

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



CENSO
INMOBILIARIO
RURAL 2015

CIR2015

**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 Villacarmelo
Julio 17 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.

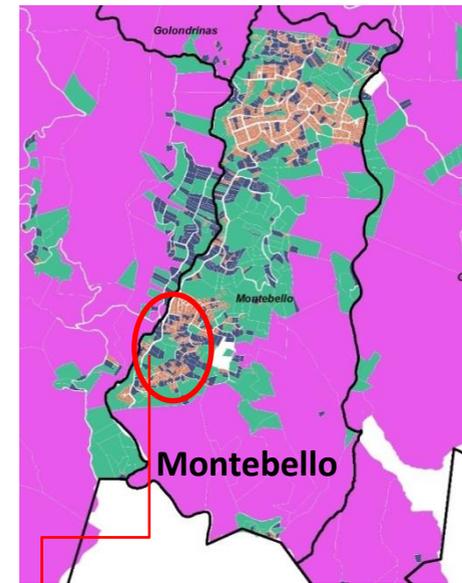
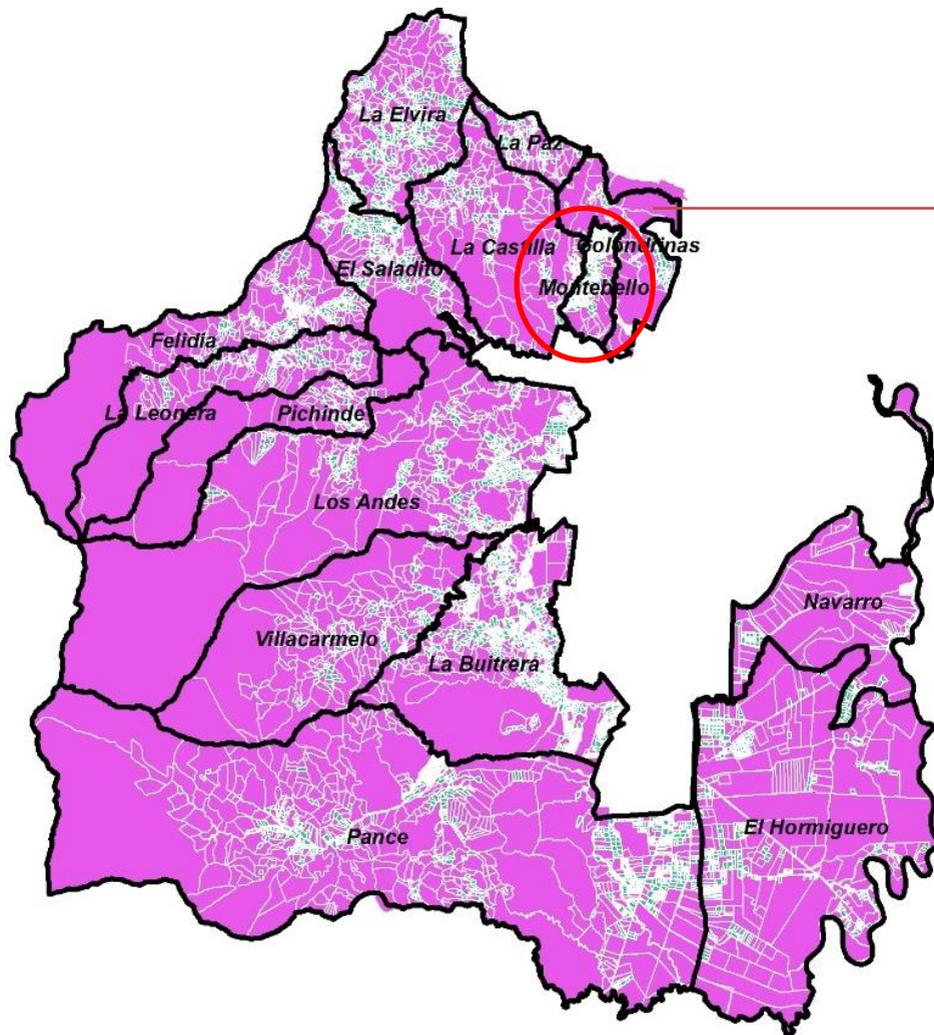
Tipos:

