



## CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

✓ Una tarea en la que participamos todos

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

## RESULTADOS DEL CENSO INMOBILIARIO COMUNA 5

Febrero de 2014

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario
2. Avalúos Catastrales
3. Estratificación
4. Socialización
5. Impuesto Predial



# ¿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.**

# 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.

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ **Componente Jurídico**



## Catastro – Registro 2013

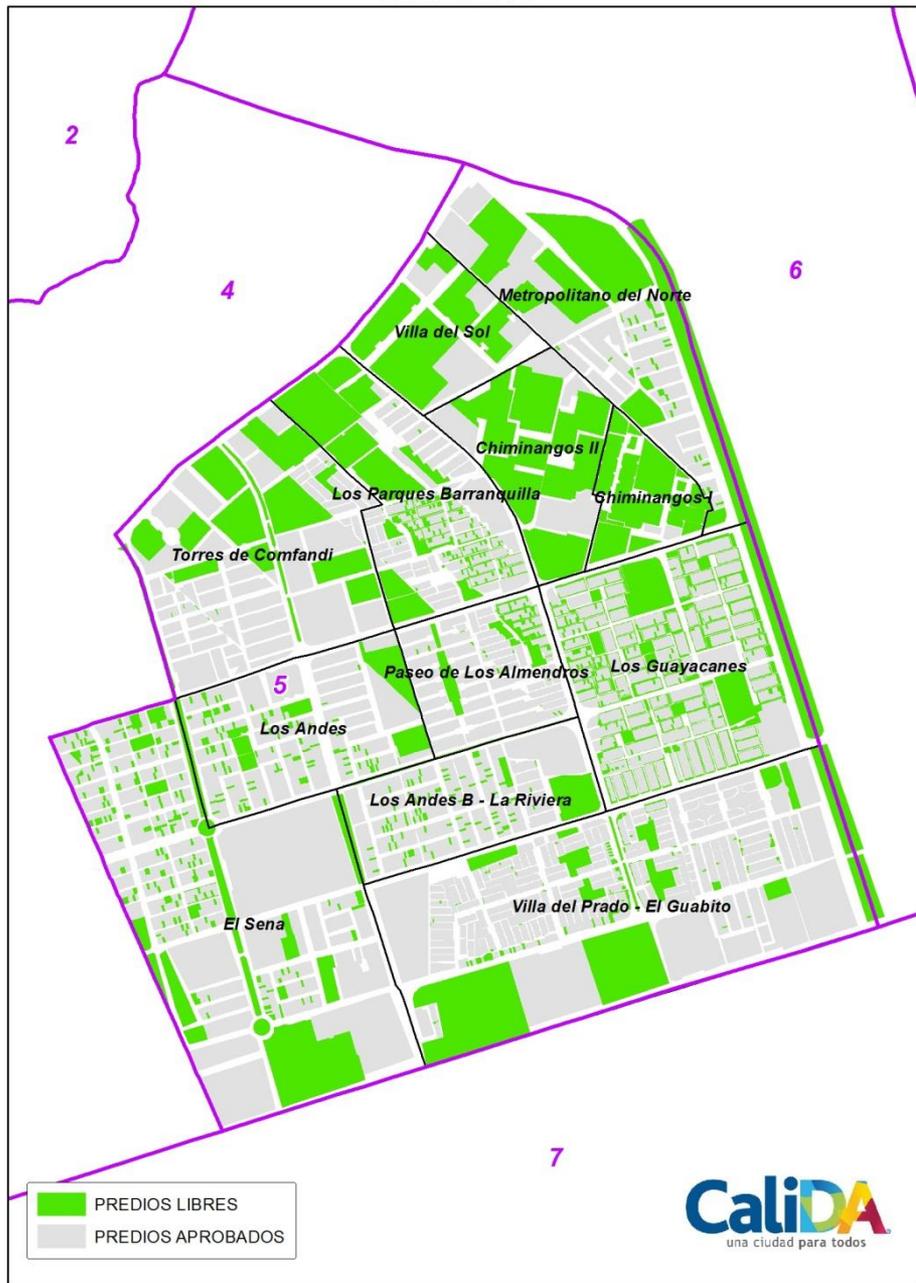
✓ Cambios de propietarios en las  
**19 comunas** actualizadas → **48.892**

✓ Cambios de propietario en la  
**Comuna 5** → **3.812**

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

✓ Se corrigieron los nombres y las facturas van a salir de acuerdo como aparece en la escritura.



# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ **Componente Físicos**



# ¿Qué Encontramos en la Comuna 5?



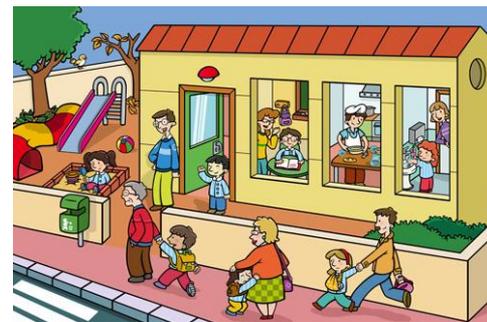
- ❖ Instituciones de Salud → **6**
  - ✓ Clínicas y Hospitales → **1**
  - ✓ Centros Médicos → **5**



- ❖ Predios Residenciales NPH → **14.891**
- ❖ Predios Residenciales en PH → **19.853**

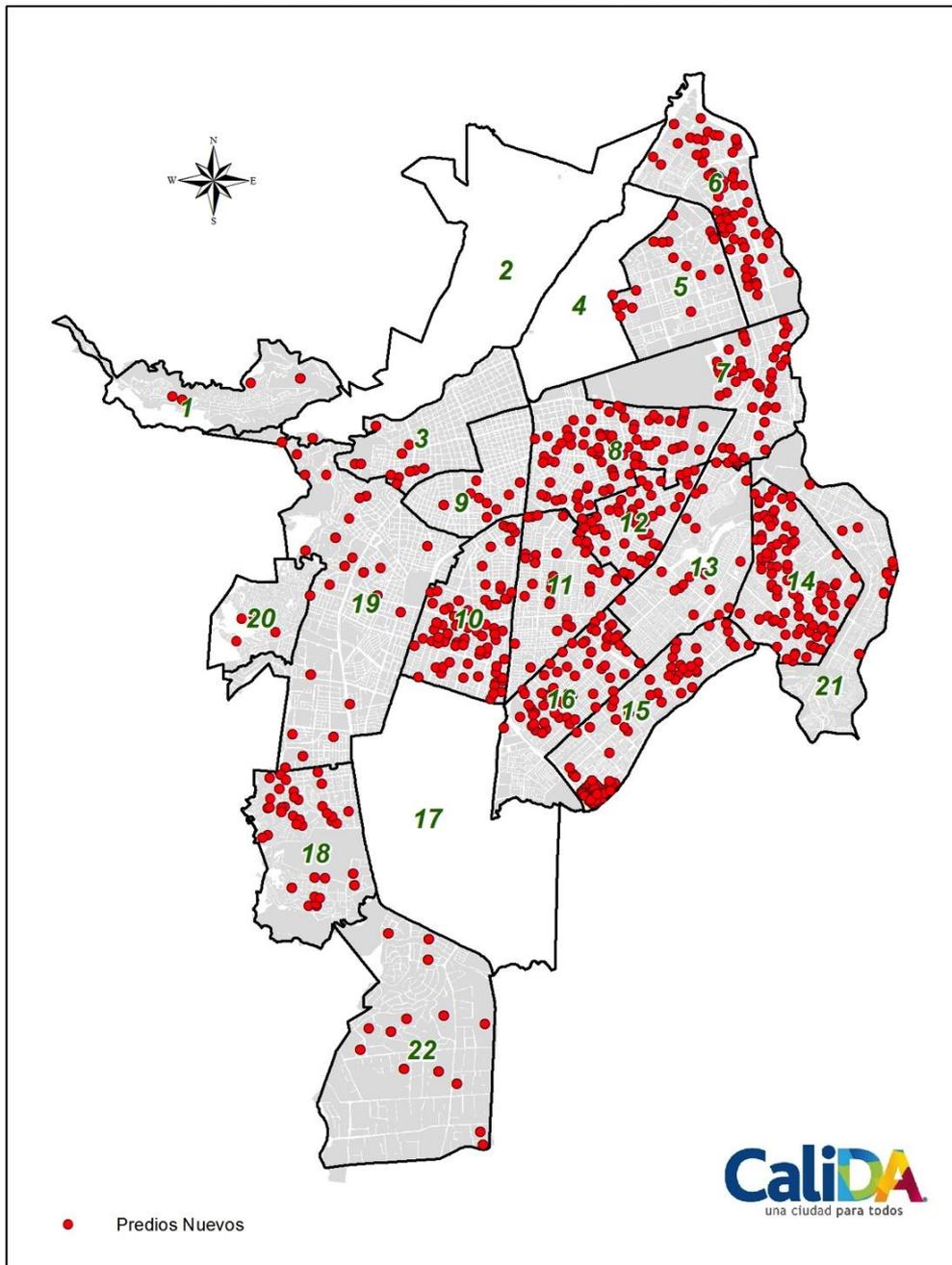


- ❖ Centros Comerciales → **2**
- ❖ Locales y Oficinas dentro del Centro Comercial → **102**
- ❖ Grandes Industrias → **28**



