

# CENSO INMOBILIARIO RURAL 2015



Construyendo hoy  
la Cali del mañana  
ALCALDÍA DE CALI



Construyendo hoy  
la **Cali** del mañana

ALCALDÍA DE CALI



# CIR 2015

## Censo Inmobiliario Rural

Departamento Administrativo de Hacienda Municipal

Subdirección de Catastro

**Corregimiento El Hormiguero – Vereda Cascajal**

Abril 15 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



- ✓ 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:

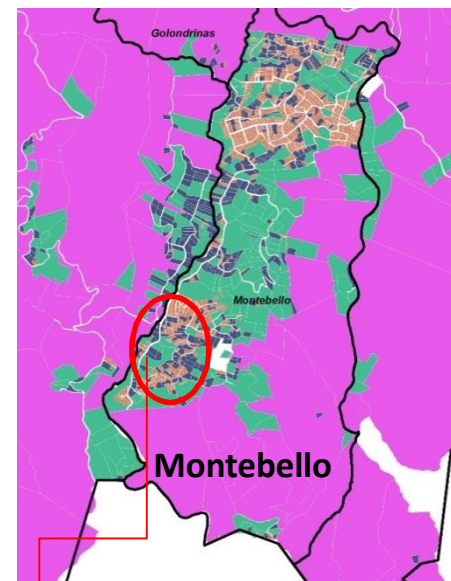
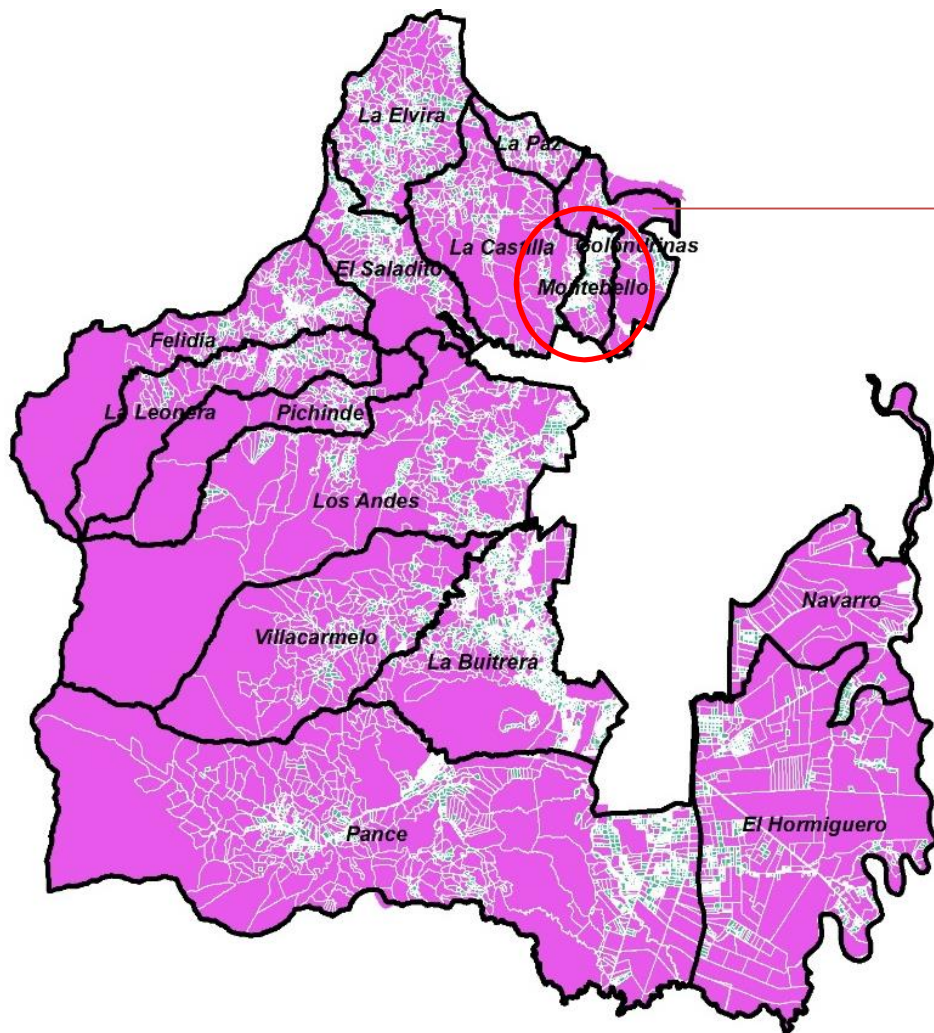
- “ Cambio de propietario
- “ Englobes o desenglobes
- “ Incorporación de nuevas edificaciones
- “ Construcciones o demoliciones
- “ Reajustes anuales modificación de avalúos
- “ Inscripción de predios y mejoras
- “ Autoestimación del avalúo catastral
- “ Rectificaciones.





