



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

SUBSISTEMA DE CONTROL DE GESTIÓN

POLÍTICAS DE GESTIÓN CATASTRAL

Versión 1

Macroproceso: Desarrollo Integral del Territorio
Proceso: Gestión Catastral

Octubre de 2009

CONTENIDO

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

	pág.
1. OBJETIVO	3
2. ALCANCE	3
3. DEFINICIONES	3
4. CONTENIDO Y DESARROLLO	14
4.1 POLITICAS GENERALES DE CATASTRO	14
4.2 POLITICAS DE CONSERVACIÓN CATASTRAL	16
4.3 POLITICAS DE ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN CATASTRAL	16
4.4 POLITICAS DE AREA DE CARTOGRAFIA	17
5 MARCO DE REFERENCIA	17

1. OBJETIVO

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

Informar detalladamente las políticas de operación que se deben cumplir en los procesos y Operaciones de Gestión catastral, cuyo carácter administrativo se enmarca en la constitución política de Colombia, al mismo tiempo, contribuir al fortalecimiento del proceso.

2. ALCANCE

Las políticas definidas en el presente documento aplican a los

Procedimientos definidos en el proceso de gestión catastral.

3. DEFINICIONES

ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN. Consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Es la definición normativa que autoriza la urbanización y/o la construcción de los inmuebles que forman parte de una zona o subzona geoeconómica homogénea, a través de la determinación de los índices de ocupación y de construcción. Se entiende por aprovechamiento existente, el que corresponde a los índices de ocupación y construcción, efectivamente existentes o predominantes en una zona o subzona geoeconómica homogénea al momento de la realización del avalúo.

AREA NETA. Es el área a la cual se le han descontado áreas a ceder al Municipio.

AREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

ASPECTO FISCAL. Consiste en la preparación y entrega a las Tesorerías Municipales y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

ASPECTO ECONOMICO. Determinar el avalúo catastral del predio.

ASPECTO FÍSICO. Consiste en identificar los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas. Descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones.

ASPECTO JURIDICO. Consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

AUTOAVALUO. Se entiende por autoavalúo el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras de presentar antes del 30 de junio de cada año, ante la correspondiente Oficina de Catastro la estimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere Oficina de Catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal. Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y se incorporará al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso.

AVALUO COMERCIAL. El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el evaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos. Se realiza mediante estudio que analiza diversos Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

factores arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado, entre otros aspectos, para determinar el valor comercial de una propiedad. Debe tener en cuenta aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos y territoriales para garantizar la estimación de un precio acorde con el mercado y justo tanto para el propietario como para posibles compradores e interesados.

AVALUO CATASTRAL. El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio es la sumatoria del valor del terreno mas el valor de la construcción obtenidos independientemente, de acuerdo a su ubicación geográfica, destino económico del inmueble (vivienda, comercio, Industria, Institucional, etc.) Y otras edificaciones o construcciones identificadas como anexos.

CALIDAD. Grado en el que un conjunto de características inherentes cumple con los requisitos.

CAMBIO DE USO. Es la modificación normativa que autoriza destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea, a uno o varios usos diferentes a los actualmente permitidos por las normas vigentes.

CARTOGRAFIA. Es el estudio de las cartas, mapas, planos y cualquier croquis que represente una superficie o área determinada.

CATASTRO. Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

CLIENTE. Organización, entidad o persona que recibe un producto y/o servicio. El término cliente incluye a los destinatarios, usuarios o beneficiarios; los cuales pueden ser internos o externos a la entidad.

CODIGO UNICO. Consta de veintidós (22) dígitos divididos así.

TIPO AVALU O	COMUN A	BARRI O	MANZAN A O VEREDA	PREDI O	MEJORA S O PROP.	TERREN O
--------------------	------------	------------	-------------------------	------------	------------------------	-------------

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

ENGLOBE. Es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad.

ESCALA. Es una relación numérica o gráfica, que existe entre la realidad y el dibujo.

ESPECIFICACIÓN. Documento que establece unos requisitos. Ejemplo: Una especificación de un producto, de un desempeño, un plano o de un servicio derivado de una reglamentación.

EVALUACIÓN. Seguimiento sistemático y metódico a los parámetros de desempeño de un proveedor o contratista, en relación con el objeto contractual y con las características de calidad de los bienes y servicios contratados.