- ❖ Instituciones Educativas → **71**
  - ✓ Colegios → **20**
  - ✓ Universidades → **1**
  - ✓ Educativos → **68**

**PREDIOS NUEVOS  
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION**



# Predios Nuevos

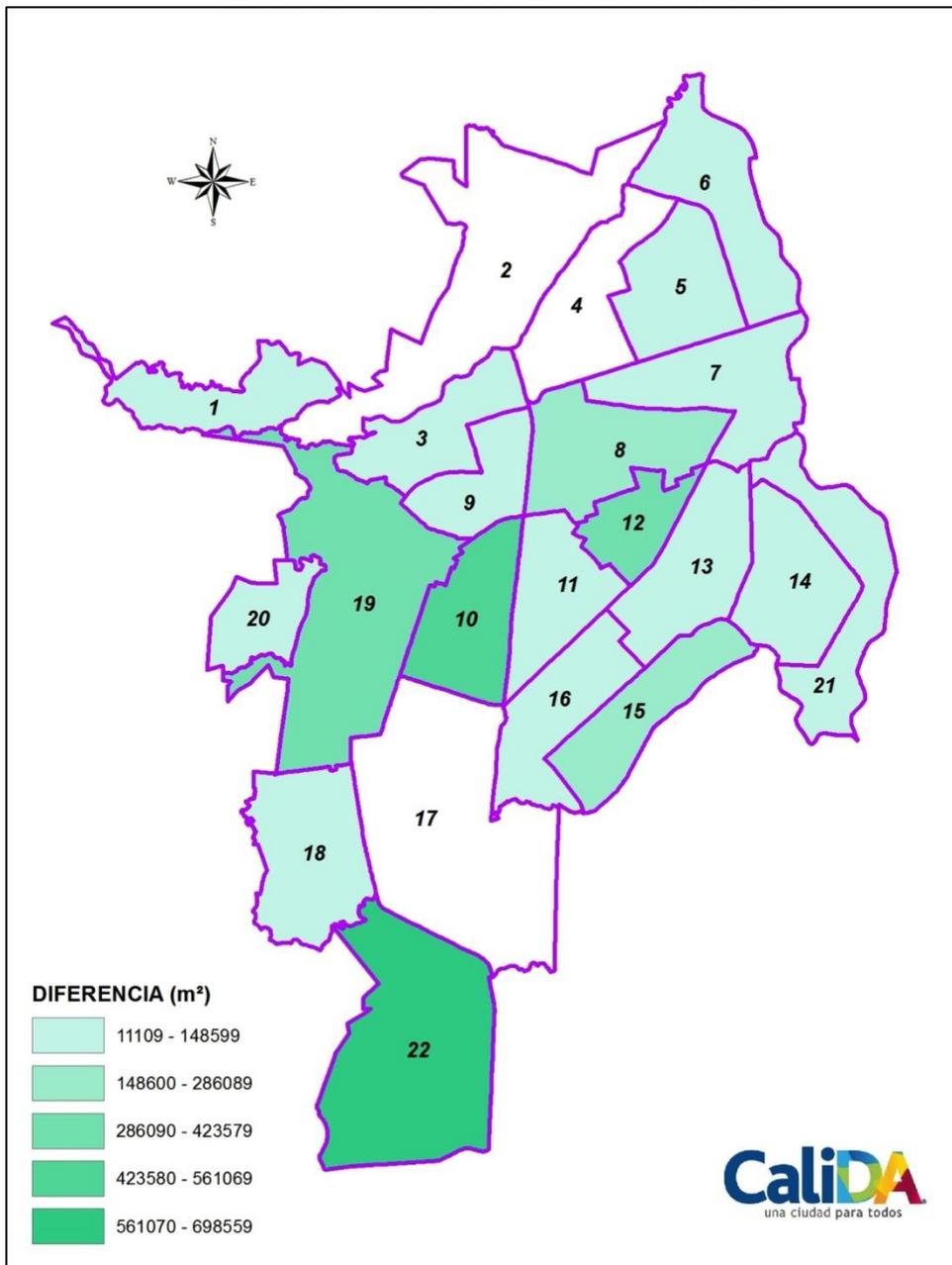
✓ **Comuna 5**  
**661** predios  
nuevos incorporados

✓ **Comunas Actualizadas**  
**11.597** predios  
nuevos incorporados

❖ Hoy tenemos una **ciudad  
mas equitativa**, Los predios  
nuevos **tributarán**.

✓ Total predios en las 19  
Comunas **467.673**

## CAMBIOS EN AREAS CONTRUIDAS TOTALES EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION

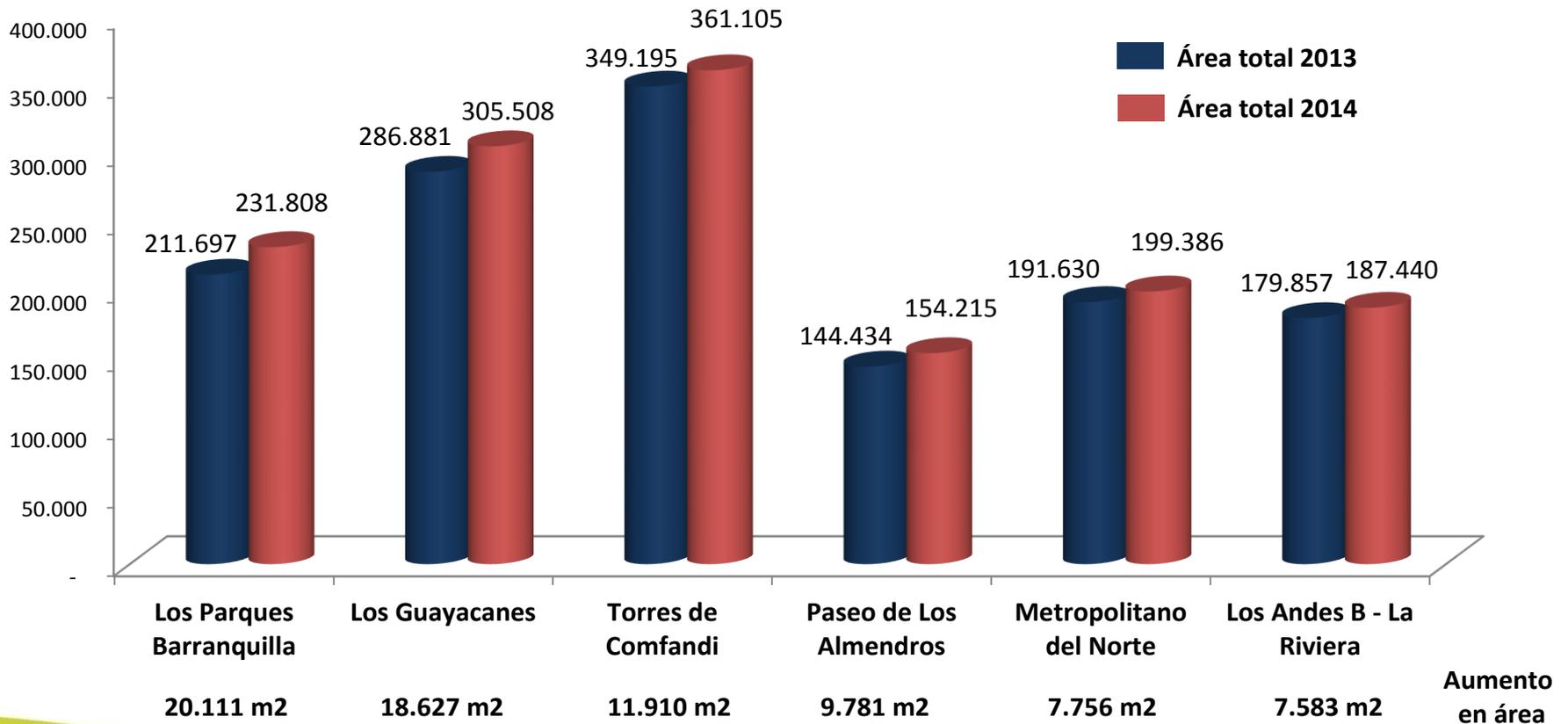


# Aumento en Áreas

- ✓ La **Comuna** creció en un **3 %**  
**88.553 m2**  
(**12** veces el Estadio)  
de **2,75 a 2,85 millones**
- ✓ Las **comunas actualizadas**  
aumentaron en un **8 %**  
en **área total**  
(Construcción + anexos) .
- ✓ Crecieron en **3´870.145 m2**  
(**517** veces el Estadio Pascual  
Guerrero 7.480)
- ✓ De **47.960.785** pasó a  
**51.830.930 m2**