# 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



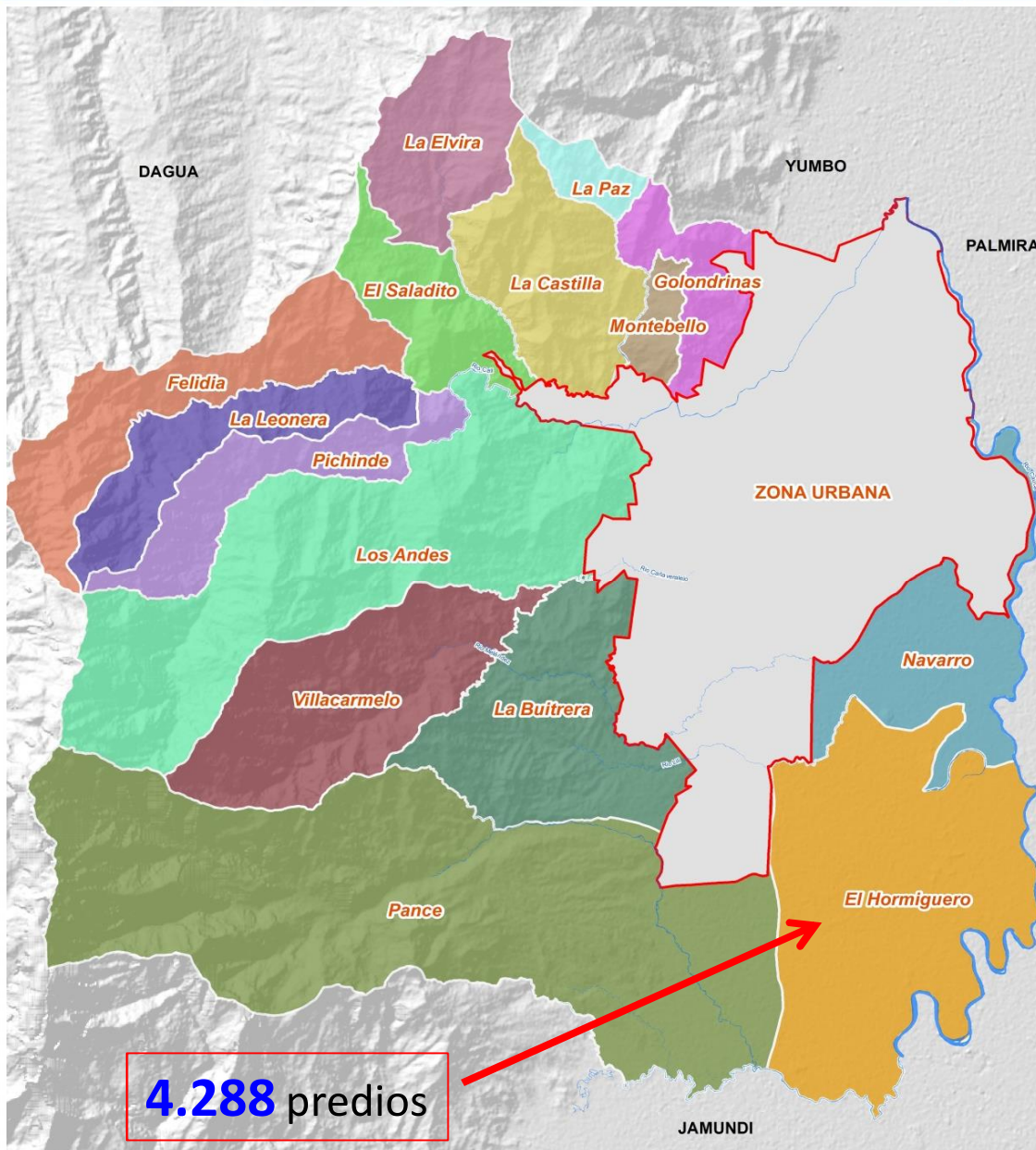


Detalle	Predios		Total
	Urbana	Rural	
Predios actualizados	644.431	-	644.431
Predios desactualizados	-	34.834	34.834
<b>Total Predios</b>	<b>95%</b>	<b>5%</b>	<b>679.265</b>

