la Buitrera).

Vías Arterias Secundarias – VAS

Carrera 66 entre Calle 1 (Avenida Circunvalación) y Calle 25

46. TRANSPORTE

Principalmente prestado por el Masivo Integrado De Occidente (MIO) con buses alimentadores identificados en las rutas P62A y P21E que atraviesa la avenida Pasoancho que salen de las principales estaciones como son universidades, además de este servicio sobre la avenida Pasoancho transita busetas de servicio público, como la ermita y rio Cali. Ver. Figura 4674

Figura 74. Rutas transporte MIO

P62A



P21E



Fuente: transporte Masivo Integrado de Occidente – MIO

“La comuna 18 “está compuesta por 14 barrios y seis urbanizaciones y sectores, que representan el 5,6% de los barrios de la ciudad. Por otro lado, En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), también el estrato moda para toda la ciudad. Esta comuna posee 595 manzanas, es decir, el 4,3% del total de manzanas en toda la ciudad. Esta comuna cuenta con 16.782 predios construidos, y representa el 3,6% del total de la ciudad. Está conformada por 24.705 viviendas, lo cual corresponde al 4,9% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 45,5, cifra superior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,7 viviendas por hectárea (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007). Ver. Figura 75.

Figura 75. Mapa comuna 18

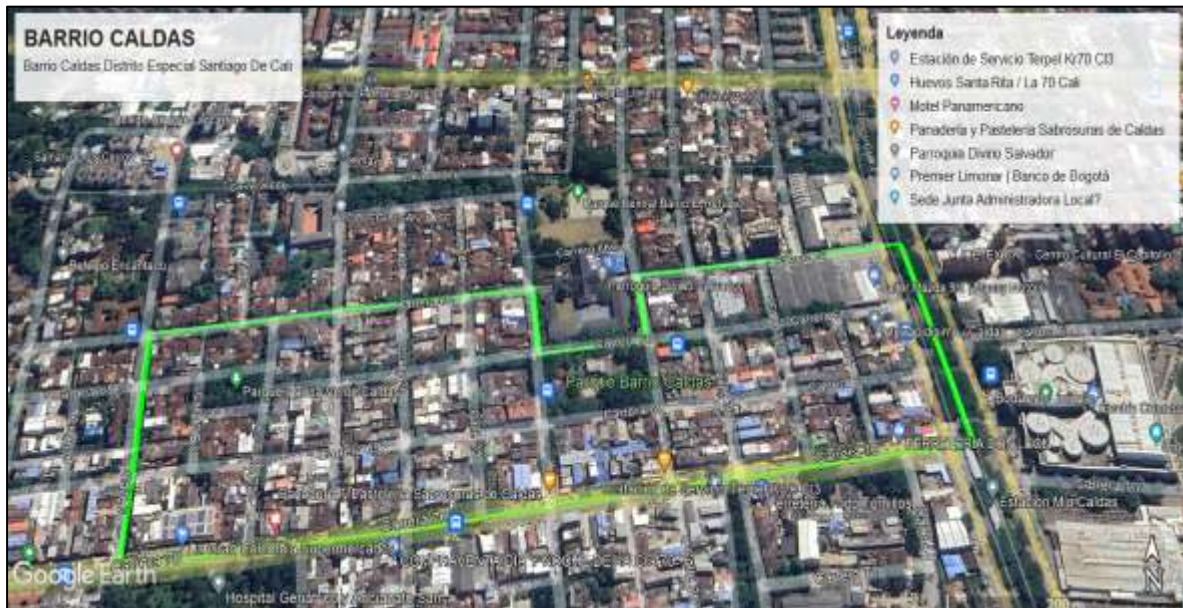


Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

47. DELIMITACIÓN BARRIO CALDAS

El perímetro de delimitación del barrio caldas inicia al norte con el barrio el Refugio, al oriente con el Gran Limonar, al occidente con el barrio los chorros y al sur con el barrio alférez real. Ver. Figura 76

Figura 76. Delimitación barrio Caldas



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

48. RESEÑA HISTORICA

Respecto a la historia del barrio Caldas, a mediados de 1.930 se iniciaron asentamientos de la población que más tarde originaron el poblamiento de la Comuna 18, el sector brindaba posibilidades en labores agrícolas y del aprovechamiento del río Meléndez como sitio de recreación, al finalizar la década de los años cuarenta ya se habían empezado a conformar los barrios Meléndez, Buenos Aires y Caldas en la parte plana. A estos los sigue la urbanización de las áreas en que se llegarían a formar los barrios Camilo Torres (hoy Alférez Real), Horizontes y Farallones. Hacia mediados de los sesenta ya se ha dado el en los últimos años, tanto por efecto de la densificación del inicio del barrio El Jordán y se insinúan los asentamientos de barrios originales como por el rápido ritmo al que han crecido las partes altas polvorines y Alto Meléndez y Los Chorros.

Los primeros barrios formalizados por acuerdo del Concejo Municipal, Buenos Aires, Caldas y Los chorros (parte baja), incrementado aceleradamente su población y ha datan de 1.964. El Barrio Meléndez es reconocido sólo en transformado el panorama de sus necesidades prioritarias. 1.965 y hasta 10 años después se reconoce los Farallones. En diciembre de 1,992 se crean los barrios Colinas del Sur. Ver. **Figura 77**.

Figura 77. Corredor comercial barrio Caldas

Antiguo Corredor Carrera 70



Fuente: Google maps año 2013

Actual corredor carrera 70



Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

49. ACUERDO 069 DE 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

Áreas de Actividad. Las áreas de actividad son las diferentes zonas de la ciudad, delimitadas en razón de la relativa homogeneidad del uso al cual deben destinarse los inmuebles allí localizados. El área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcla indiscriminada y conflictiva de usos. La relación cuantitativa entre el uso principal que la caracteriza y los demás usos complementarios, busca asegurar la permanencia de su identidad funcional y la consolidación de los procesos que deben conducir a la concreción del modelo de ciudad proyectada.