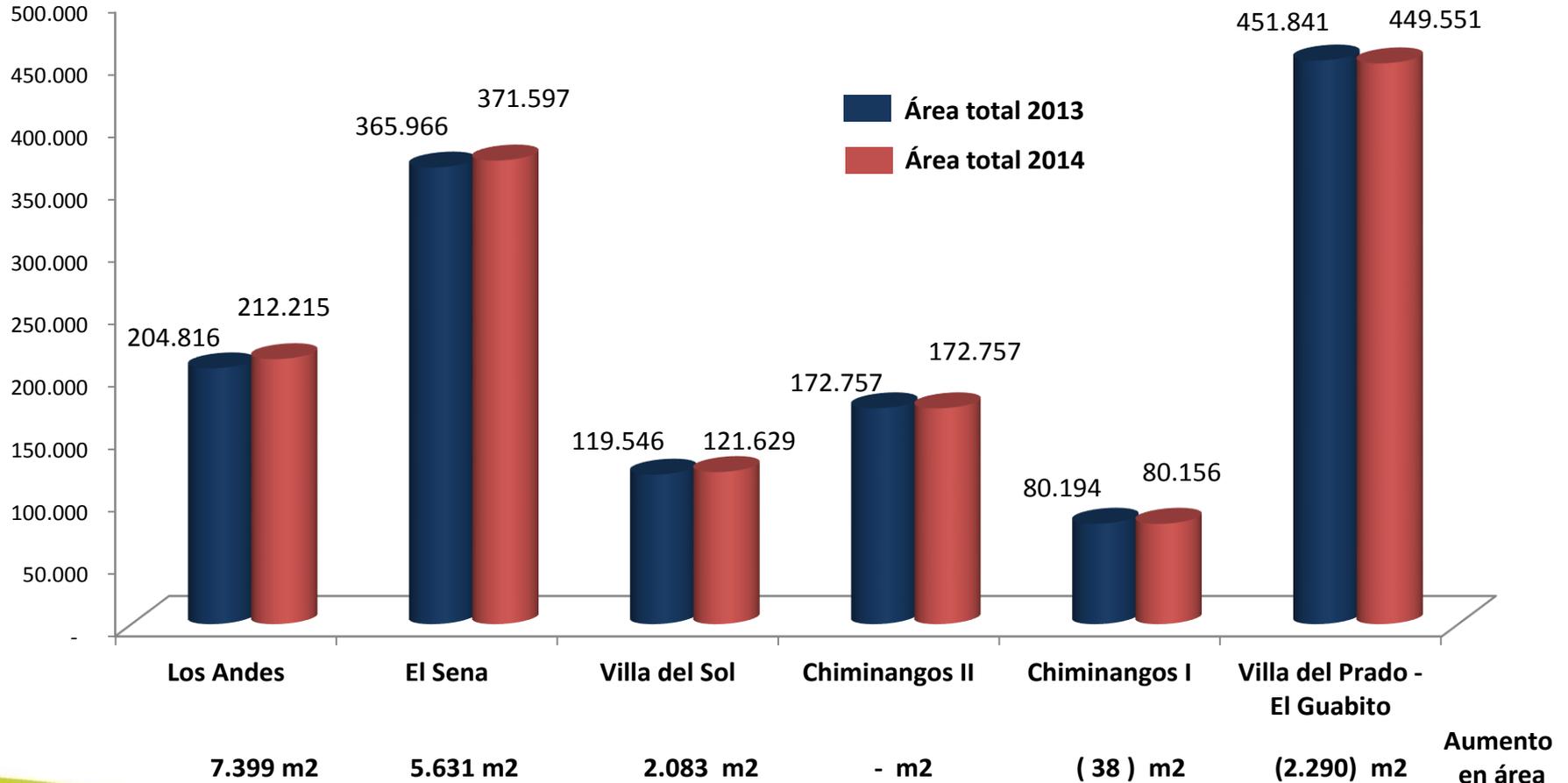
# Aumento en Área Total (Construcción + Anexos)

✓ De los **12** barrios de la comuna, **6** crecieron por encima de los **7.500 m<sup>2</sup>**



# Aumento en Área Total (Construcción + Anexos)

✓ Barrios que crecieron por debajo de los **7.500 m<sup>2</sup>**



# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ **Componente Económico**



# 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.

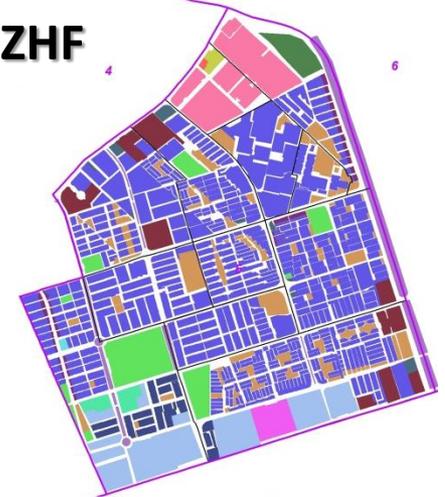
## Valor mt2 construcción

## AVALÚO CATASTRAL

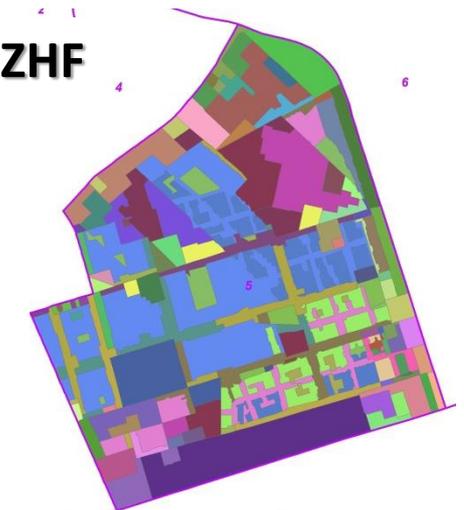
(Vr. mt2 terreno) (área terreno) + (Vr. mt2 construido) (área construida)

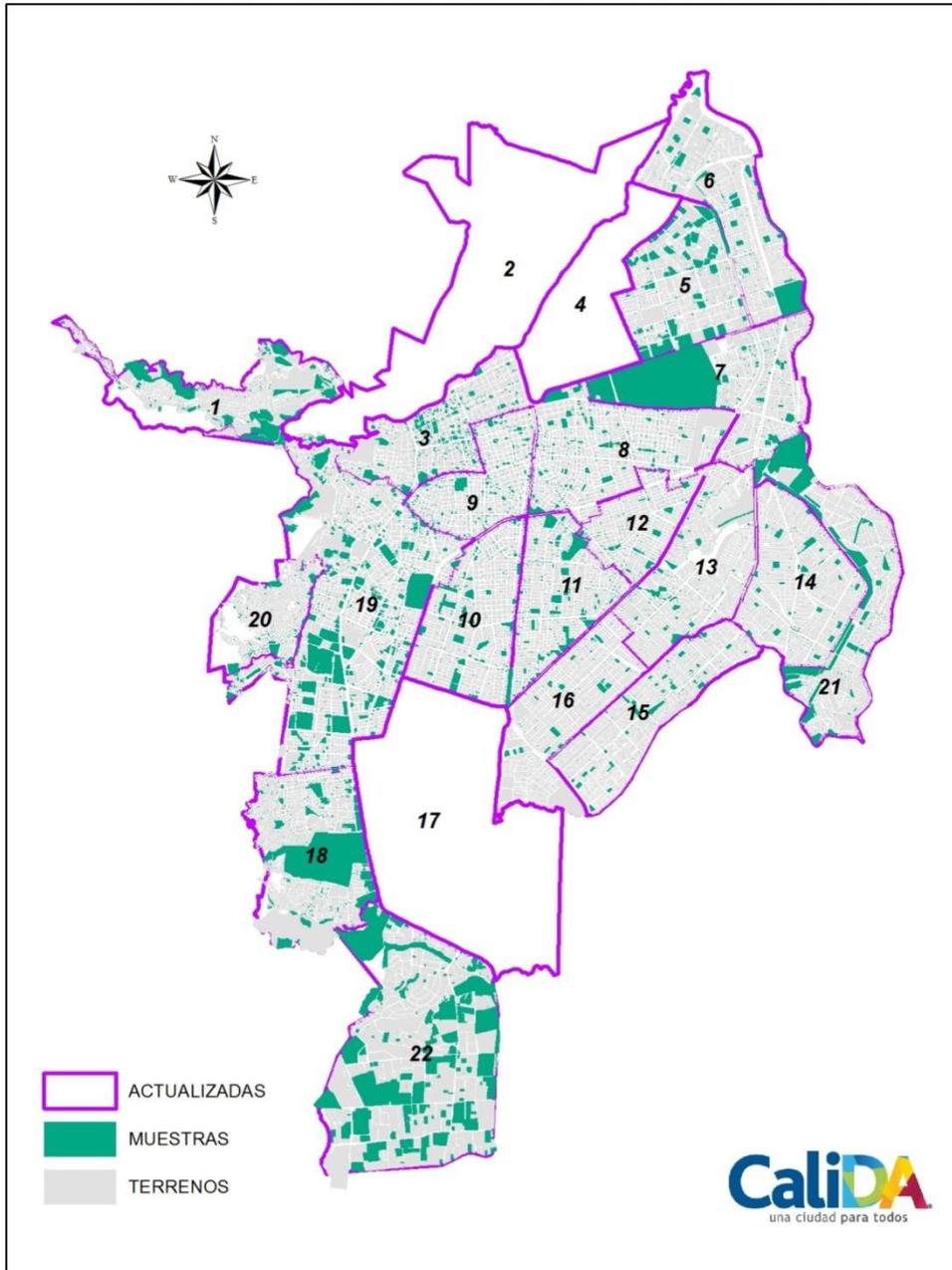
✓ ZHF COMUNA 5

16 ZHF



94 ZHF





# Puntos Muestra

## ✓ Comunas Actualizadas

Para el análisis económico la muestra fue de **11.037** Predios (2.4% del total de predios actualizados)

