

# CENSO INMOBILIARIO RURAL 2015

MUY PRONTO  
VISITAREMOS TU CASA...  
**¡PORQUE TÚ CUENTAS!**



Construyendo hoy  
la **Cali** del mañana

ALCALDÍA DE CALI

## Departamento Administrativo de Hacienda Municipal Subdirección de Catastro



# CENSO INMOBILIARIO RURAL 2015

CIR2015

MUY PRONTO VISITAREMOS TUCASA...  
¡PORQUE TÚ CUENTAS!

Teléfono  
653 21 70

Mayor  
información:  
  
Línea 195



Construyendo hoy  
la **Cali** del mañana  
ALCALDÍA DE CALI



## Corregimiento La Castilla Septiembre 8 de 2015



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

1- Gestión Catastral

2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización – CIR 2015

4- Componentes - CIR 2015

5- Ejecución del CIR 2015



- ✓ Le **corresponde actualizar el inventario** de todos los bienes inmuebles públicos y privados de Cali, en su área urbana y rural, con el objeto de lograr su correcta identificación **física, jurídica y económica**.

## Marco Jurídico

- Ley 14 de 1983
- Decreto Nacional 3496/1983
- Ley 44 de 1990
- Ley 1753 de 2015
- Resolución 70 de 2011
- Resolución 1055 de 2012
- Resolución 0829 de 2013



- ✓ Los procesos misionales del Catastro son dos: la Actualización de la formación Catastral y la Conservación

## 1- Actualización de la formación catastral

La realiza el Municipio a través de la Subdirección de Catastro con el fin de renovar los datos revisando los elementos **físicos**, **jurídicos** del catastro y el elemento **económico**, las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso, obras públicas o condiciones locales del mercado



## 2. Conservación:

Conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de los predios de conformidad con los cambios que experimente la propiedad del inmueble.

### Tipos:

- Cambio de propietario
- Englobes o desenglobes
- Incorporación de nuevas edificaciones
- Construcciones o demoliciones
- Reajustes anuales modificación de avalúos
- Inscripción de predios y mejoras
- Autoestimación del avalúo catastral
- Rectificaciones.



1- Gestión Catastral

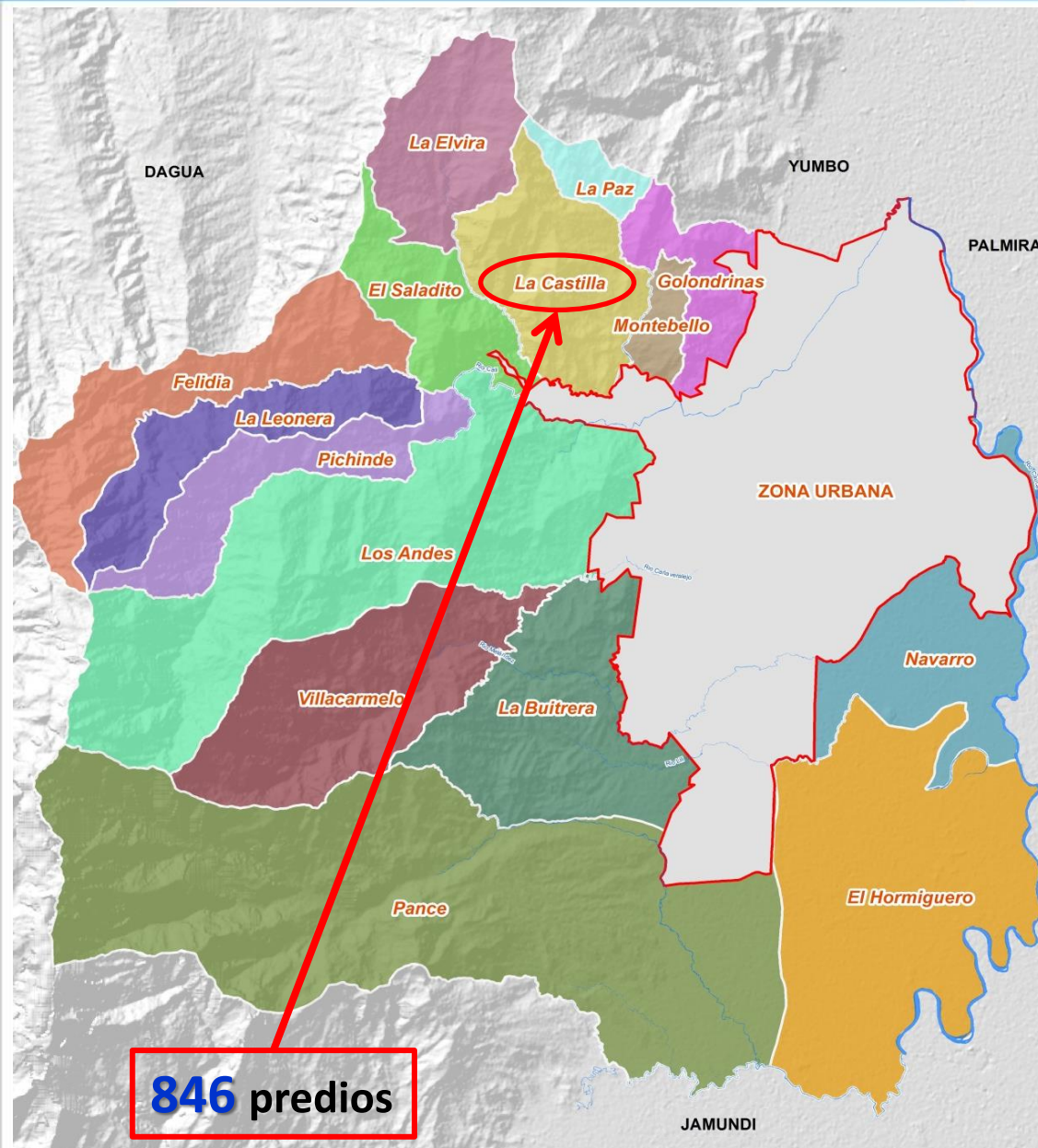
2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización – CIR 2015

