



CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

✓ Una tarea en la que participamos todos

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

Enero de 2014

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

1. Censo Inmobiliario

2. Proceso 2012.

3. Componentes Técnicos del Proceso
y sus Resultados

4. Socialización

5. Revisión de Avalúo



¿Qué se busca con el Censo Inmobiliario?

Actualizar el **inventario de todos los bienes inmuebles** públicos y privados de **Cali**, que reflejan la situación actual del mercado inmobiliario, en sus componentes **físico, jurídico y económico**.

Marco Jurídico

- ✓ Ley 14 de 1983
- ✓ Decreto Nacional 3496 de 1983
- ✓ Resolución 70 de 2011
- ✓ Resolución 1055 de 2012
- ✓ Ley 1450 de 2011

✓ **El Censo Inmobiliario no es una decisión, es una Obligación de Ley.**

Beneficios PROPIETARIO

- ✓ Información actualizada de su predio en el Censo Catastral.
- ✓ Postulación a subsidios de vivienda.
- ✓ Trámite de préstamos y consecución de créditos hipotecarios.
- ✓ Instalación rápida de servicios públicos.
- ✓ Participación en los programas de titulación y legalización.
- ✓ Transacciones de compra venta.
- ✓ Equidad tributaria.



CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

1. Censo Inmobiliario

2. Proceso 2012

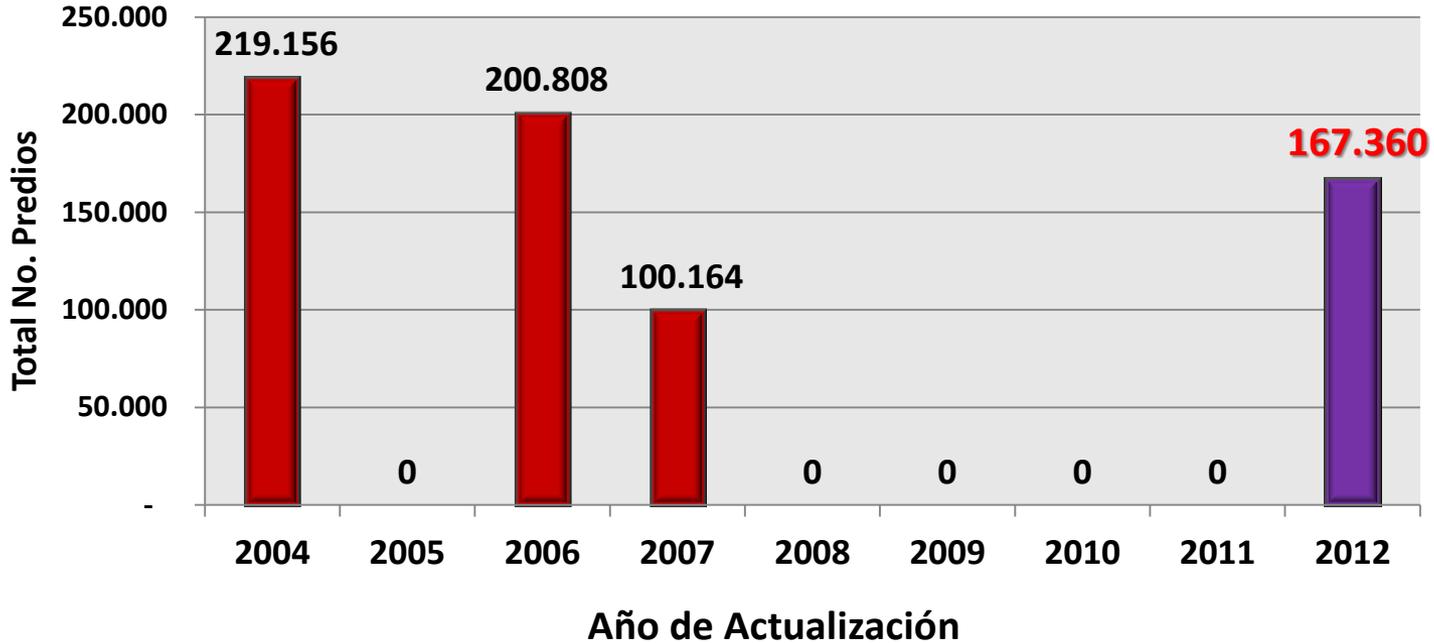
3. Componentes Técnicos del Proceso
y sus Resultados

4. Socialización

5. Revisión de Avalúo



Últimas actualizaciones



AÑO	COMUNAS
2004 (8 com)	2, 4, 12, 13, 15, 17, 18, 20 (17 incluye 22)
2006 (8 com)	3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 19
2007 (5 com)	1, 11, 14, 16, 21
2012 (3 com)	2, 4, 17

*Actualización urbana año **2004**, actualizaron **8** comunas **219.156** predios.

*La última (año **2012**) se actualizaron **3** comunas **167.360** predios



Predios Actualizados 2012

Catastros descentralizados



Ciudad	Bogotá (100 %)	Medellin (100 %)	Antioquía (44 %)	CALI (25 %)
Total Predios	2.326.969	858.067	1.247.805	656.851
Predios Actualizados - 2012	2.326.969	858.067	550.323	167.360

Actualización Catastral 2012

167.360 predios actualizados - 25% de la ciudad

Comuna

2

- 1.990 Cambios de propietarios
- 69.979 Total predios 3.282 Predios nuevos
- 444.634 mts2 incorporados = **60 veces** el Estadio Pascual Guerrero

Comuna

4

- 290 Cambios de propietarios
- 13.271 Total predios 170 Predios nuevos
- 105.653 mts2 Incorporados = **14 veces** el Estadio Pascual Guerrero

Comuna

17

- 2.900 Cambios de propietarios
- 84.118 Total predios 5.907 Predios nuevos
- 633.188 mts2 Incorporados = **85 veces** el Estadio Pascual Guerrero

✓ Estadio Olímpico Pascual Guerrero (7.480 mts2)



Resultados Físicos

COMUNA 2 - 4 Y 17

Total Predios 167.360



**Predios
nuevos**



9.195

**M2
Incorporados**



1'183.475

**Cambio de
propietarios**



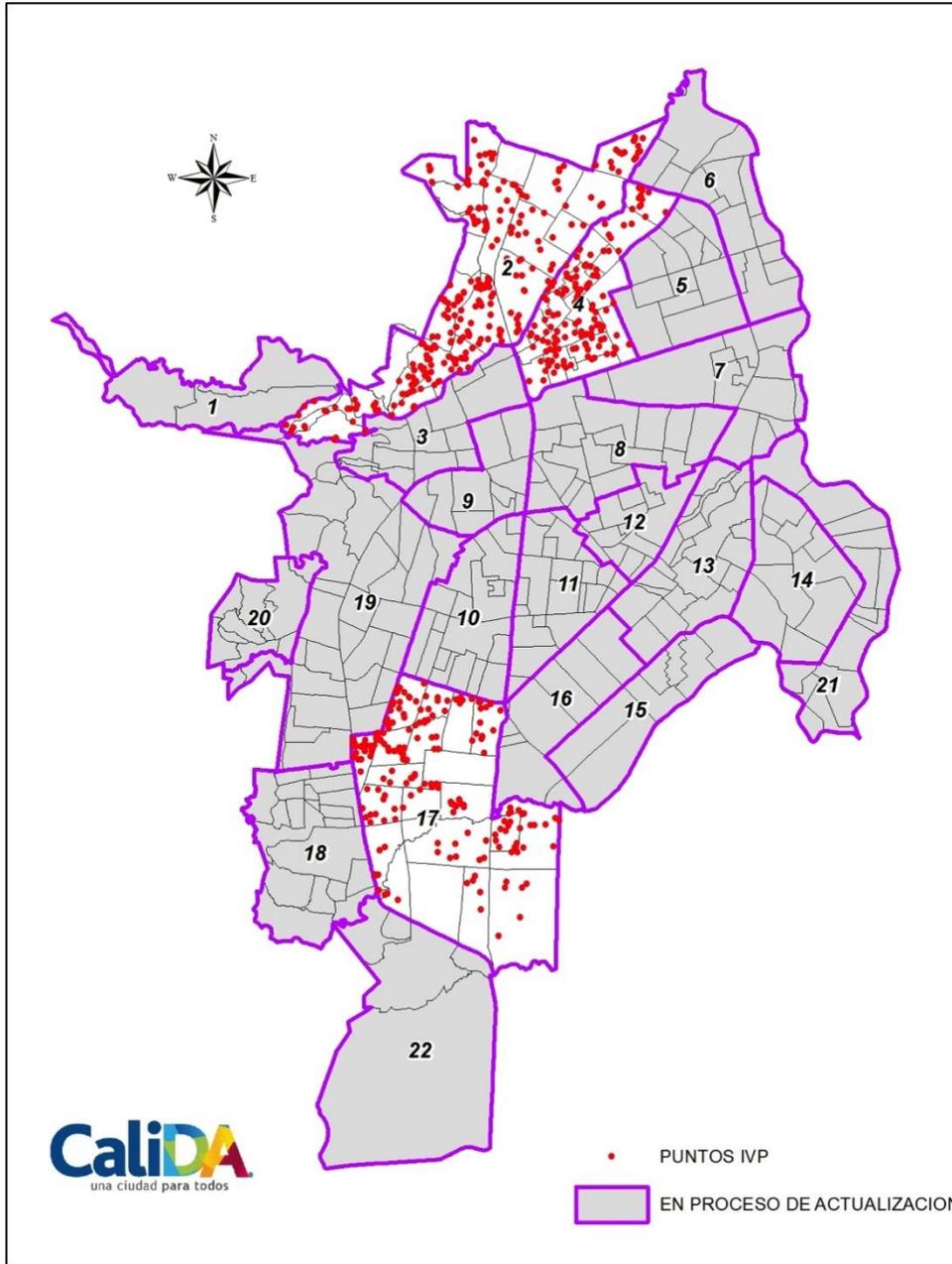
5.290

Proceso Catastral Para Cada Vigencia

Los predios urbanos de la ciudad se dividen en dos grupos de acuerdo a su vigencia de actualización:

Vigencia de actualización	Forma de actualización	Predios	Comunas	Descripción
2014	Actualización Catastral – vigencia 2014	458.011	1 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 20 – 21 - 22	Proceso masivo
2013	Indice de Valoración Predial - IVP 2013	167.360	2 – 4 – 17	Cálculo del Indice

Predios Muestra



✓ **2.052:**
predios muestra año 2012.

