

# 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



**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 Buitrera – La Luisa**  
**Junio 9 de 2015**



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

## 1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Caracterización Zona Rural

3- CIR – etapas y componentes

4- Ejecución del CIR



# ¿Qué hace la Subdirección de Catastro?

- ✓ 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 1450 de 2011
- 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.

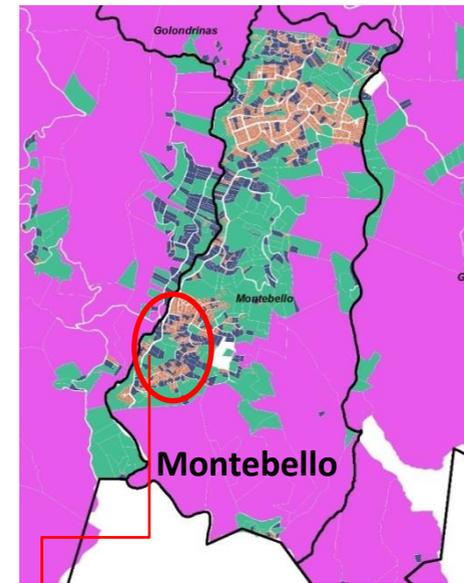
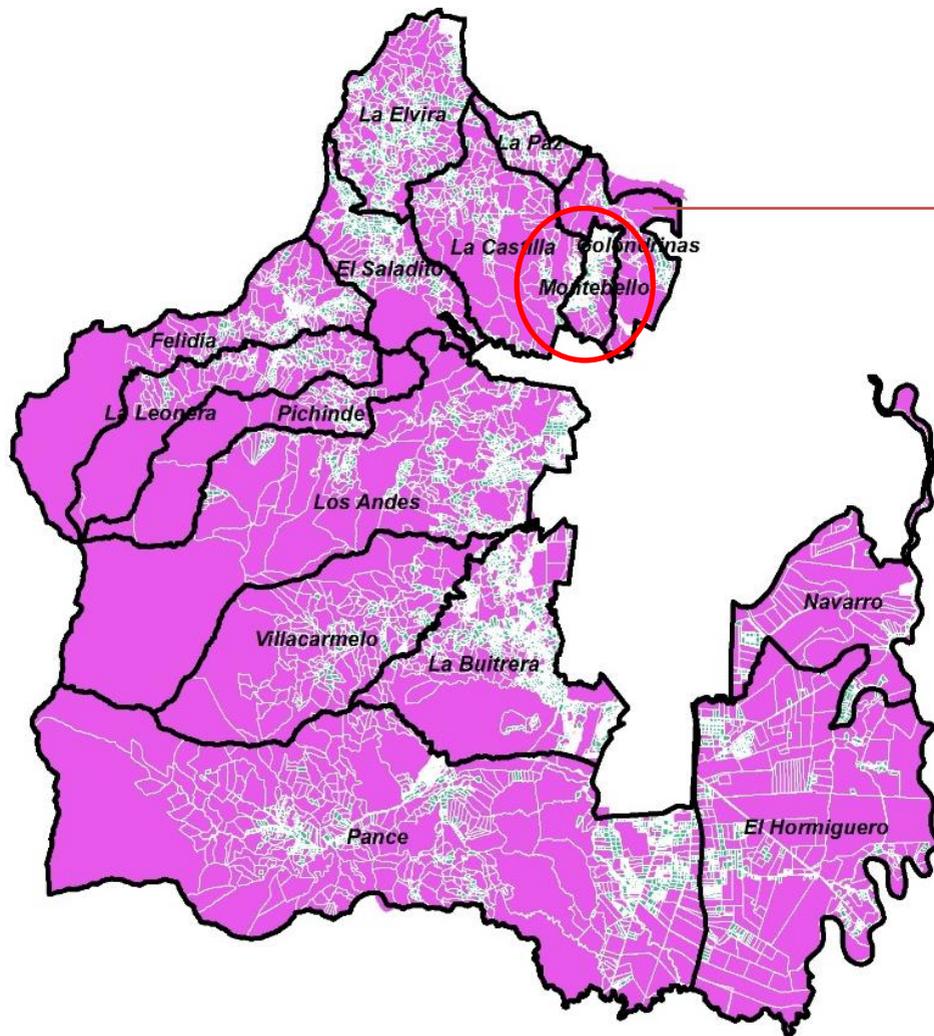
### Tipos:

- 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.