4- Componentes - CIR 2015

5- Ejecución del CIR 2015





- **15** Corregimientos y **69** Veredas que existen en el censo, conforman la zona rural de Cali
- **43.441 Ha**, área total terrenos
- La zona rural representa el **83%** del área de Cali.
- Total predios **34.834** el **45%** son mejoras (**15.980**)
- Del total del área construida de Cali, el **4%** corresponde a la zona rural



Detalle	Predios		Total
	Urbana	Rural	
Predios actualizados	644.431	-	644.431
Predios desactualizados	-	34.834	34.834
<b>Total Predios</b>	<b>95%</b>	<b>5%</b>	<b>679.265</b>

Detalle	Terreno has.		Total
	Urbana	Rural	
Área de terreno	9.137	43.441	52.579
Área construida mts2.	64.929.624	2.996.847	67.926.471

<b>Avalúo total</b>	<b>45.641.297.141.490</b>	<b>1.578.315.326.310</b>	<b>47.219.612.467.800</b>
---------------------	---------------------------	--------------------------	---------------------------

<b>Total propietarios</b>	<b>1.048.575</b>	<b>43.969</b>	<b>1.092.544</b>
---------------------------	------------------	---------------	------------------

- 1- Gestión Catastral
- 2- Composición de la Zona Rural
- 3- Caracterización – CIR 2015
- 4- Componentes - CIR 2015
- 5- Ejecución del CIR 2015



El CIR no es una **Decisión**, es una **Obligación** (Ley 14 de 1983)

**El CIR debe hacerse como mínimo cada 5 años**

Entre el 2009 y 2010 se hizo un convenio con el IGAC, con el objeto de tomar fotos aéreas (ortofotos) para recolectar **información espacial** que permitió calcular las áreas de terreno en la zona rural.

**SICALI** realizó el **CIR - 2010** para la **vigencia fiscal 2011**. Proceso que no se hacía desde el año **2003**.

Avalúo	→	Antes de CIR 2010	\$	<b>720.189.765.572</b>
		Después del CIR 2011	\$	<b>1.324.087.593.000</b>

- \* Adelantar procesos de titulación.
- \* Programas de gestión ambiental.
- \* Mejor planeación del corregimiento: obras viales, infraestructura, espacios de recreación acordes a las necesidades reales.
- \* Implementar programas de desarrollo rural.
- \* Seguridad jurídica de la propiedad.
- \* Protección de la tierra y patrimonio de la población desplazada a través de procesos de adjudicación de tierras.
- \* Identificación de la población localizada en zonas relacionadas con amenaza y riesgos.