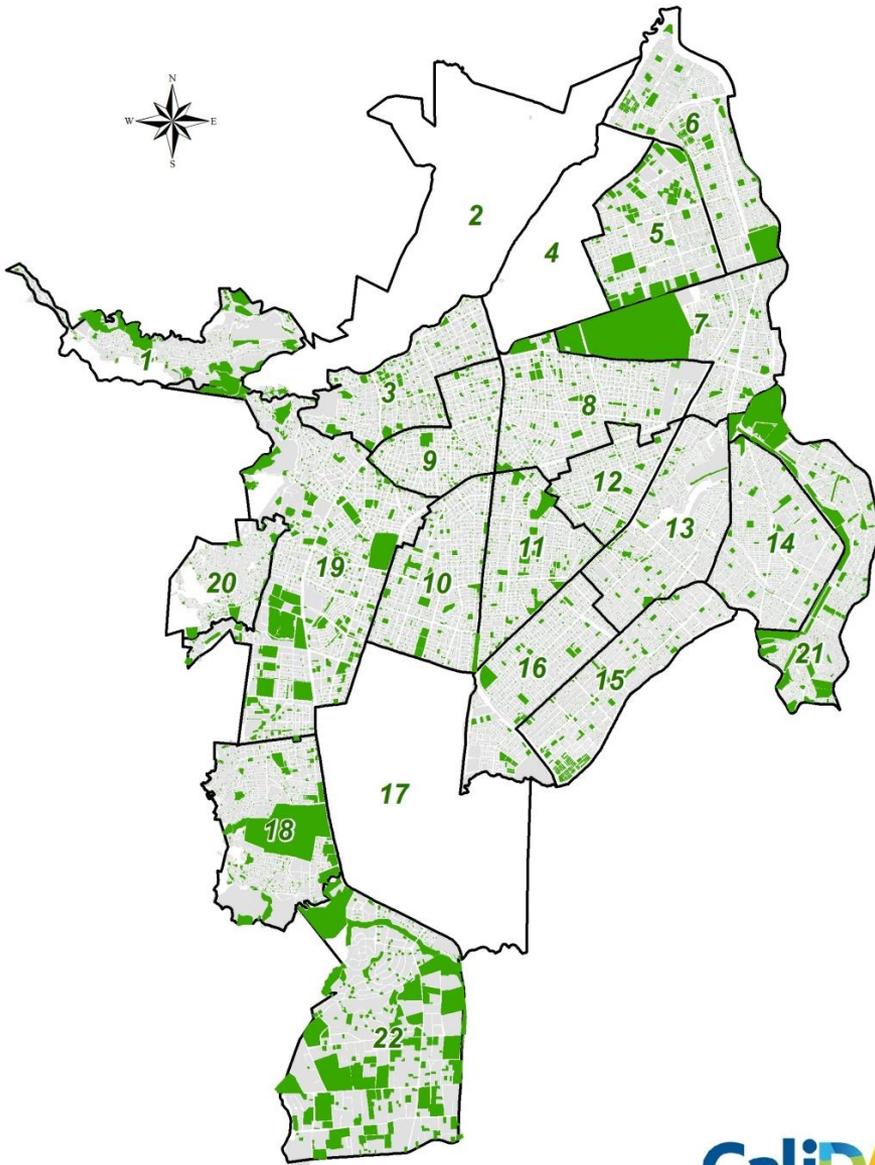
## ✓ Comuna 5

**411** Muestra de Predios (4% del total de puntos muestra)

❖ La muestra de Bogotá en 2010 fue de **25.000** Predios

**1.1%** del total de predios actualizados

PUNTOS CONTROL  
EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



 PUNTOS DE CONTROL

**CalIDA**  
una ciudad para todos

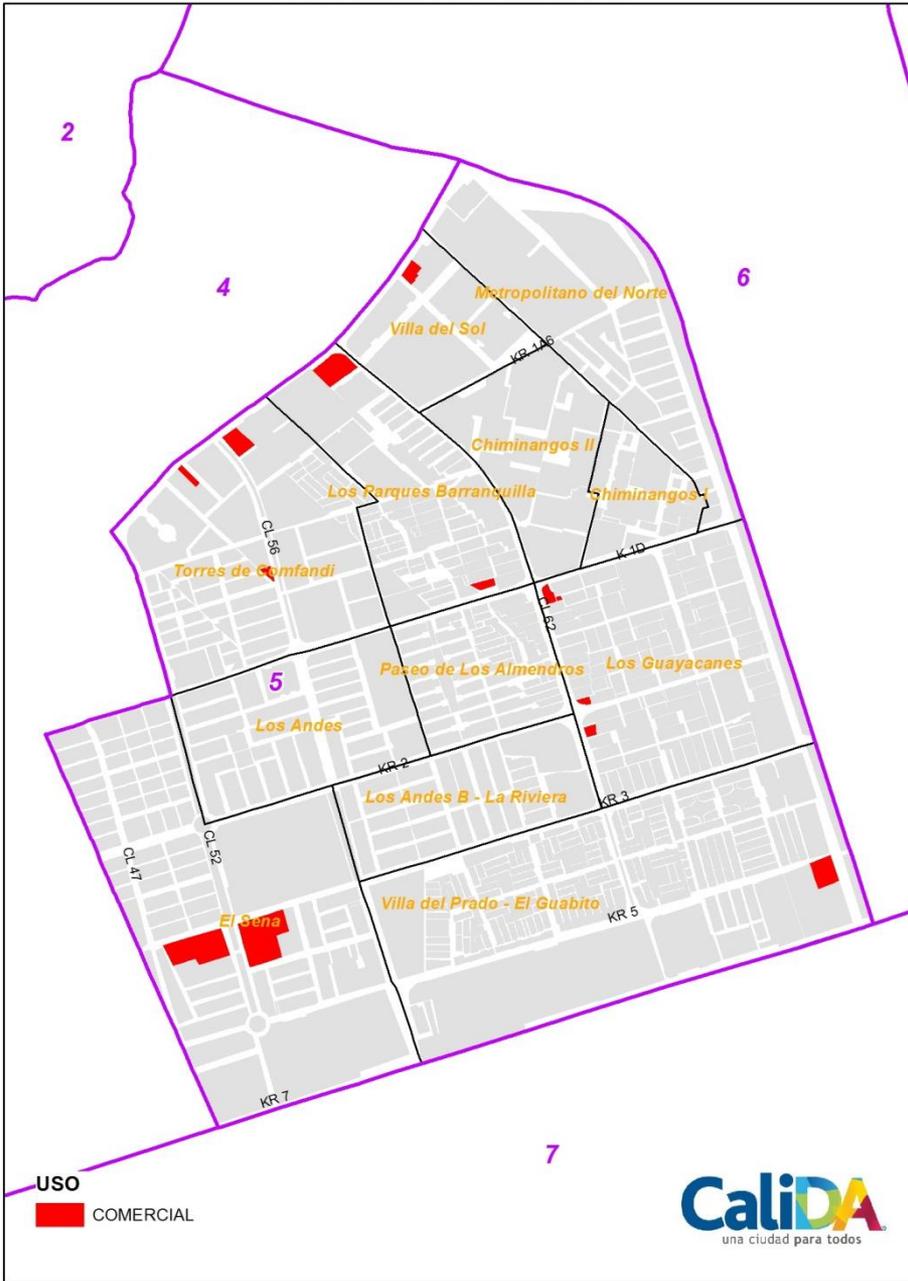
# Puntos Control

- ✓ La Lonja de Propiedad Raíz de Cali realizó el control de calidad con **704** avalúos comerciales incluidas construcciones atípicas.
- ✓ De los **2.856** terrenos visitados en la comuna, se hizo un Control de Calidad a **649** terrenos, que equivale al **23 %** del total de terrenos.