✓ **1.600:**
Predios sin cambio en sus
condiciones físicas

✓ **600:**
predios definitivos para el
cálculo

Resultados del Cálculo - IVP

	Límite Inferior	Límite Superior	IVP Adoptado
Grupo 1 Residencial Estratos 1 – 2 - 3	2,8	4,5	3,9
Grupo 2 Residencial Estratos 4 – 5 - 6	3,6	6,1	5,4
Grupo 3 Comercial	5,0	6,2	5,5
Grupo 4 Industrial	3,8	5,1	4,9
Grupo 5 Otros usos (Dotacionales, lotes)	2,1	4,1	3,6

Número de predios de aplicación del IVP



E1: 4.299
E2: 3.751

E3: 15.122
E4: 30.808

E5: 30.889
E6: 5.675

Resultados del Cálculo - IVP

Grupo 1 Residencial Estratos 1 - 2 - 3	2,8
Grupo 2 Residencial Estrato 4	3,0
Grupo 3 Residencial Estratos 5 - 6	3,6
Grupo 4 Comercial	5,5
Grupo 5 Industrial	4,9
Grupo 6 Otros usos (Dotacionales, lotes)	3,6

Fuente: Cálculos propios basados en información Catastral

- ✓ Decreto **0837**- 26 de diciembre 2013
- ✓ Ajuste a los avalúos de los predios urbanos y rurales es del **3 %** DNP
- ✓ En un **4,5 %** aumentó el SMMLV **\$ 616.000** (Decreto 3068 del 30 de diciembre expedido por el Ministerio de Trabajo).

- ✓ En los predios residenciales se toma el límite inferior, construido a partir de los percentiles.
- ✓ Se separa el **estrato 4** para el cual se toma el percentil intermedio entre los dos grupos residenciales.

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

1. Censo Inmobiliario
2. Proceso 2012
- 3. Componentes Técnicos del Proceso y sus Resultados**
4. Socialización
5. Revisión de Avalúo



Componentes técnicos del Censo Inmobiliario

- **Revisión, ajuste y depuración** de bases de datos con información sobre propietarios y/o tenedores de los predios.

1- Jurídico



- **Pre-reconocimiento predial** (ficha catastral vs. campo en área y uso)
- **Reconocimiento predial** para calificación de predios según características de construcción y área.

2- Físico



- Delimitación de **ZHF** según variables físicas.
- Determinación de **ZHG** y tablas de valor.
- Se establece el **valor** del **M2** por zona de la ciudad.
- Avalúos.

3-Económico

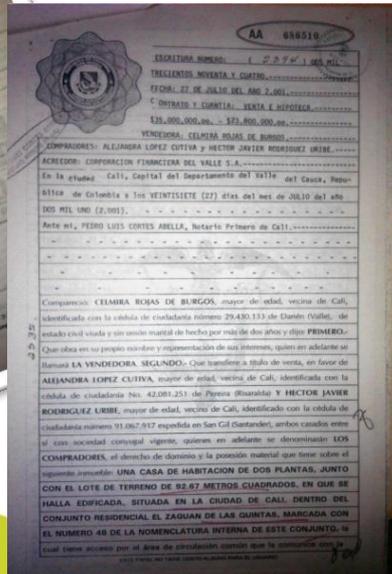
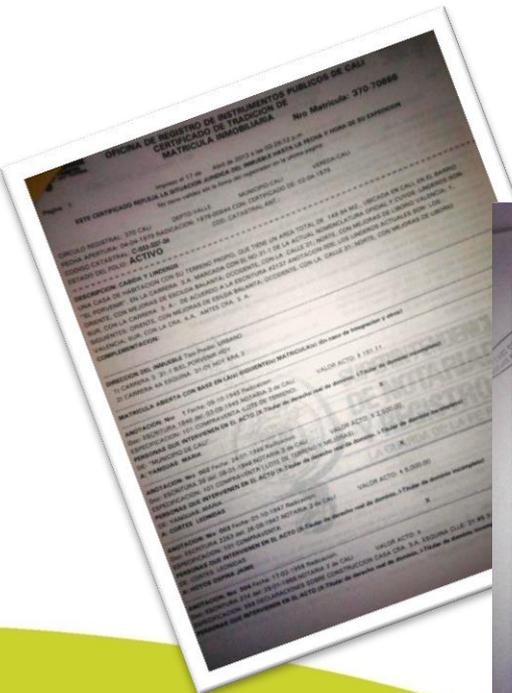


✓ Cada Componente tiene una metodología diferente.