- 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

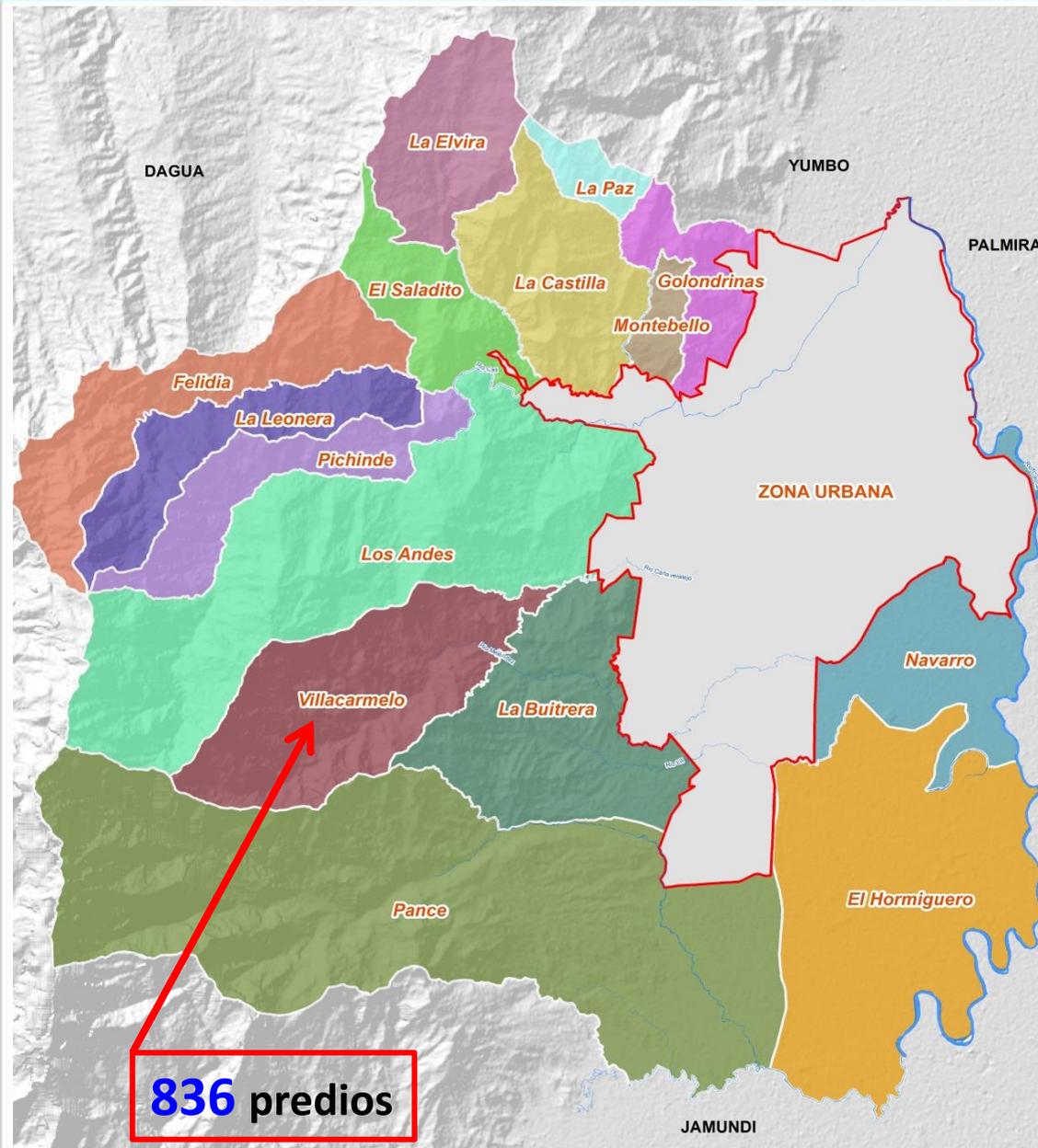


Detalle	Predios		Total
	Urbana	Rural	
Predios actualizados	644.431	-	644.431
Predios desactualizados	-	34.834	34.834
Total Predios	95%	5%	679.265