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



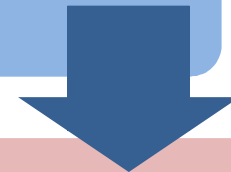


El CIR no es una **Decisión**, es una **Obligación** (Ley 14 de 1983)

**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 con la comunidad.
- ✓ 34 salidas a los corregimientos con 1.875 personas atendidas.
- ✓ 3.042 atendidos en las jornadas



1- Gestión catastral y marco jurídico

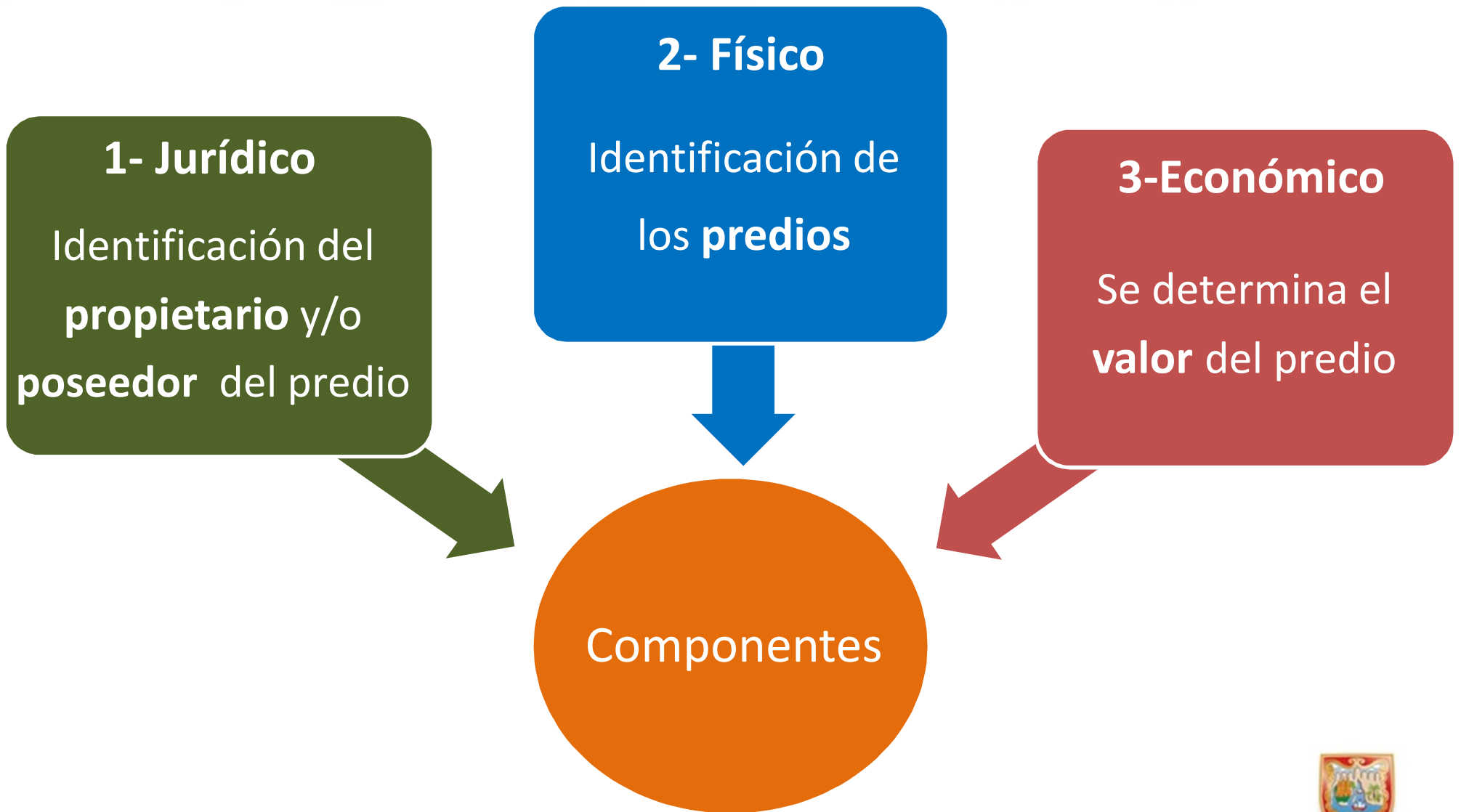
2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización – CIR  
Componentes