1- Jurídico

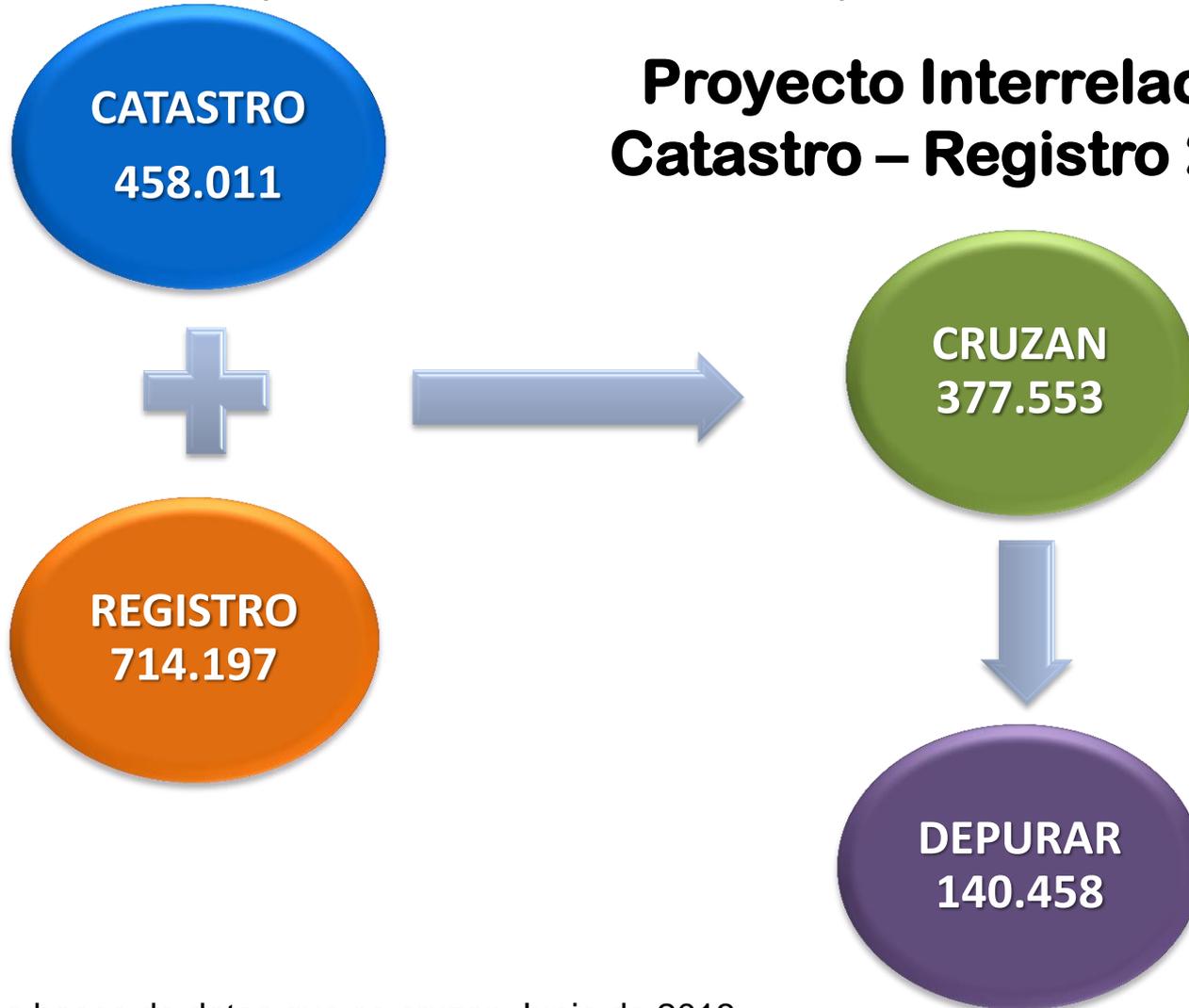


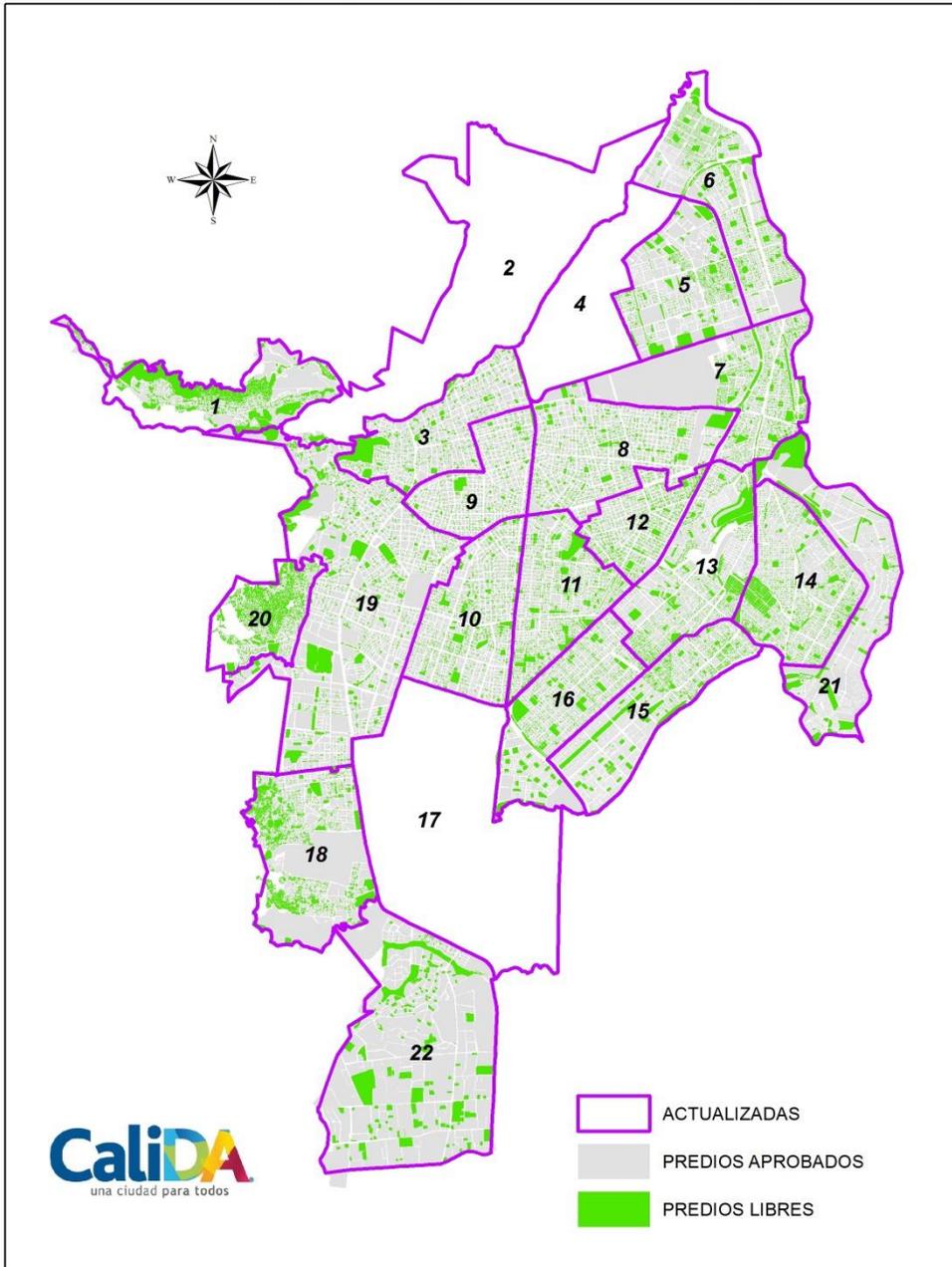
Relación del Propietario o Poseedor y la identificación ciudadana o tributaria con los Títulos (escritura pública y matrícula inmobiliaria del predio)





✓ Hemos tenido acompañamiento del **IGAC** en 3 oportunidades durante el proceso





Interrelación Catastro Registro

- ✓ **106.000** Predios Actualizados en su elemento jurídico
- ✓ En la interrelación de ICARE – se cruzan:
 - 1- Número de cédula
 - 2- Nombre del propietario
 - 3- Folio de matrícula
 - 4- Dirección
 - 5- No. Predial nacional



1 PRE RECONOCIMIENTO PREDIAL NPH - PH

- ✓ En esta etapa los reconocedores No ingresan a los predios.

Comparación **PREDIO A PREDIO** entre información de ficha catastral y observación en campo (área y destino).

Si existen cambios en el predio, se hace **pre-marca**.

Para NPH: Los predios con cambios o remodelaciones se VISITANRON.

Para PH: Se VISITARON el **95%** de los predios tipo.



2- Componente Físico

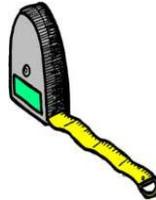
2 RECONOCIMIENTO PREDIAL NPH - PH

- ✓ Visita a predios marcados con cambios de área y/o destino para calificación – (según [MANUAL de Reconocimiento del IGAC](#)).



Cocina

(tamaño, enchapes, mobiliario)

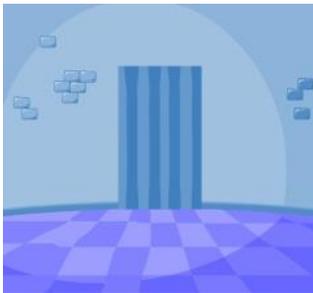


Medición de áreas



Baño

(tamaño, enchapes, mobiliario)



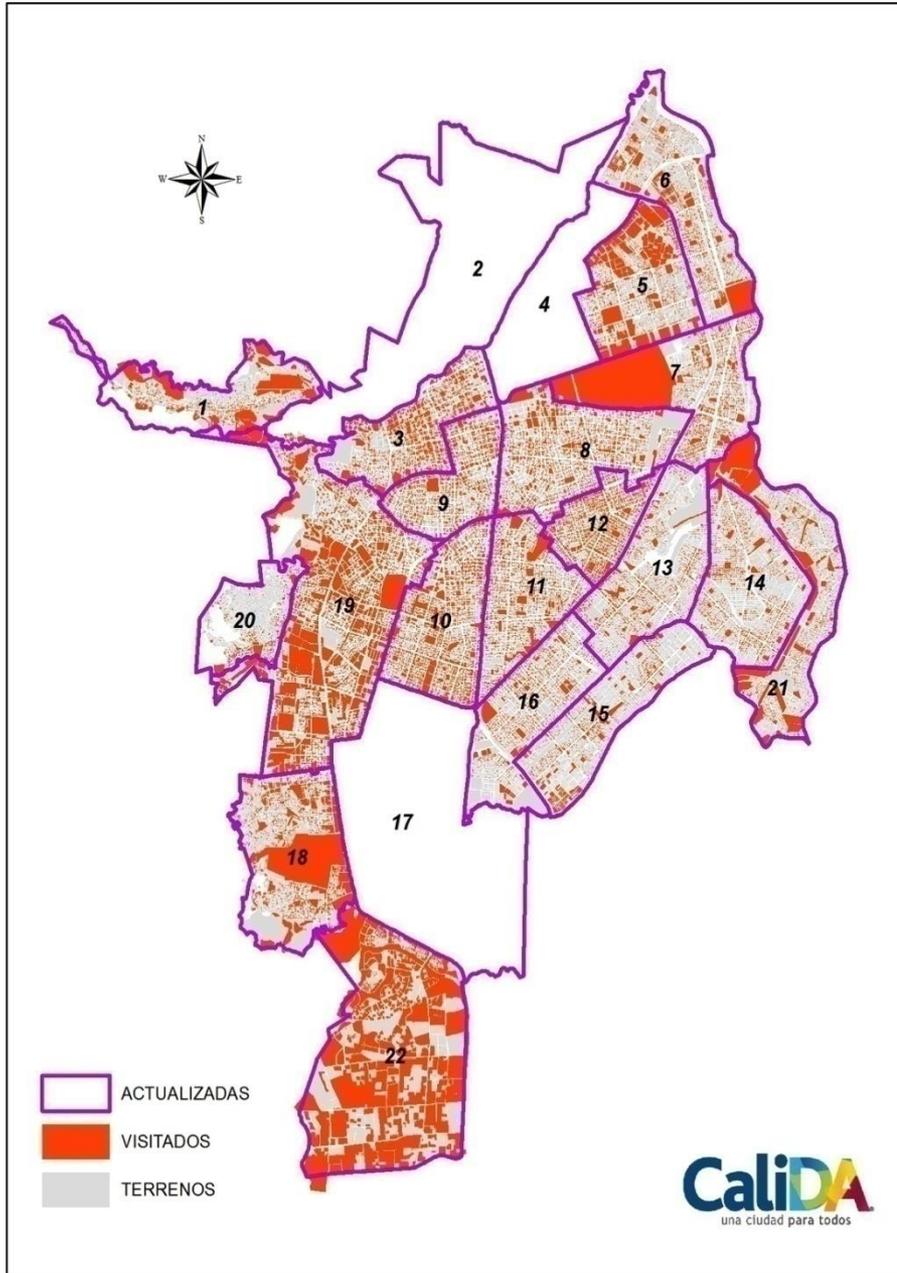
Acabados principales

(Fachada, cubrimiento muros, pisos)

Generalidades:

Conservación
habitaciones
pisos
Locales

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS PREDIOS VISITADOS EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION

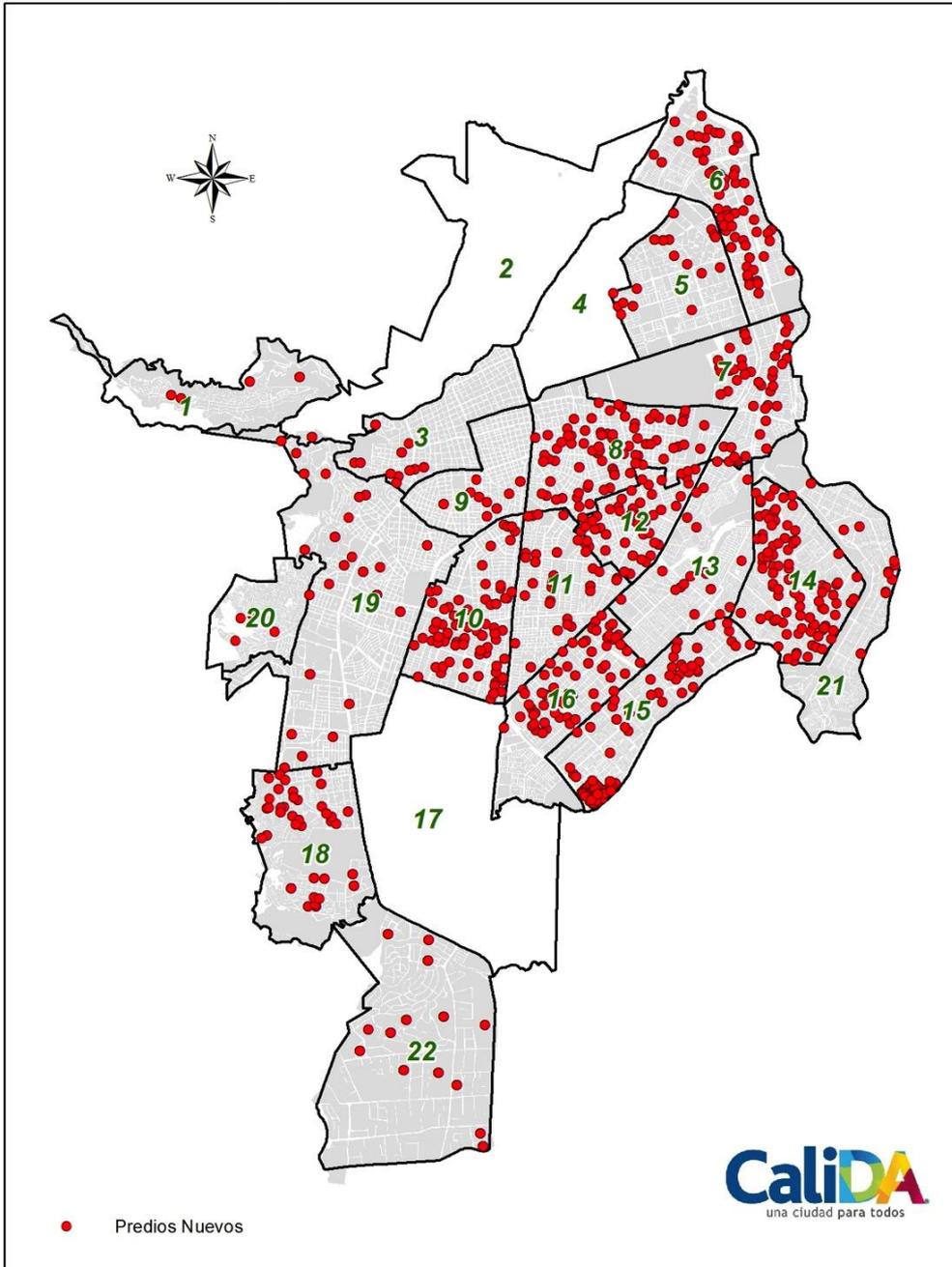


2- Físico Visitas



✓ **193.382** Predios
Visitados (**42 %** de los predios
a actualizar)

PREDIOS NUEVOS
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



2- Físico

Predios nuevos



- ✓ **11.594** predios nuevos incorporados en las **19 comunas**
- ✓ **9.195** predios nuevos de las comuna **2, 4 y 17** se incorporaron en la base de Catastro en el año **2012**.

Uso Principal	Uso
RESIDENCIAL	7.592
PARQUE/DEPÓSITO	2.950
COMERCIAL	684
LOTE	315
MIXTO	47
INDUSTRIAL	3
CULTURAL	1
INSTITUCIONAL	1
SALUD	1
TOTAL	11.594

Comuna	T. Predios
19	2.866
15	2.727
22	1.864
18	842
05	659
14	340
10	311
16	310
01	293
08	284

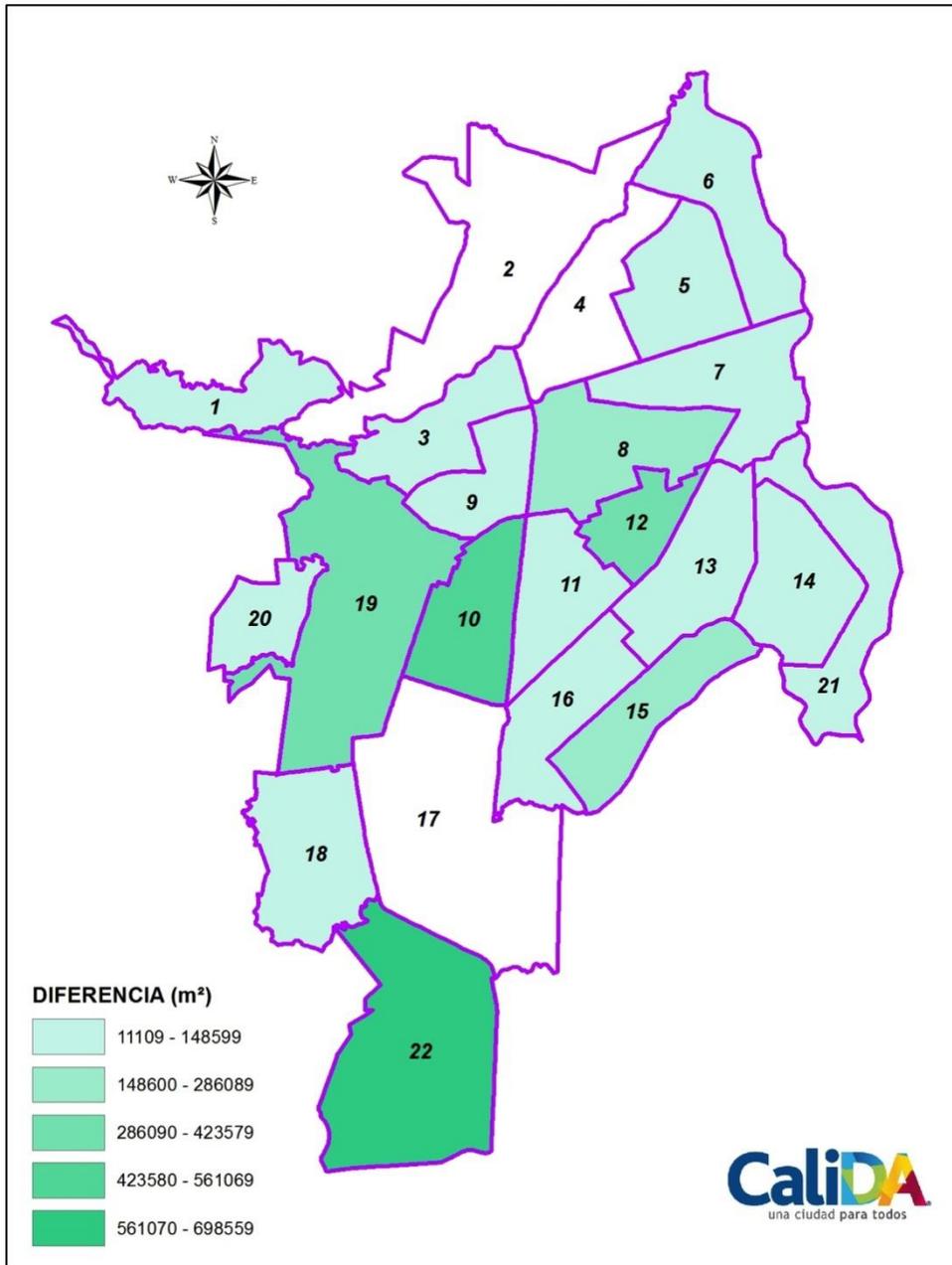
2- Físico Predios nuevos



- ✓ Distribución y uso de los Predios Nuevos

Comuna	T. Predios
06	238
13	162
12	157
11	149
07	137
03	113
21	58
09	47
20	37

CAMBIOS EN AREAS CONTRUIDAS TOTALES EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



2- Físico Aumento en área



- ❖ Se incorporaron:
 - ✓ **2.617.879** m² de área construida nueva en predios existentes, es decir **350** veces el Estadio Pascual Guerrero
 - ✓ **995.899** m² crecieron los anexos.
 - ✓ **3.613.769** m² creció la construcción en la ciudad, pasando de **47.961.327** a **51.575.096** para un **8 %**.



- Etapa en la que se establece el **valor del M2** por zona de la ciudad.

ZHF: Clasificación del suelo, topografía, vías, tratamientos urbanísticos, subáreas, servicios públicos, actividad económica.

Subdivisión del territorio

ZHG: Espacios geográficos con valores unitarios similares en cuanto a su precio según condiciones de mercado inmobiliario.

Valor mt2 terreno

Modelos de construcción y tablas de valor: Valor del metro cuadrado de construcción.