# Propósito del Catastro (ejemplo Montebello)

- ❖ Identificar, calificar y censar las características físicas y jurídicas de los predios.



1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Caracterización Zona Rural

3- CIR – etapas y componentes

4- Ejecución del CIR

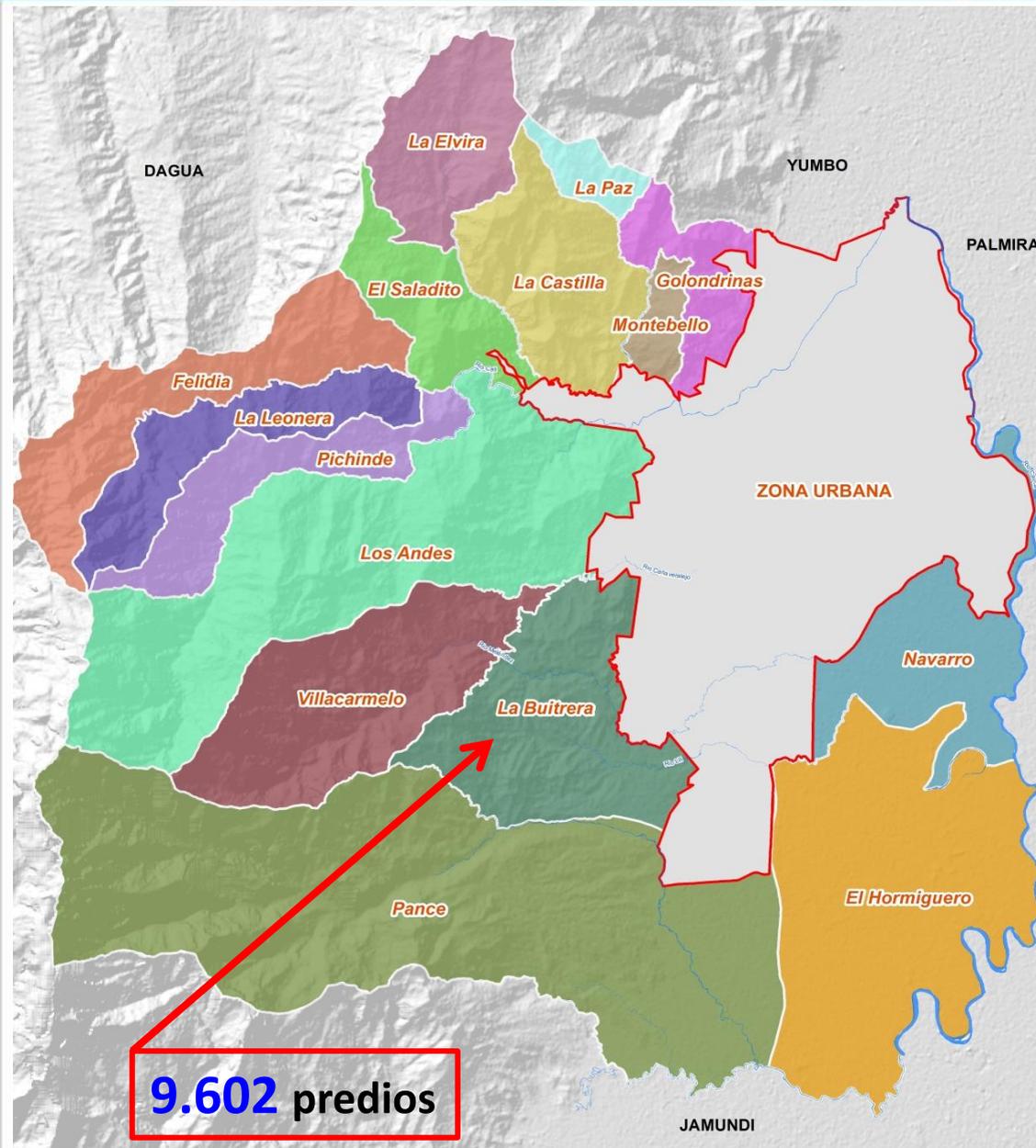


Detalle	Predios		Total
	Urbana	Rural	
Predios actualizados	644.431	-	644.431
Predios desactualizados	-	34.834	34.834
<b>Total Predios</b>	<b>95%</b>	<b>5%</b>	<b>679.265</b>

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>
---------------------------	------------------	---------------	------------------



- **15** Corregimientos y **69** Veredas conforman la zona rural de Cali
- Total predios **34.834** (**46%** son mejoras **1.633** del Municipio)
- Área total terrenos **43.441 Ha**
- La zona rural representa el **83%** de área terreno de Cali y el **4%** en área construcción.