FORMACIÓN CATASTRAL. Es el proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente a los predios de una unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro.

GEODESIA. Trata del levantamiento y de la representación de la forma y de la superficie de la Tierra, global y parcial, con sus formas naturales y artificiales. En la Geodesia matemática se formulan los métodos y las técnicas para la construcción y el cálculo de las coordenadas de redes de puntos de referencia para el levantamiento de un país o de una región. Estas redes pueden ser referenciadas para nuevas redes de orden inferior y para mediciones topográficas y registrales.

HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de la ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La incorporación de Suelo Rural a Suelo de Expansión Urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- Las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo de Macroproyectos urbanos en los términos establecidos en el artículo 114 de la Ley 388 de 1997.
- Las obras públicas de acuerdo a lo contemplado en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.

INDICADOR. Conjunto de variables cuantitativas o cualitativas que van a medir los resultados del proceso.

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN. Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

ÍNDICES DE OCUPACIÓN. Es el cociente que representa la proporción de suelo que puede ser ocupado en edificación bajo cubierta, con respecto al área neta urbanizable del predio. Expresa el porcentaje máximo de suelo de cada predio que puede ser destinada a edificación, descontada las superficies correspondientes a afectaciones para el sistema vial así como para espacios y servicios públicos.

INFORMACION ALFANUMERICA. Contiene datos literales (letras) y numéricos (números).

INSCRIPCION CATASTRAL. Se entiende por inscripción catastral la incorporación de la propiedad inmueble en el censo catastral, dentro de los procesos de formación, actualización de la formación o conservación.

INSTRUCTIVO. Tipo de documento que brinda orientaciones sobre un tema en particular, ya que establece en forma detallada los pasos a seguir.

INSUMOS. Son los bienes y servicios que se incorporan al proceso y que, con el trabajo de los empleados y el apoyo de las máquinas, son transformados en otros bienes o servicios con un valor agregado mayor.

INTERVENTOR. Es el Servidor Público o la persona natural o jurídica,

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

según el caso, que representa a la dependencia o entidad durante la relación contractual, encargado de velar y verificar la ejecución del objeto y alcance de los contratos de bienes, obras y servicios, que celebren las entidades y dependencias del municipio de Santiago de Cali, en los términos establecidos en los mismos y de velar y evaluar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas.

INTERVENTORIA. Es el proceso de supervisión y control que se debe realizar sobre los contratos y convenios para garantizar su adecuado cumplimiento en los términos de calidad y satisfacción exigidas y medir los resultados y el impacto de las acciones realizadas durante la ejecución del contrato.

INVESTIGACIONES DIRECTAS. Se hace a través de encuestas en formato preestablecido.

INVESTIGACIONES INDIRECTAS. Son investigaciones realizadas a través de revistas especializadas, guías inmobiliarias, clasificados de los periódicos, reportes de entidades especializadas en ventas de inmuebles usados, publicaciones de diferentes entidades bancarias entre otras.

IPC. Índice de precios al consumidor. El IPC es un indicador que mide la variación de precios de una canasta de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país. Los resultados son analizados por grupos, subgrupos y clases de gastos, gastos básicos y niveles de ingreso.

MAPA DE PROCESOS. Representación grafica de las actividades de la entidad en diferentes niveles de detalle que se realizan en el proceso

MEJORA. Edificaciones instaladas por una persona sobre terrenos que no le pertenecen. Para efectos del avalúo catastral, se entenderá por mejora las edificaciones o construcciones en predio propio no inscritas en el Catastro o las instaladas en predio ajeno

MODELACIÓN DE PROCESOS. Tiene como fin, la identificación de los resultados y productos de cada proceso orientándolos a la satisfacción de sus clientes y/o grupos de interés, la definición de los insumos requeridos para satisfacer los requerimientos de calidad y oportunidad de los productos y la determinación de los proveedores que deben

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

suministrarlos, derivando las actividades mínimas que se requieren para realizarlos.

MODELO OPERATIVO POR PROCESOS. Metodología que permite gestionar la entidad como un todo, definir las actividades que generan valor, trabajar en equipo e identificar los recursos necesarios para su realización, orientando la Administración Municipal hacia una organización por procesos, los cuales en su interacción, interdependencia y relación causa-efecto garantizan una ejecución eficiente, y el cumplimiento de sus objetivos.