Clasificación de las Áreas de Actividad. Para efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas, las áreas de actividad se dividen en siete (7) clases:

Área de Actividad Residencial

* Residencial Neta

* Residencial Predominante

- Área de Actividad Mixta

- Área de Actividad Económica Predominante

- Área de Actividad de Centralidades
- Área de Actividad Industrial
- Área de Actividad Especial Institucional

Las Áreas de Actividad se encuentran delimitadas en el plano de Zonificación por Áreas de Actividad - Anexo 1 que hace parte integral del presente Acuerdo

Área de Actividad Residencial. Pertenecen al área de actividad residencial todas las zonas de la ciudad cuyas edificaciones contienen principalmente actividades destinadas al alojamiento permanente de sus habitantes. Conforman los mayores y más representativos tejidos urbanos residenciales y para efectos de la asignación de usos se subdividen en dos grupos:

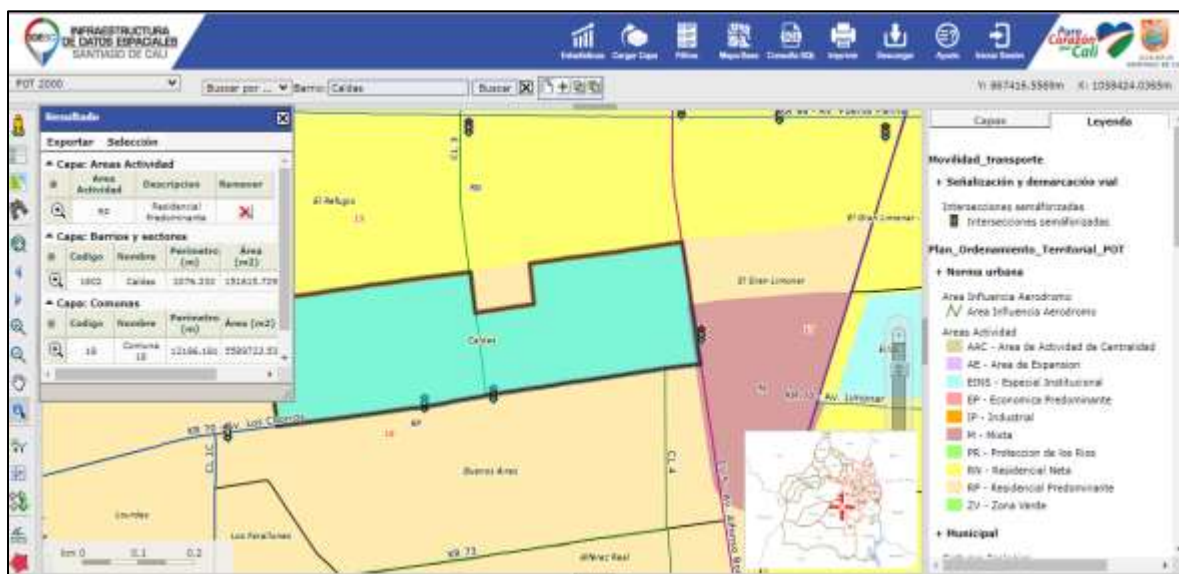
- Área de Actividad Residencial Neta
- Área de Actividad Residencial Predominante

Área de Actividad Residencial Neta. Determinase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente contruidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para esta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

Área de Actividad Residencial Predominante. Determinase como área de actividad residencial predominante aquella originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.

PARÁGRAFO: Cuando un área que aún conserva el carácter de residencial predominante ha experimentado cambios incontrolados, pero aún de escala moderada al interior de su tejido, sea por filtración de usos, por efecto de inadecuado control sobre los bordes de una vía arterial o colectora, o por causa de algún equipamiento impactante o mal implantado, la ficha. Ver. Figura 78.

Figura 78. Área de Actividad Residencial Neta. Acuerdo 069 de 2000 P.O. T



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali - IDESC

50. ACUERDO 0373 DE 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad.

Las Áreas de Actividad se clasifican en:

1. Área de Actividad Residencial Neta.
2. Área de Actividad Residencial Predominante.
3. Área de Actividad Mixta.
4. Área de Actividad Industrial.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa No 42 "Áreas de Actividad", el cual hace parte integral del presente Acto. Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano", el cual hace parte integral del presente Acto.

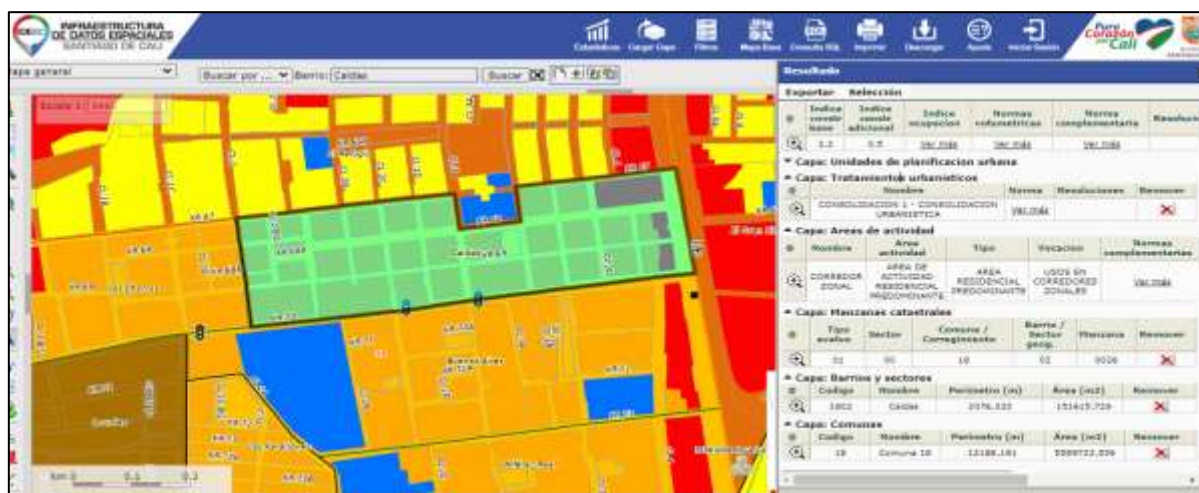
Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden

desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m2) metros cuadrados. De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.

Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto. Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos Urbanos, se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 2020 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo. Ver. Figura 79.