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

Avalúo total	45.641.297.141.490	1.578.315.326.310	47.219.612.467.800
---------------------	---------------------------	--------------------------	---------------------------

Total propietarios	1.048.575	43.969	1.092.544
---------------------------	------------------	---------------	------------------



- **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	\$	720.189.765.572
		Después del CIR 2011	\$	1.324.087.593.000

- * 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

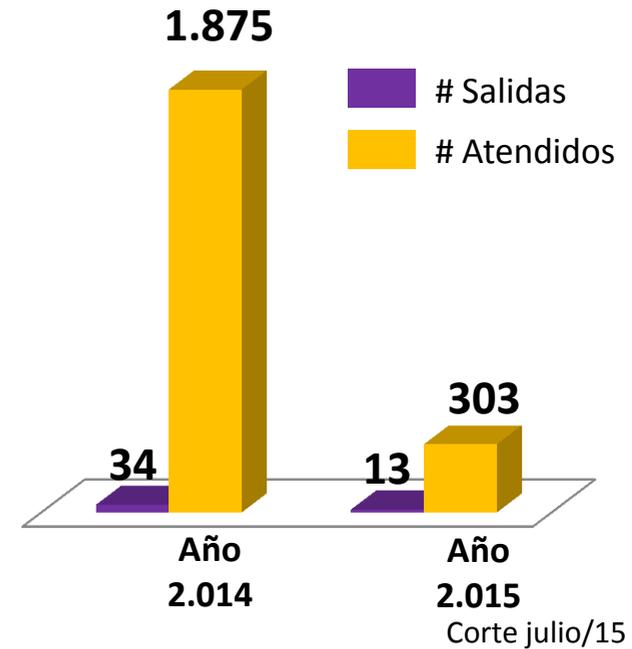
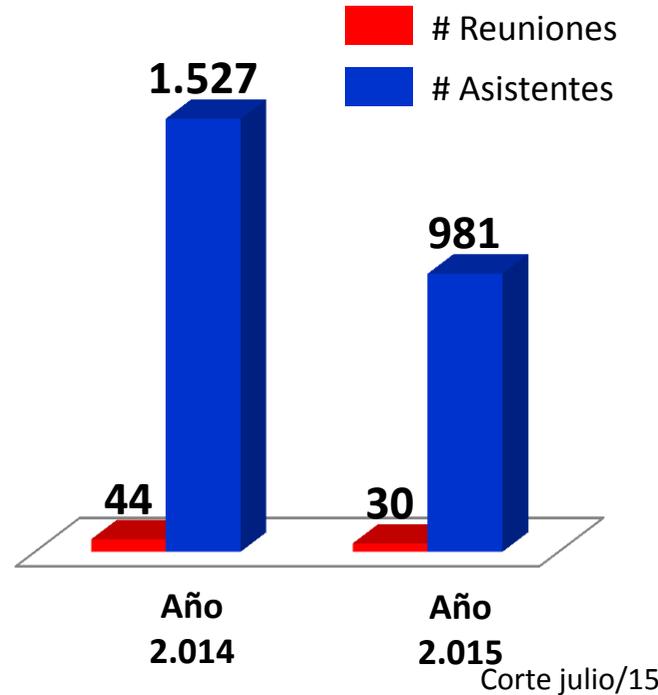
- Reconocimiento
- **Visitas prediales y avalúo**





Difusión reuniones informativas a la comunidad en para dar a conocer el proceso del **CIR-2015**

Jornadas para obtener la Información **Jurídica** de los predios y depurar la base de datos de Catastro