Valor mt2 construcción

AVALÚO CATASTRAL

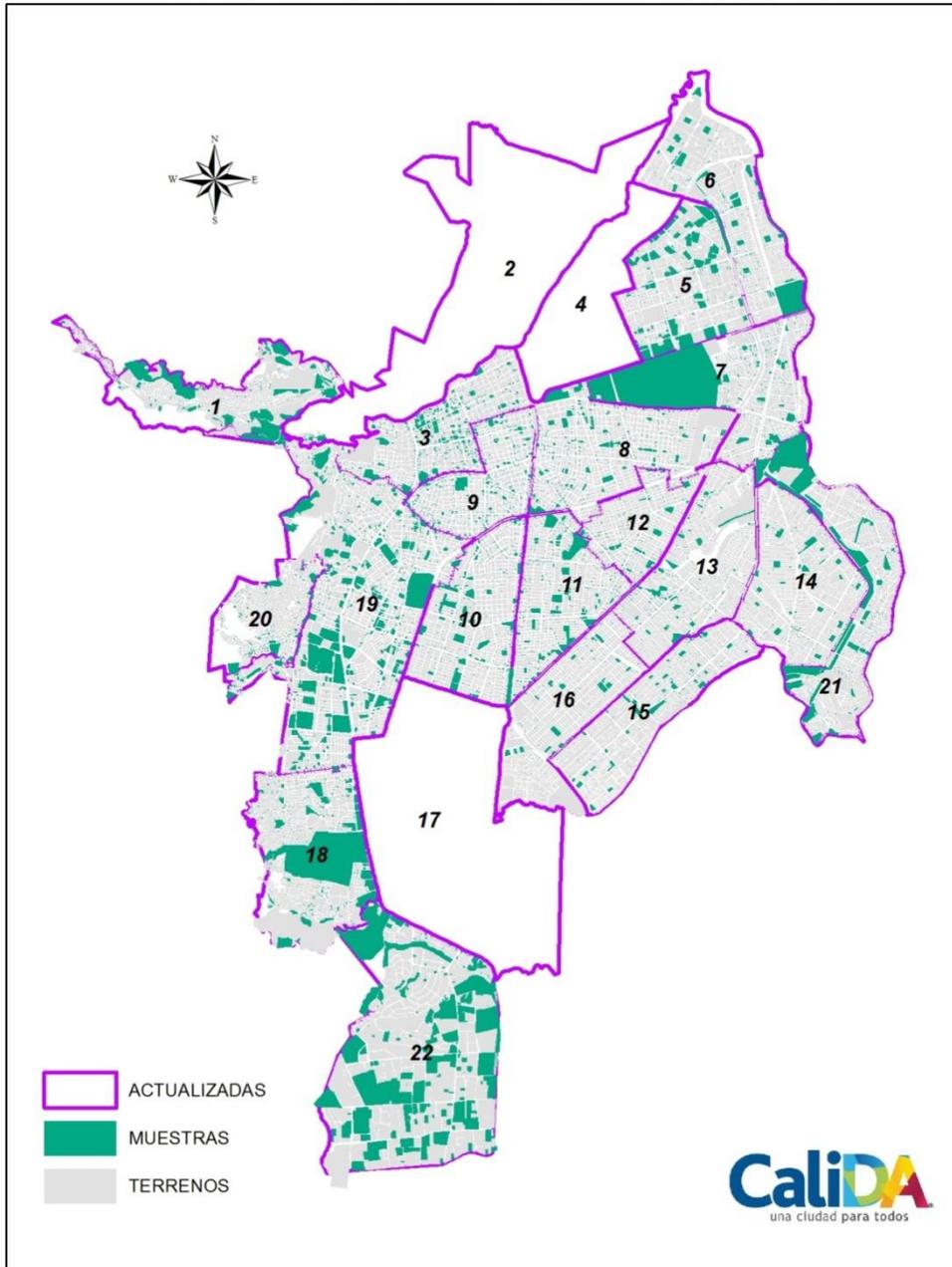
$$(\text{Vr. mt2 terreno}) (\text{área terreno}) + (\text{Vr. mt2 construido}) (\text{área construida})$$



ZHF: COMUNA 19



DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS PUNTOS
MUESTRA EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



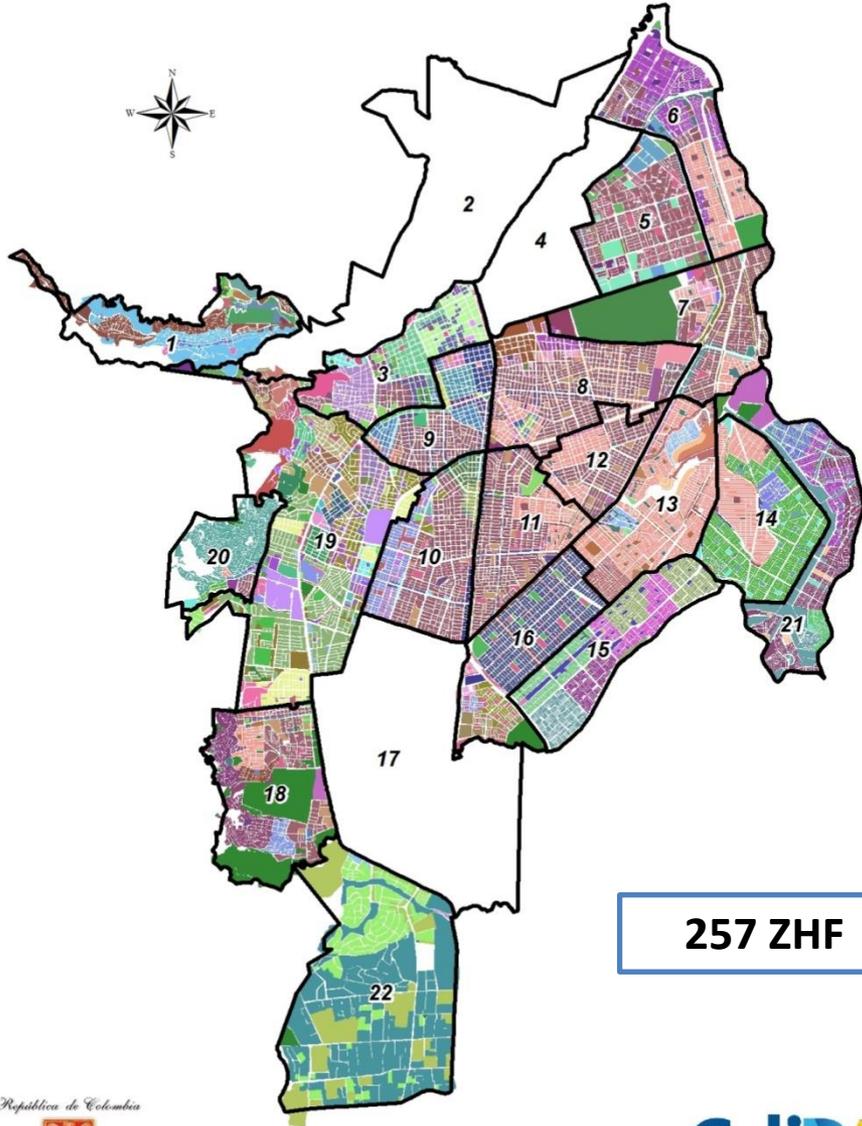
3- Económico Muestra



- ✓ **11.036** Predios la muestra para el análisis económico
- 2.4%** del total de predios a actualizar

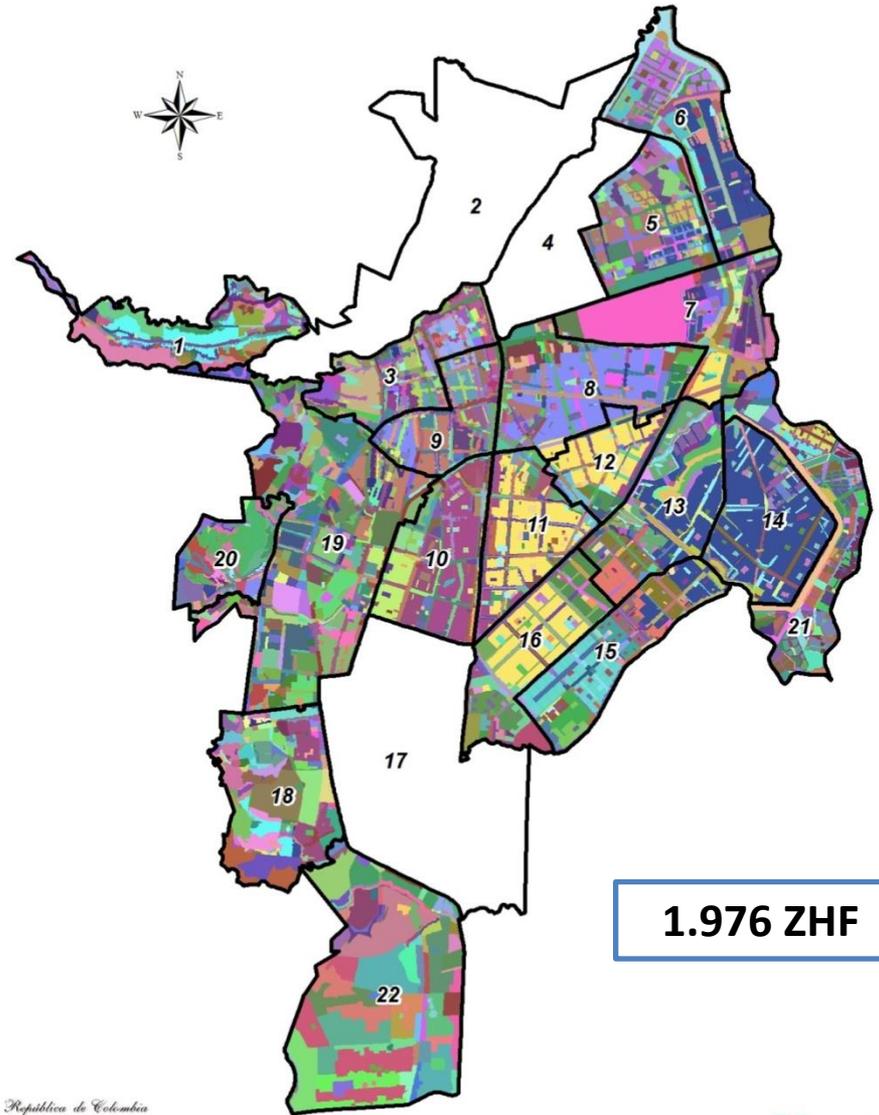
El tamaño muestral en la ciudad de Bogotá es de **19.000** predios