Figura 79. Área Actividad Residencial Acuerdo No 0373 POT 2014



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali

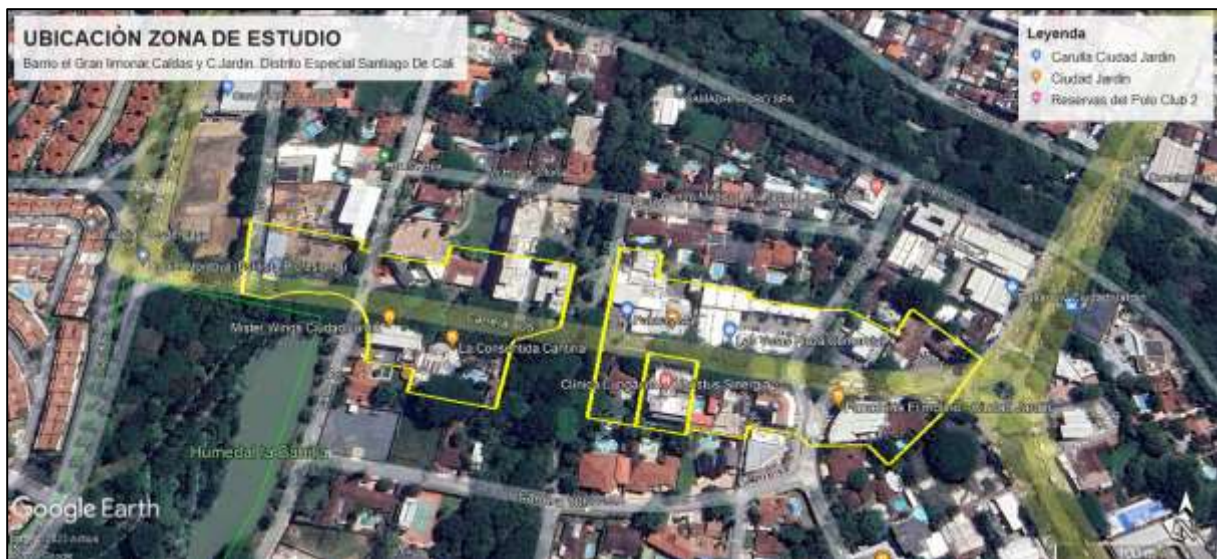
51. CORREDOR COMERCIAL

Sus tipologías de construcción eran originalmente casas unifamiliares de dos pisos de altura, Pero la demanda del sector impulso el desarrollo y la transformación comercial

del sector. el acuerdo 0373 del 2014, por medio del cual se expide el POT (Plan de ordenamiento Territorial) sigue adoptando el área de actividad residencial predominante, a pesar de la transformación del sector a uso comercial. Las características constructivas actuales del sector objeto de estudio son, bodegas y locales comerciales, adecuados en acabados y distribución según la necesidad de la actividad.

Dentro del estudio a la comuna 18 está el barrio Caldas, se ha desarrollado y consolidado la actividad comercial de servicios, especialmente de ferreterías, misceláneas y supermercados. El corredor comercial más predominante en el sector es la carrera 70, entre calle 5 y calle 1 (av. De los cerros). Ver. Figura 80.

Figura 80.Sector Comercial Carrera 70



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

51.1. Vías Del Sector Barrio Caldas

El sector se compone de vías Arterias principales VAP y Vías Arterias Secundarias VAS, en su generalidad se encuentran en buen estado, es allí donde se reflejan los corredores comerciales de este barrio y las arterias principales del sector. Sus vías conectan sentido sur- norte y sur-oeste.

51.2. Tipo de Vías Barrio Caldas

Vías Arterias Principales – VAP,
Calle 10(autopista sur oriental) Calle 5 entre Carrera 1 y Calle 11 (Vía a la Buitrera).

Vías Arterias Secundarias – VAS Carrera 70 entre Calle 1 (Avenida Circunvalación) y Calle 5

Figura 81. Vías barrio Caldas



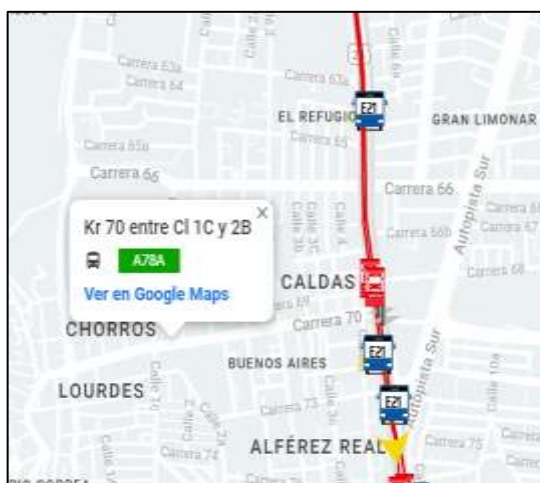
Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

52. TRANSPORTE

Principalmente prestado por el Masivo Integrado De Occidente (MIO) con buses alimentadores identificados en las rutas A78A, E21, T57A, T31 que atraviesa la calle 5 que salen de las principales estaciones como son universidades. Ver. Figura 82.

Figura 82. Rutas Transporte MIO

A78A



E21-T57A-T31



Fuente: Transporte Masivo integrado de Occidente – MIO

53. DELIMITACIÓN URBANIZACIÓN CIUDAD JARDIN

El perímetro de delimitación del barrio Urb. ciudad jardín inicia al norte con el barrio horizonte y Meléndez, al oriente con el barrio antejardín, al occidente el barrio el jordán y polvorines y al sur con el barrio parcelaciones Pance.

“La comuna 22” está compuesta por un barrio y cuatro urbanizaciones o sectores, a 2005 esta comuna contaba con 4.112 predios construidos, los cuales representan el 1,1% del total de la ciudad. Esta es la comuna con el menor número de predios, seguida por la comuna 20 con 9.198 predios. Está conformada por 2.407 viviendas, lo cual corresponde al 0,5% del total de viviendas de la capital vallecaucana, y es también la comuna con el menor número de viviendas. Así, el número de viviendas por hectárea es 2,3, cifra muy inferior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,7 viviendas por hectárea (Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI, 2007). Ver. Figura 83.

Figura 83. Mapa Comuna 22



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral -OIC

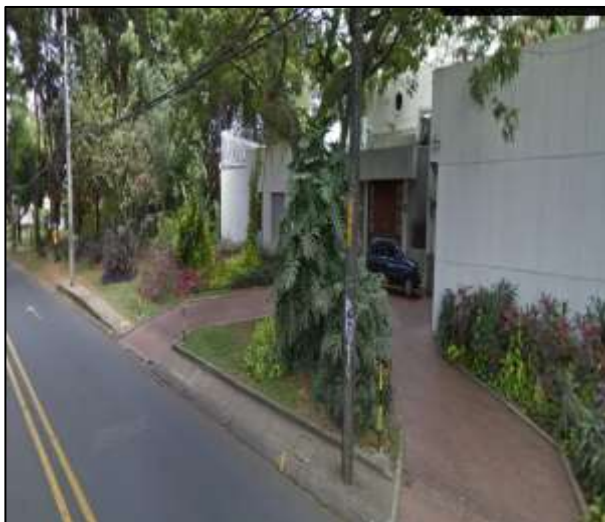
54. RESEÑA HISTORICA

Urbanización Ciudad Jardín: Historia Antes de 1960, el área correspondiente a LA COMUNA 22 formaba parte del área rural del municipio de Santiago de Cali. A partir de 1960 se presentan dos procesos de ocupación hacia este sector: Urbanización Ciudad Jardín Desarrollada bajo los parámetros de una morfología urbanística de trama en rondas, asociada a la topografía pendiente y a grandes lotes, propios de los estratos altos, con servicios públicos conectados a la ciudad, se implantó como el paradigma del vecindario norteamericano de baja densidad, restándole importancia a la necesidad de andenes y espacios públicos, destacando las áreas verdes privadas y los valores paisajísticos.