✓ **4.686** asistentes en **121** jornadas informativas

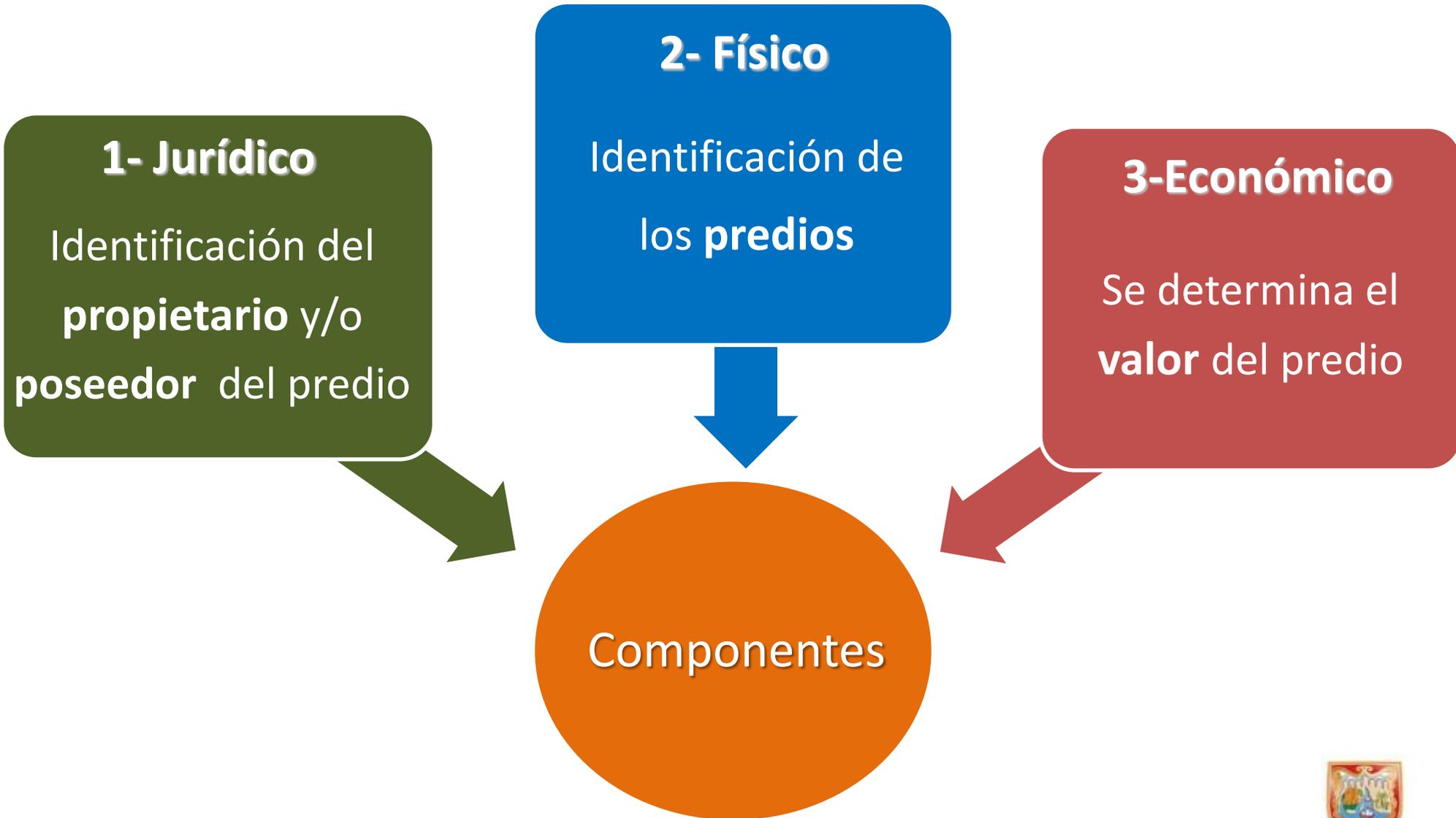
1- Gestión catastral y marco jurídico

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, Assignor(s) _____ (the "Assignor") hereby assigns all interest and benefit in an agreement of purchase and sale of _____ (the "Vendor") between _____ (the "Vendor") and the Assignor, accepted by the Vendor as _____ (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



$$\underbrace{\{(Vr. \text{ mt2 terreno}) \times (\text{área terreno})\}}_{\text{Terreno}} + \underbrace{\{(Vr. \text{ mt2 construido}) \times (\text{área construida})\}}_{\text{Construcción}}$$