1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización - CIR

4- Ejecución del CIR



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**





- Jornadas para obtener la **Información Jurídica** de los predios y depurar la base de datos de Catastro
- ✓ 44 Reuniones informativas con 1.527 asistentes de la comunidad.
- ✓ 34 salidas a los corregimientos con 1.875 personas atendidas.
- ✓ 3.042 atendidos en las jornadas



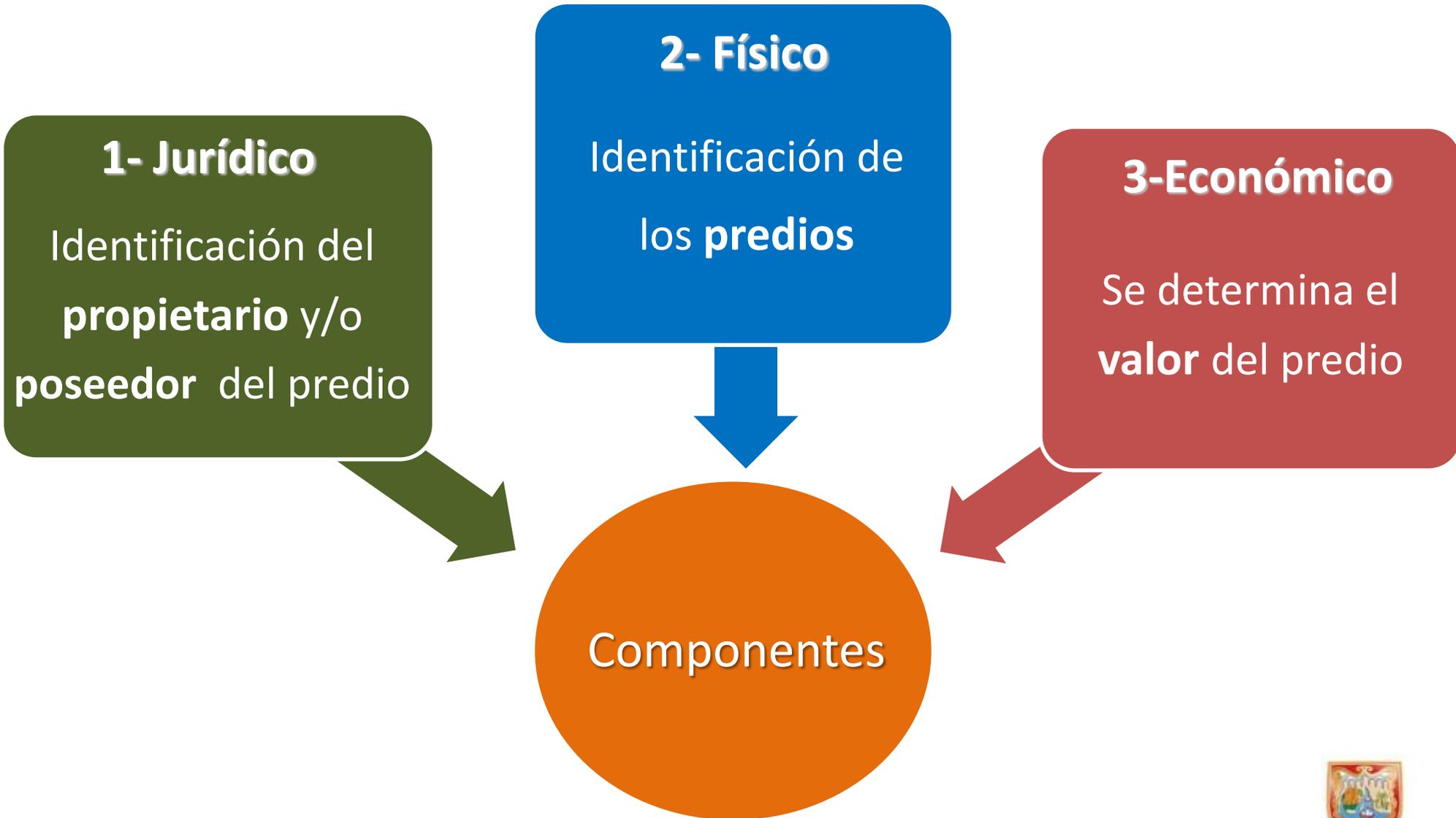
1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización – CIR  
Componentes