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS EN LAS 19 COMUNAS VIGENCIA 2013



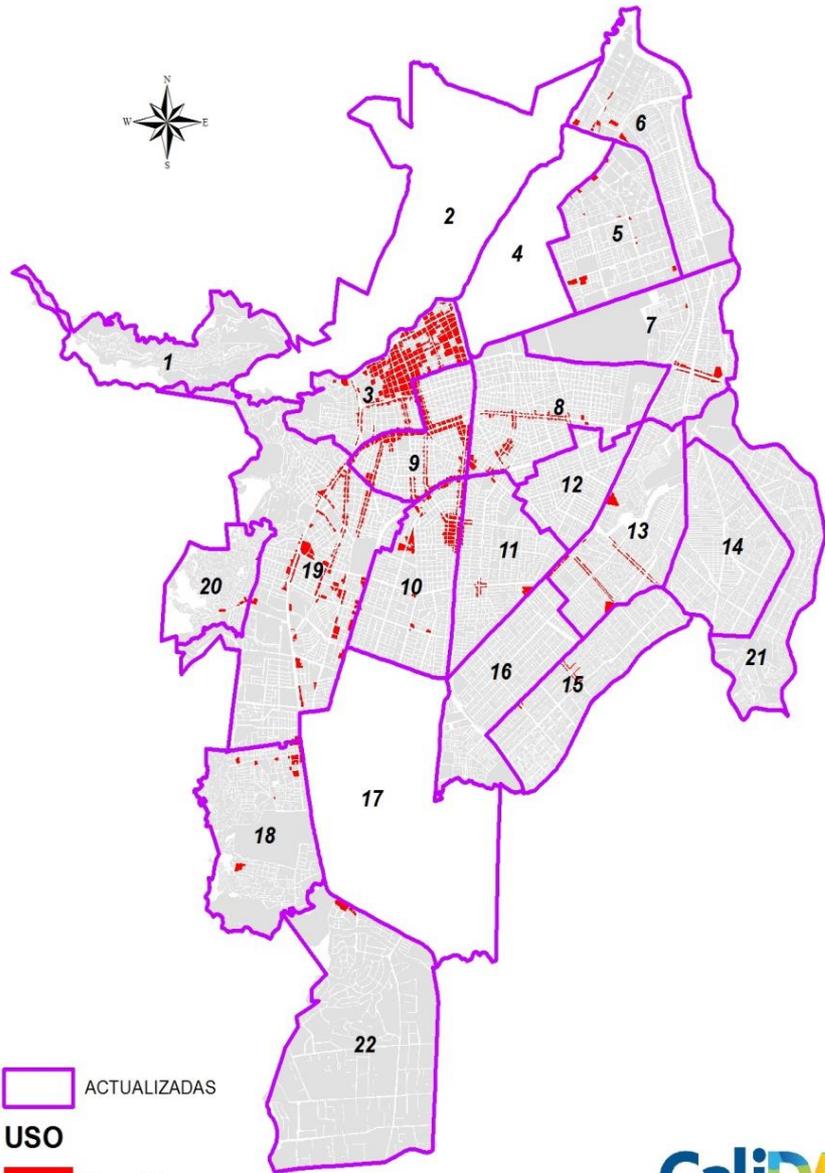
257 ZHF

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS

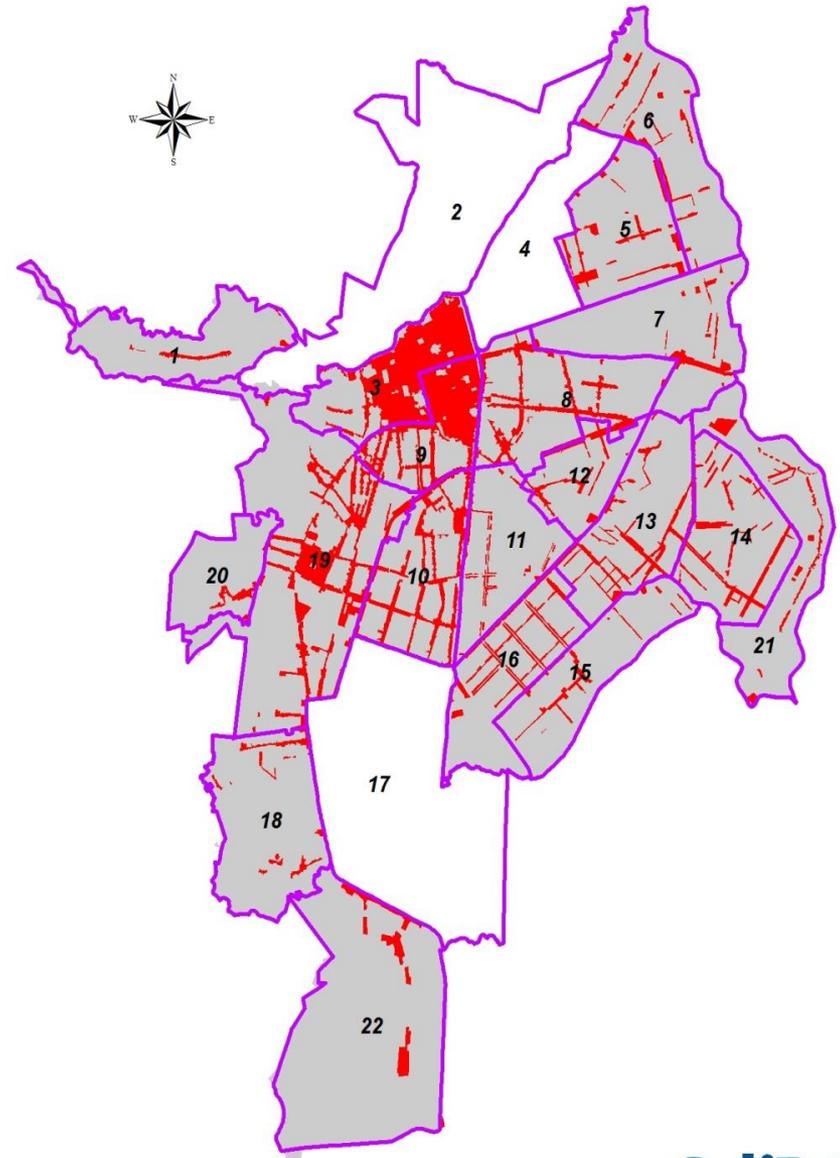


1.976 ZHF

✓ Corredores Comerciales 2013

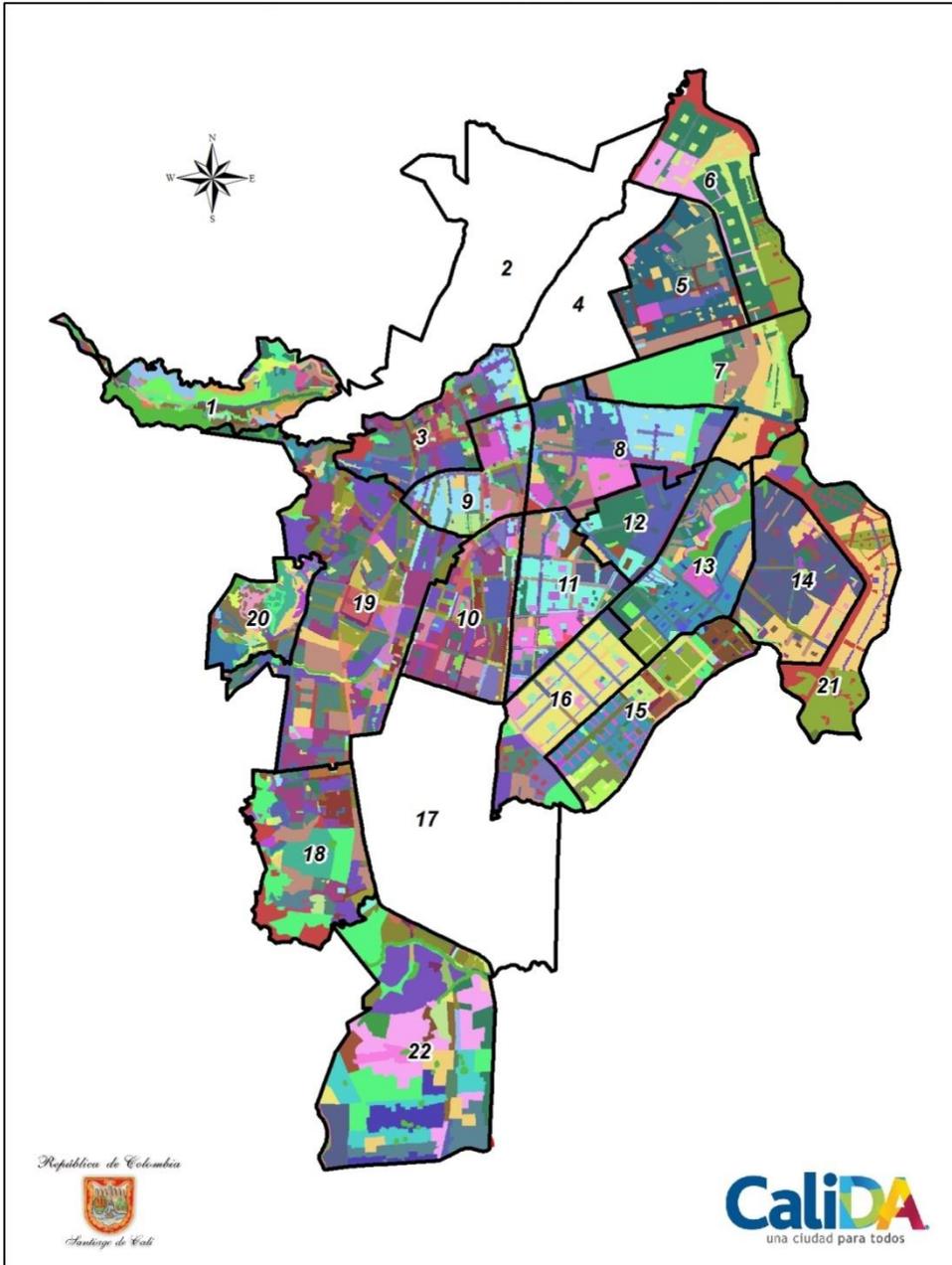


✓ Corredores Comerciales 2014

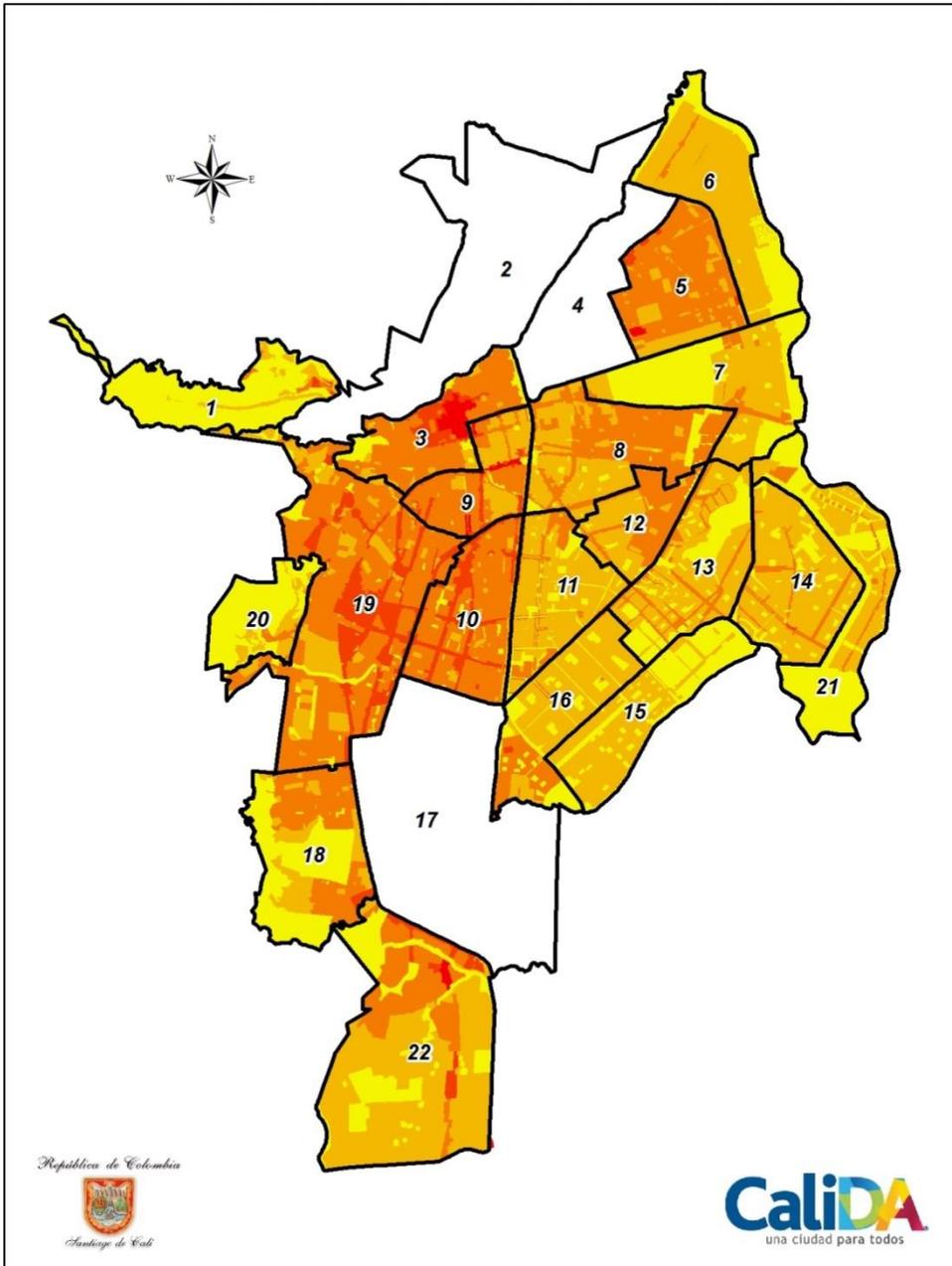


DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS

Zonas Homogéneas Geoeconómicas ZHG



Zonas Homogéneas Geoeconómicas ZHG



- ✓ Los Avalúos Comerciales del Terreno van de **50 mil** a **3 millones** de **pesos** el **m2**

- ✓ Armonización de la información de Estratos de la Base Predial con la Base de Estratificación del Departamento de Planeación.
- ✓ Se aprobaron **9.141** Cambios de estrato por la Subdirección de Catastro.