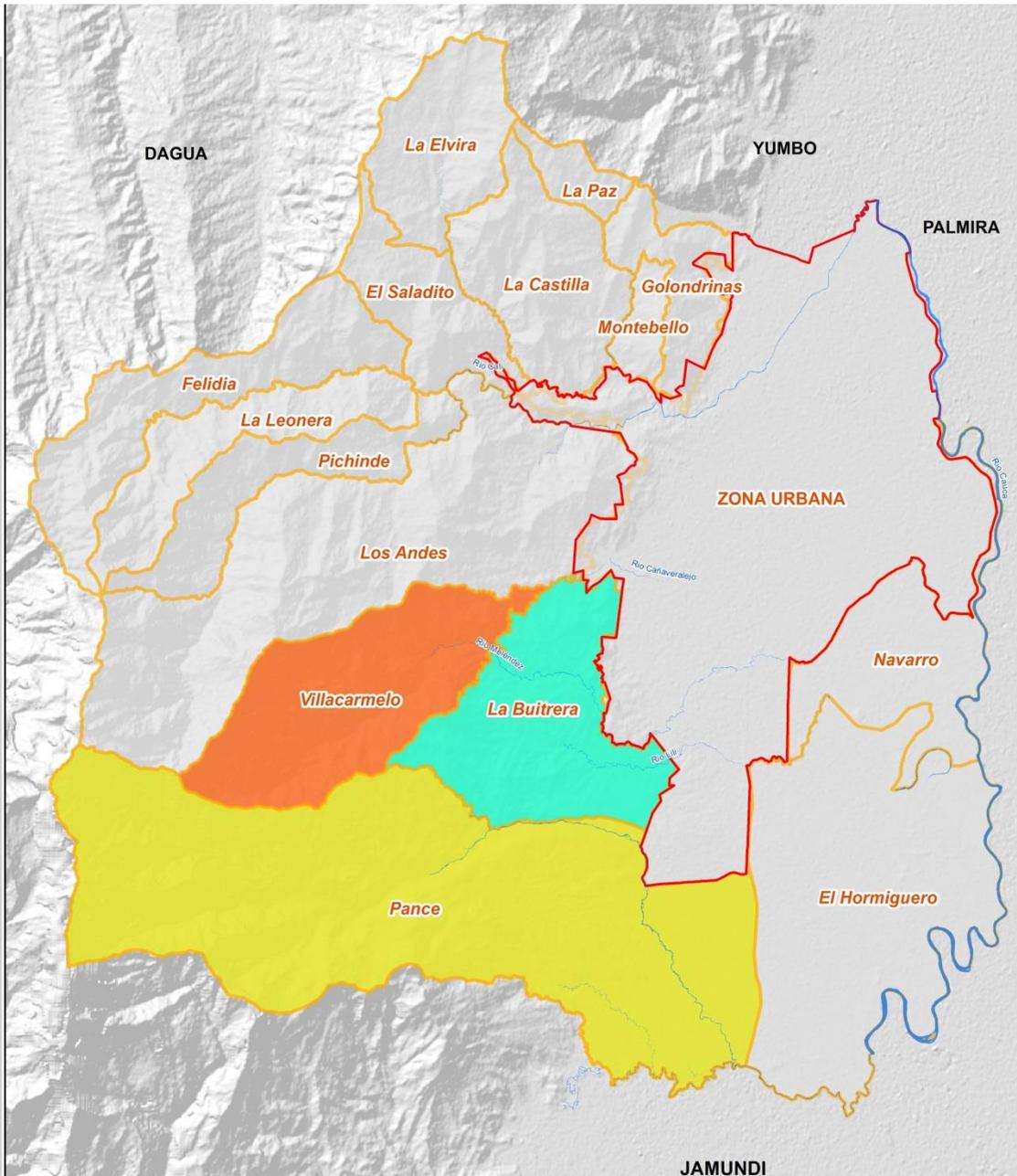
Variable	Valor
Terreno - suelo	927.324.344.409
Construcción	626.669.801.653
Anexo	26.150.571.975
Total	1.580.144.718.037

