



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA



# INFORME EJECUTIVO DE GESTION

SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL  
2013

---

SUBDIRECTORA

**SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS**

## **INTRODUCCION**

El Municipio de Santiago de Cali cuenta con uno de los cuatro catastros descentralizados de Colombia. La Subdirección de Catastro está vinculada al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y su principal función es mantener debidamente actualizado y conservado el catastro de la ciudad, es decir, el inventario que incluye la totalidad de predios del área urbana y rural del Municipio.

El balance de la Gestión Catastral del año 2013, cuyos resultados de avance se presentan en este informe, son satisfactorios en la medida en que los objetivos se alcanzaron con los recursos disponibles y lograron materializarse en resultados estratégicos de ciudad que ubican a Catastro Municipal en una posición privilegiada frente a los resultados de la Administración.

Con esta información la Administración Municipal mejorará en el mediano y largo plazo las políticas en vivienda, el ordenamiento y la planeación urbana, las políticas de protección del medio ambiente, y aquellas relacionadas con la prevención de amenaza y riesgos.

SEGUIMIENTO META FISICA DEL PLAN DE DESARROLLO

<b>LINEA 6: BUEN GOBIERNO PARA TODOS</b>
<b>Componente:</b> Gestión Fiscal, Contable y Financiera
<b>Programa:</b> Sostenibilidad Fiscal y Soberanía Tributaria con Resultados
<b>Proyecto:</b> Mejoramiento del Sistema de Gestión Catastral

- **Mejoramiento del Sistema de Gestión Catastral**

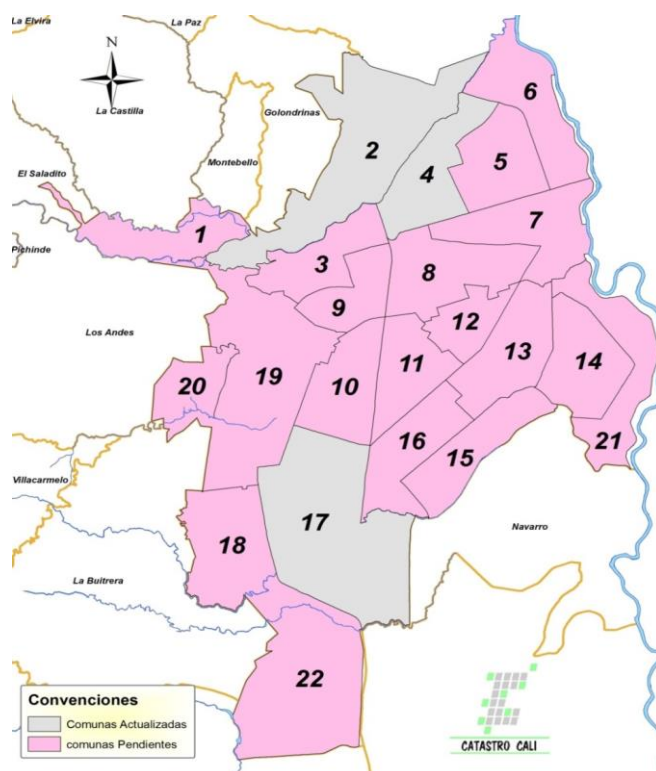
Objetivo General

Actualizar la información de la base de datos catastral reflejando los cambios en las características físicas, jurídicas y económicas de los predios del Municipio de Santiago de Cali.

Meta del Proyecto

- Actualizar 19 comunas del Municipio de Santiago de Cali.
- Actualizar 130.000 predios por Conservación.

**Comunas actualizadas Año 2013**



Fuente: Subdirección de Catastro Municipal

## **1. ACTUALIZACION CATASTRAL 2013**

El proceso de Actualización para el año 2013 se enmarca en realizar una actualización al censo catastral de las diez y nueve (19) comunas urbanas, que al 2012 se encontraban desactualizadas en el Municipio de Santiago de Cali, teniendo como resultado:

En el año 2013, el proyecto de actualización del Censo Inmobiliario de Cali, se desarrolló mediante un proceso que contó con equipos de soporte especializado, entre estos un equipo humano seleccionado mediante la aplicación de pruebas de conocimiento, elementos de tecnología avanzada y dotación apropiada para el desarrollo de cada una de las tareas a desarrollar tanto en campo como en oficina.

El proceso de Actualización de acuerdo a la norma se realiza sobre tres componentes, jurídico, físico y económico.