4- Ejecución del CIR





✓ 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) (the "Assignee") hereby assigns all interest and benefit in an agreement of purchase and sale of between (Vendor name) (the "Vendor") and the Assignee, accepted by the Vendor as (Date) (the "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

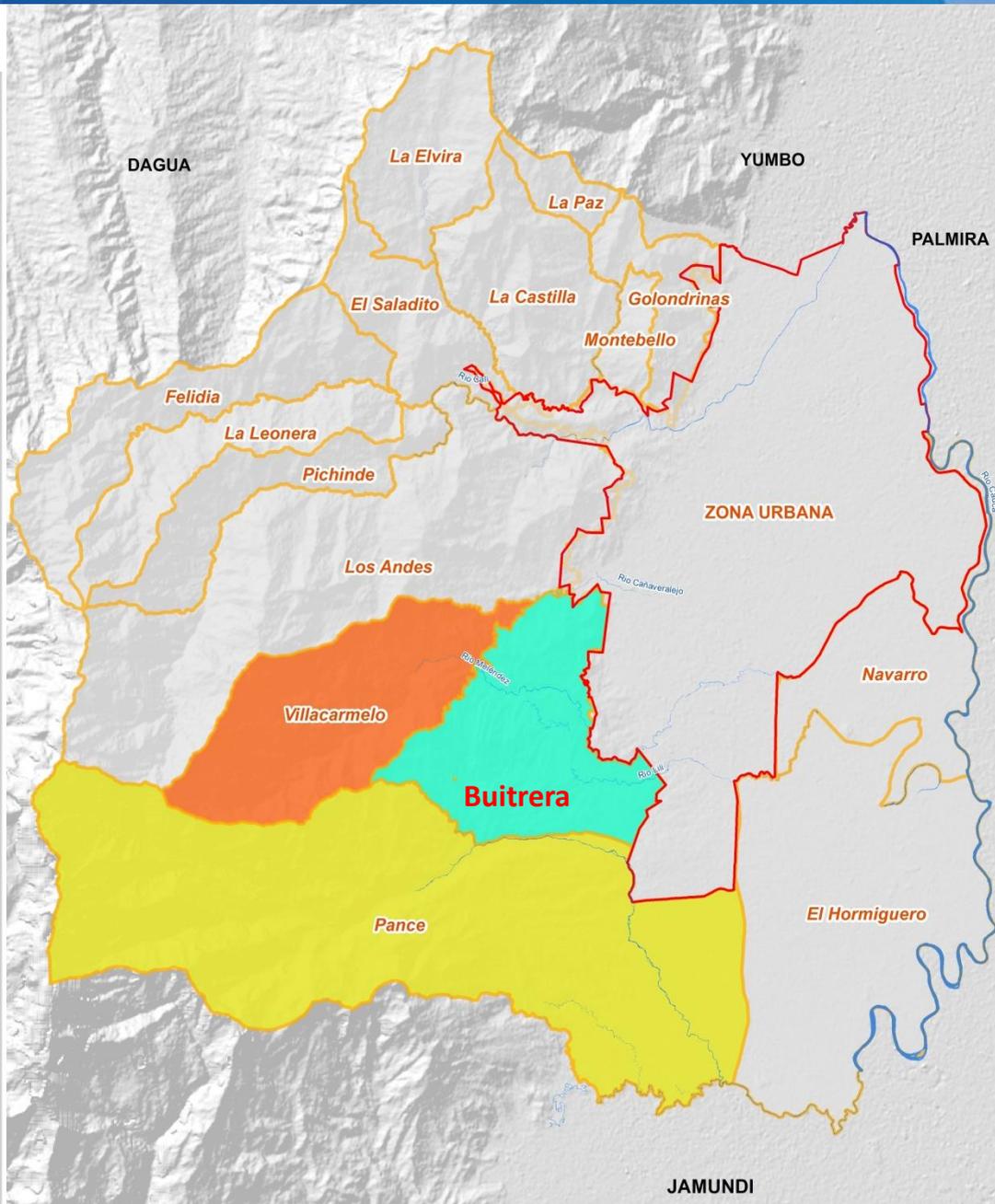
1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización – CIR