✓ **El proceso del CIR no legaliza predios**

✓ Teniendo la **información de la base catastral actualizada** los propietarios de los predios pueden:

- Estar correctamente actualizado en el censo catastral.
- Acceder a créditos y asistencia técnica.
- Ser apto para subsidios de vivienda.
- Emprender proyectos productivos.
- Evitar problemas de linderos con los vecinos.
- Hacer planes a futuro con la familia.
- No heredarle problemas a los hijos o a la familia.

❖ Recuerde que usted es **propietario de un predio**, cuando tiene registrada la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos públicos.

Año  
2014

- Pre – alistamiento
- **Depuración y Difusión**

Año  
2015

- Reconocimiento
- **Visitas prediales y avalúo**

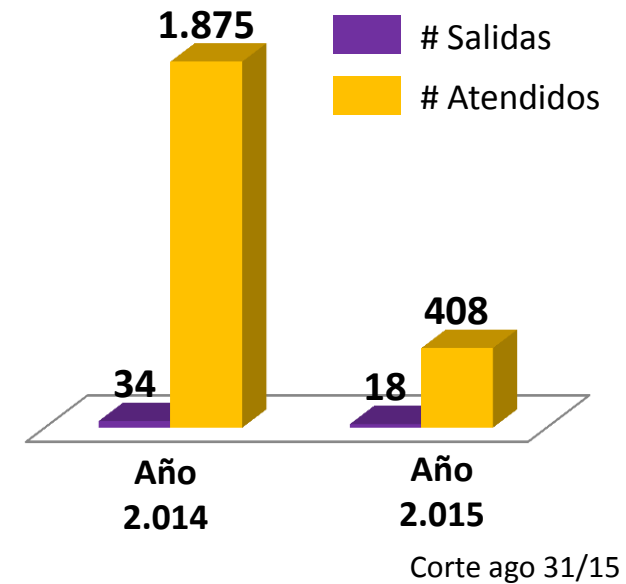
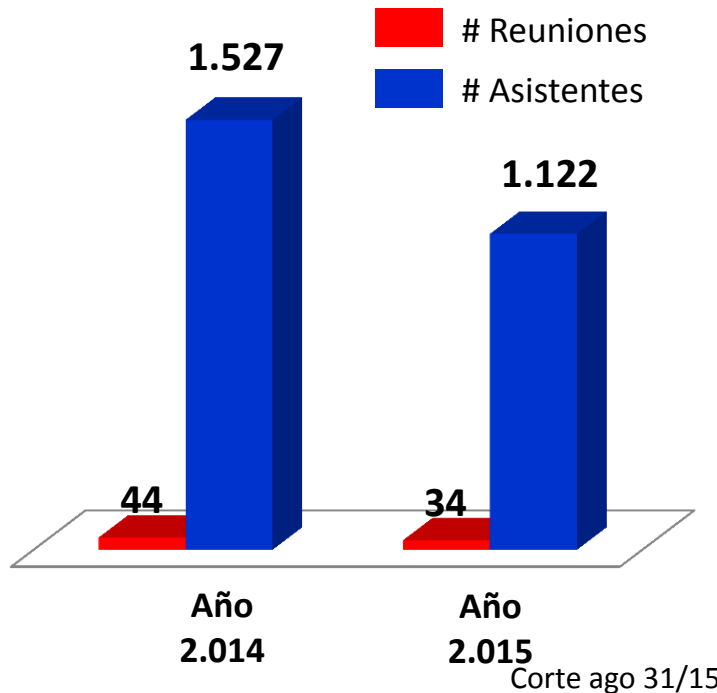