MUTACION. Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los elementos físico, jurídico o económico de los predios cuando sea debidamente inscrito en el Catastro. Para los efectos catastrales las mutaciones se clasificarán en el orden siguiente:

- Mutaciones de primera clase: Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor.
- Mutaciones de segunda clase: Las que ocurran en los límites de los predios, por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario o poseedor.
- Mutaciones Mixtas: Son los cambios que se presentan por ocurrencia simultánea de dos o más clases de mutaciones. Para fines estadísticos se clasificarán siguiendo el orden establecido en el artículo anterior. Así, si concurre una mutación de primera con otra de segunda, se clasificará como de primera; si concurre una de segunda con otra de tercera, se anotará como de segunda, etc.
- Mutaciones de cuarta clase: Las que ocurran en los avalúos de los predios de un municipio por renovación total o parcial de sus aspectos físicos y económicos, tales como los reajustes anuales ordenados por los artículos 6º y 7º de la Ley 14 de 1983 y por los auto-avalúos legalmente aceptados.
- Mutaciones de quinta clase: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación o la actualización de la formación del catastro.
- Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios, bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o por demoliciones de éstas

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

NIPI. Corresponde a la fecha (día/mes/año) en que se va a generar ó actualizar la resolución.

NORMOGRAMA. Base legal del subproceso, definida como el conjunto de normas, políticas y reglamentos que fundamentan su ejecución.

NUMERO PREDIAL. Identificación alfanumérica del predio aplicable a todos los documentos catastrales.

PARTE INTERESADA. Organización, persona o grupo que tenga un interés en el desempeño de una entidad. Ejemplo: Clientes, servidores públicos y/o particulares que ejercen funciones públicas de una entidad, proveedores, sindicatos, entidades de control, veedurías ciudadanas o la sociedad en general.

PLAN DE CONTROL. Instrumento de la metodología institucional que establece los puntos críticos a controlar de las actividades del proceso / subproceso, los criterios para realizar el control, el método, equipo requerido y su frecuencia de realización.

PLANO PREDIAL. El plano de cada predio indicará: su perímetro, el número catastral, la nomenclatura en las zonas urbanas, los colindantes, la orientación, las edificaciones, las áreas no edificadas, los patios internos, el nombre del predio en las zonas rurales, etc.

PLUSVALIA URBANA. Se entiende por plusvalía urbana el incremento del precio comercial del suelo de un predio urbano, suburbano o de expansión causado por una acción urbanística del Municipio, cuya concreción sea el resultado de las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollan y/o complementan.

PLUSVALIA. Es el incremento real del valor comercial de un predio, como consecuencia de una acción urbanística del Estado que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficio.

PREDIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL O CONDOMINIO. Dentro del régimen de propiedad horizontal o del condominio, habrá tantos predios como unidades independientes se hayan establecido en el inmueble de acuerdo con Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.

el plano y el reglamento respectivo.

PREDIO RURAL. Es el inmueble que está ubicado fuera del perímetro urbano de un Municipio. El predio rural no pierde ese carácter por estar atravesado por vías de comunicación, corrientes de agua, etc.

PREDIO URBANO. Es el inmueble que se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de un municipio. Las partes del predio, como apartamentos, garajes, locales, etc., no constituyen por si solas unidades independientes, salvo que estén reglamentadas por el régimen de propiedad horizontal.

PREDIO. Se denominará predio, el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad, situado en un mismo Municipio y no separado por otro predio público o privado

PRIMERA INSTANCIA. Instancia originaria, donde comienza el trámite del proceso.

PROCEDIMIENTO. Es la forma establecida para llevar a cabo una actividad o un proceso.

PROCEDIMIENTO. Forma establecida para llevar a cabo una actividad o un proceso, en la cual se debe definir quién hace qué, dónde, cuándo, por qué y cómo.

PROCESO. Conjunto de actividades relacionadas mutuamente o que interactúan para generar valor y las cuales transforman elementos de entrada en resultados. La Administración Municipal de Santiago de Cali define para su Modelo Operativo por Procesos que estos se clasifican en Procesos Estratégicos, Misionales y de Apoyo.

PRODUCTO. Resultado de un proceso o un conjunto de procesos.

PROPIEDAD HORIZONTAL. Están bajo una escritura de protocolización del reglamento de propiedad horizontal en la cual reparte el terreno proporcionalmente entre todas las unidades jurídicas privadas en el que esta comprendida la propiedad horizontal. Los terrenos están sujetos a coeficientes de participación (ley 675 de 2001).