4- Ejecución del CIR





✓ Mediante la Resolución  
**No. 4131.5.14.39-S-10**  
**6 de abril / 2015**  
se ordena la ejecución del  
proceso de Actualización de la  
Formación Catastral del Área  
Rural en los Corregimientos de:

- (53) Pance
- **(54) Buitrera**
- (55) Villacarmelo



# Corregimiento La Buitrera

## Composición predial hoy



Uso Principal	T. predios
Administrativo	2
Comercial	40
Educacional	22
Industrial	3
Lote	3.293
Recreacionales	3
Religioso	13
Residencial	6.074
Salud	2
Cementerios	1
Parqueadero/Depósitos	149

Total Veredas	Tipo de predios				Total Predios
	Mejoras	No propiedad horizontal	Propiedad horizontal	Vías pública	
4	4.867	3.819	910	6	<b>9.602</b>

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

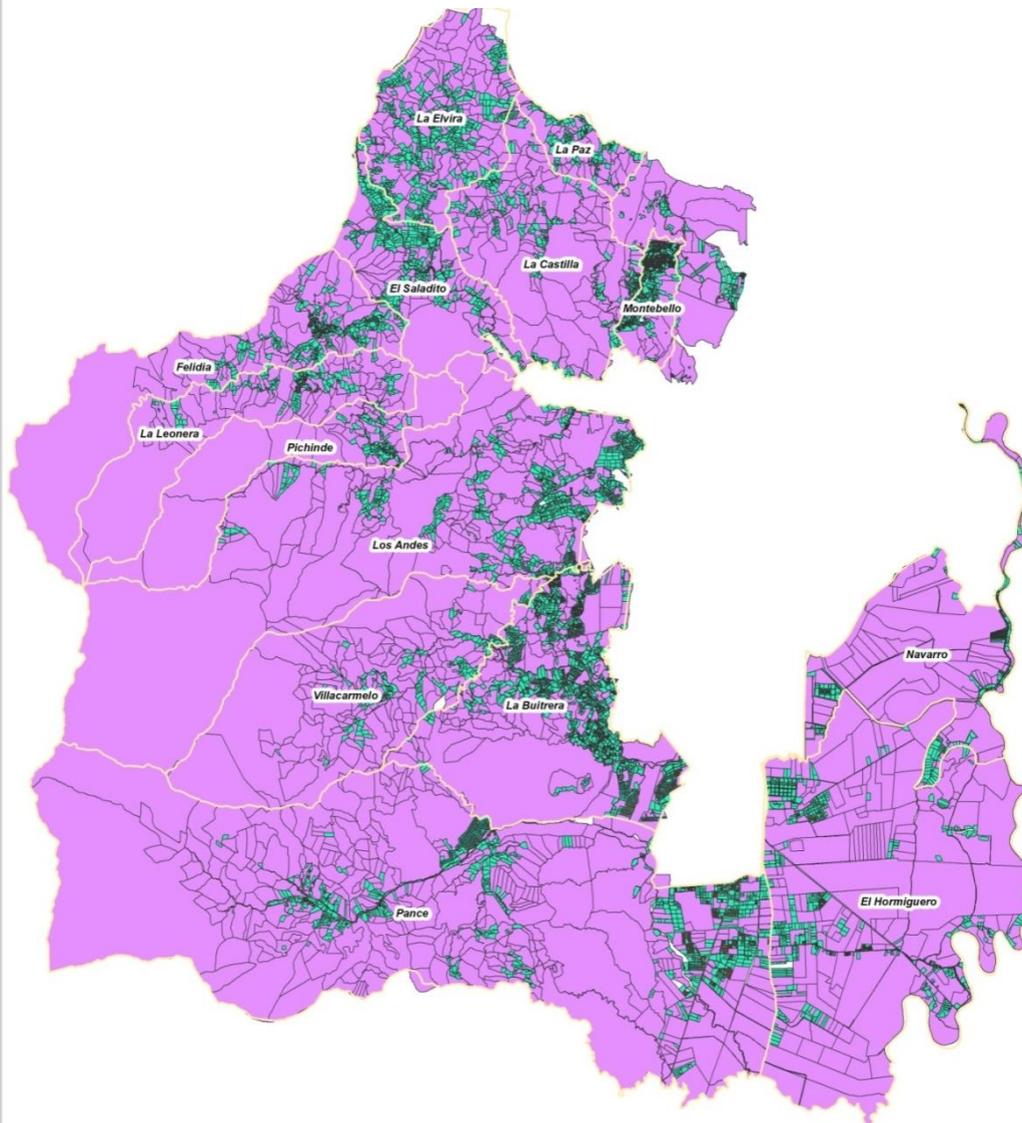
Artículo 97 – Parágrafo: La autoridad catastral definirá los predios que serán objeto de visita para efectos de la revisión del elemento físico, de conformidad con la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- ✓ 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:



# Matriz de Complejidad Terrenos a visitar

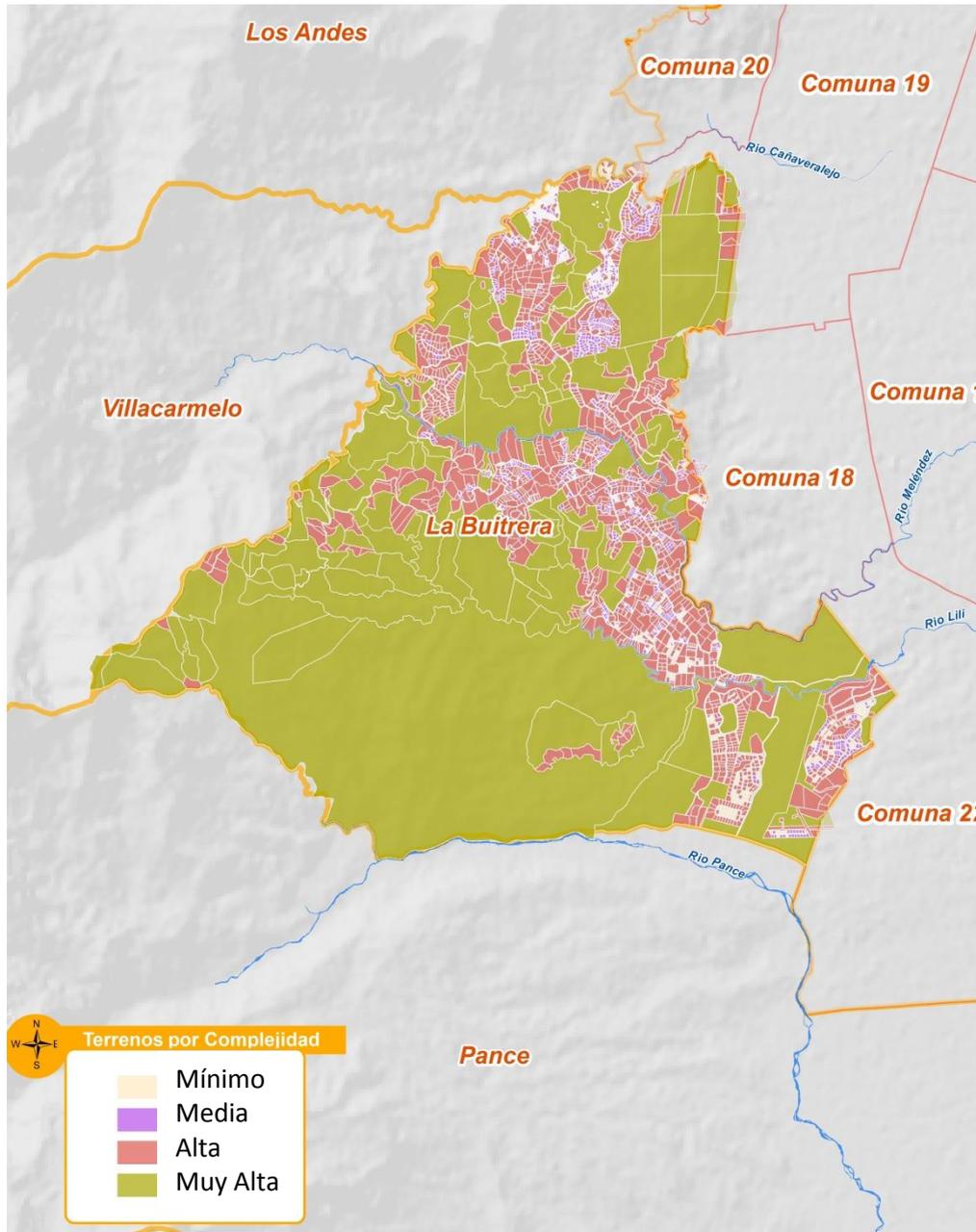


Corregimiento	Tipo de Predio					Total
	Muy Alta	Alta	Media	Mínima	No definida	
La Buitrera	1.585	1.268	2.817	1.306	2.626	9.602
El Saladito	170	349	327	42	41	929
Felidia	193	379	386	138	15	1.111
Golondrinas	753	78	301	69	460	1.661
El Hormiguero	177		694	1.215	2.202	4.288
La Castilla	257	255	296	34	4	846
La Elvira	178	294	391	42	8	913
La Leonera	183	212	196	38	3	632
La Paz	73	121	163	22	5	384
Los Andes	623	549	1.081	249	56	2.558
Montebello	60	300	1.607	1.582	124	3.673
Navarro	619		786	729	539	2.673
Pance	558	222	759	263	2.447	4.249
Pichindé	220	72	154	30	3	479
Villacarmelo	371	207	219	31	8	836
<b>Total Predios</b>	<b>6.020</b>	<b>4.306</b>	<b>10.177</b>	<b>5.790</b>	<b>8.541</b>	<b>34.834</b>

## Terrenos

- Mínima
- Media
- Alta
- Muy alta





## ❖ Fecha Operativo

A partir del 16 de junio

## ❖ Difusión comunidad en general

### Primer reunión - Buitrera Eje Norte

Día: Martes - 9 de junio de 2015

Lugar: La Luisa - Sede Comunal

Hora: 2:00 p.m.

### Segunda reunión - Buitrera Eje Sur

Día: Miércoles, 10 de junio de 2015

Lugar: El Rosario - Sede comunal

Hora: 10:00 a.m.