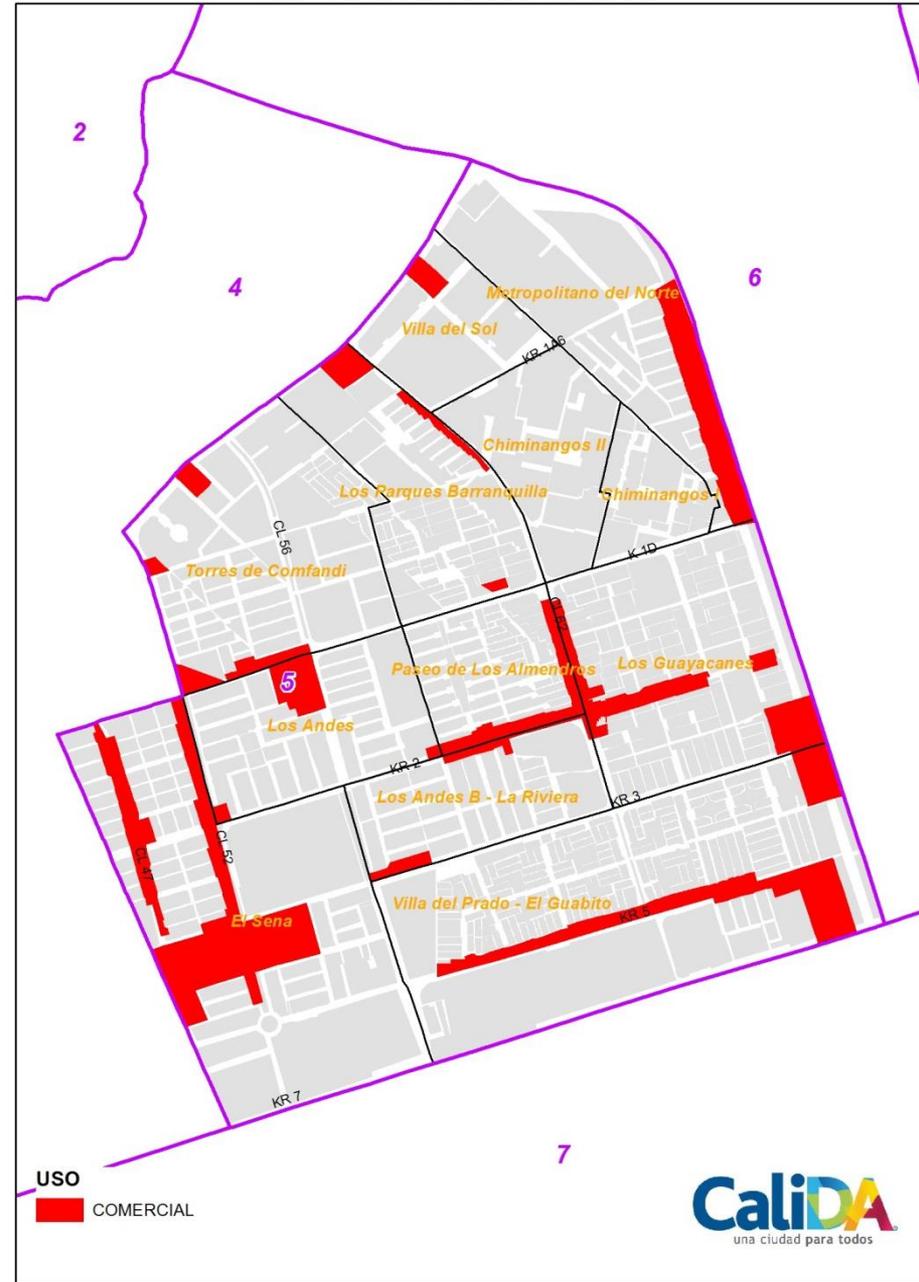
**CalIDA**  
una ciudad para todos



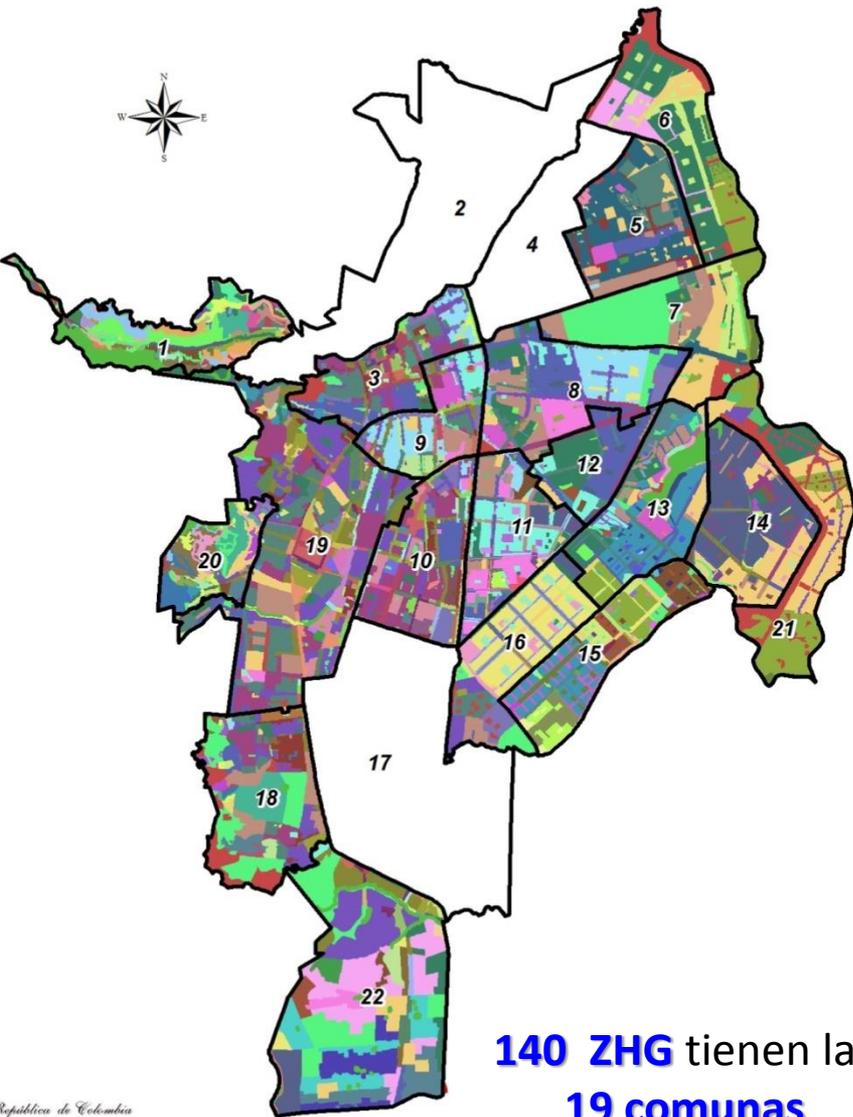
**DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS CORREDORES COMERCIALES  
ZHF ACTUALES COMUNA 05**



**DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS CORREDORES COMERCIALES  
ZHF VIGENCIA 2014 COMUNA 05**

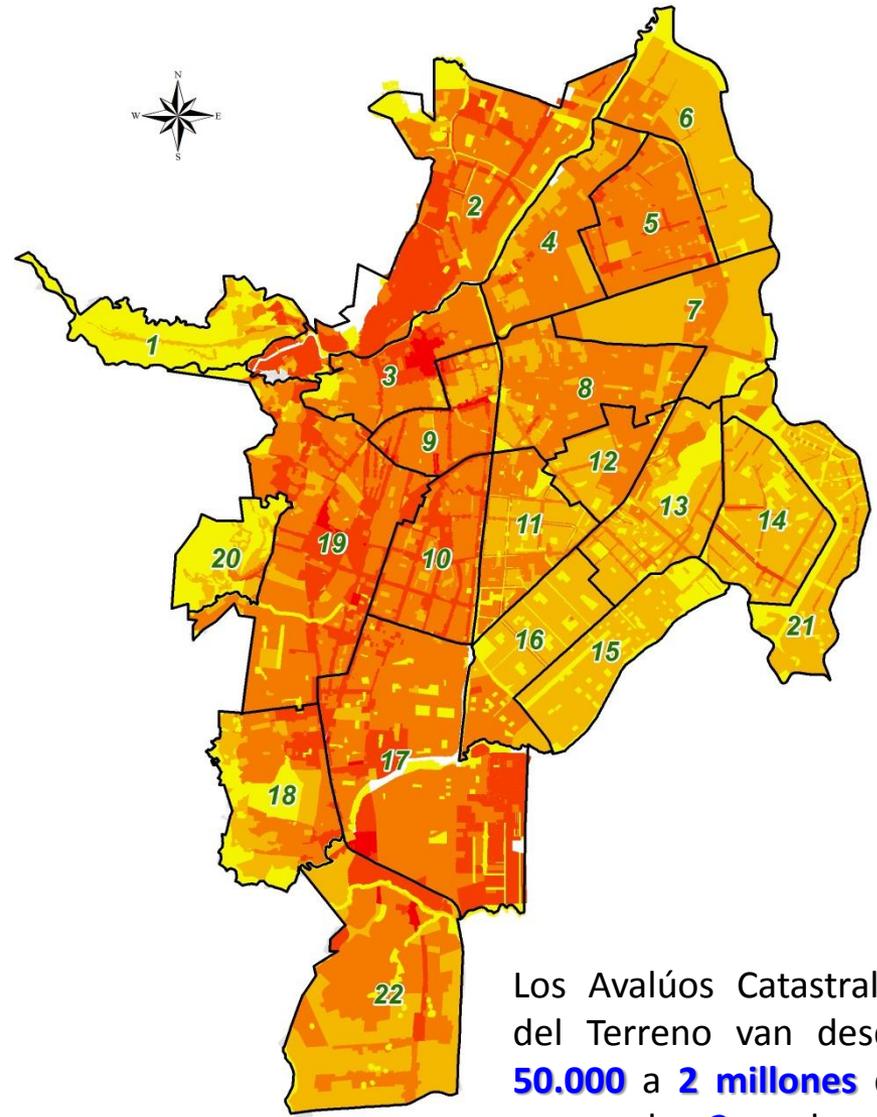


## DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



**140 ZHG** tienen las  
**19 comunas**  
actualizadas

## ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 22 COMUNAS



Los Avalúos Catastrales del Terreno van desde **50.000** a **2 millones** de pesos el **m<sup>2</sup>** en las 19 Comunas actualizadas