### **Componente Jurídico**

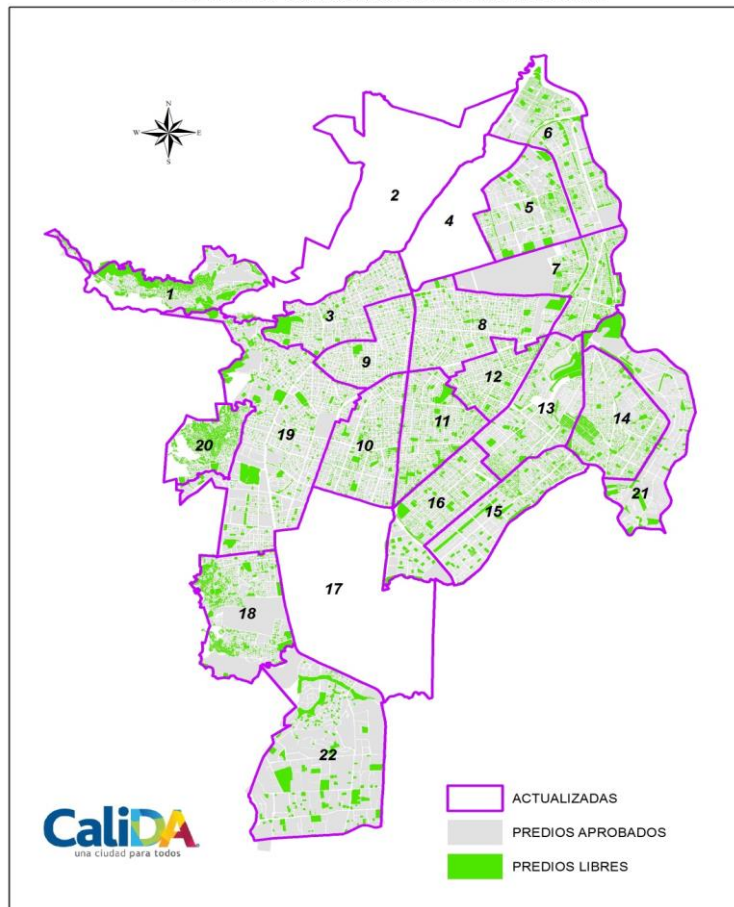
Dentro de esta etapa, se hace una revisión de la información contenida en las bases de datos, relacionando la información del propietario o poseedor del predio y la identificación ciudadana o tributaria con los títulos (escritura pública y matrícula inmobiliaria del predio).

Entre 2012 y 2013 se revisaron, ajustaron y depuraron las bases de datos para garantizar que la información sobre propietarios y/o poseedores fuera real, contrastando la información con la oficina de Instrumentos Públicos y Registro.

Dentro de este componente, en la segunda etapa de la actualización, se depuró la información que poseía la Subdirección de Catastro Municipal para 467.673 predios, y posteriormente se comparó con la información de la Oficina de Registro que contaba con 714.197 predios. De esta comparación resultó un total de 140.458 predios que contenían información diferente en las dos bases, por lo que fue necesario revisar y depurar dicha información. Como resultado de este trabajo conjunto, 48.892 predios ubicados en las 19 comunas actualizadas durante 2013 fueron actualizadas en su componente jurídico.

Se realizó el acompañamiento del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, en cuatro oportunidades y en la verificación del cruce de las bases de datos.

### PROYECTO INTERRELACION CATASTRO - REGISTRO (ICARE) EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



### Componente Físico

En este componente se divide en el pre-reconocimiento y el reconocimiento.

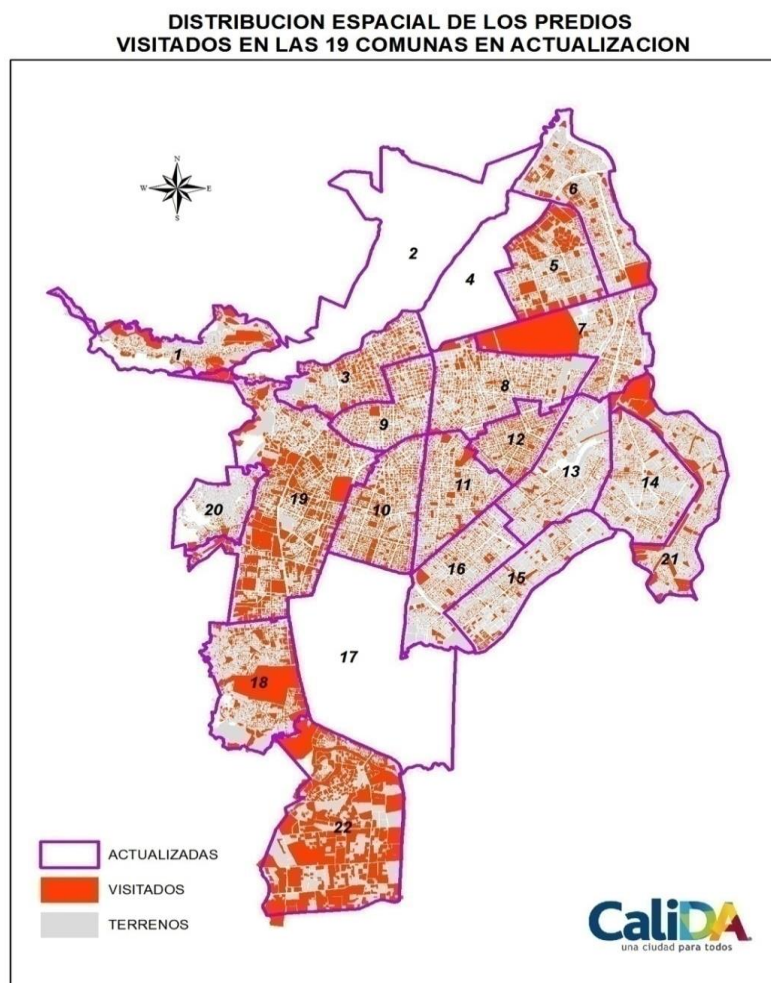
Durante el pre-reconocimiento que se hace a predios que no son propiedad horizontal (NPH) y de propiedad horizontal (PH) se hace una comparación predio por predio entre la información consignada en las fichas catastrales y la observación directa, particularmente en lo que se refiere a áreas y destino. En el caso de que existan cambios con respecto a la ficha catastral, el predio se pre-marca para una posterior visita. En caso de cambios en los NPH, los predios con cambios o remodelaciones serán visitados, en caso de los PH se visitan todos. En esta etapa los reconocedores no entran a los predios.