Es así como a través del acuerdo número 0134 de 10 agosto del 2004, el consejo municipal reconoce al área, anteriormente integrante de la comuna 17, como una nueva Comuna. Por lo tanto, se determinó que el área denominada como Urbanización Ciudad Jardín, Parcelaciones Pance, Urbanización Río Lili, Cañas gordas, El Retiro, La Umbría, La María, Piedra Grande, Alférez Real, Los 21, La Hacienda Cañasgordas y el club campestre de Cali, conformaran la Comuna 22. Ver. Figura 85.

Figura 84. Corredor Comercial barrio Urbanización Ciudad Jardín

Carrera 105



Fuente: Google Maps Año 2001

Carrera 70



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral -OIC

Figura 85. Urbanización barrio Ciudad Jardín



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

55. ACUERDO 069 DE 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

Áreas de Actividad. Las áreas de actividad son las diferentes zonas de la ciudad, delimitadas en razón de la relativa homogeneidad del uso al cual deben destinarse los inmuebles allí localizados. El área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcla indiscriminada y conflictiva de usos. La relación cuantitativa entre el uso principal que la caracteriza y los demás usos complementarios, busca asegurar la permanencia de su identidad funcional y la consolidación de los procesos que deben conducir a la concreción del modelo de ciudad proyectada.

Clasificación de las Áreas de Actividad. Para efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas, las áreas de actividad se dividen en siete (7) clases:

Área de Actividad Residencial

- * Residencial Neta
- * Residencial Predominante
 - Área de Actividad Mixta
 - Área de Actividad Económica Predominante

- Área de Actividad de Centralidades
- Área de Actividad Industrial
- Área de Actividad Especial Institucional

Las Áreas de Actividad se encuentran delimitadas en el plano de Zonificación por Áreas de Actividad - Anexo 1 que hace parte integral del presente Acuerdo

Área de Actividad Residencial. Pertenecen al área de actividad residencial todas las zonas de la ciudad cuyas edificaciones contienen principalmente actividades destinadas al alojamiento permanente de sus habitantes. Conforman los mayores y más representativos tejidos urbanos residenciales y para efectos de la asignación de usos se subdividen en dos grupos:

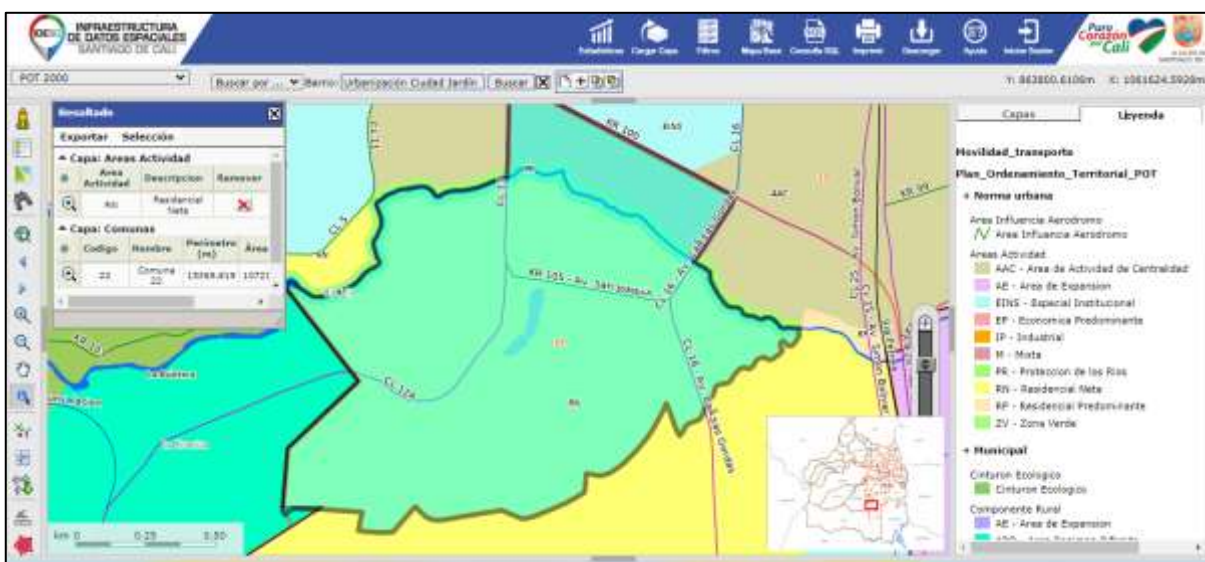
- Área de Actividad Residencial Neta
- Área de Actividad Residencial Predominante

Área de Actividad Residencial Neta. Determinase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente contruidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para esta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

Área de Actividad Residencial Predominante. Determinase como área de actividad residencial predominante aquella originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.

Parágrafo: Cuando un área que aún conserva el carácter de residencial predominante ha experimentado cambios incontrolados, pero aún de escala moderada al interior de su tejido, sea por filtración de usos, por efecto de inadecuado control sobre los bordes de una vía arterial o colectora, o por causa de algún equipamiento impactante o mal implantado, la ficha. Ver. Figura 86.

Figura 86. Acuerdo 069 de 2000 P.O. T



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

56. CORREDOR COMERCIAL

Sus tipologías de construcción eran originalmente casas unifamiliares de un piso de altura y amplios lotes de terreno, Pero la demanda del sector impulso el desarrollo y la transformación comercial del sector. Además, el Acuerdo 0373 del 2014, por medio del cual se expide el POT (Plan de ordenamiento Territorial) el cual adopta y clasifica el área de actividad mixta en el corredor comercial de la carrera 105. Las características constructivas actuales del sector objeto de estudio son locales comerciales, de un piso de altura, adecuados en acabados y distribución según la necesidad de la actividad.

Dentro del estudio a la comuna 22 está el barrio Urb. Ciudad Jardín, se ha desarrollado y consolidado la actividad comercial de servicios, especialmente de restaurantes, comercio de prendas de vestir y droguerías. El corredor comercial más predominante en el sector es la carrera 105, entre calle 13 (av. Pasoancho) y calle 16(av. Cañasgordas). Ver. Figura 87.