# Pre – alistamiento 2014 y 2015 Depuración y difusión



**Difusión** reuniones informativas a la comunidad en para dar a conocer el proceso del **CIR-2015**

**Jornadas** para obtener la Información **Jurídica** de los predios y depurar la base de datos de Catastro

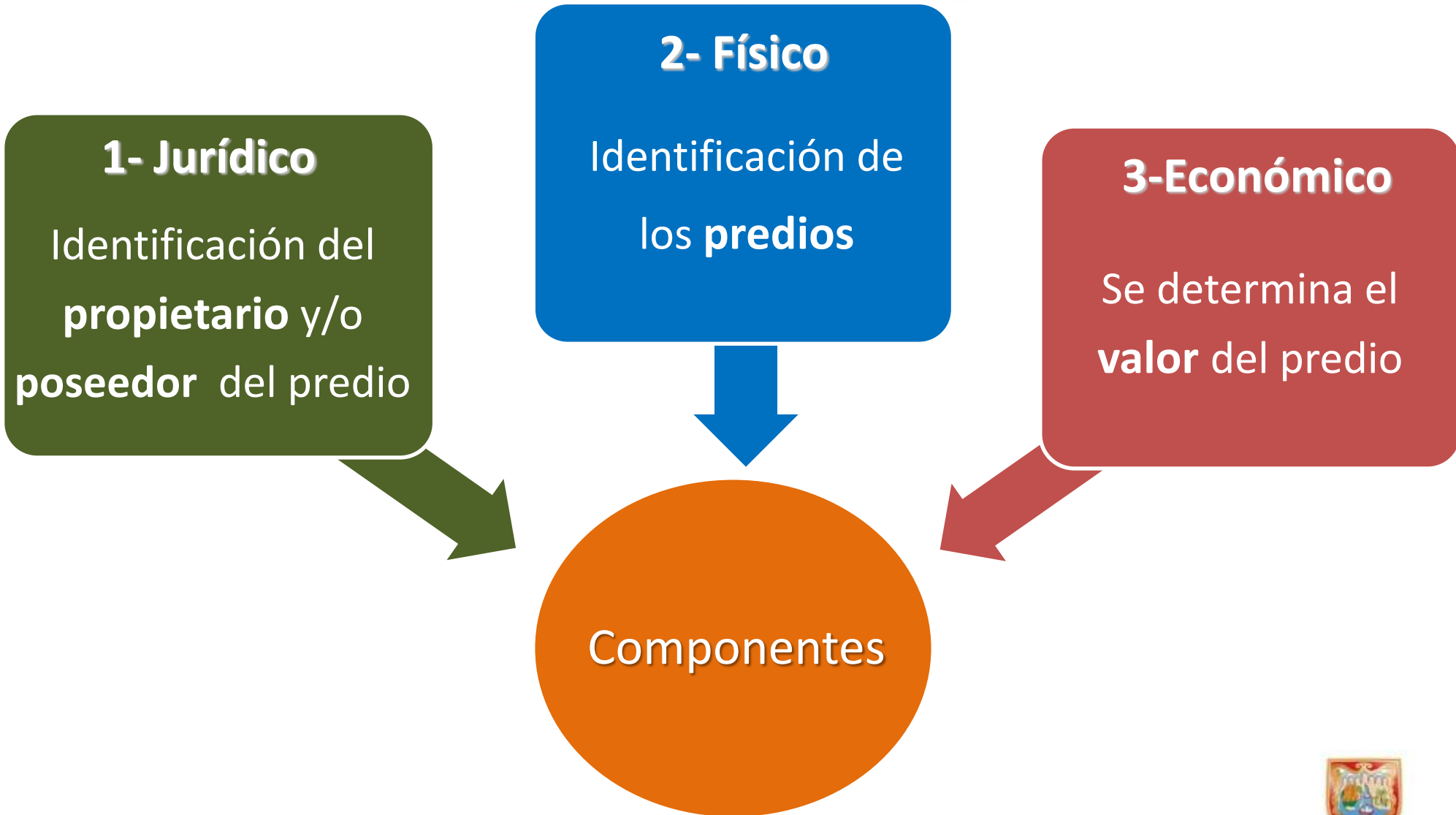


✓ **4.932** asistentes en **130** jornadas informativas

- 1- Gestión Catastral
- 2- Composición de la Zona Rural
- 3- Caracterización – CIR 2015
- 4- Componentes - CIR 2015
- 5- Ejecución del CIR 2015







✓ Cada componente tiene su metodología

# 1- Componente jurídico



El **aspecto jurídico** → Relación entre el propietario o poseedor, y el bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria y el respectivo título.

For unto record, which is acknowledged, assignee(s) \_\_\_\_\_ (the "Assignee") hereby assigns all interest and benefit in an agreement of purchase and sale of \_\_\_\_\_ (Vendor) and the Assignee, accepted by the Vendor as \_\_\_\_\_ (Buyer) to \_\_\_\_\_ (Assignee).