### Tercera reunión - Buitrera Eje Sur

Día: Miércoles, 10 de junio de 2015

Lugar: Cabecera - Biblioteca

Hora: 2:00 p.m.

### Cuarta reunión - Buitrera Eje Norte

Día: Viernes, 12 de junio de 2015

Lugar: La Sirena - Acuasirena

Hora: 2:00 p.m.

# ¿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  
**Mireya Vanegas**



Coordinador Grupo  
**Oliverio Claros**

## Reconocedores Prediales



**Alejandro Cabal**



**Beatriz Merary A.**



**Cindy L. Molina**



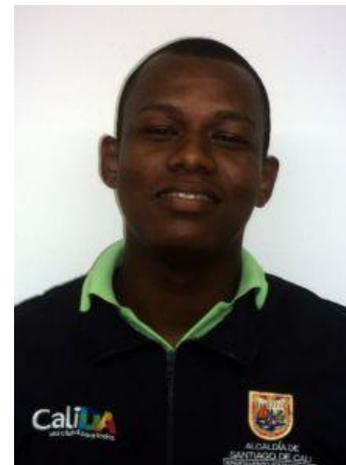
**Kelly Vanessa Díaz**



**Darling Vega P**



**Dora S. Ceballos**



**James Ruíz Girón**



**Manuel F. López**

Reconocedores Prediales



**Indi Paola Aragón M**



**Natalia Rodríguez García**



**Luis Fdo. Castaño**



**Lowiston Bryan Viveros**



**Steven Aragón Alegría**



**Nathalie Galeano**



**Luz Mary Montoya**



**Zulma Hurtado Díaz**



**Yeiny Lissethe Salazar R.**

Reconocedores Prediales



**Andrés Julián Pimienta**



**Edward Londoño Cruz**



**Ekener Ortiz Micolta**



**John Milton Copete**



**Gladys Nelsy Garcés**



**Julio Cesar Murillo**



**Cindy Paola Baos C**



**Hernán C. Fernández**



- ✓ 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