4- Ejecución del CIR







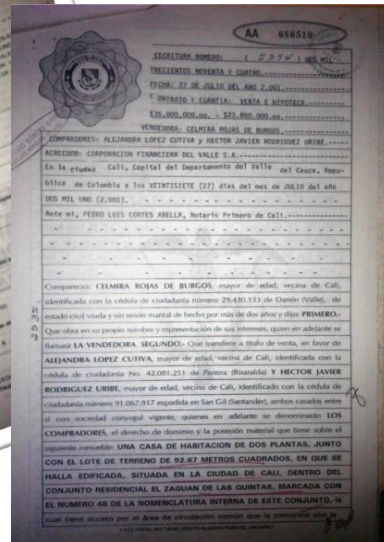
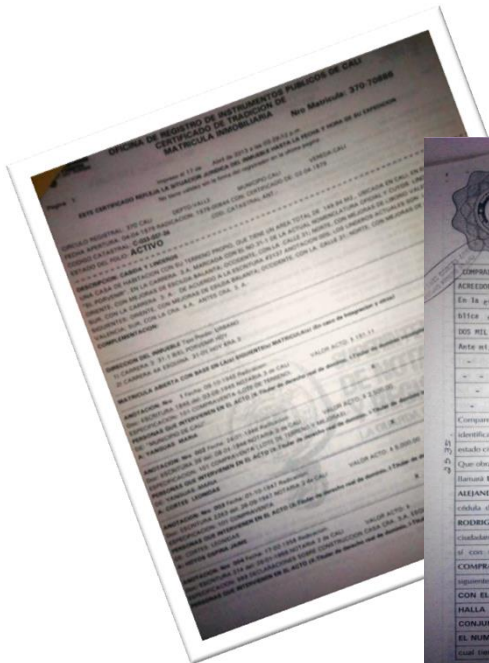
✓ Cada componente tiene su metodología

## 1- Componente jurídico



For value received, which is acknowledged \_\_\_\_\_ (the "Assignor"),  
hereby assigns all interest and benefit in an agreement of purchase and sale of  
between \_\_\_\_\_ (buyer name) \_\_\_\_\_ (the "Vendor")  
and the Assignor, accepted by the Vendor on \_\_\_\_\_ (date)  
to \_\_\_\_\_ (assignee name) \_\_\_\_\_ (the "Assignee").