## 2- Componente físico

- ❖ Proceso en el cual se identifican los predios: Cambios físicos del terreno o construcción, usos del predio y límites.
- ❖ Los reconocedores ingresan a los predios para:
  - ✓ **Observar el estado de la construcción:** estructura de la construcción pisos, techos, acabados principales, baño y cocina.
  - ✓ **Tomar fotos** de cocina y baños
  - ✓ **Medir las áreas** y confirmar información



## 3- Componente económico

- Etapa en la que se establece: Valor del **M2** por zona del suelo rural y valor del **M2** de la construcción

### AVALÚO CATASTRAL



$$\underbrace{\{(Vr. \text{ mt2 terreno}) \times (\text{área terreno})\}}_{\text{Terreno}} + \underbrace{\{(Vr. \text{ mt2 construido}) \times (\text{área construida})\}}_{\text{Construcción}}$$

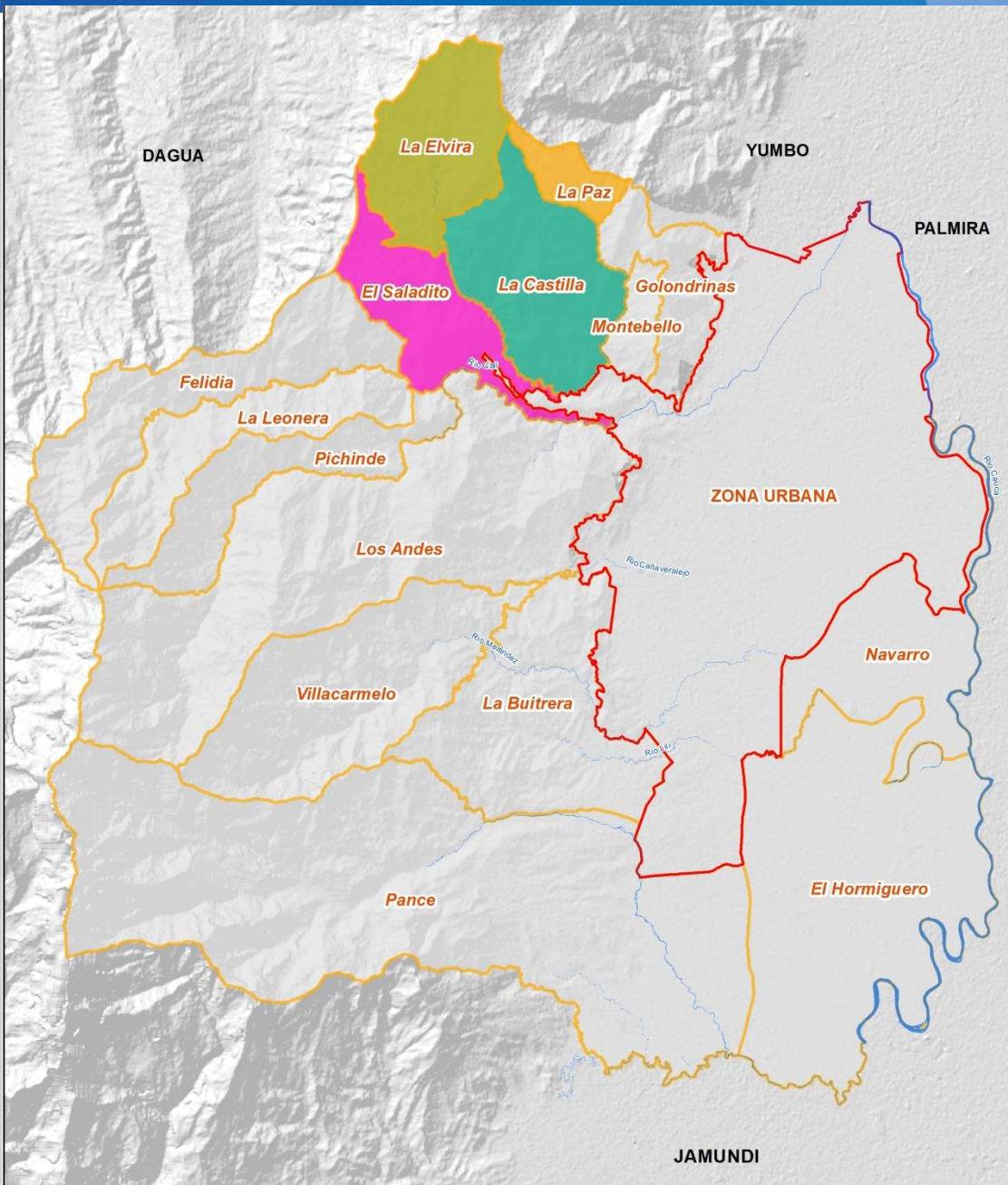
Variable	Valor
Terreno - suelo	927.324.344.409
Construcción	626.669.801.653
Anexo	26.150.571.975
<b>Total</b>	<b>1.580.144.718.037</b>