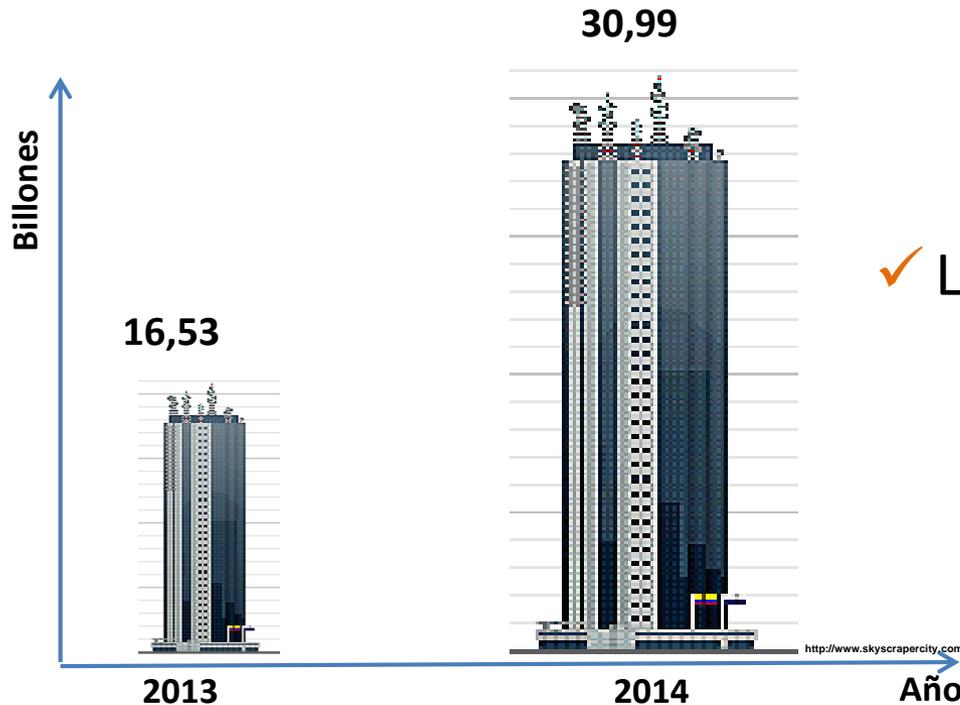
# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

## 2. Avalúo Catastral



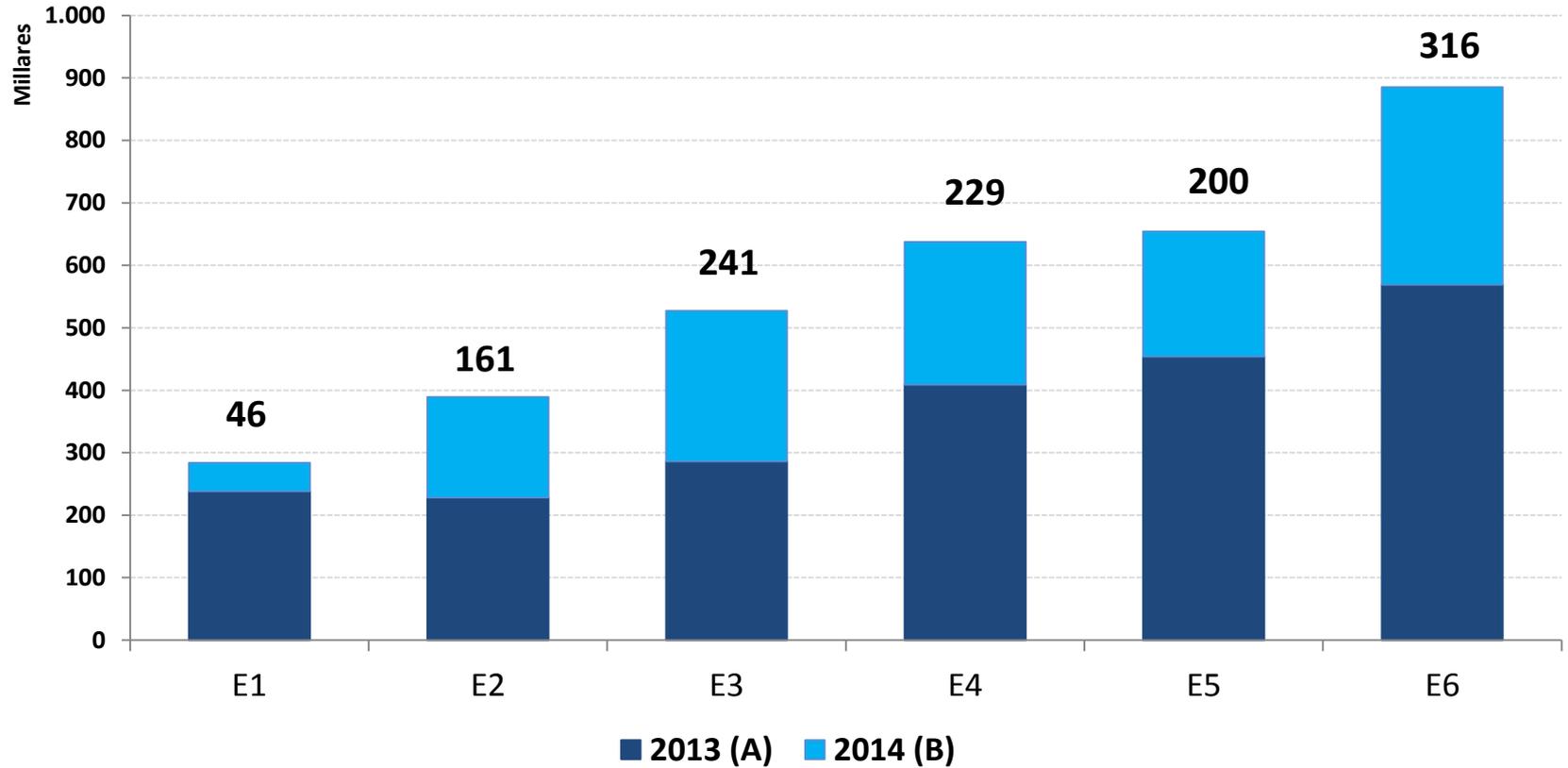
# Avalúo Catastral Vigencia 2013 Vs 2014



- ✓ Las **Comunas Actualizadas** tienen un crecimiento del **87 %** con un valor de **30,99 Billones**

- ✓ La **Comuna 5** tiene un crecimiento del **100 %**, con un valor a hoy de **1,89 Billones**.
- ✓ Se incorporó el valor del **patrimonio** de los **Caleños**

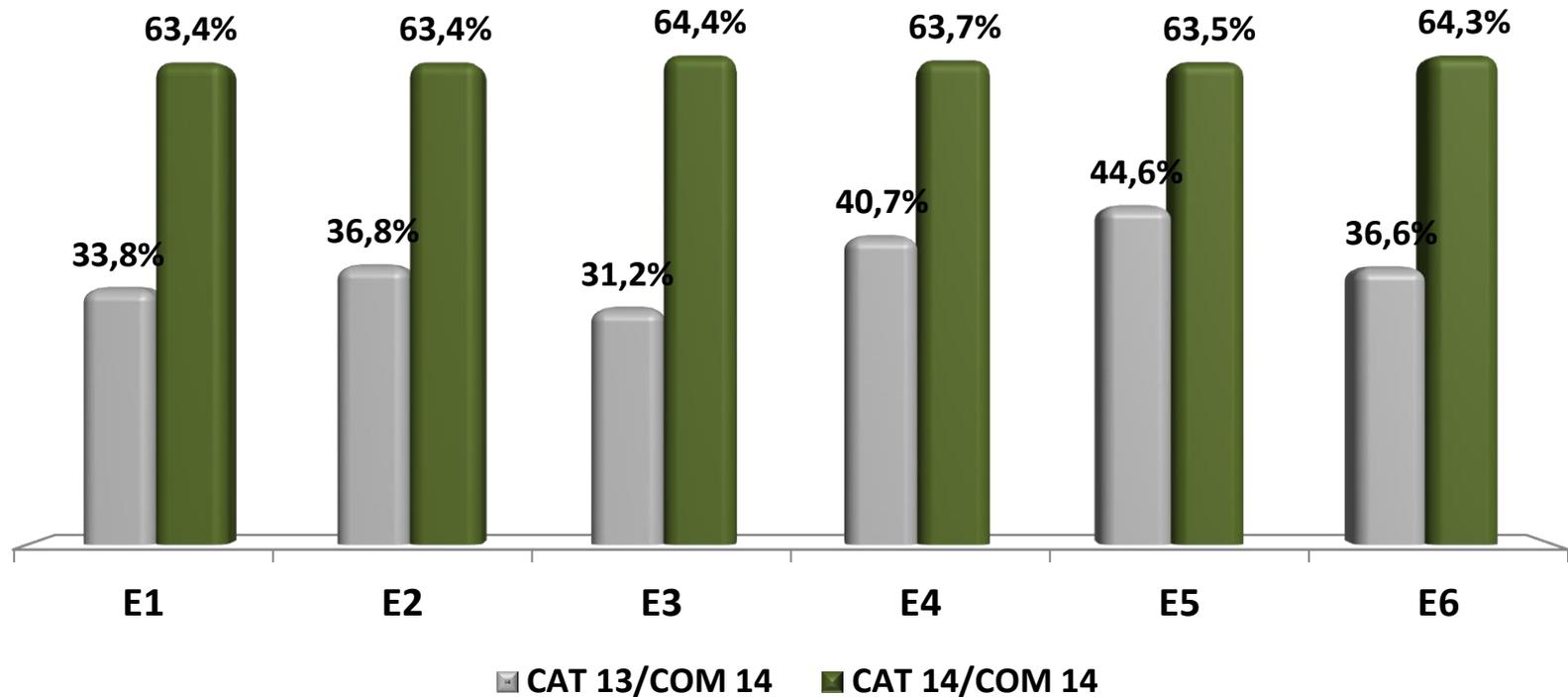
# Valor m2 Integral Según Estrato



✓ El incremento del valor del m2 integral promedio en **Estrato 1** es de **46 mil**, **Estrato 6** es de **368 mil**.