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



## 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>

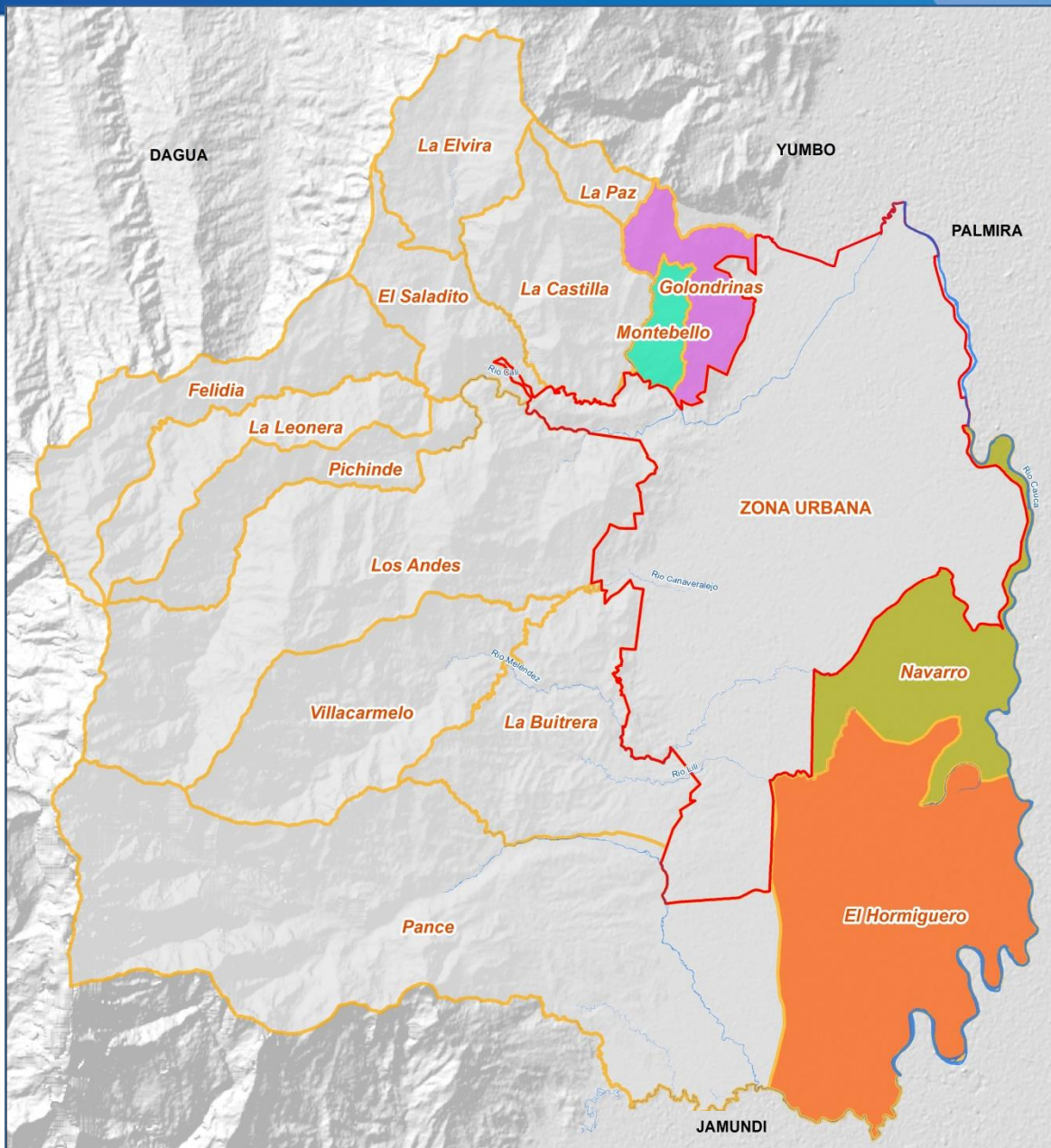
Corte Feb 25/2015

❖ **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-02** del  
**2 de febrero de 2015**

se ordena la ejecución del  
proceso de Actualización de  
la Formación Catastral del  
Área Rural en los  
Corregimientos de:

- “ (51) Navarro
- “ **(52) El Hormiguero**
- “ (64) Montebello
- “ (65) Golondrinas