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 Villacarmelo

Composición predial hoy



Uso Principal	T. predios
Administrativo	1
Comercial	5
Educacional	6
Lote	261
Religioso	1
Residencial	560
Salud	2

Total Veredas	Tipo de predios			Total Predios
	Mejoras	No propiedad horizontal	Propiedad horizontal	
3	607	229	0	836

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

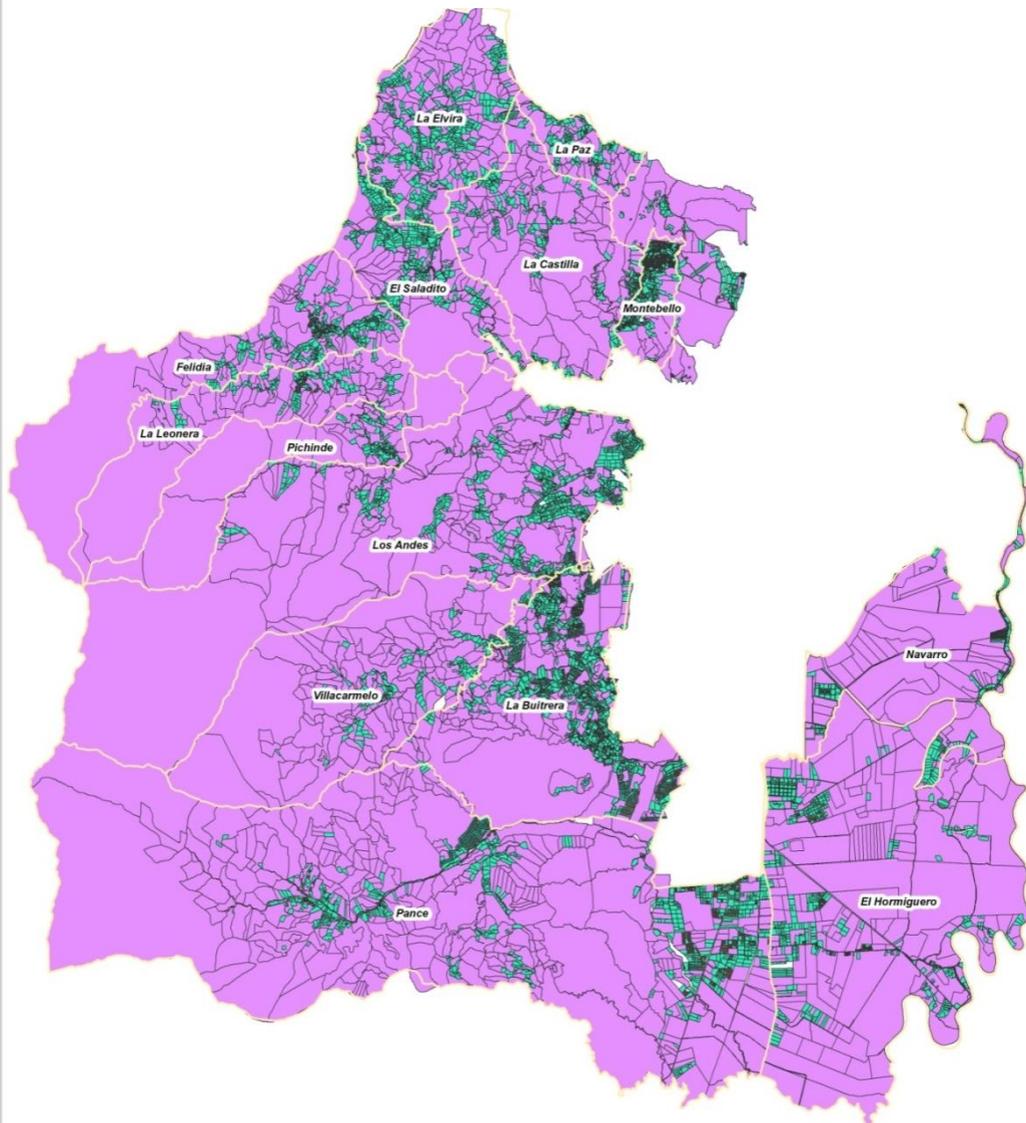
Artículo 97 – Parágrafo: La autoridad catastral definirá los predios que serán objeto de visita para efectos de la revisión del elemento físico, de conformidad con la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- ✓ 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