- ✓ Planeación asigno estrato por primera vez a **5.648** Predios.

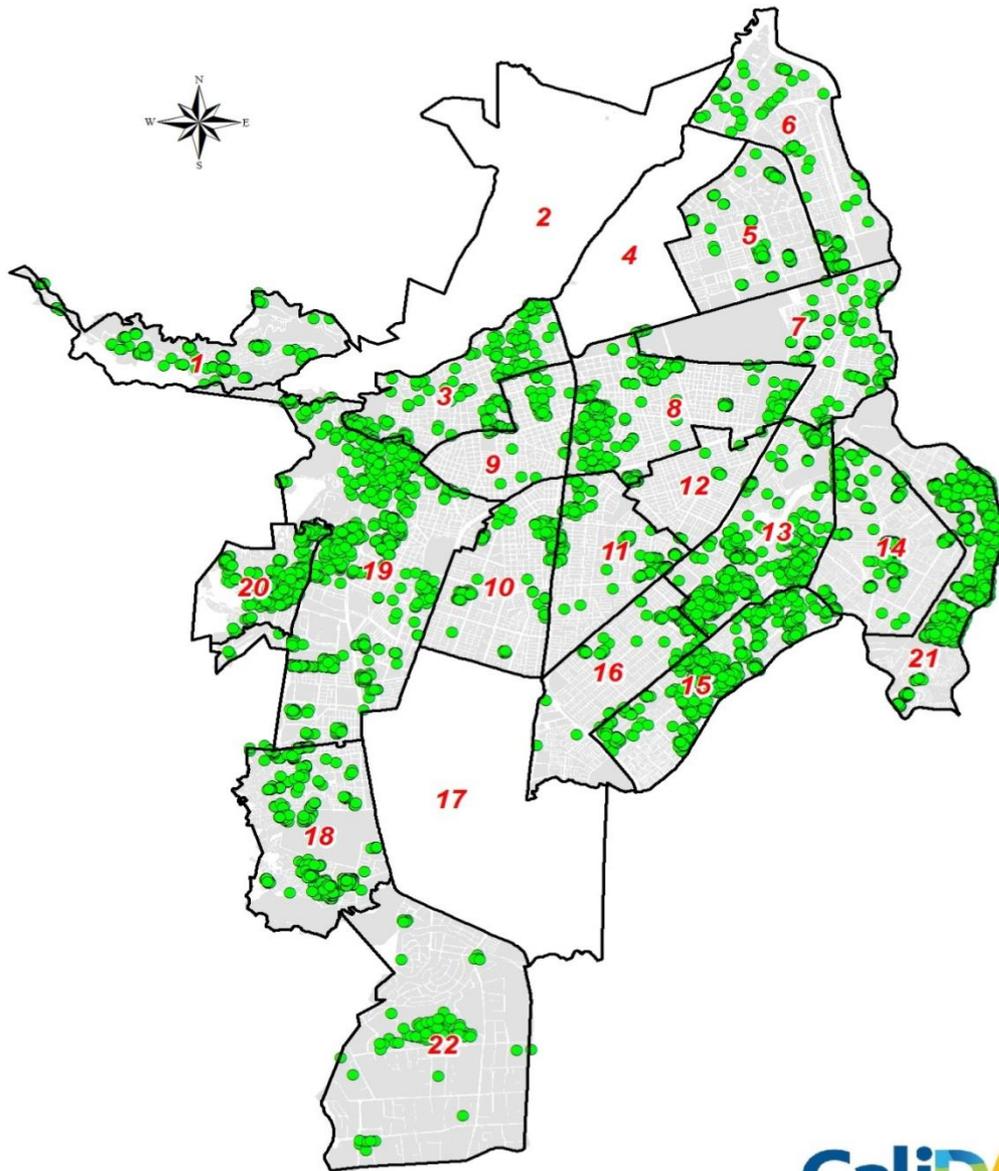
Cambio de Estrato

Comuna	Cambios	Nvo Estrato	Total
21	1.772	161	1.933
15	1.774	81	1.855
19	941	517	1.458
5	221	1.201	1.422
13	1.147	2	1.149
18	430	457	887
22	12	870	882
1	201	639	840
20	703	-	703
14	237	382	619
11	156	417	573
6	188	341	529
3	285	239	524
8	454	36	490
7	200	115	315
16	226	72	298
10	135	103	238
9	47	14	61
12	12	1	13
Total	9.141	5.648	14.789

- ✓ Los mayores cambios de estrato por la Catastro se presentaron en las comunas **21, 15 y 13.**
- ✓ La comuna **5** fue donde Planeación asignó la mayoría de los nuevos estratos.

CAMBIOS EN ESTRATOS
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION

Cambio de Estrato



✓ **14.789** cambios o
asignación de estrato.

● PREDIOS

Tipos de cambio

Comuna	Bajan Estrato	Suben Estrato	T. Cambios
15	1.464	314	1.778
21	1.659	113	1.772
13	957	190	1.147
19	574	420	994
20	521	182	703
5	50	651	701
8	177	283	460
18	121	328	449
3	149	145	294
14	217	21	238
16	200	26	226
7	64	139	203
1	61	140	201
6	84	113	197
11	115	45	160
10	98	40	138
9	23	38	61
22	11	24	35
12	3	9	12
Total	6.548	3.221	9.769

- ✓ El **48 %** de los cambios se dan en las comunas **15, 21 y 13.**

Distribución de cambios

✓ Cambios más frecuentes

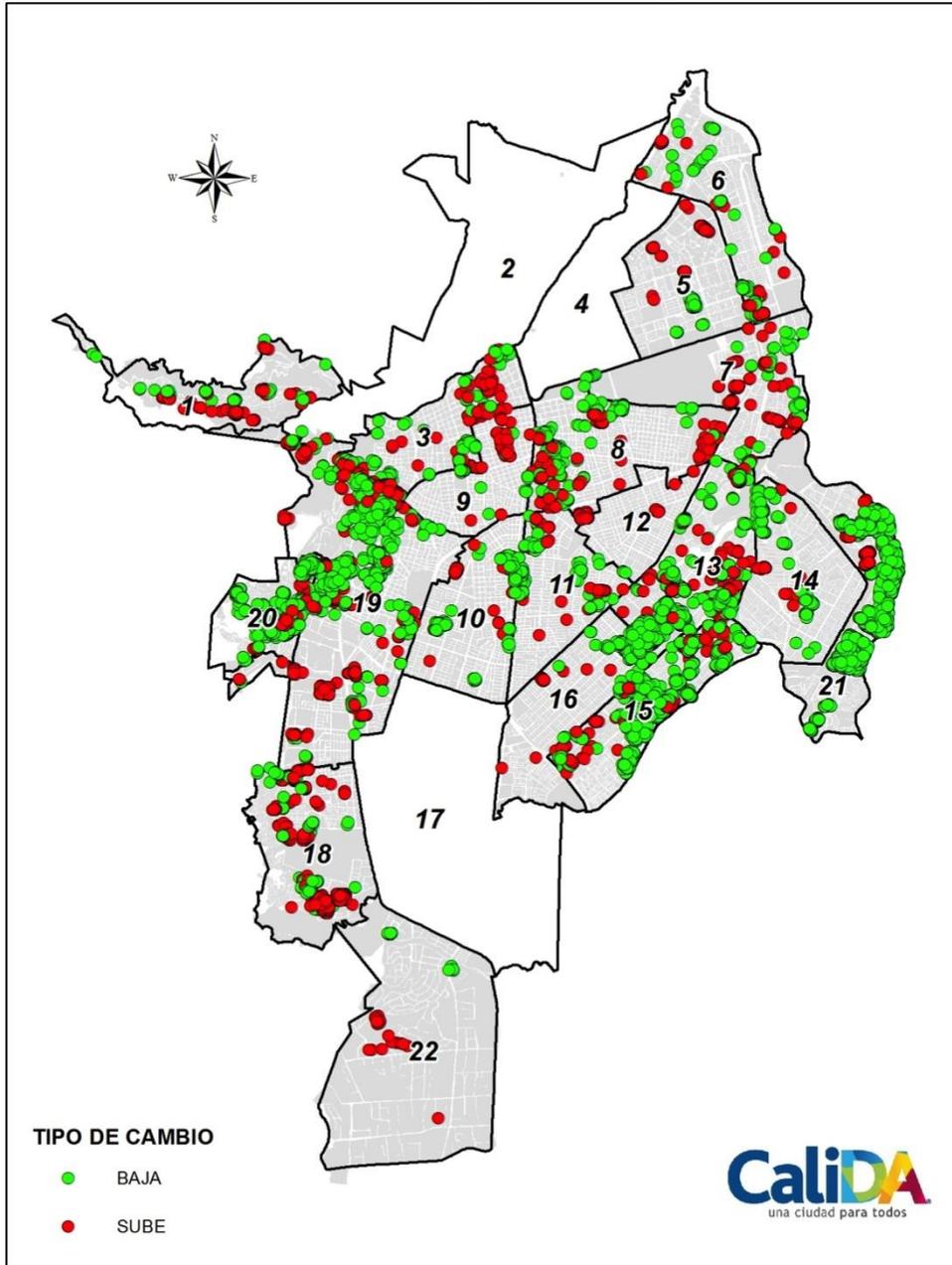
- ❖ Pasar de Estrato 2 a Estrato 1 (3.781 predios)
- ❖ Pasar de Estrato 3 a Estrato 2 (1.918 predios)
- ❖ Pasar de Estrato 1 a Estrato 2 (1.130 predios)

		Estrato Planeación						
Estrato Catastro	1	2	3	4	5	6	Total	
0	1	1					2	
1		1.130	76		1	61	1.268	
2	3.781		812	6		2	4.601	
3	196	1.918		883	109		3.106	
4		13	86		106		205	
5	1	3	13	485		33	535	
6				7	45		52	
Total	3.979	3.065	987	1.381	261	96	9.769	

Baja Estrato

Sube Estrato

TIPO DE CAMBIOS EN ESTRATO
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



Tipos de cambio de Estrato

- ✓ **Baja el estrato 6.548** predios de la base de datos catastral y **sube su estrato 3.221** Predios.

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

1. Censo Inmobiliario
2. Proceso 2012
3. Componentes Técnicos del Proceso y sus Resultados
- 4. Socialización**
5. Revisión de Avalúo



Socializaciones Censo Inmobiliario

Total Reuniones → 141
Total Asistencias → 3.680

Comunidad → 116
Asistencias → 3.284

*Otros → 25
Asistencias → 396

*Otros: Gremios – Concejo – Personería – Prensa – Directores CALI ,entre otros.



COMUNA 9



COMUNA 7



COMUNA 11



COMUNA 21



COMUNA 8



DIRECTORES CALI



COMUNA 12



COMUNA 22



CONCEJO MPAL

- ✓ Se ha divulgado la información del Censo Inmobiliario así:
- ❖ **120** reuniones con **3.330** asistentes
- ❖ **11.281** Volantes entregados a propietarios de predios **NPH**.
- ❖ **868** Volantes entregados a **PH**.
- ❖ **30** Boletines Informativos - Portal Oficial de la Alcaldía
- ❖ Redes Sociales (**Twitter** - **Facebook**) divulgación permanente
- ❖ **150** registros en los diferentes medios de comunicación (prensa, radio y televisión).

Click al banner



Impuestos en línea

- * Predial
- * Pagos Valorización
- * Industria y Comercio

La Alcaldía | Cali | Atención al Ciudadano | Trámites y servicios

Buscar

Impuestos en Línea

Comparte esta publicación

Información asociada

Estimado contribuyente, lo invitamos a usar a través del portal municipal, los nuevos servicios en línea para liquidación y pago de los aportes tributarios que permiten el progreso de nuestra ciudad:

Departamento administrativo de Hacienda - Subdirección de Rentas línea 195.

- [Factura Predial](#)
- [Certificado Paz y Salvo Predial](#)
- [Pagos Valorización](#)
- [Auto Declaraciones Electrónicas de Industria y Comercio y de Retención de Industria y Comercio](#)
- [Descarga de otros formularios e instructivos](#)

Secretaría de Infraestructura y Valorización: PBX: 5241515

- [Ventanilla Virtual Valorización](#)

Departamento Administrativo de Planeación Municipal: 6608670

- [Ventanilla Única del Constructor](#)

Secretaría de Vivienda: 668 25 89

- [Cuenta de cobro Secretaría de Vivienda](#)

Sobre Hacienda

- Subdirección de Finanzas Públicas
- Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales
- Subdirección de Tesorería de Rentas
- Subdirección de Catastro
- Contaduría General del Municipio
- Proyectos Institucionales en Ejecución
- Agremiaciones y Asociaciones
- Control y Rendición de Cuentas
- Servicios de Información
- Políticas y Planes

Horario de atención

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

1. Censo Inmobiliario
2. Proceso 2012
3. Componentes Técnicos del Proceso y sus Resultados
4. Socialización
- 5. Revisión de Avalúo**



¿Qué puedo hacer si no estoy de acuerdo con el avalúo?

❖ Debe revisar primero varias cosas:

a.) Que el avalúo catastral no esté por encima del comercial

b) Que los metros cuadrados del predio correspondan con los de su propiedad (lote y construcción)

c.) Que el destino económico sea el correspondiente con la de su inmueble.

❖ En caso de encontrar alguna inconsistencia en alguna de estas tres variables debe:

- Presentar una solicitud escrita firmada por el propietario, explicando la razón de su inconformidad.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía de propietario.
- Certificado de tradición no mayor a 30 días.
- Prueba válida que demuestre que evidencie la inconsistencia en alguna de las anteriores variables.

Para atender sus inquietudes y requerimientos Catastro estará en:

Presenciales

- CAM
- Cañaveralejo
- CALI 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 15,16 , 17, 18, 19, 20
- Unidad «CALI Móvil»

Telefónico

- 195 (lunes a viernes de 8 am a 5 pm)
- 653 2170
- 6617066
- E-mail actualizacioncatastralcali@gmail.com

Contáctenos



Línea de
Atención **195**
Alcaldía de Cali



653 21 70

661 70 66

E-mail. **actualizacioncatastralcali@gmail.com**



Actualización Catastral Cali



actualizacali

www.cali.gov.co

✓ Atención Personalizada público: miércoles 7:30 a.m. – 4:00 p.m.

GRACIAS