# Corregimiento Hormiguero

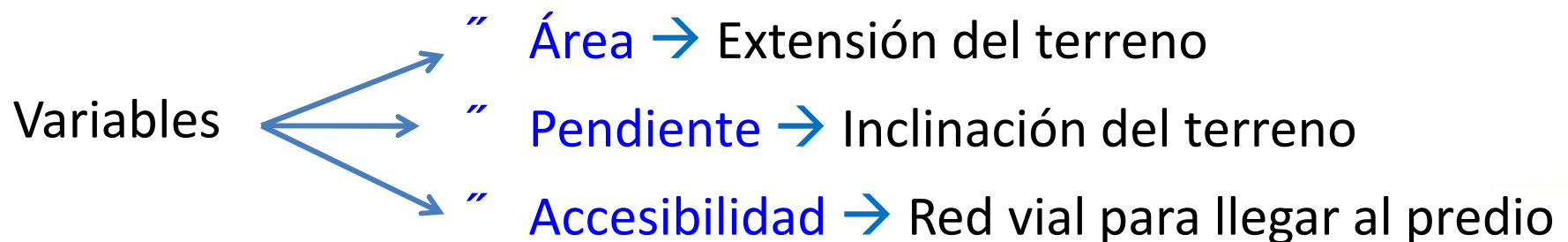
## Composición predial hoy



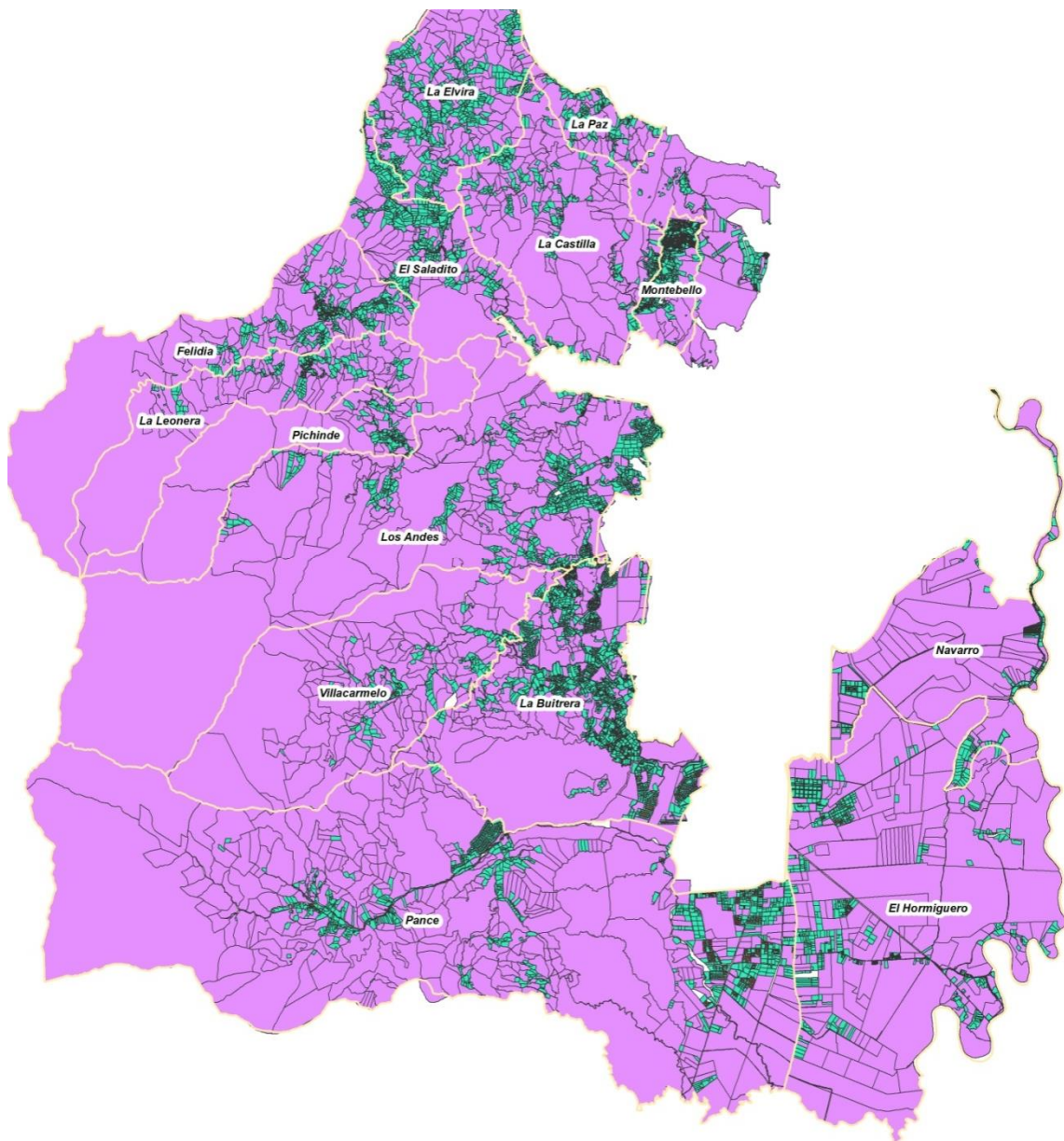
Uso Principal	T. predios
Administrativo	3
Comercial	88
Educacional	24
Industrial	6
Lote	878
Dep/parqueadero	627
Religioso	8
Residencial	2.648
Salud	4
Cultural	1
Recreacional	1

Total Veredas	Tipo de predios				Total Predios
	Mejoras	No propiedad horizontal	Propiedad horizontal	Vías pública	
6	1.128	907	2.181	72	4.288