Para que este reconocimiento pudiera llevarse a cabo, se enviaron comunicaciones escritas a todos los predios pre-marcados, indicando la fecha en que se realizaría la visita del reconocedor predial, solicitando así la colaboración de los ciudadanos. En 2013, se visitaron 193.382 predios. Se contó con un equipo de 152 personas entre los cuales encontramos 82 reconocedores, profesionales en arquitectura, ingeniería topográfica y técnicos topográficos.

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

Como resultado del componente físico del proceso de actualización, se incorporaron 11.597 predios nuevos a la base catastral.

Adicionalmente se encontraron 3'613.769 metros cuadrados de área construida nueva en predios existentes, lo que equivale a 483 veces el Estadio Pascual Guerrero.



### Componente Económico

Como parte del proceso de actualización, y en cumplimiento de las normas vigentes para este tipo de proceso, en lo relacionado al componente económico la Subdirección de Catastro implemento el cálculo de los avalúos a partir de la estimación del valor del terreno y el valor de la construcción.

La principal etapa de este componente es la conformación de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Zonas Homogéneas Goeconómicas (ZHG) que permiten determinar el valor de los predios de modo masivo con base en información de puntos muestra en relación a diferentes variables físicas.

## *INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013*

El fundamento de la metodología de Zonas Homogéneas se centra principalmente en establecer zonas del territorio o del área de estudio que presenten características similares o alguna similitud en cuanto a una serie de variables físicas y normativas que permiten generar polígonos homogéneos que posteriormente serán objeto de una valoración económica.

El modelo de zonas homogéneas físicas utilizado en el proceso de actualización del censo catastral de Cali presenta espacios geográficos con características similares en cuanto a las siguientes variables:

- Norma de uso del suelo (clase de Suelo, áreas de manejo y actividad, tratamientos Urbanísticos y sub-áreas de manejo).
- Servicios Públicos.
- Clase e influencia de las vías.
- Topografía.
- Actividad económica del inmueble.
- Tipo según actividad económica del inmueble.

En esta etapa, con el apoyo de expertos independientes en avalúos prediales, se generó un código de 12 posiciones que refleja la condición de Zona Homogénea Física con similares características en las variables mencionadas para los predios que conforman el polígono geográfico etiquetado con cada uno de los códigos de identificación de ZHF.

Durante la actualización del Censo Catastral 2013, se desarrollaron 17 modelos econométricos y 10 tablas de valor, de metros cuadrados de construcción; siendo las ZHG por definición espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Su construcción comenzó con la selección de una muestra aleatoria de puntos al interior de cada una de las diferentes clases de ZHF existentes en el área de estudio y determinando, a través de un avalúo, el valor comercial de dicho punto muestra desagregado en valores tanto de terreno como de construcción.

Para el análisis económico la muestra fue de 11.036 predios, 2.4% del total de predios a actualizar en las 19 comunas.

La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca realizó el control de calidad, con 704 avalúos comerciales de predios que incluían construcciones atípicas.

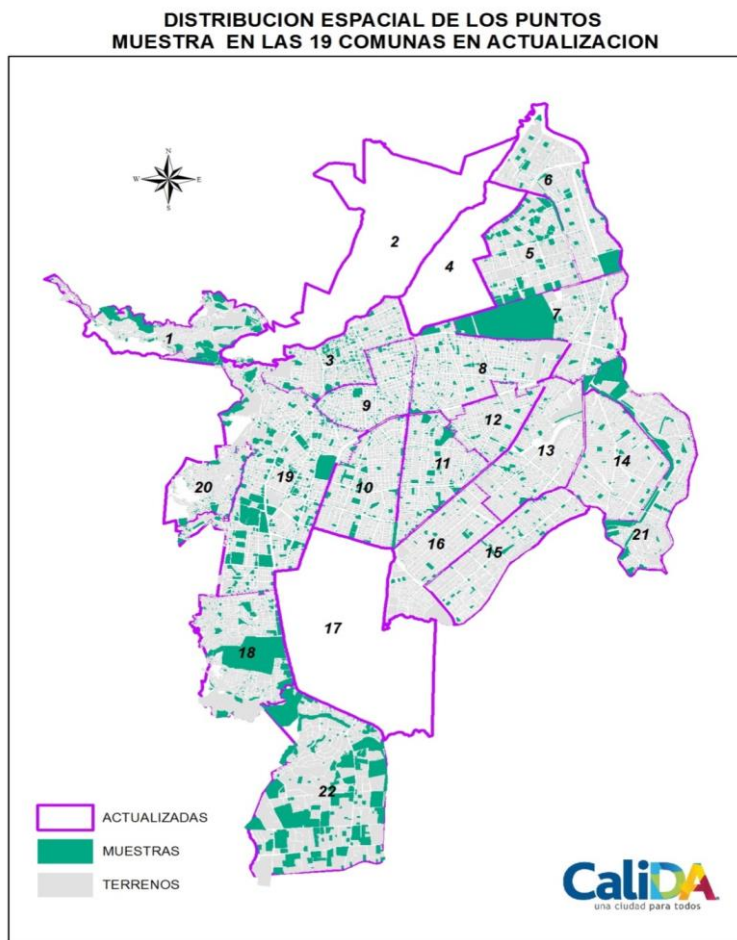
Con los valores de terreno resultante se procedió a analizar espacialmente los resultados obtenidos tratando de homogenizar valores de terrenos similares y adyacentes, conformando así polígonos de territorio con valores similares que de acuerdo a los estudios de mercado para cada sector. Con los datos resultantes del valor de las construcciones se procedió al desarrollo y



## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

generación de tablas de valor por metro cuadrado para cada uno de los destinos económicos. Para esto se modeló la información utilizando métodos estadísticos.

Para las comunas actualizadas en 2013, de 257 ZHF se obtuvo un conjunto de 1963 ZHF y adicionalmente se construyeron modelos econométricos que usan diversas variables para explicar el valor de los predios. En este sentido se hizo un avance técnico, dado que anteriormente se calculaban los valores usando tablas de valor que solo tenían como insumo la variable del puntaje.



### Resultado del Proceso de Actualización Censo Inmobiliario de Cali 2013

Básicamente el Proyecto de Actualización del Censo catastral finalizó con la validación e incorporación de la información nueva en las bases de datos gráfica y alfanumérica de la Subdirección de Catastro.

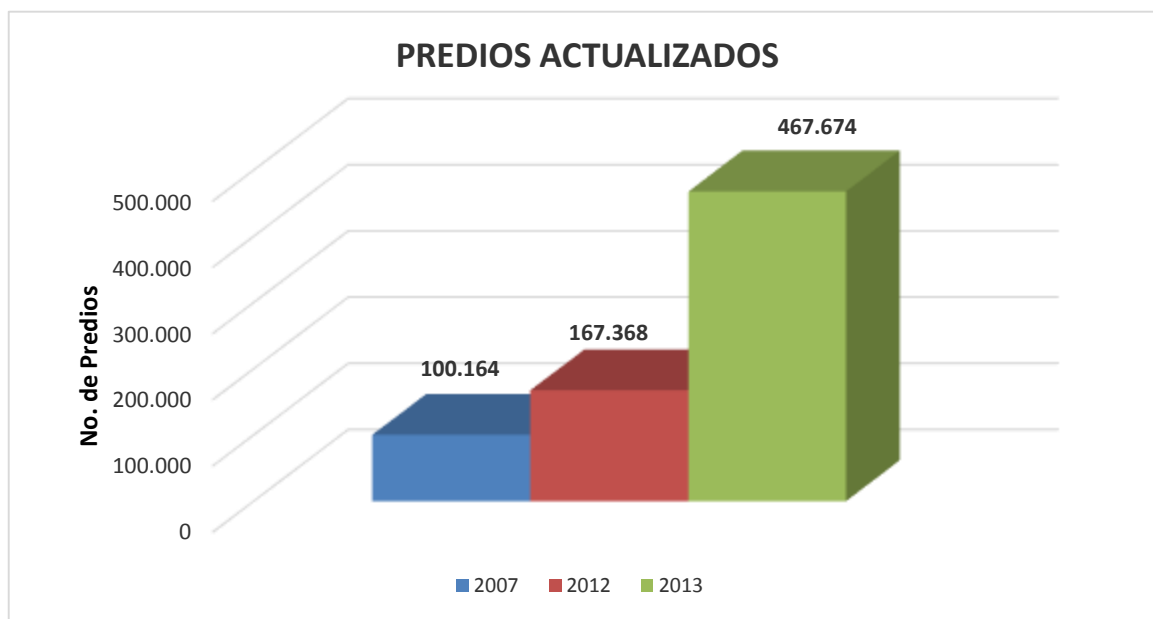
El resultado final de este proceso fue la actualización de 467.674 predios, ubicados en 19 comunas del Municipio de Santiago de Cali.

### Últimas Actualizaciones



## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

AÑO	COMUNAS
2007	5 COMUNAS (1-11-14-16-21)
2012	3 COMUNAS (2-4-17)
2013	19 COMUNAS (1-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22)