Figura 87. Sector Comercial Carrera 105



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

57. ACUERDO 0373 DE 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las Áreas de Actividad se clasifican en:

1. Área de Actividad Residencial Neta.
2. Área de Actividad Residencial Predominante.
3. Área de Actividad Mixta.
4. Área de Actividad Industrial.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de Actividad", el cual hace parte integral del presente Acto. Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano", el cual hace parte integral del presente Acto.

Área de Actividad Mixta. El Área de Actividad Mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos, entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo

impacto que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad. El Área de Actividad Mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades Empresariales.
2. Centralidades de Abastecimiento.
3. Centralidades con Usos Asociados a la Vivienda.
4. Centralidades Asociadas a Equipamientos.
5. Centralidades de Servicios al Automóvil.
6. Centralidades de Servicios Industriales.

Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

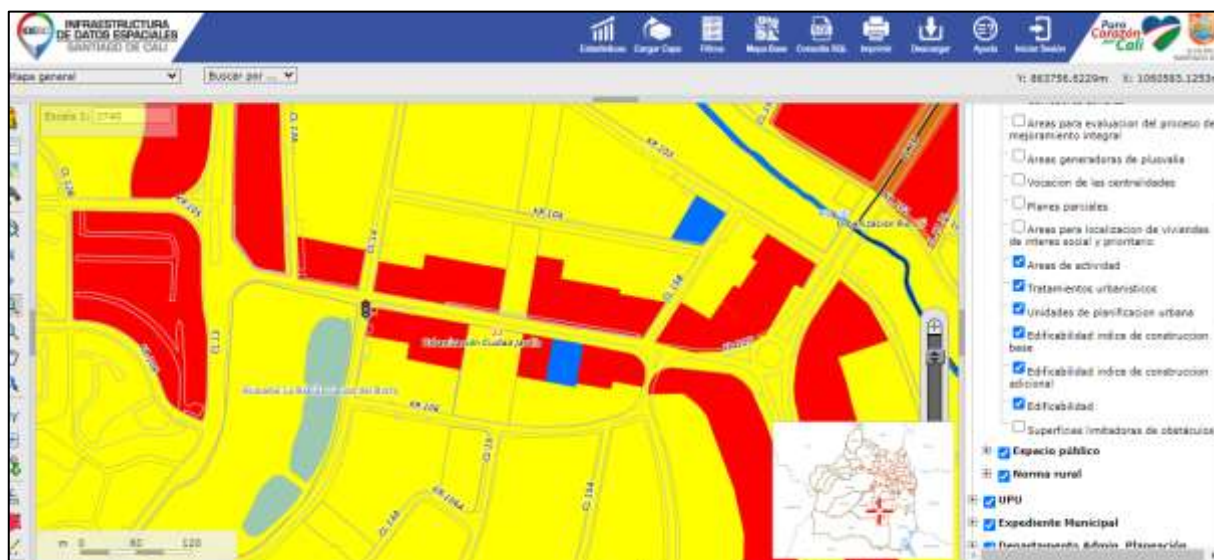
Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos Urbanos, se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 2020 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

Vocaciones de Usos del Suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio, de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica y las Áreas de Actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.

- Usos Industriales.
- Usos Empresariales.
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- Área de Actividad Residencial Predominante.
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.
- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3. Ver. Figura 88.

Figura 88. Acuerdo 0373 de 2014



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales Santiago de Cali – IDESC

57.1. Vías del sector Barrio Urbanización Ciudad Jardín

El sector se compone de vías Arterias principales VAP y Vías Arterias Secundarias VAS, en su generalidad se encuentran en buen estado, es allí donde se reflejan los corredores comerciales de este barrio y las arterias principales del sector. Sus vías conectan sentido sur- norte, sur-oeste y sur-oriente.

57.2. Tipo de Vías Barrio Urb. Ciudad Jardín

Vías Arterias Secundarias – VAS

Calle 13 desde la Carrera 1 y su prolongación hasta empalmar con la Vía Circunvalación en el tramo sur

Vías Colectoras - VC

Carrera 105 entre prolongación de la Calle 13 y Calle 18. Ver. Figura 89

Figura 89. Vía Comercial Carrera 105



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

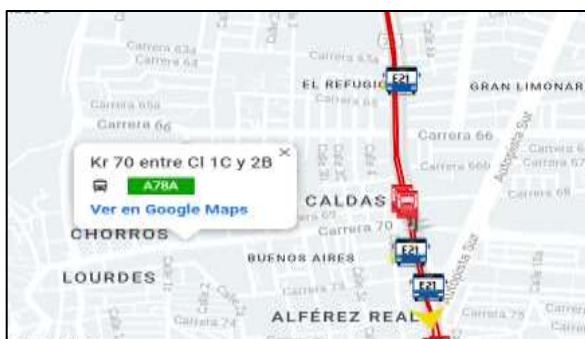
58. TRANSPORTE

Principalmente prestado por el Masivo Integrado De Occidente (MIO) con buses alimentadores identificados en las rutas A19B,A11, A11B,A14A,A14B,A19A que atraviesa la calle 5 y la carrera 102, que salen de las principales estaciones como son universidades. Ver. Figura 90.

Figura 90. Rutas Transporte MIO

A19B

A11-A11B-A14A-A14B-A19A



Fuente: Transporte Masivo integrado de Occidente - MIO

59. ESTUDIO VALOR M2 DEL SUELO CORREDOR COMERCIAL COMUNA 17- BARRIO EL GRAN LIMONAR

En el presente año, el Observatorio Inmobiliario de Cali, realizó la valoración económica del corredor comercial (Carrera 66) entre calle 13 (av. Pasoancho) y calle 10 (autopista. sur oriental). que conforman la comuna 17- Barrio El gran Limonar, con el fin de establecer el valor por M2 de suelo. Esta comuna se encuentra conformada por tres barrios y 19 urbanizaciones o sectores. Comparativamente, esta comuna representa el 5,7% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad, geográficamente se componen por locales comerciales y bodegas de uso comercial, que reúnen productos y servicios especialmente, bares, discotecas y restaurantes.

60. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO EL GRAN LIMONAR (AÑO 2020 AL 2023)

En el siguiente cuadro se exponen los datos de valores de mercado y sus incrementos entre los años 2020 al 2023, donde evidenciamos que para el barrio El gran limonar en el año 2020 el valor promedio de metro cuadrado es de \$1.719.089 que incrementa al año 2021 en un 9% equivalente a \$162.789 pasando de \$1.719.089 a \$1.881.878 para el intervalo del año 2021 a 2022 los valores de metro cuadrado de suelo incrementan un 6% equivalente a \$118.122 pasando de \$1.881.878 a \$2.000.000 y para el intervalo de 2022 a 2023 el valor promedio de metro cuadrado incrementa en un 8% equivalente a \$180.252 pasando de \$2.000.000 a \$2.180.252

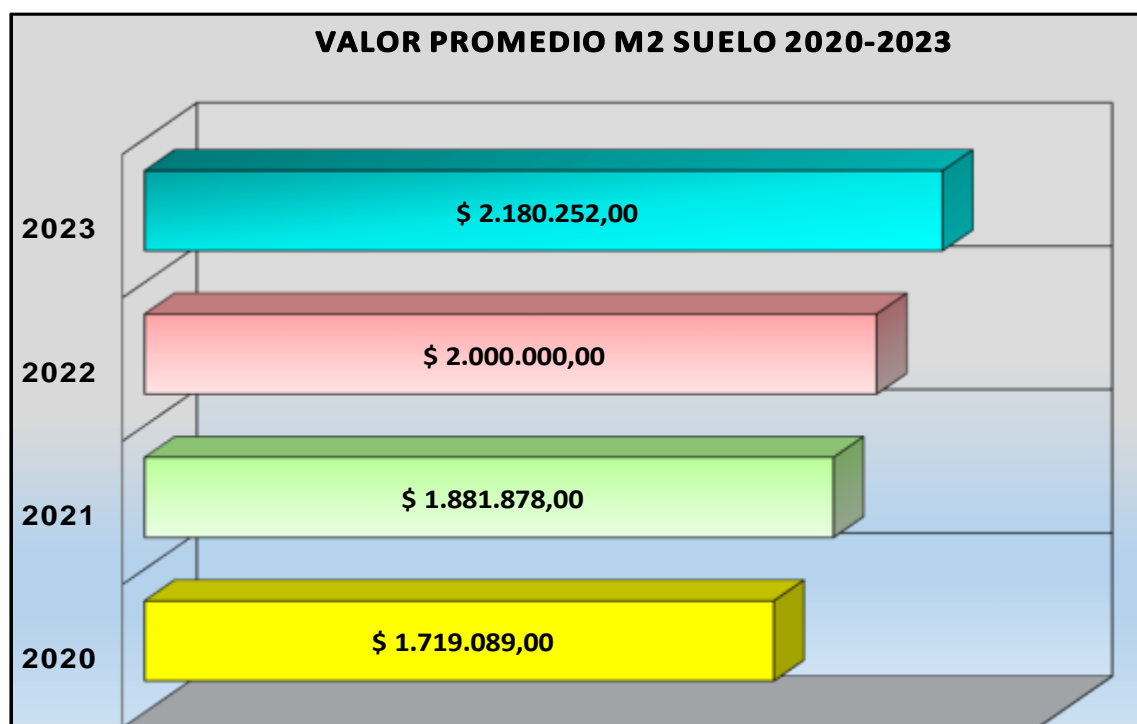
Para entender esta evolución de precios en el valor del suelo podríamos tener en cuenta muchas variables, pero para los casos específicos de áreas urbanas la variable que define estos valores se orienta a la ausencia de tierra urbanizable, que ha permitido que la participación del costo de la tierra aumente del 6% al 9% o más en los presupuestos de los constructores, sin embargo esta tesis ha sido sostenida en los años setenta, en los ochenta y en los noventa y ha sido sustentada por el poco uso que las administraciones locales hacen de los instrumentos señalados en la legislación colombiana para mejorar la oferta de suelo urbanizable, por otro lado y siendo esta variable el objeto de este estudio está el cambio o transformación de uso del suelo, que ha generado muchos cambios tanto en valores de m2 como otros problemas de ámbito social, pues si bien estas transformaciones generan dinámicas económicas que apoyan la economía social, también está la parte de las personas que han sido moradores de estos barrios durante años que ven este desarrollo como algo perjudicial para ellos. Ver. Figura 91. Comparativo valor del m² suelo barrio Gran Limonar. Figura 91, Figura 92.

Figura 91. Comparativo valor del m² suelo barrio Gran Limonar

COMPARATIVO VALOR DEL SUELO M2 AÑO 2020 - 2023 BARRIO EL GRAN LIMONAR				
AÑO	2020	2021	2022	2023
VALOR PROMEDIO M2 SUELO	\$ 1.719.089	\$ 1.881.878	\$ 2.000.000	\$ 2.180.252
INCREMENTO EN \$ VS AÑO ANTERIOR		\$ 162.789	\$ 118.122	\$ 180.252
INCREMENTO EN % VS AÑO ANTERIOR		9%	6%	8%

Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

Figura 92. Valor promedio m² suelo barrio Gran Limonar



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

61. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO CALDAS (AÑO 2020 AL 2023)

El estudio de la dinámica inmobiliaria localizada en la comuna 18, específicamente en la carrera 70, presenta un incremento del 8% entre el año 2020 y 2021, del 2021 al 2022 un incremento del 5% y entre el año 2022 y 2023 del 21%. así las cosas, podemos determinar que la transformación, consolidación del sector y el cambio en sus tipologías constructivas de uso comercial, permitió que el sector tenga altas perspectivas de valorización. Ver. Figura 93.

Figura 93. Comparativo valor del m² suelo barrio Caldas

COMPARATIVO VALOR DEL SUELO M2 AÑO 2020 - 2023 BARRIO CALDAS				
AÑO	2020	2021	2022	2023
VALOR PROMEDIO M2 SUELO	\$ 952.192	\$ 1.031.077	\$ 1.082.769	\$ 1.363.636
INCREMENTO EN \$ VS AÑO ANTERIOR		\$ 78.885	\$ 51.692	\$ 280.867
INCREMENTO EN % VS AÑO ANTERIOR		8%	5%	21%

Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

62. ESTUDIO VALOR M2 DEL SUELO CORREDOR COMERCIAL COMUNA 18- BARRIO CALDAS

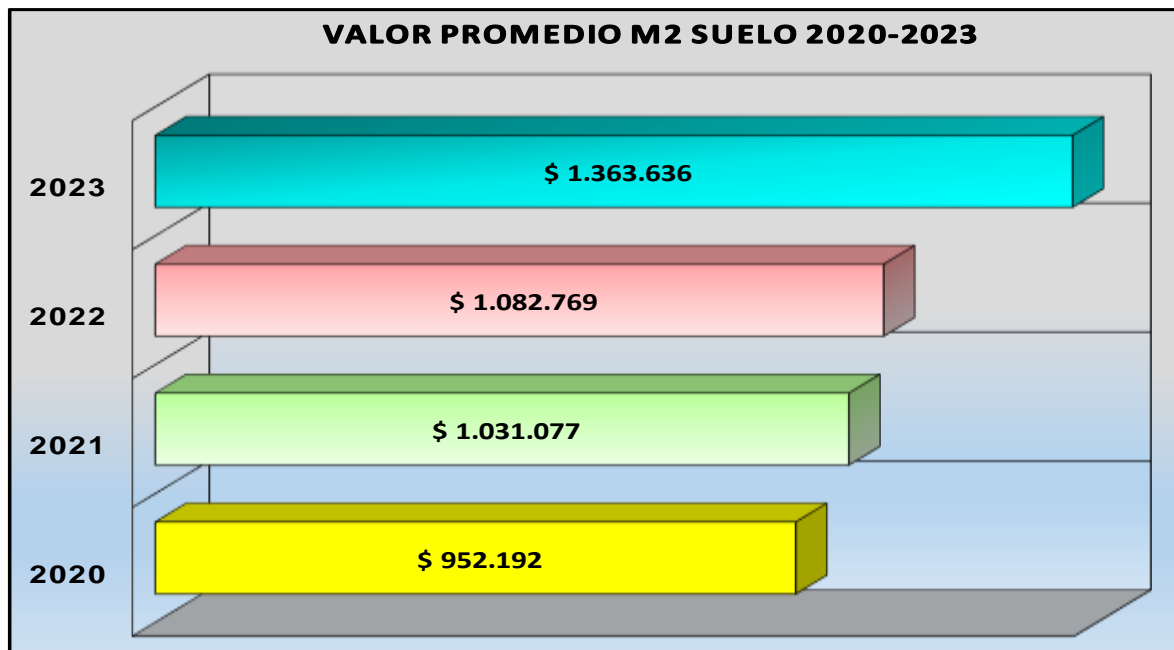
En el presente año, el Observatorio Inmobiliario de Cali, realizó la valoración económica del corredor comercial (Carrera 70) entre calle 5 y calle 1(av. De los cerros) que conforman la comuna 18- Barrio Caldas, con el fin de establecer el valor por m² de suelo. Esta comuna se encuentra conformada por 14 barrios y seis urbanizaciones y sectores, que representan el 5,6% de los barrios de la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 595 manzanas, es decir, el 4,3% del total de manzanas en toda la ciudad. La comuna 18 se encuentra en el suroccidente de la ciudad se componen por locales comerciales, y bodegas de uso comercial se servicios, que reúnen productos y servicios especialmente, ferreterías, supermercados y talleres de autopartes para vehículos y motocicletas.

En el siguiente cuadro se exponen los datos de valores de mercado y sus incrementos entre los años 2020 al 2023, donde evidenciamos que para el barrio caldas en el año 2020 el valor promedio de metro cuadrado es de \$952.192 que incrementa al año 2021 en un 8% equivalente a \$78.885 pasando de \$952.192 a \$1.031.077 para el intervalo del año 2021 a 2022 los valores de metro cuadrado de suelo incrementan un 5% equivalente a \$51.692 pasando de \$1.031.077 a \$1.082.769 y para el intervalo de 2022 a 2023 el

valor promedio de metro cuadrado incrementa en un 21% equivalente a \$280.867 pasando de \$1.082.769 a \$1.363.636

Para entender esta evolución de precios en el valor del suelo podríamos tener en cuenta muchas variables, pero para los casos específicos de áreas urbanas la variable que define estos valores se orienta a la ausencia de tierra urbanizable, que ha permitido que la participación del costo de la tierra aumente del 8% al 21% o más en los presupuestos de los constructores, sin embargo esta tesis ha sido sostenida en los años setenta, en los ochenta y en los noventa y ha sido sustentada por el poco uso que las administraciones locales hacen de los instrumentos señalados en la legislación colombiana para mejorar la oferta de suelo urbanizable, por otro lado y siendo esta variable el objeto de este estudio está el cambio o transformación de uso del suelo, que ha generado muchos cambios tanto en valores de m² como otros problemas de ámbito social, pues si bien estas transformaciones generan dinámicas económicas que apoyan la economía social, también está la parte de las personas que han sido moradores de estos barrios durante años que ven este desarrollo como algo perjudicial para ellos. Ver. Figura 94.

Figura 94. Valor promedio m² suelo barrio Caldas



Fuente. Observatorio Inmobiliario Catastral – OIC

63. EVOLUCIÓN DE VALORES COMERCIALES METRO CUADRADO BARRIO URBANIZACIÓN CIUDAD JARDIN (AÑO 2020 AL 2023)

El estudio de la dinámica inmobiliaria localizada en la comuna 22, específicamente en la carrera 105, entre calle 13 (av. Pasoancho) y calle 16(av. Cañasgordas). presenta un incremento del 5% entre el año 2020 y 2021, del 2021 al 2022 un incremento del 13% y entre el año 2022 y 2023 del 5%. así las cosas, podemos determinar que la transformación, consolidación del sector y el cambio en sus tipologías constructivas de uso comercial, permitió que el sector tenga altas perspectivas de valorización. Ver. Figura 95.