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



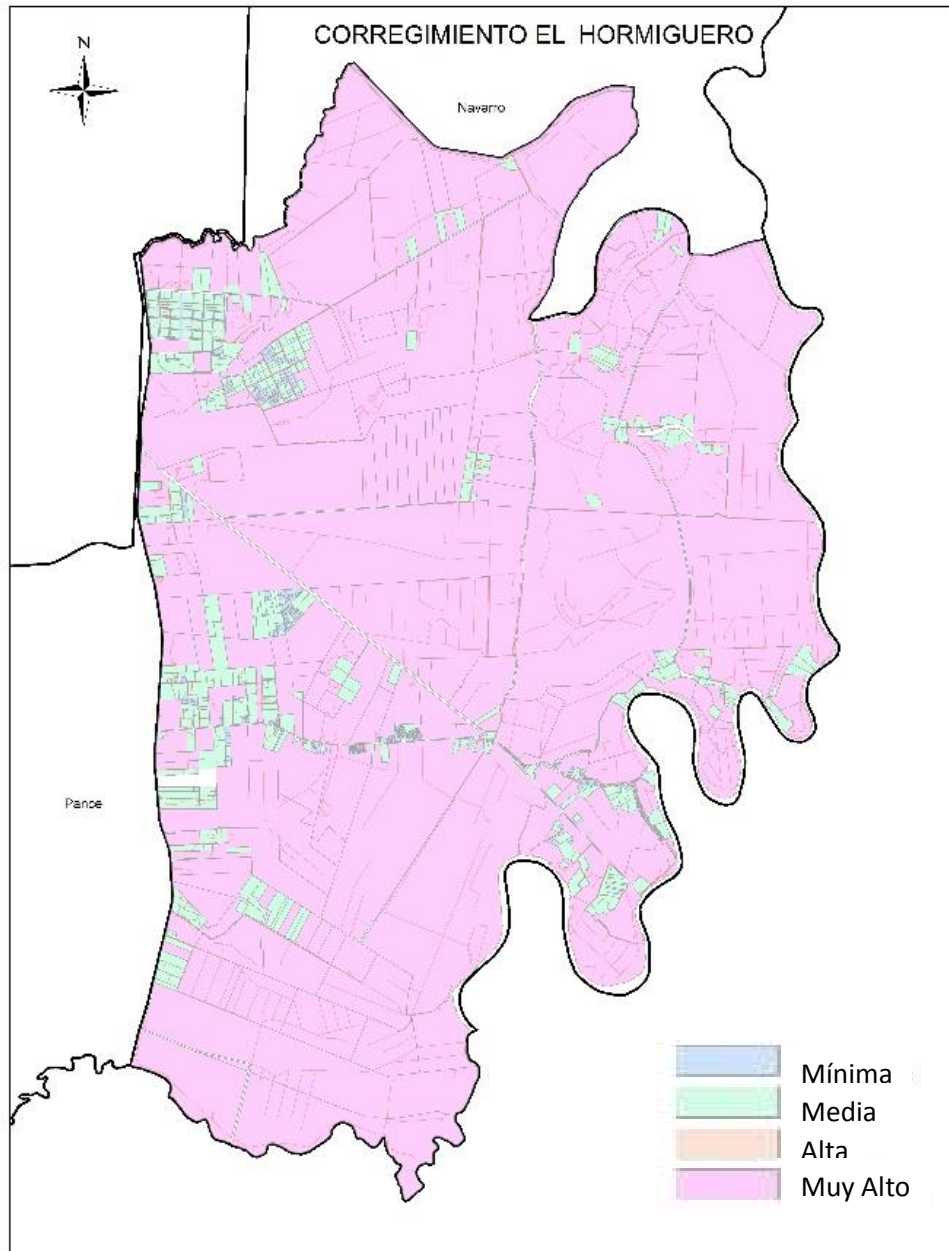
CORREGIMIENTO	MINIMA	MEDIA	ALTA	MUY ALTA	TOTAL
ANDES	204	320	841	170	1535
BUITRERA	1081	939	1260	124	3404
FELIDIA	118	222	308	81	729
GOLONDRINAS	125	278	127	24	554
<b>HORMIGUERO</b>	667		539	180	1386
LA CASTILLA	29	72	326	104	531
LA ELVIRA	28	62	558	130	778
LA LEONERA	31	101	164	76	372
LA PAZ	14	44	163	32	253
MONTEBELLO	1208	662	216	13	2099
NAVARRO	101		248	65	414
PANCE	666	71	1064	368	2169
PICHINDE	27	54	111	31	223
SALADITO	30	132	415	63	640
VILLACARMELO	25	47	191	132	395