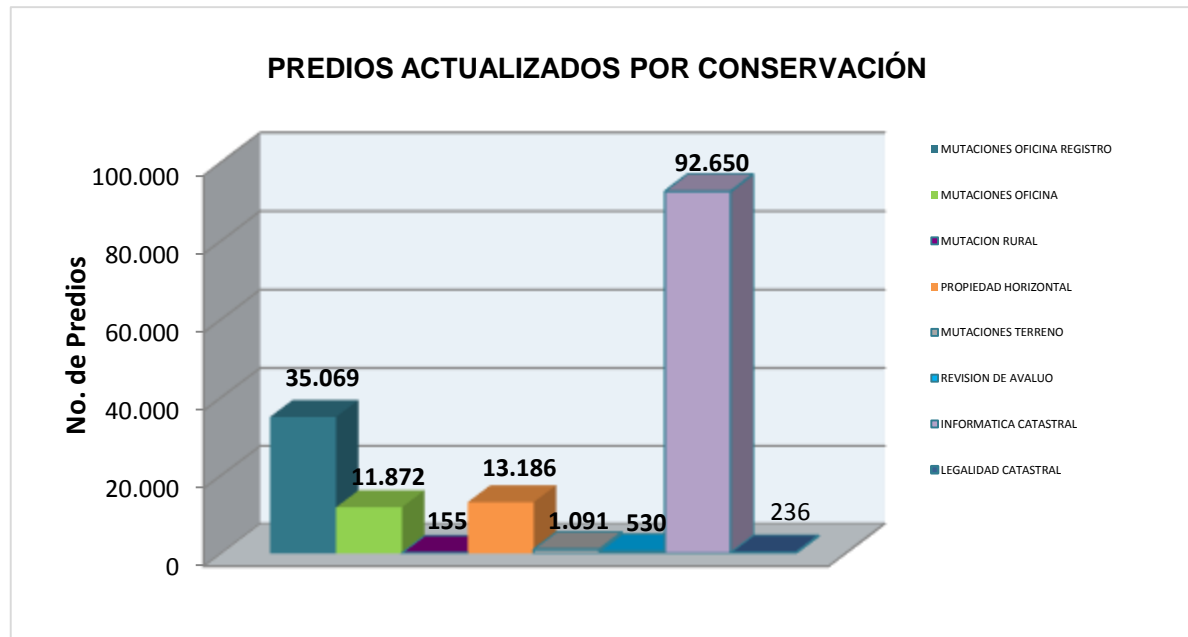
## 2. RESULTADOS PROCESO DE CONSERVACIÓN

Durante el año 2013, se realizó el proceso de conservación catastral por solicitud de parte, es decir de cada ciudadano que requiera adelantar un trámite, estas mutaciones de acuerdo a la estructura montada nos permite identificar los diferentes tipos de mutaciones y hacer seguimiento a la dinámica y cambio de los predios de la ciudad. Durante el año 2013 se realizaron mutaciones en **154.789** predios en la base de Datos Catastral.

### Mutaciones Realizadas por Grupos de Conservación Catastral

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

MUTACIONES OFICINA REGISTRO	MUTACIONES OFICINA	MUTACION RURAL	PROPIEDAD HORIZONTAL	MUTACIONES TERRENO	REVISIÓN DE AVALUO	INFORMATICA CATASTRAL	LEGALIDAD CATASTRAL
35.069	11.872	155	13.186	1.091	530	92.650	236



FUENTE: Sistemas de Hacienda corte 31 de Diciembre de 2013.

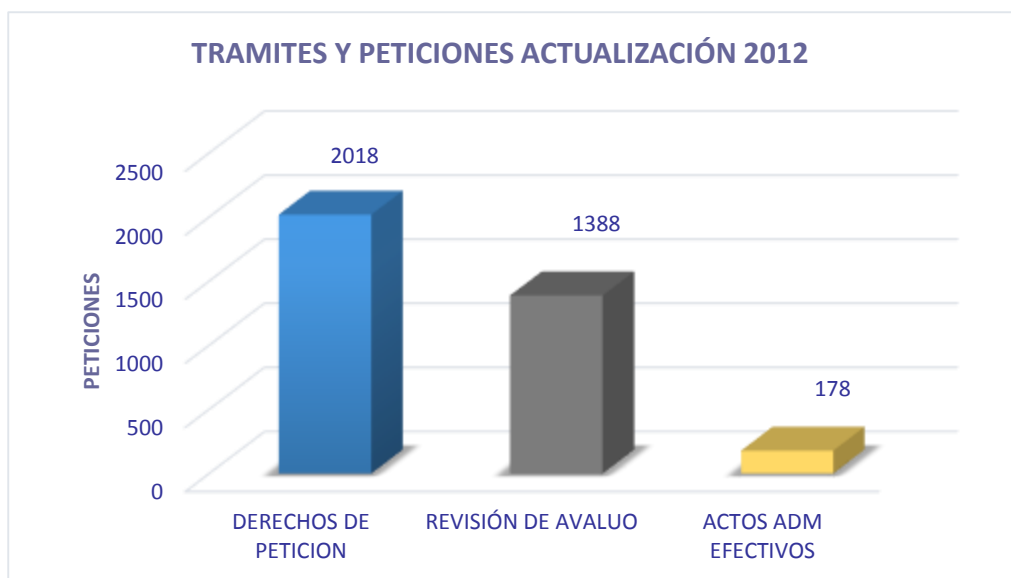
Esto equivale a un porcentaje del 100% cumplimiento de la meta.

Adicional a lo anterior, es importante resaltar el trabajo de atención de requerimientos y trámites de la actualización de la formación catastral 2012 de las Comunas 2, 4, y 17 del área urbana del Municipio de Santiago de Cali, realizado por el grupo interdisciplinario constituido a tales efectos durante la vigencia 2013.

[Trámites y Peticiones Actualización Catastral 2012](#)

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

Una vez realizado el proceso de actualización vigencia 2012 se implementó la ventanilla única de actualización 2012 que permitió atender las solicitudes de los contribuyentes en la Subdirección de Catastro y a través de los CALI'S de las comunas 2, 4 y 17.

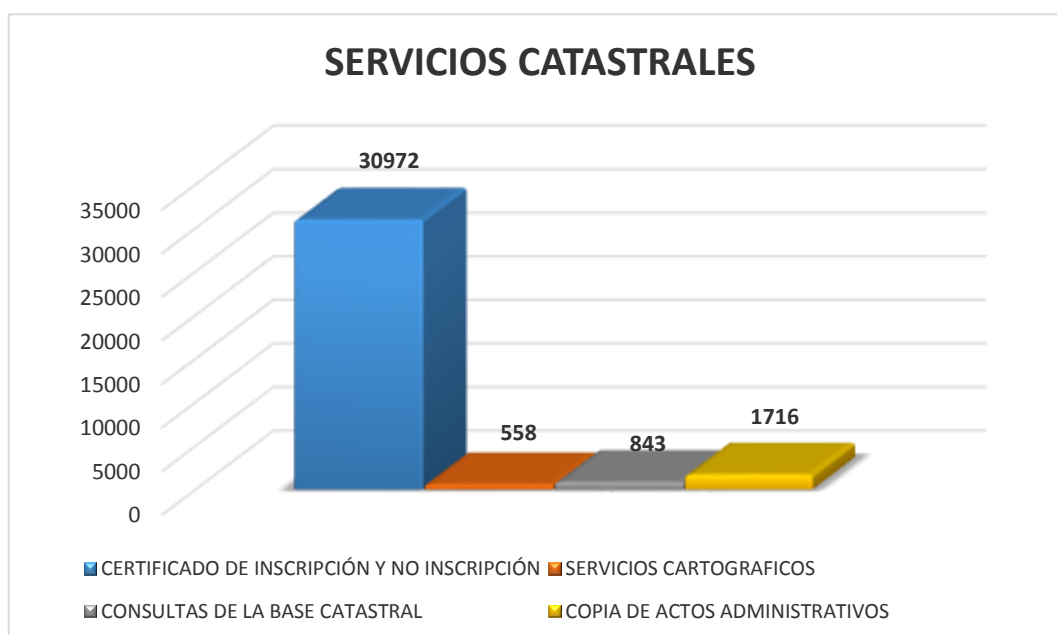


En total ingresaron 3.406 peticiones de los usuarios de las comunas 2, 4 y 17, lo cual representa el 2% de los reclamos recibidos frente a los predios actualizados.

De las 1.388 revisiones de avalúo radicadas de las 3 comunas actualizadas, se contestaron 1.077 revisiones mediante oficio, y 178 se confirmaron a favor del contribuyente, representando el 0.1% sobre el total de predios actualizados.

#### 4. SERVICIOS CATASTRALES

Durante el año 2013 la Subdirección de Catastro realizó la venta de sus diferentes servicios catastrales, como un apoyo a las necesidades de los ciudadanos, generando ingresos por dicha actividad.



FUENTE: Subdirección de Catastro 2013.

#### 4.1 Nivel de Atención a las Quejas y Reclamos

La siguiente tabla muestra el nivel de quejas y reclamos recibidos durante el año 2012 y 2013 en la Subdirección de Catastro, así como cada solicitud fue contestada, como se observa para el año 2012 se contestaron el 96% de las quejas y reclamos interpuesta por los ciudadanos.

Para el año 2013, se les dio respuesta clara y de fondo, para el año 2013 se contestaron el 89% de las Quejas y Reclamos interpuesta por los ciudadanos, se les dio respuesta clara y de fondo, presentando un incremento en este año por el proceso de actualización de las comunas 2, 4 y 17.

TIPO DE SOLICITUD	2012		2013	
	RECIBIDAS	ATENDIDAS	RECIBIDAS	ATENDIDAS
QUEJAS Y RECLAMOS	1564	1501	2520	2206

#### 5. COMPONENTE TECNOLÓGICO

En el aspecto tecnológico se implementó la adquisición de equipos y software para la ejecución de la Gestión Catastral.

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

ACTIVIDADES	PORCENTAJE DE AVANCE
Adquisición de equipos GPS y Estación total	25%
Licencias de Autocad y Argis	25%
Configuración del Digturmo	25%
Equipos de Computo	25%
<b>TOTAL PORCENTAJE AVANCE</b>	<b>100%</b>

Nota: El porcentaje corresponde al total del componente tecnológico.

### 6. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

Buscando fortalecer los conocimientos habilidades y competencias se desarrollaron las siguientes capacitaciones durante el año 2013.

CAPACITACIONES	TEMATICAS	PARTICIPANTES
1	Clima Organizacional (Magia de la comunicación con la programación Neurolingüística).	80 personas
1	Nuevas Tendencias de la Construcción.	50 personas
1	Manual de Reconocimiento Predial	70 personas
1	Nuevo Número Predial Nacional.	100 personas
4	Conocimientos Catastrales Trámites y Servicios dirigido a la Subdirección de Impuestos y Rentas, Tesorería y Secretaria de Vivienda.	80 personas
1	Unificación criterios catastrales.	40 personas
1	Pre Reconocimiento.	40 personas
<b>TOTAL ASISTENTES</b>		<b>460 Personas</b>

### 7. GESTIÓN DE ALIANZAS INSTITUCIONALES

Para el año 2013 se fijó como objetivo estratégico promover alianzas institucionales con entidades de orden Nacional, para generar sinergia que permitan avances en el proceso de Gestión Catastral.