PROVEEDOR. Organización o persona que proporciona un producto y/o servicio. Puede ser interno o externo.

PUNTOS DE INVESTIGACIÓN ECONOMICA. Son aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural del Municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

RECONOCIMIENTO PREDIAL. Es la verificación de los elementos físicos y jurídicos del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras por edificaciones y precisar el derecho de propiedad o de posesión.

RECTIFICACION. Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, por errores en los documentos catastrales advertidos en cualquier momento, de oficio o a petición de parte.

RECURSO DE APELACIÓN. Facultad atribuida a los sujetos procesales y excepcionalmente al quejoso para controvertir las decisiones del funcionario de primera instancia, y que la misma sea resuelta por el superior del funcionario que la dictó.

RECURSO DE REPOSICIÓN. El que se interpone para pedir a los jueces que reformen sus resoluciones, cuando estas no son sentencias.

RECURSOS. Peticiones del disciplinado, defensor, quejoso o representante del Ministerio Público en el proceso para que se examine de nuevo la materia - fáctica o/y jurídica - de una decisión.

REGISTRO. Documento que presenta resultados obtenidos o proporciona evidencia del desarrollo de las actividades desempeñadas.

RELOTEOS. Subdivisión de lotes de un predio de mayor extensión a lotes de menor extensión. Lo caracteriza que tiene una escritura de división de la tierra en lotes y unidades jurídicas independientes.

SEGUNDA INSTANCIA. Instancia superior que realiza un nuevo examen del asunto al resolver los recursos de apelación o de queja.

SIG. Sistema de Información Geográfica.

TÉRMINOS. Plazo otorgado legalmente al operador disciplinario para

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.

adelantar cada una de las etapas de la investigación y para emitir determinadas decisiones, y a los sujetos procesales para ejercitar sus derechos.

TOPOGRAFIA. Es la ciencia que estudia el conjunto de procedimientos para determinar las posiciones de puntos sobre la superficie de la tierra, por medio de medidas según los 3 elementos del espacio. Estos elementos pueden ser: dos distancias y una elevación, o una distancia, una dirección y una elevación.

USUARIOS Y/O GRUPOS DE INTERÉS. Organización, entidad o persona que recibe un producto o un servicio.

VALORES UNITARIOS PARA EDIFICACIONES. Para determinar los valores unitarios de los tipos de edificaciones se realizará investigación económica con el fin de establecer valores por metro cuadrado (m²) de construcción mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS. Se denomina aquel espacio dentro del perímetro urbano con características similares en cuanto a topografía, usos del suelo, tipo de actividad que puede ejecutarse en los predios, vías, cobertura de servicios públicos, tipificación de la vivienda, estratificación socioeconómica y otros. Tales como tamaño del lote, densidad de las construcciones y calidad de los suelos. Para cada una de estas variables deberá realizarse un estudio e investigación detallada, registrándose cada una en planchas o planos de conjunto por comunas o sectores para con la superposición de los respectivos calcos obtener la zona homogénea física urbana.

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS. Es el proceso por el cual se establece a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

4. CONTENIDO Y DESARROLLO

4.1 POLITICAS GENERALES DE CATASTRO



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

Los documentos catastrales, ficha predial, cartografía y el sistema de información catastral deben ser integral en un sistema de información geográfico catastral.

Aplicar el manual del reconocimiento predial emitido por el ente rector de los catastros (instituto geográfico Agustín Codazzi) para realizar las labores catastrales en la subdirección de catastro.

Se deben contar con protocolos de seguridad que permitan salvaguardar las Bases de datos y documentos catastrales análogos (Ficha catastral, física, cartografía física).

Para Salvaguardar las Fichas catastrales originales, los planos, y documentos anexos a las mismas se dispondrá de la digitalización de los mismos para su preservación en medios magnéticos.

La manipulación de las Fichas catastrales originales y documentos anexos a las mismas deberá ser única y exclusivamente por el personal autorizado y designado en el área de Kardex.

Las Fichas catastrales originales y documentos anexos que deban salir del área de Kardex deben ser asignadas por medio del sistema a cada usuario quien la solicite quien se hará responsable de la misma.