# Relación Avalúo Catastral vs. Avalúo comercial

## ❖ Predios residenciales según estrato



- ✓ En los **estratos 1, 2 y 3** el avalúo catastral representa aprox. un **33%** del valor comercial real. En los **estratos 4 y 5** el **42%** y en el **estrato 6** un **36%**.
- ✓ En la actualización el valor catastral en promedio es el **64 %** del valor comercial en todos los estratos.

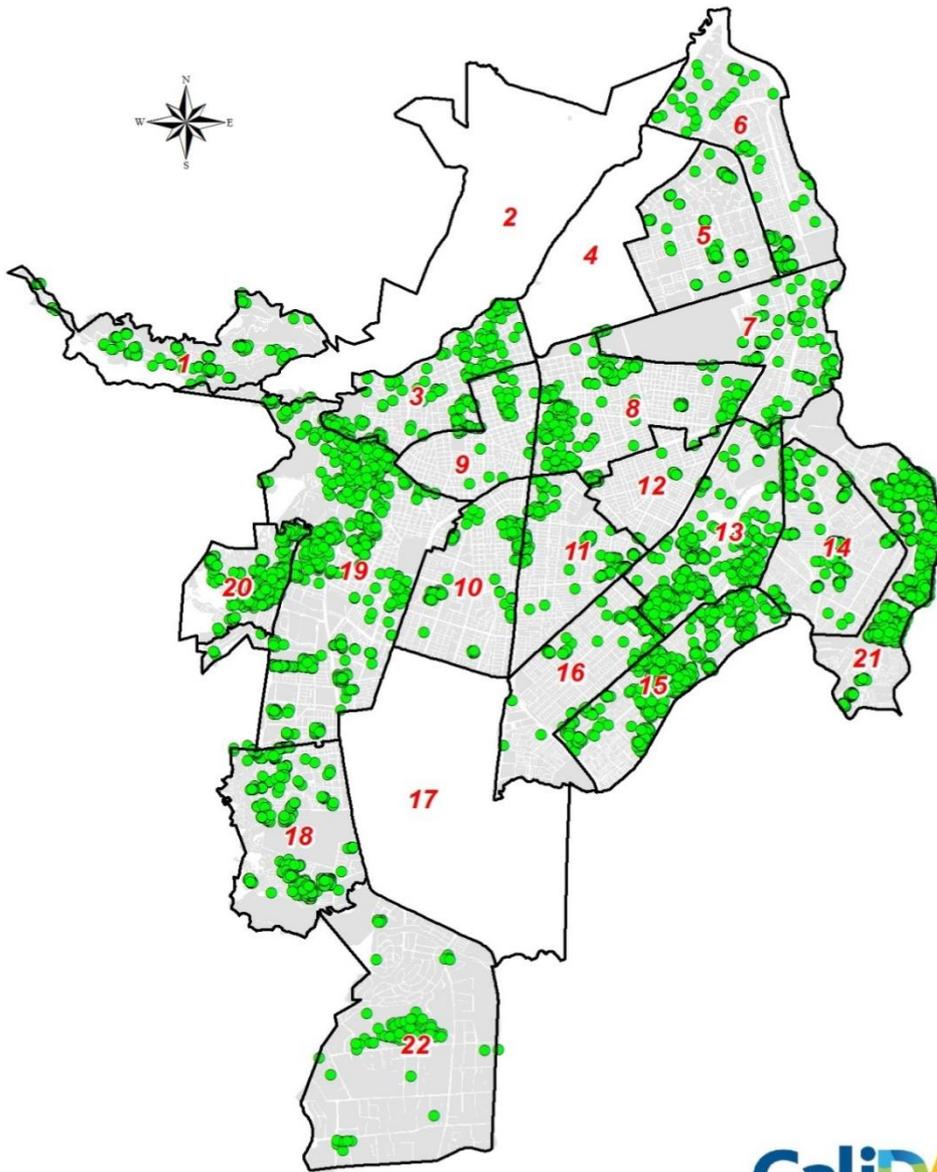
# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

## 3. Estratificación



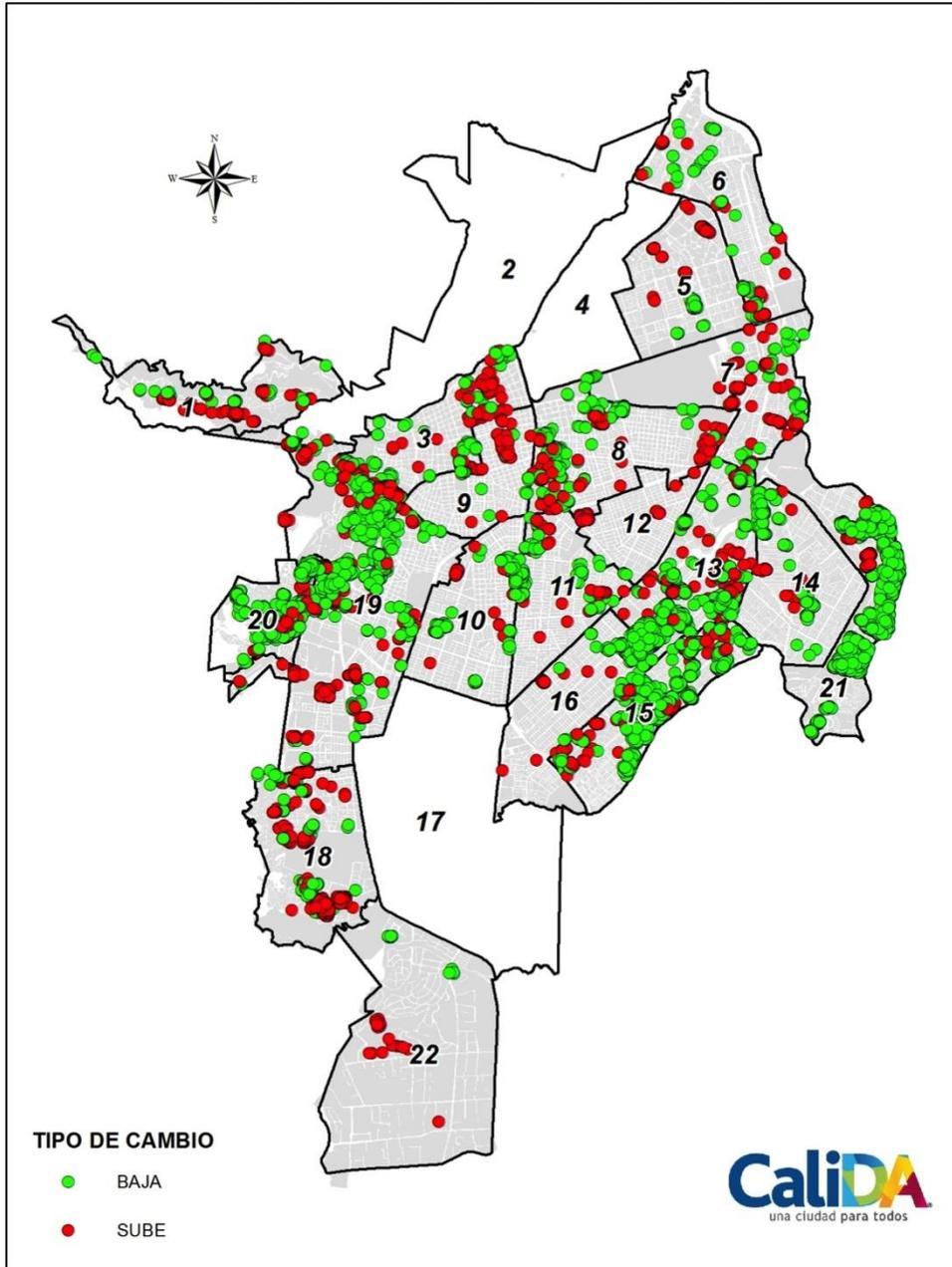
# Actualizaciones de Estrato



● PREDIOS

- ❖ Armonización de la información de Estratos de la Base Predial con la Base de Estratificación del Departamento de Planeación.
- ✓ **14.789** actualizaciones o asignación de estrato en las 19 comunas actualizadas.
- ✓ En las comunas actualizadas **bajan el estrato 6.544** predios de la base de datos catastral y **suben el estrato 3.221** Predios.

TIPO DE CAMBIOS EN ESTRATO  
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



# Tipos de cambio de Estrato

- ✓ **1.422** actualizaciones de estrato se presentaron en la **comuna**, de los cuales **221** fueron por cambios y **1.201** nuevas asignaciones.
- ✓ De las **221** actualizaciones de estrato presentados en la **comuna** **50 Bajan** y **171 suben**.