CONVENIO	AVANCE
Convenio Interadministrativo de Cooperación Con Catastro Bogotá.	33%

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

Convenio Fuerzas Militares	27%
Convenio CISA	33%
<b>TOTAL PORCENTAJE DE AVANCE</b>	<b>93%</b>

Nota: El porcentaje corresponde al total del componente Gestión de Alianzas Institucionales.

### Contrato Interadministrativo Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Dentro de la Gestión de Alianzas Institucionales durante la vigencia 2013 se realizó el Contrato interadministrativo con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dentro del programa Dueños del Territorio del Municipio Santiago de Cali, donde se adelantaría la titulación masiva de predios del Municipio Santiago de Cali, en las comunas 1, 18 y 20.

Este contrato inicio con la depuración de los predios del Municipio, listado aportado por la Secretaria de Vivienda Social, la Subdirección de Catastro tuvo dentro de sus responsabilidades apporto la descripción del aspecto físico de los inmuebles, en croquis, mapas y en la ficha catastral y determinar cada uno de los elemento físicos avalúables de los mismos, conforme a la normatividad vigente, para determinar los Avalúos Vis.

Como resultado se entregó por parte de la Subdirección de Catastro al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio los siguientes productos: Conservación Dinámica de 434 predios, Certificado Plano Predial de 434 predios y Avalúos Vis de 326 predios, de los cuales 111 corresponden a la comuna 1, 234 a la comuna 20 y 89 a la comuna 18.

### 8. LOGROS DEL PROCESO MEJORA CONTINUA DE LA GESTIÓN CATASTRAL

Se tiene como logro del proceso de Mejora Continua de la Gestión Catastral en el año 2013.

Entre las actividades de Mejoramiento continuo, se realizó la revisión de los Trámites y servicios de la Subdirección de Catastro, lo cual es importante dado que es la información que se ofrece al ciudadano la cual está plasmada bajo el referente normativo que rige el catastro descentralizado.

ACTIVIDADES	% EJECUTADO
Implementación de las políticas de operación	20%
Reformulación de los Indicadores de Trámites y Servicios.	20%

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

Seguimiento y acciones de mejora a los planes de mejoramiento adelantados con los entes de control	20%
Reformulación de los Indicadores de Gestión Catastral orientados hacia la eficacia, eficiencia y efectividad.	20%
Seguimiento al aplicativo SIGCAT	20%
<b>TOTAL PORCENTAJE DE AVANCE</b>	<b>100%</b>

Nota: El porcentaje corresponde al total del componente Mejora Continua de la Gestión Catastral.

<b>INEA 6: BUEN GOBIERNO PARA TODOS</b>
<b>Componente:</b> Cali un Gobierno Para Todos
<b>Programa:</b> Información de Calidad para la Planificación Territorial
<b>Proyecto:</b> Armonización de la base predial de la Administración Municipal.

- **Armonización de la base predial de la Administración Municipal**

### Objetivo General

Generar estrategias orientadas a consolidar sistemas de información armonizados, reflejando información veraz, acorde y actualizada a nivel municipal, que apuntan a la planeación sostenible y la toma de decisiones a nivel de territorio.

### Meta del Proyecto

- 100% de la base predial de la Administración Municipal Armonizada.

### **Armonización Base de Datos Estratificación- Subdirección de Catastro- Departamento Administrativo de Planeación**

En este proyecto en el año 2013 se adelantaron acciones orientadas a la consolidación de los sistemas de información como el proyecto de estratificación mediante la interrelación entre la Subdirección de Catastro y el Departamento Administrativo de Planeación, lo cual apunta a la armonización de la base predial de la Administración Municipal.

### **Resultados**



## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

La base de datos catastral 2013 está conformada por un total de 625.685 predios, de los cuales se identificaron para el diagnóstico de estratificación partiendo de la consolidación de bases de datos de ambas dependencias un total de 261.167 predios de uso Residencial ya que los predios no residenciales de toda la base catastral se reportan con estrato = 0. De estos Predios se encontró coincidencia de estrato en **214.682** y se encontraron diferencias de estrato en **46.485** Predios. En la **Tabla 5** se muestra el análisis de los predios por comuna.