## Terrenos

- Minima
- Media
- Alta
- Muy alta







## ❖ Fecha Operativo

**Del 14 al 25 de abril de 2015**

## ❖ Recolección de documentos

**21 y 22 de Abril**

Inst. educativa El Hormiguero – Antonio Villavicencio

**23 y 24 de Abril**

Inst. educativa Tulia Borrero Mercado – Vereda Morgan

**Del 27 al 30 de Abril**

Inst. educativa Pantano de Vargas – Vereda Cascajal

## ❖ Hora:

De 9 a.m. a 4:00 p.m.





# ¿Qué debo hacer durante la visita?

✓ Como propietario y/o poseedor debo:



- Gorra
- chaleco
- Carné

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**



**Darling Vega P**



**Dora S. Ceballos**



**James Ruíz Girón**



Reconocedores Prediales



**Kelly Vanessa Díaz**



**Luis F. Castaño**



**Nathalie Galeano**



**Manuel F. López**



**Nayired Castro**



**Yeiny Lissethe Salazar Rivas**

Reconocedores Prediales



**Andrés Julián Pimienta**



**Edward Londoño Cruz**



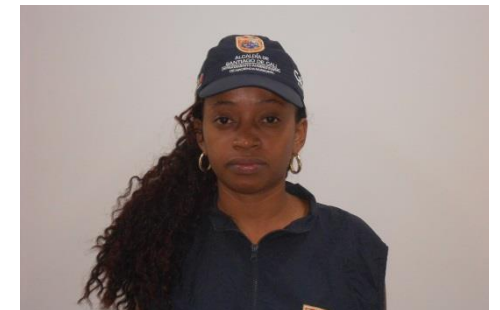
**Hernán C. Fernández**



**Beatriz Eugenia Vélez**



**Gladys Nelsy Garcés**



**Indi Paola Aragón M**



**Cindy Paola Baos C**



**Diego Fernando Orobio**



**John Milton Copete**

Reconocedores Prediales



**Julio Cesar Sinisterra**



**Natalia Rodríguez García**



**Lowiston Bryan Viveros**



**Steven Aragón Alegría**



**Luz Mary Montoya**



**Zulma Hurtado Díaz**





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



653 21 70

661 70 66

E-mail. [actualizacioncatastralcali@gmail.com](mailto:actualizacioncatastralcali@gmail.com)



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.

❖ Si aún no a participado en **las Jornadas Documental...** 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.

❖ ¿Dónde entregar los documentos? " **Hora:** De 9 a.m. a 4:00 p.m.

" **21 y 22 de Abril** Inst. educativa El Hormiguero – Antonio Villavicencio

" **23 y 24 de Abril** Inst. educativa Tulia Borrero Mercado – Vereda Morgan

" **Del 27 al 30 de Abril** Inst. educativa Pantano de Vargas – Vereda Cascajal

Construyendo hoy  
la **Cali** del mañana

ALCALDÍA DE CALI

# Gracias !..



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI



ACTIVIDAD	ENERO				FEBRERO				MARZO				ABRIL				MAYO				JUNIO				JULIO				AGOSTO				SEPTIEMBRE				OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE											
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4								
<b>PRELIMINARES</b>																																																								
Acto Administrativo																																																								
Difusión																																																								
<b>ASPECTO FISICO</b>																																																								
Reconocimiento físico																																																								
Digitación y Digitalización																																																								
Componente cartográfico																																																								
<b>ASPECTO JURIDICO</b>																																																								
Revisión de títulos y certificados																																																								
Recepción dctos en corregimiento																																																								
<b>ASPECTO ECONÓMICO</b>																																																								
Zonas Homogéneas Físicas																																																								
Zonas Homogeneas Goeconómicas																																																								
Proceso de Sensibilidad																																																								
<b>RESULTADOS</b>																																																								
Control de Calidad																																																								
Pre-liquidación																																																								
Acto admin y puesto en marcha																																																								