Suben	Estrato
De 3 a 4	171
Bajan	Estrato
De 3 a 2	50

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

## 4. Socialización



# Socializaciones Censo Inmobiliario

\*54 → Asistentes      4 → R. Com. 5  
3.680 → Asistencias    141 → Reuniones



**Dic. 20**



**Agos. 8**



**Sept.17**



**Sept 17**



**Sept. 11**



**Dic. 20**



**Agost. 8**

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

## ❖ Debe revisar:

1. Que el avalúo catastral no esté por encima del comercial.
2. Que los metros cuadrados del predio correspondan con los de su propiedad (lote y construcción).
3. Que el destino económico sea el correspondiente con el de su inmueble.

## ❖ En caso de encontrar alguna inconsistencia 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.**

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

## 5. Impuesto Predial



# Valores de los Avalúos Catastrales 2014

## Variable de análisis : AVALÚO\_2014

ESTRATO	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
E1	10.104.000	16.707.148	27.302.276
E2	20.169.529	30.002.545	44.380.889
E3	33.550.683	44.916.555	65.856.322
E4	50.706.781	63.942.181	91.368.310
E5	75.656.608	98.649.327	130.139.784
E6	126.163.723	181.833.810	320.789.877

## Variable de análisis : AVALÚO\_2013

ESTRATO	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
E1	6.148.000	9.949.000	16.137.500
E2	12.059.000	18.148.000	26.718.000
E3	17.692.000	24.527.000	35.052.000
E4	31.321.500	43.757.000	65.256.500
E5	51.304.000	76.389.000	102.015.000
E6	82.663.000	146.331.000	236.507.000

✓ El **95 %** de los predios de la Comuna **5**, pertenece a estrato **3**.

# Límite al incremento del impuesto predial

❖ Siguen aplicando los del acuerdo 338 de 2012.

A. Predios residenciales		
Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento máximo del impuesto
Desde	Hasta	
\$ -	\$ 15.000.000	10%
\$ 15.000.001	\$ 30.000.000	20%
\$ 30.000.001	\$ 80.000.000	30%
\$ 80.000.001	\$ 125.000.000	35%
\$ 125.000.001	\$ 200.000.000	40%
\$ 200.000.001	\$ 495.000.000	50%
\$ 495.000.001	\$ 795.000.000	60%
\$ 795.000.001	En adelante	65%

B. Predios No residenciales		
Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento máximo del impuesto
Desde	Hasta	
\$ -	\$ 10.000.000	25%
\$ 10.000.001	\$ 20.000.000	30%
\$ 20.000.001	\$ 30.000.000	35%
\$ 30.000.001	\$ 60.000.000	40%
\$ 60.000.001	\$ 150.000.000	50%
\$ 150.000.001	\$ 440.000.000	60%
\$ 440.000.001	\$ 1.240.000.000	70%
\$ 1.240.000.001	En adelante	75%

## C. Lotes:

**De lote a lote o de lote a construcción, no aplica tope.**

**Se amplió**

- El Acuerdo 357 de 2013, le puso límite al incremento de la sobretasa ambiental CVC.

**NOTAS:** La sobretasa bomberil por ser el 3,7% del predial a pagar ya incluye el límite. El incremento del Alumbrado Público no tiene tope.

# Descuento por pronto pago

✓ Un descuento más atractivo:

**-15%**

Por pago total antes del 31 de marzo de 2014

**- 2%**

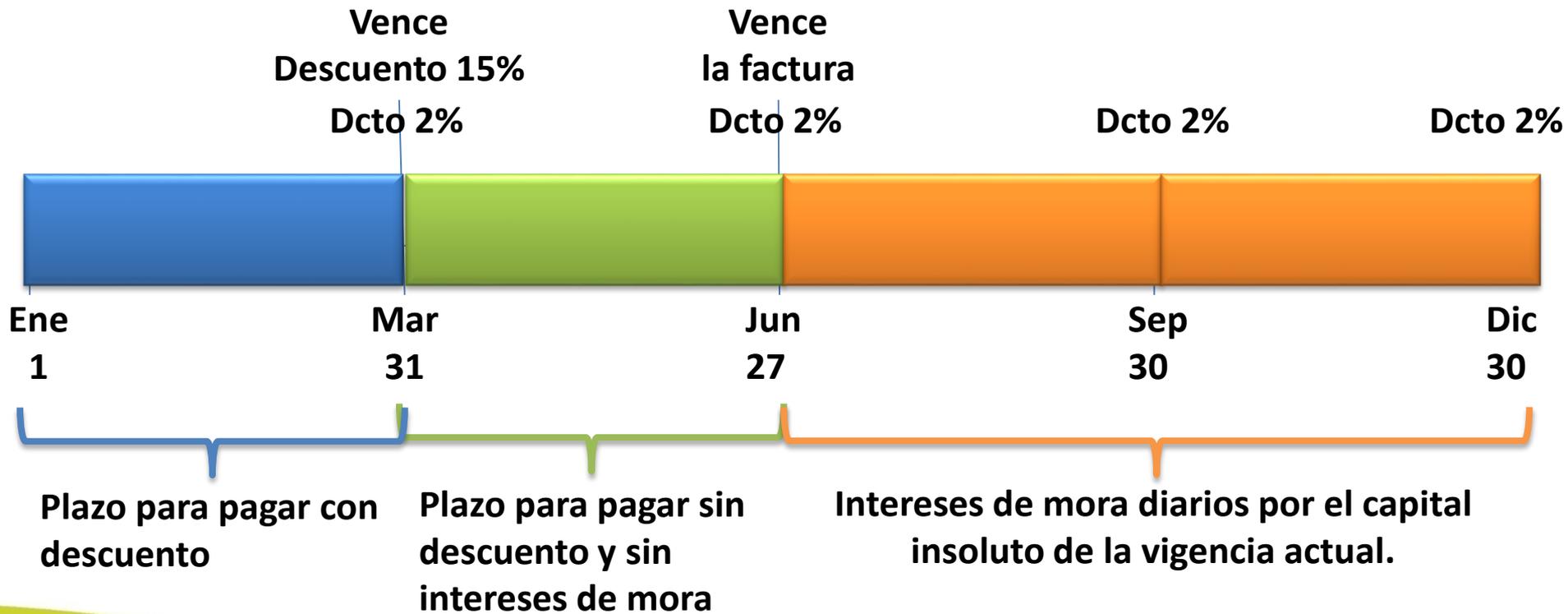
Si paga en cuotas trimestrales puntualmente

**Se amplió**

Ahora incluye predial y sobretasas CVC y Bomberil. No incluye Alumbrado.

# Intereses de mora

❖ Ahora tenemos una fecha de vencimiento



# Ejemplo límite con avalúo en 2013 de \$39' m y en 2014 crece 80% (estrato 3)

	VIGENCIA	2013	2014	VARIACION 2014/2013
DATOS BASICOS	AVALUO	\$ 39.200.000	\$ 70.560.000	80%
	ESTRATO	3	3	
	TARIFA	10x1000	10x1000	
	TARIFA %	1,00%	1,00%	
CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL	IMPUESTO PLENO TEORICO DEL AÑO	\$ 392.000	\$ 705.600	80%
	IMPUESTO PAGADO EL AÑO ANTERIOR		\$ 392.000	
	RANGO		Rango 3: De \$30 a \$80 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		30%	
	APLICA TOPE?		Si	
	% INCREMENTO A APLICAR		30%	
	<b>IMPUESTO PREDIAL A PAGAR</b>	<b>\$ 392.000</b>	<b>\$ 509.600</b>	<b>30%</b>
AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		-\$ 196.000		
CALCULO DE CVC	BASE DE CALCULO (avaluo)	\$ 39.200.000	\$ 70.560.000	
	TARIFA	1,5x1000	1,5x1000	
	TARIFA %	0,15%	0,15%	
	<b>CVC A PAGAR</b>	<b>\$ 58.800</b>	<b>\$ 105.840</b>	<b>80%</b>
CALCULO DE BOMBERIL	BASE DE CALCULO (Impuesto predial)	\$ 392.000	\$ 509.600	
	TARIFA %	3,70%	3,70%	
	<b>BOMBERIL A PAGAR</b>	<b>\$ 14.504</b>	<b>\$ 18.855</b>	<b>30%</b>
TOTAL	<b>TOTAL A PAGAR SIN DESCUENTO</b>	<b>\$ 465.304</b>	<b>\$ 634.295</b>	<b>36%</b>
	DESCUENTO PRONTO PAGO (SI PAGA TOTAL)	10% del predial -\$ 39.200	15% de predial, cvc y bomberil -\$ 95.144	
	<b>PAGO TOTAL CON DESCUENTO</b>	<b>\$ 426.104</b>	<b>\$ 539.151</b>	<b>27%</b>

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

Estimado contribuyente, lo invitamos a utilizar el servicio en línea para liquidación y pago de los impuestos de la ciudad:

**Número de Factura**  
**ID Predio**  
**Número Predial Nacional**  
**Predio**

Departamento administrativo de Hacienda

- [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**

# 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.

## Telefónico

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

# Servidor de Catastro asignado para el C.A.L.I. 5



**Andrés Ortegón**  
**Arquitecto**

# Contáctenos



Línea de  
Atención  
Alcaldía de Cali **195**



**653 21 70**

**661 70 66**

---

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



**Actualización Catastral Cali**



**actualizacali**

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

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

**GRACIAS**