Figura 95. Comparativo valor del m² suelo barrio Urbanización Ciudad Jardín

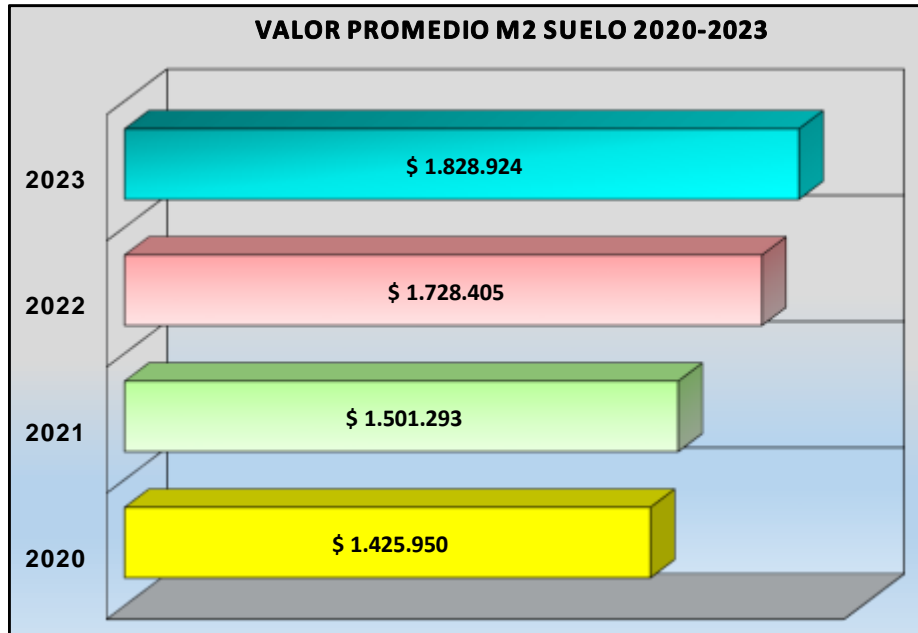
COMPARATIVO VALOR DEL SUELO M2 AÑO 2020 - 2023 BARRIO URB. CIUDAD JARDIN				
AÑO	2020	2021	2022	2023
VALOR PROMEDIO M2 SUELO	\$ 1.425.950	\$ 1.501.293	\$ 1.728.405	\$ 1.828.924
INCREMENTO EN \$ VS AÑO ANTERIOR		\$ 75.343	\$ 227.112	\$ 100.519
INCREMENTO EN % VS AÑO ANTERIOR		5%	13%	5%

Fuente. Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

64. ESTUDIO VALOR M2 DEL SUELO CORREDOR COMERCIAL COMUNA 22- BARRIO URB. CIUDAD JARDÍN

En el presente año, el Observatorio Inmobiliario de Cali, realizó la valoración económica del corredor comercial (Carrera 105) que conforman la comuna 22- Barrio Urb. Ciudad Jardín, con el fin de establecer el valor por m² de suelo. Esta comuna se encuentra conformada por cuatro barrios Urbanización Ciudad Jardín, Urbanización Rio Lili, Ciudad Campestre y Parcelaciones Pance, a 2005 esta comuna contaba con 4.112 predios construidos, los cuales representan el 1,1% del total de la ciudad. Esta es la comuna con el menor número de predios, seguida por la comuna 20 con 9.198 predios. Está conformada por 2.407 viviendas, lo cual corresponde al 0,5% del total de viviendas de la capital vallecaucana. La comuna 22 se encuentra al sur de la ciudad, se componen por locales comerciales, de uso comercial se servicios, especialmente restaurantes, comercio de prendas de vestir y droguerías. Ver. Figura 96.

Figura 96. Valor promedio m² suelo barrio Urbanización Ciudad Jardín



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC

65. CONCLUSIÓN

A partir del análisis económico y transformación de corredores comerciales de los barrios La Flora, Granada, San Antonio, El Peñón, Caldas, Gran Limonar y Urbanización Ciudad Jardín de Santiago de Cali, se representan las siguientes conclusiones:

Primero, el análisis realizado por el Observatorio Inmobiliario Catastral se enfoca en el estudio del comportamiento de los corredores comerciales de los barrios anteriormente mencionados, estos presentan cambios en su actividad económica posterior al paso del COVID-19, desde ese año 2020 al 2023, se observa significativamente los cambios en los establecimientos comerciales y transformación de actividad residencial a comercial de los corredores.

Por otro lado, zonas con actividad residencial que transitaron a mixta o comercial, aprovecharon y cambiaron su tipología constructiva ya que son inmuebles con edades mayores a 40 años, excepto San Antonio que es un barrio que debe conservar la fachada de las viviendas, ya que estas pertenecen al inventario de Bienes de Interés Cultural - BIC.

es importante mencionar que los hábitos de compra de los habitantes dejaron de hacer compras en tiendas barriales y pasaron a realizarlas en los almacenes de grandes superficies. en estratos socioeconómicos 3 como sucede en San Antonio siguen

comprando en tiendas del barrio. Ya en estratos socioeconómicos 4,5 y 6 sigue la tendencia de compra en almacenes de cadena.

De esta manera, el Observatorio Inmobiliario Catastral, presenta gráficos comparativos por cada uno de los corredores comerciales de los respectivos barrios de norte a sur, indicando la evolución de los valores del suelo y su comportamiento porcentual.

Referencias bibliográficas.

- Alcaldía Santiago de Cali . (30 de 10 de 2015). *Solar Decathlon recibirá a Vrissa, el proyecto de vivienda sostenible del Sena*. Obtenido de https://www.cali.gov.co/alcaldenlinea/publicaciones/111694/solar_decathlon_recibira_a_vrissa_el_proyecto_de_vivienda_sostenible_del_sena/#:~:text=Vrissa%2C%20el%20proyecto%20de%20Vivienda%2C%20Regional%2C%20Integral%2C%20Social,t%C3%A9rminos%20de%20sosten
- Botina, P. R. (1 de 1 de 2015). *pedroruizbotina.wordpress.com*. Obtenido de [pedroruizbotina.wordpress.com](https://pedroruizbotina.wordpress.com/2015/01/11/resena-historica-%E2%80%9Ccorregimiento-de-villagorgona%E2%80%9D/): <https://pedroruizbotina.wordpress.com/2015/01/11/resena-historica-%E2%80%9Ccorregimiento-de-villagorgona%E2%80%9D/>
- CINTELI. (2022). *Informe Final de la Modernización y Renovación del Censo Inmobiliario*. Santiago de Cali: Propia.
- CINTELI. (2022). *Informe Final Modernización y Renovación Censo Inmobiliario Rural Cali* . Cali : propia .
- Crónicas de Barrio Cali Viejo . (2 de 11 de 2019). *Cronicas de Barrio Cali Viejo* . Obtenido de crónicas de Barrio Cali Viejo : <http://cronicasdebarrio-caliviejo.blogspot.com/2015/02/historia-barrio-jorge-zawadsky.html>
- CrónicasdeBarrio - Cali viejo*. (9 de 01 de 2015). Obtenido de <http://cronicasdebarrio-caliviejo.blogspot.com/2015/01/barrio-granada.html>
- Departamento Administrativo de Planeación Municipal & ICESI. (2007). *Una Mirada Descriptiva a las Comunas de Cali*. Santiago de Cali: ICESI.
- Observatorio de Seguridad de Santiago de Cali. (2019). *Caracterización en seguridad y Convivencia Comuna 2*. Alcaldía Santiago de Cali , Valle . Santiago de Cali: Institucional.
- Repository ICESI . (01 de 01 de 2007). *Repository*. Obtenido de Repository: https://repository.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/65176/1/comuna_diez.pdf
- Vasquez B, E. (2021). *Histotiria de Cali en el siglo XX*. Cali: Datecsa.