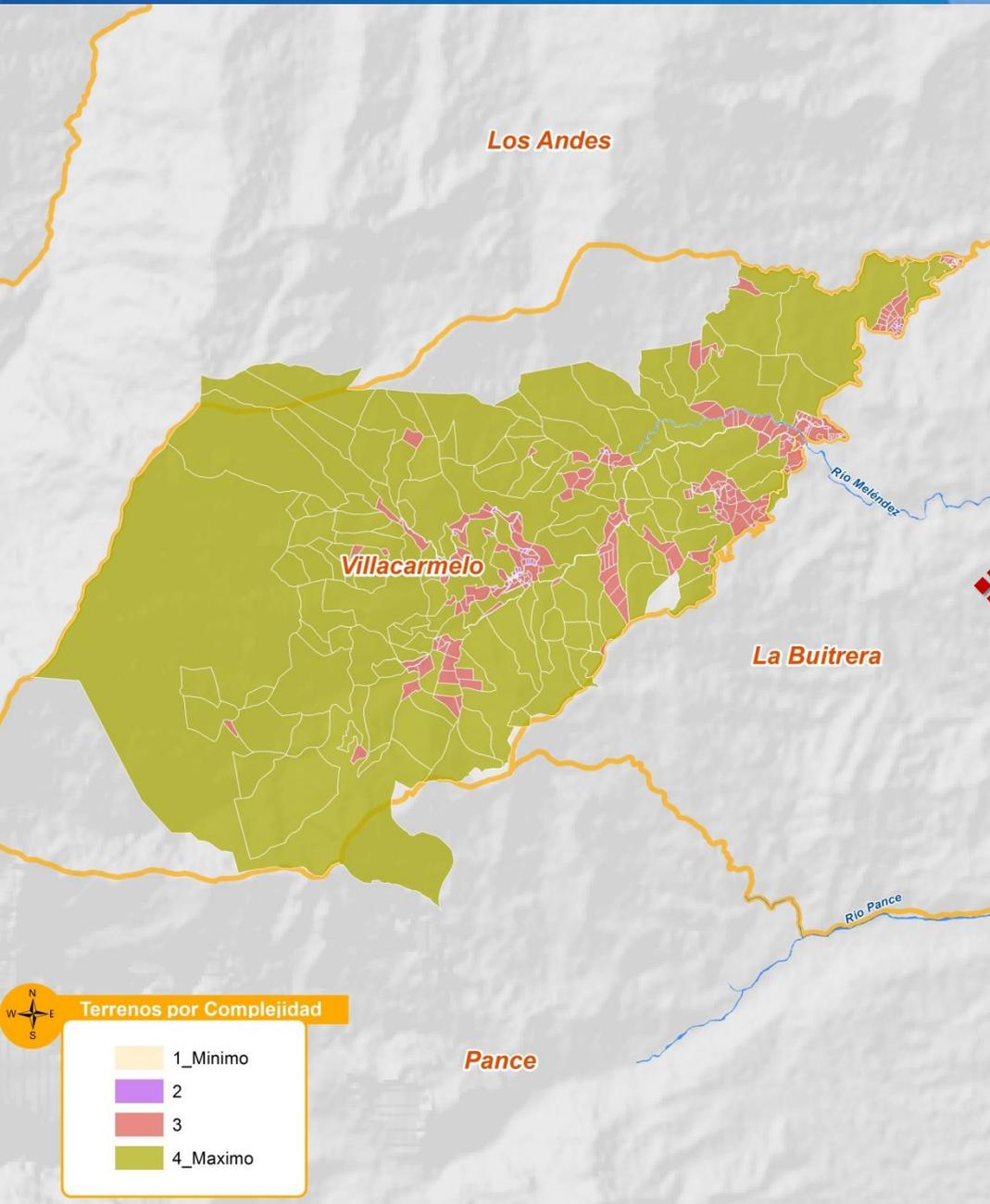


Corregimiento	Tipo de Predio					Total
	Muy Alta	Alta	Media	Mínima	No definida	
La Buitrera	1.585	1.268	2.817	1.306	2.626	9.602
El Saladito	170	349	327	42	41	929
Felidia	193	379	386	138	15	1.111
Golondrinas	753	78	301	69	460	1.661
El Hormiguero	177		694	1.215	2.202	4.288
La Castilla	257	255	296	34	4	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
Total Predios	6.020	4.306	10.177	5.790	8.541	34.834

Terrenos

- Mínima
- Media
- Alta
- Muy alta





❖ **Fecha Operativo**

Del 22 al 25 de julio

❖ **Fecha Jornada documental**

Del 27 a 29 de julio

❖ **Difusión medios de comunicación**

- **Noticiero Más Pacífico**
Fines de semana y festivos
- **Radio**
- Caracol – RCN – Todelar
- Red Sonora

* Reuniones Informativas

* Afiches

¿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:



- Gorra
- Chaleco
- Carné

Identifique al reconocedor



Luego, déjelo ingresar



Permítale tomar medidas y fotos de fachada, baños, cocina, anexos, patios, piso.