Corte Feb 25/2015

❖ **1,58 billones** es el valor catastral de la zona rural de Cali

- 1- Gestión catastral y marco jurídico
- 2- Composición de la Zona Rural
- 3- Caracterización – CIR 2015
- 4- Componentes - CIR 2015
- 5- Ejecución del - CIR 2015

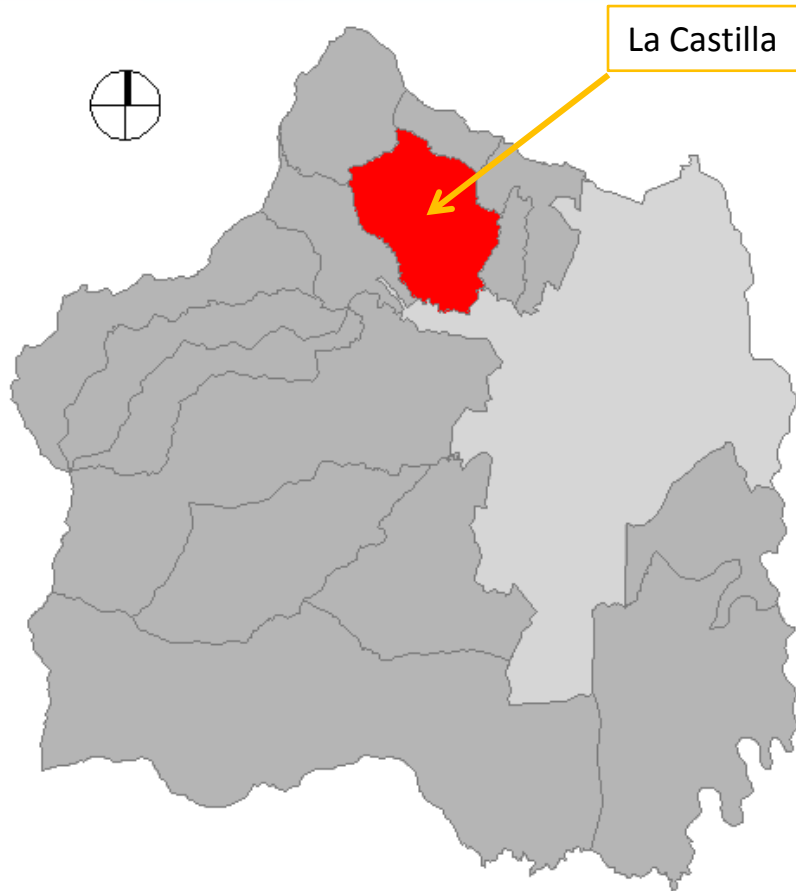




✓ Mediante la Resolución  
**No. 4131.5.14.39-S-16**  
**19 de junio / 2015**  
se ordena la ejecución del  
proceso de Actualización de la  
Formación Catastral del Área  
Rural en los Corregimientos de:

- (60) El Saladito
- (61) La Elvira
- **(62) La Castilla**
- (63) La Paz





Uso Principal	T. predios
Comercial	9
Educacional	1
Lote	256
Residencial	579
Industrial	1

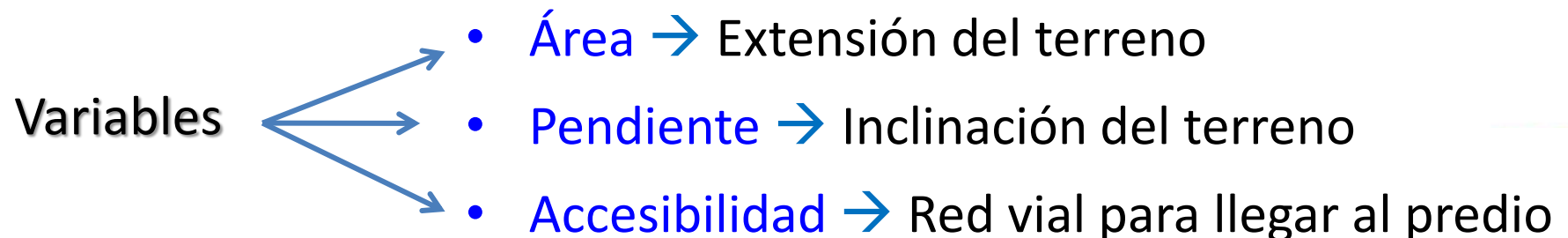
Total Veredas	Tipo de predios			Total Predios
	Mejoras	No propiedad horizontal	Propiedad horizontal	
4	420	426	0	<b>846</b>

- ✓ Visitaremos aproximadamente el **83%** de los predios de la zona rural.