Para el control de las Fichas catastrales originales y documentos anexos que hayan sido retirados del área de Kardex cuando ingresen de nuevo debe ser verificado su estado físico de conservación la cual no deberá presentar (Tachones, enmendaduras, borrones, ó cualquier tipo de adulteración que degrade la autenticidad del documento).

La subdirección de catastro debe de contar con el presupuesto que le permita la ejecución y gestión de los programas y proyectos de la misma encaminados al cumplimiento del plan de desarrollo de la administración.

La subdirección de catastro debe de contar con programas permanentes de capacitación específicas en la temática catastral.

La subdirección de catastro debe de contar con hardware (equipos con tecnología de punta) y software (que son los desarrollo, licencias de operación, mantenimiento e implementación), actualizados como soportes
Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.

para la implementación del sistema de información geográfico del censo catastral.

El Catastro del Municipio de Santiago de Cali, es de carácter multipropósito porque proporciona la información sobre los recursos básicos para la promoción del desarrollo económico y social del Municipio y la nación.

4.2 POLITICAS DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

La oficina de Catastro Municipal Mantendrá al día los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físicos, jurídicos, económicos y fiscales del Municipio de Santiago de Cali proporcionando información actualizada, soporte para su función multipropósito.

La subdirección de Catastro debe asegurar la debida interrelación catastro - registro en el mantenimiento e implementación del proyecto (ICARE).

4.3 POLITICAS DE ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN CATASTRAL

4.3.1 El área de Actualización de la formación catastral es la encargada de renovar las características del censo predial de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares del Municipio de Santiago de Cali, en cuanto a su identificación física jurídica económica y fiscal Realizando el reconocimiento predial a todos los predios que han tenido modificaciones en su aspecto físico indicando y anotando los documentos catastrales la relación entre el propietario o poseedor del bien inmueble y determinando el avalúo catastral del predio. Y la preparación y entrega a la subdirección de impuestos y rentas municipales la base gravable sobre los cuales han de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes.

4.3.2 En cumplimiento de la norma catastral el municipio de Santiago de Cali tiene la obligación de actualizarlo en el curso de periodos de cinco (05) años con el fin de revisar los elementos físico y jurídicos del catastro del municipio y eliminar las posible disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de usos y productividad, obras publicas o condiciones locales del mercado inmobiliario, Propietarios y/o poseedores, Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.

avalúos de los bienes inmuebles de la ciudad, mediante la recopilación de la información e identificación del predio estos datos se registran en una base de datos descriptiva con información referente a ubicación, dimensiones, superficie (áreas de terreno y construcción), titularidad, número predial, georeferenciación y datos del propietario, tipo de suelo y avalúo catastral.

4.4 POLITICAS DE AREA DE CARTOGRAFIA

Mantener Actualizado el plano predial digital tanto de la zona urbana como rural del municipio de Santiago de Cali a través de la incorporación de tecnologías de punta tales como orto fotografía, cartografía vectorial, y modelos digitales de terreno.

Mantener Actualizado el plano predial digital mediante procesos de conservación y actualización cartográfica utilizando herramientas tales como ARCGIS y AUTOCAD u otro Software que permita realizar su mantenimiento.

Para poder Compartir la información cartográfica catastral generada por el grupo de cartografía se debe realizar por medio de la utilización de estándares definidos en las mesas temáticas especializadas del proyecto de infraestructura de datos espaciales (IDES).

Se debe Establecer el procedimiento por medio del cual los funcionarios de la Subdirección de catastro utilicen la información cartográfica en los diferentes procesos catastrales, al interior de la subdirección por medio de la utilización de las páginas WEB ó de la estructura de la oficina virtual de catastro.

5. MARCO DE REFERENCIA

Ley 14 de 1983 Por la cual se dictan normas sobre catastro, impuesto predial e impuesto de rentas y complementarios, Toda la ley.

Ley 44 de 1990 Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario y se conceden unas facultades extraordinarias Art. 8 Establece el ajuste anual de la base de datos.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

Ley 872 de 2003 Por la cual se crea el sistema de gestión de la calidad en la Rama Ejecutiva del Poder Público y en otras entidades prestadoras de servicios Art.1 Crea el Sistema de Gestión de la Calidad en las Entidades del estado como una herramienta de gestión sistemática y transparente que permita dirigir y evaluar el desempeño institucional, en términos de calidad y satisfacción social en la prestación de los servicios.

Ley 962 de 2005 Toda la ley Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicio público.

Ley 87 de 1993 Toda la Ley Toda la Ley Por la cual se establecen normas para el ejercicio de control interno en las entidades y organismos del estado.

Decreto Nacional 4110 de 2004. Por el cual se reglamenta la Ley 872 de 2003 y se adopta la Norma Técnica de Calidad en la Gestión Pública

Decreto Nacional 1599 de 2005 Por el cual se adopta el modelo estándar de control interno para el Estado Colombiano Todo el Decreto Nacional Adopta el modelo estándar de control interno del Estado Colombiano - MECI 2005, el cual determina las generalidades y la estructura necesaria para establecer, documentar, implementar y mantener el sistema de control interno en las entidades y agentes obligados conforme al artículo 5 a la ley 87 de 1993.

Decreto Nacional 1537 de 2001 Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 87 de 1993 en cuanto a elementos técnicos y administrativos que fortalezcan el sistema de control interno de las entidades y organismos del Estado Art. 1 Establece la obligatoriedad para las entidades de elaborar, adoptar y aplicar manuales a través de los cuales se documenten y formalicen los procesos y procedimientos.

Decreto 1301 de 1940 Reglamentario de la ley 65 de 1939 sobre catastro

Decreto 3496 de 1983 Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones Art.1,2,3,4,5,6,7,9, 13,14,19,22,24,29,42,43 Reproduce en forma ordenada la ley 14 de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor Alcalde.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

1983, define los conceptos de pequeña propiedad rural y de vivienda, de conformidad con los estratos identificados por el DANE, efectos prácticos, Avalúo de la actualización de la formación catastral, establece métodos automáticos de actualización de los avalúos, moderniza, simplifica, e intensifica los sistemas tradicionales de catastro, unifica las normas catastrales con el fin que los propietarios tengan los mismo derechos y condiciones.

Decreto 1711 de 1984 Por el cual se dictan normas sobre interrelación de registro catastro y se tecnifican y reorganizan administrativamente el registro de instrumentos públicos. Capítulo I, II Establece el movimiento de la propiedad inmueble.

Decreto Municipal 0958 de 2005 Por medio del cual se liquida el presupuesto general de rentas y gastos del año 2006 Todo el decreto Establece la asignación de recursos y la relación de ellos con programas, subprogramas, fuentes de financiación.

Acuerdo 127 de 2004 Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio Santiago de Cali, 'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver' Todos Establece los principios de gestión, los objetivos generales, las políticas, los objetivos específicos, las estrategias, los programas y las metas, para garantizar a la población los derechos a acceder a los bienes y servicios sociales en función de su bienestar y desarrollo integral

Resolución 2555 de 1988 Por la cual se reglamenta la formación, actualización de la formación y conservación del catastro nacional Toda la resolución

Resolución 893 de 1994 Por la cual se modifica parcialmente la resolución 2555 de 1988 Toda la resolución Establece el procedimiento revisión avalúo y vía gubernativa

Resolución 570 de 1994 Por la cual se modifica parcialmente la resolución 2555 de 1988 Toda la resolución Establece el procedimiento revisión avalúo y vía gubernativa



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Desarrollo Integral del Territorio

SISTEMAS DE GESTIÓN
SGC - MECI - SISTEDA

POLÍTICAS DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO

Resolución 556 de 2004 Por la cual se modifica parcialmente la resolución 2555 de 1988 Art. 81 Permite modificar el estudio de las zonas homogéneas geoeconómicas a través de acto administrativo

"Manual de reconocimiento predial (Inserto en la resolución 2555 de 1988)" Abril de 1997 Manual para realizar labores catastrales "Todo el manual" Manual para realizar labores catastrales para la descripción física, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones para adelantar todas y cada una de las etapas que conlleva el reconocimiento predial para realizar el trabajo de campo y oficina

Circular 459 de 1994 Tratamiento catastral de predios en propiedad horizontal Toda la circular Aplica para áreas comunes de la propiedad horizontal Sentencia T- 729 de 2002 A la no vulneración del derecho fundamental al habeas data Toda la sentencia Respecto al censo catastral

Elaborado por: Equipo Técnico de Gestión	Cargo: No Aplica	Fecha: /jul/2009	Firma
Revisado por:	Cargo: Asesor	Fecha: /jul/2009	Firma
Aprobado por:	Cargo: Director	Fecha: /jul/2009	Firma