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
Dora S. Ceballos



Coordinadora Grupo
Mireya Vanegas



Coordinador Grupo
Oliverio Claros

Reconocedores Prediales



Alejandro Cabal



Beatriz Merary A.



Cindy L. Molina



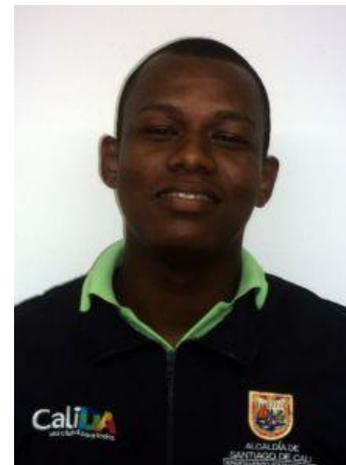
Kelly Vanessa Díaz



Darling Vega P



Julio Cesar Murillo

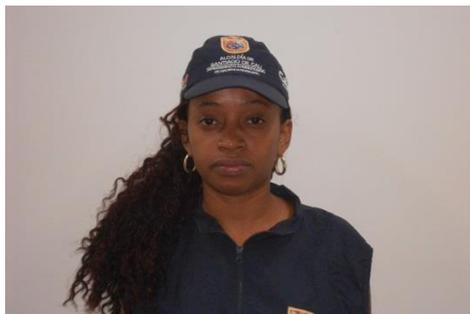


James Ruíz Girón



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



Hernán C. Fernández



John Milton Copete



Gladys Nelsy Garcés



Cindy Paola Baos C



Ekener Ortiz Micolta



❖ Si aún no ha participado en **las Jornadas Documentales**... 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.



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



653 21 70
661 70 66

E-mail. **Comunicaciones.catastro@cali.gov.co**



Actualización Catastral Cali



actualizacali

Página WEB - Alcaldía

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