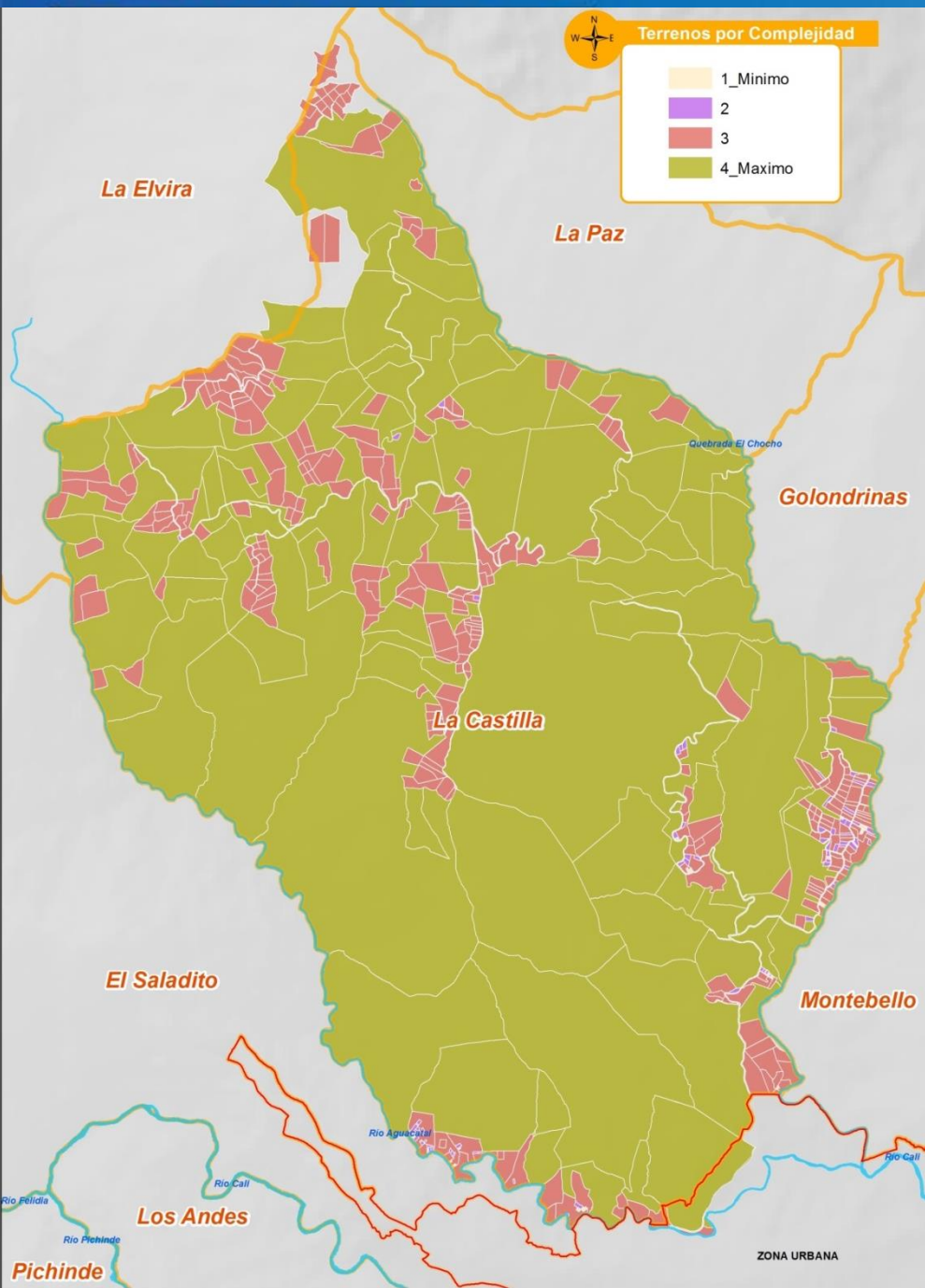
Artículo 97 – Parágrafo: La autoridad catastral definirá los predios que serán objeto de visita para efectos de la revisión del elemento físico, de conformidad con la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- ✓ Los predios conservados entre los años 2011 al 2014 **por solicitud del propietario**, ya fueron conservados.