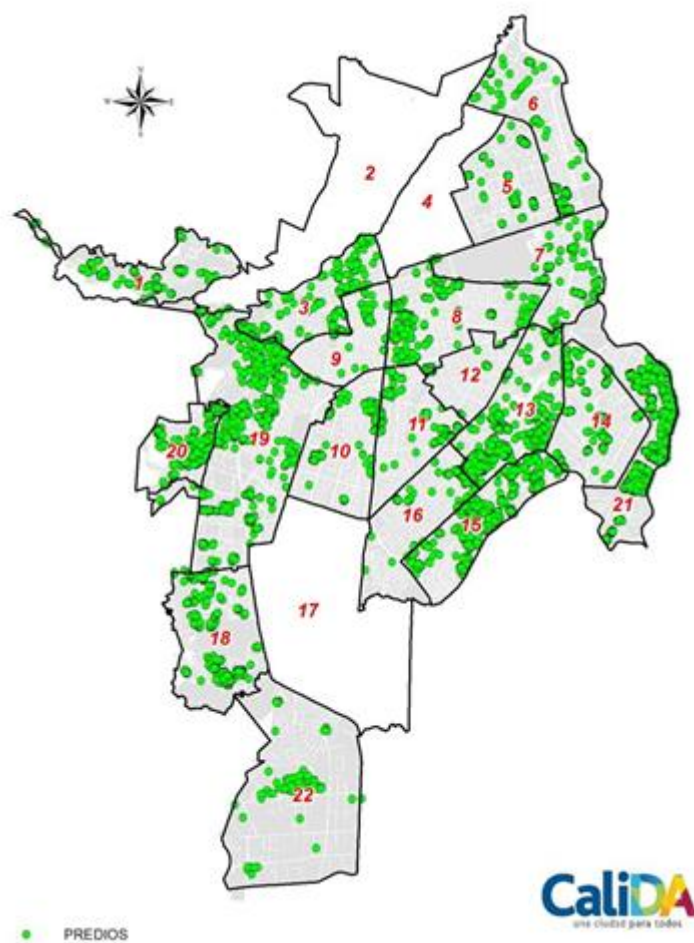
### Distribución de los cambios de estrato, por comuna

COMUNA	PLANEACION	CATASTRO	DIAGNOSTICO
01	638	201	839
03	239	285	524
05	1.201	221	1422
06	341	188	529
07	115	200	315
08	36	454	490
09	14	47	61
10	103	135	238
11	417	156	573
12	1	12	13
13	2	1.147	1149
14	382	237	619
15	81	1.774	1855
16	72	226	298
18	457	430	887
19	493	941	1434
20	-	703	703
21	161	1.772	1933
22	870	12	882
<b>TOTAL</b>	<b>5.623</b>	<b>9.141</b>	<b>14.764</b>

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

En total entonces, gracias a este proyecto de armonización de las bases de datos de las dos entidades, se corrigió información de estrato para un total de 14.764 predios, distribuidos como se muestra en el Mapa 9.

### Ubicación espacial modificaciones de estrato derivadas del proceso de armonización.



### CONVENIO INTERRELACION CATASTRO-REGISTRO

El proyecto de interrelación Catastro Registro consiste en armonizar las bases de la Subdirección de Catastro y la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, con el acompañamiento del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, en el ejercicio se ha confrontado la información jurídica de los predios interrelacionando las variables: Número Predial Nacional, tipo y número de Documento, Nombre, Apellido (Razón Social), Matricula inmobiliaria y dirección.

## Resultados

1. Total de predios armonizados con la base de datos de Registro 550.507.
  - a. Predios Interrelacionados en las 19 comunas de Actualización 2013: **377.553 predios.**
2. Difusión de las bases de Registro y Catastro
  - a. Entrega de Números Prediales de Catastro a Registro: 334.965 registros

## **Cálculo del IVP**

La Subdirección de Catastro durante la vigencia 2013, dentro de su gestión ejecuto el proceso Para realizar el cálculo del Índice de Valoración Predial de las 3 comunas actualizadas en la vigencia 2012, el cual inicio con la selección de una firma experta en avalúos comerciales, bajo la modalidad de contrato de prestación de servicios de mínima cuantía, después de la presentación de tres propuestas, quien realizo avalúos comerciales para 600 predios definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro, para elaborar el cálculo del Índice de Valoración Predial en las comunas 2, 4 y 17.

## Metodología

El Índice de Valoración Predial permite calcular la variación de un año a otro de los avalúos comerciales para los predios de la muestra. Se deben identificar las atipicidades para validarlas y por último calcular los percentiles que se usarán para determinar los intervalos de confianza.

Dentro de la metodología se identificaron los puntos muestras definidos por la Subdirección de Catastro, se realizaron las visitas correspondientes a los predios definidos, se elaboraron los avalúos comerciales de los 600 puntos muestra con sus respectivos soportes, se realizó la investigación de mercado correspondiente, con el fin de dar soporte al valor comercial establecido, y el procesamiento estadístico de información así como la determinación de valores unitarios comerciales de terreno y construcción.

## Resultados

Como resultado del cálculo del índice se obtuvieron varios escenarios, de acuerdo con los percentiles calculados, y según usos y estratos. De ellos se

## INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS 2013

escogió el que se consideró más adecuado según los criterios técnicos y teniendo en cuenta consideraciones adicionales de equidad, para proponer al Consejo de Política Fiscal CONFIS.

### Valores de IVP propuestos para el reajuste de avalúos de predios urbanos, según destino. Comunas 2, 4 y 17.

DESTINO	VIGENCIA FISCAL 2014
Residencial estrato 1	2.8%
Residencial estrato 2	2.8%
Residencial estrato 3	2.8%
Residencial estrato 4	3.0%
Residencial estrato 5	3.6%
Residencial estrato 6	3.6%
Comercial	5.5%
Industrial	4.9%
Otros	3.6%

Adicionalmente, se propone que el porcentaje de reajuste a los avalúos catastrales de conservación de los predios rurales para la vigencia fiscal 2014, sea el mismo que asuma la Nación para este tipo de inmuebles, según los lineamientos del CONPES 3792 de 2013.