- ❖ El operativo de campo se ejecutará teniendo en cuenta:







❖ **Fecha Operativo**  
**Del 12 al 22 de Septiembre**

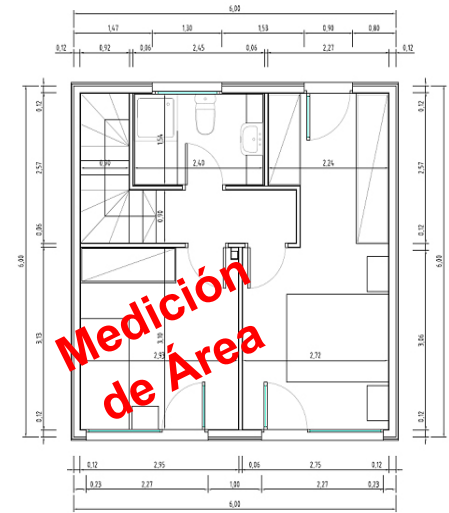
❖ **Fecha Jornada documental**  
**Septiembre 15, 16 y 17**

❖ **Difusión en medios**

- **Noticiero Más Pacífico**  
Fines de semana y festivos
- **Radio**
- Caracol – RCN – Todelar
- Red Sonora
- Perifoneo
- \* Reuniones Informativas
- \* Afiches

# ¿Qué se hace en el Reconocimiento predial?

- ✓ Se ingresa a los predios para observar el estado de la construcción: pisos, techos, acabados del baño, la cocina.
- ✓ Se miden las áreas para garantizar la calidad y fidelidad de la información recolectada.
- ✓ Por eso es importante el ingreso del reconocedor.



# ¿Qué debo hacer durante la visita?

✓ Como propietario y/o poseedor debo:



1

Identifique al reconocedor



2

Luego, déjelo ingresar



3

Permítale tomar medidas y fotos de fachada, baños, cocina, anexos, patios, piso.

4

La visita y estudio **NO** tiene costo

- ✓ Los funcionarios estarán debidamente identificados con gorra, carné y chaleco institucional.





Coordinador General  
**Álvaro Martínez**



Coordinador Grupo  
**Jaime Jaramillo**



Coordinadora Grupo  
**Dora S. Ceballos**



Coordinadora Grupo  
**Mireya Vanegas**



Coordinador Grupo  
**Oliverio Claros**

Reconocedores Prediales



**Indi Paola Aragón M**



**Luis Edo Arboleda**



**Luis Fdo. Castaño**



**Gladys Nelsy Garcés**



**Steven Aragón Alegría**



**Diana P. Mena B.**



**Nathalie Galeano**



**John Milton Copete**



**Luz Mary Montoya**



**Ekener Ortiz M.**



**Yeiny L. Salazar R.**



**Cindy Paola Baos C**



**Alejandro Cabal**



**Beatriz M. Arango**



**Cindy L. Molina**



**Kelly Vanessa Díaz**



**Darling Vega P**



**Andrés Felipe Muriel**



**James Ruíz Girón**



**Manuel F. López**



**Edward Londoño Cruz**



**Francly Edith García**

❖ Si aún no ha participado en **las Jornadas Documentales**... Para la visita Predial es **importante** que entregue lo siguiente:

- ✓ Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía.
- ✓ Certificado de tradición original y no mayor a 30 días.
- ✓ Escritura en caso de ser propietario.
- ✓ Escritura protocolizada o declaración de construcción en caso de tener mejora.
- ✓ Fotocopia de la factura de Impuesto Predial Unificado.
- ✓ En caso de tener el plano de tu predio anexarlo.

Días: 15, 16 y 17 de septiembre

Hora: De 9 am. a 4 pm.

Lugar: Sede Comunal – la Castilla

Info: 653 2170



- ✓ Para garantizar su seguridad verificar los datos personales de los RECONOCEDORES



653 21 70  
661 70 66

E-mail. [Comunicaciones.catastro@cali.gov.co](mailto:Comunicaciones.catastro@cali.gov.co)



Actualización Catastral Cali



actualizacali

Página WEB - Alcaldía

[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

- ✓ Oficina CAM – sótano 1 orilla del río 7:30 am a 4:30 pm.

Construyendo hoy  
la **Cali** del mañana

ALCALDÍA DE CALI

# Gracias !..



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI