



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 22

Enero de 2014

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario y sus Resultados

2. Avalúos Catastrales

3. Estratificación

4. Socialización y Divulgación

5. Impuesto Predial



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. Componente Jurídico



1- Jurídico

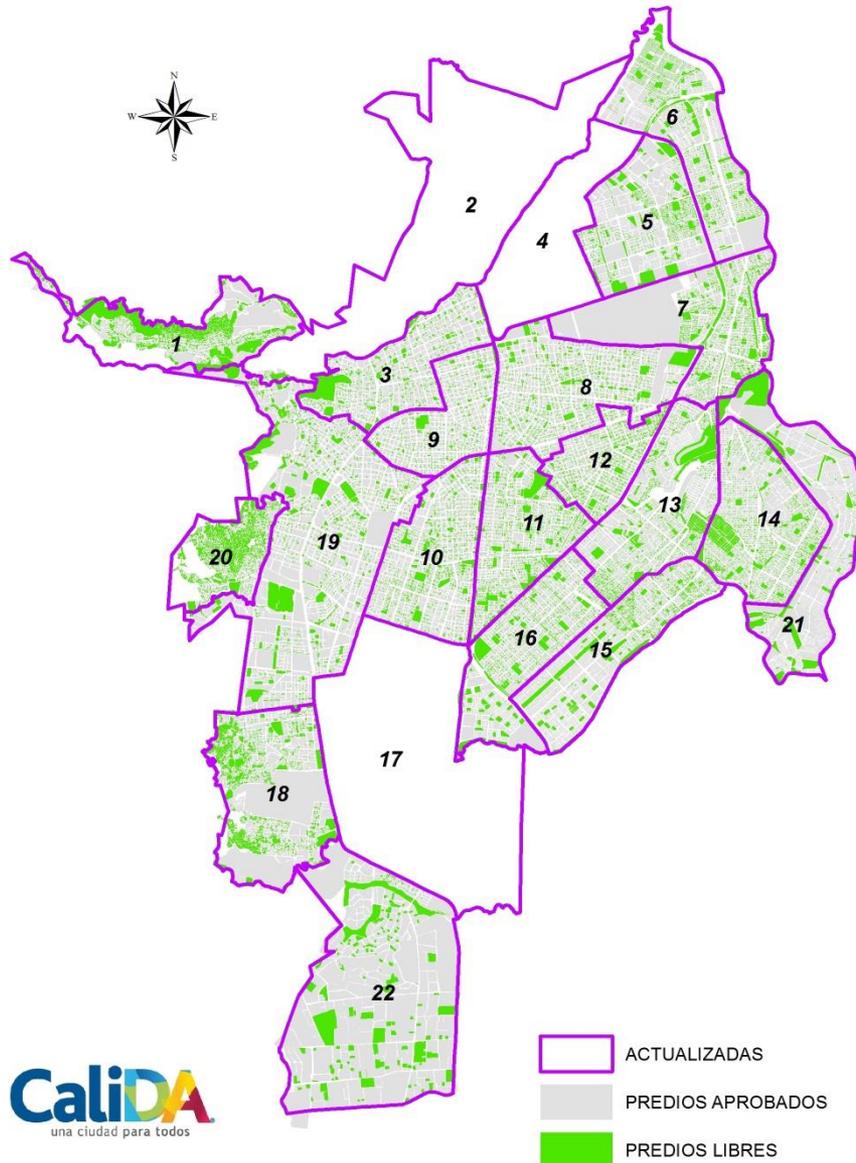


ICARE Catastro – Registro 2013 COMUNA 22

✓ Cambios de propietarios en las **19 comunas** actualizadas **20.613**

✓ Cambios de propietario **comuna 22 → 1.403**

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



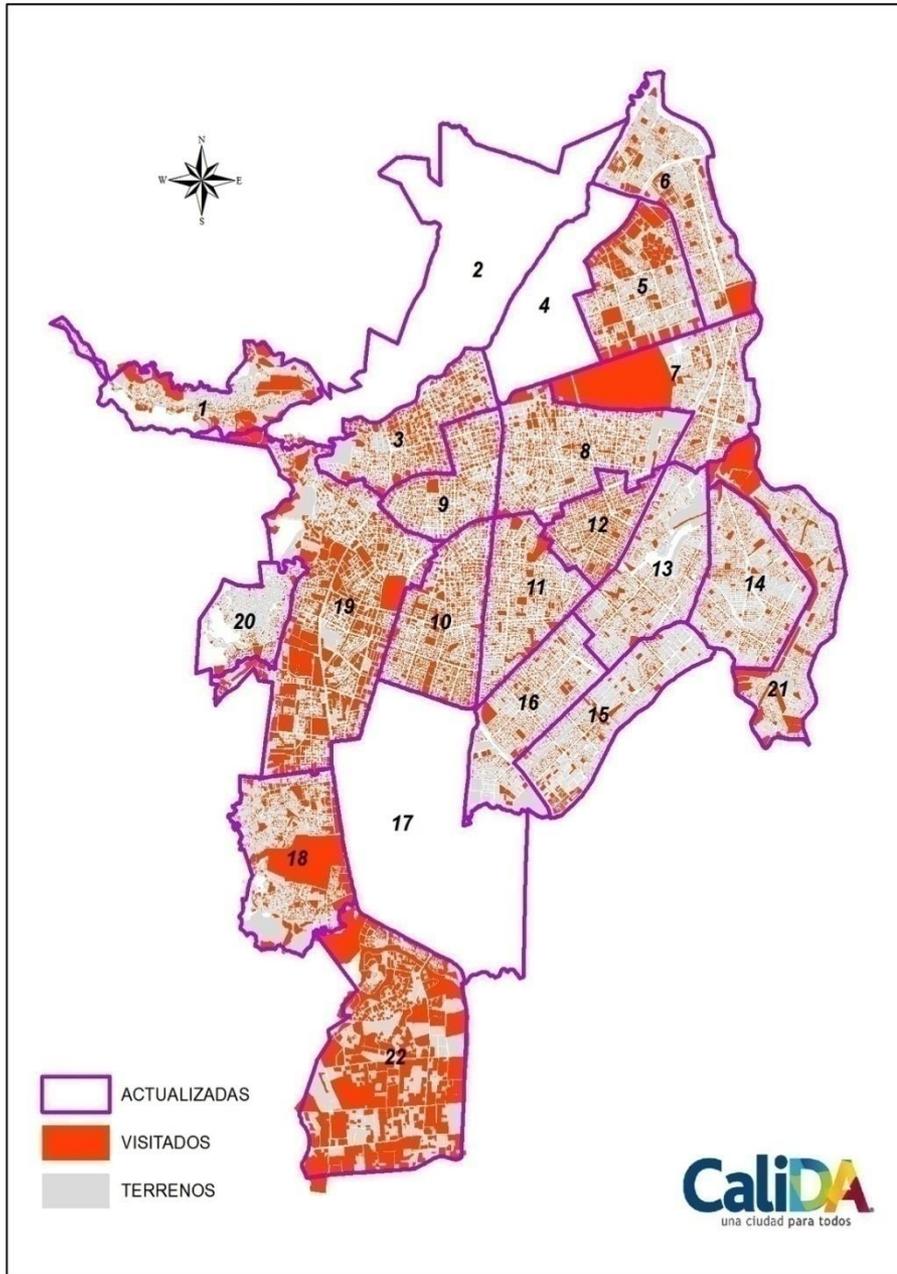
CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Componente Físico



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



2- Físico Visitas



✓ Se visitaron el **42%** de los predios de las comunas actualizadas, es decir **193.382** predios

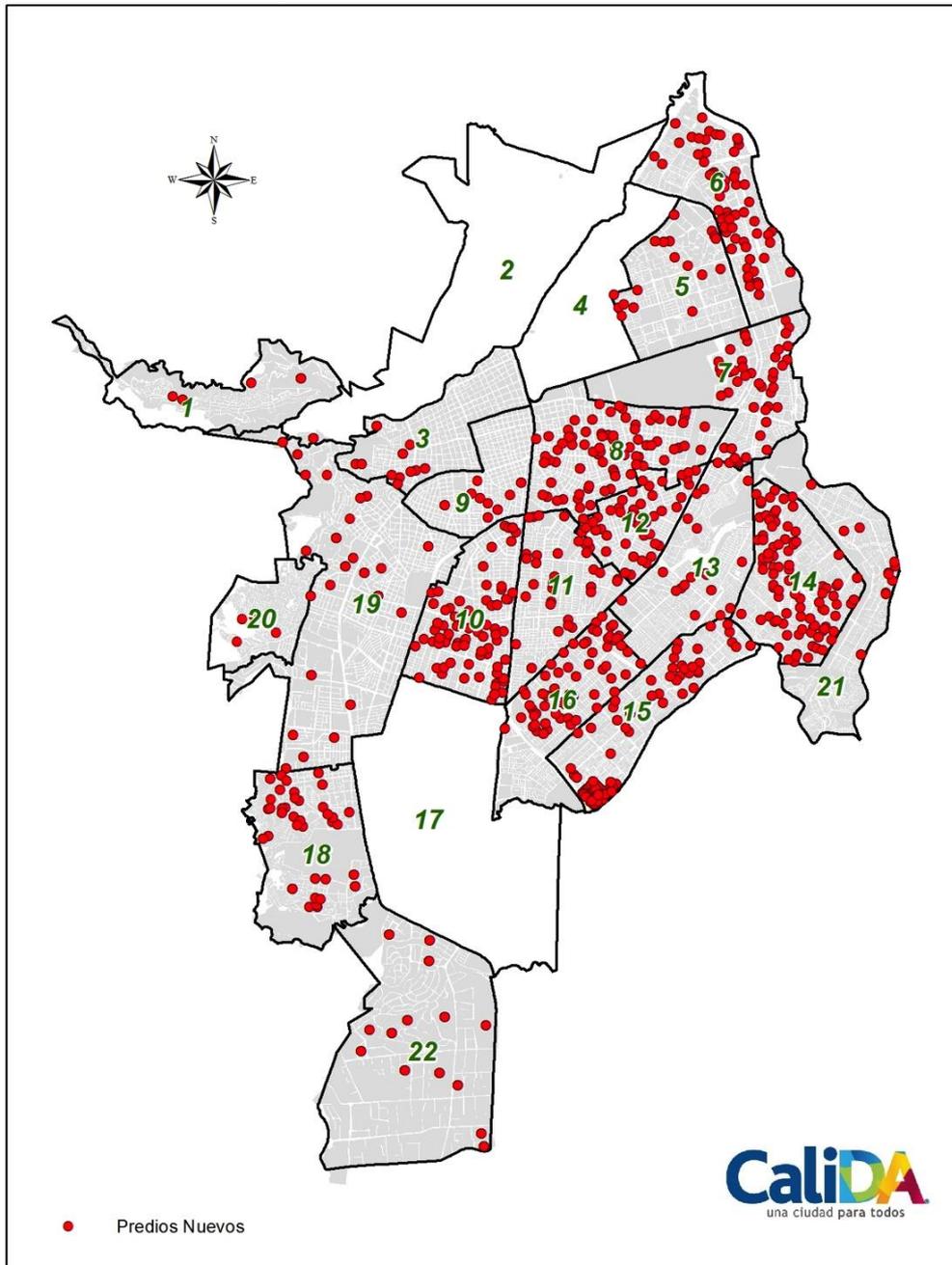
✓ **90.000** Predios Visitados en Bogotá en el año de mayor rezago

Visitas en la Comuna 22

- ✓ De la muestra obtenida para el Reconocimiento Predial, se visitaron el **90 %** de los predios de la Comuna.

NOMBRE DEL BARRIO	MAESTRO (BASE DE DATOS)		ACTUALIZACIÓN		% DE VISITAS
	TERRENOS	PREDIOS	TERRENOS	PREDIOS	
URBANIZACION CIUDAD JARDÍN	1.223	3.574	391	3.218	90%
PARCELACION PANCE	1.329	5.124	582	4.552	89%
URBANIZACION RIO DEL LILI	379	1.479	104	1.197	81%
CIUDAD CAMPESTRE	349	2.920	57	2.843	97%
BARRIO CLUB CAMPESTRE	21	334	2	310	93%
TOTAL	3.301	13.431	1.136	12.120	90%

PREDIOS NUEVOS
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



2- Físico

Predios nuevos



- ✓ **11.597** predios nuevos incorporados en las **19 comunas actualizadas**
- ✓ **1.864** predios nuevos en la comuna **22**
- ✓ Total predios en las 19 Comunas **467.673**
- ✓ Estos predios antes **no tributaban** hoy tenemos una **ciudad mas equitativa**

Distribución de los Predios Nuevos

Uso Principal	T. Predios Comunas Actualizadas	T. Predios COMUNA 22
RESIDENCIAL	7.593	698
PARQUEADERO/DEPOSITO	2.950	1.078
COMERCIAL	684	49
LOTE	318	36
MIXTO	46	2
INDUSTRIAL	3	1
CULTURAL	1	0
INSTITUCIONAL	1	0
SALUD	1	0
TOTAL	11.597	1.864

Cambios de Uso Principal

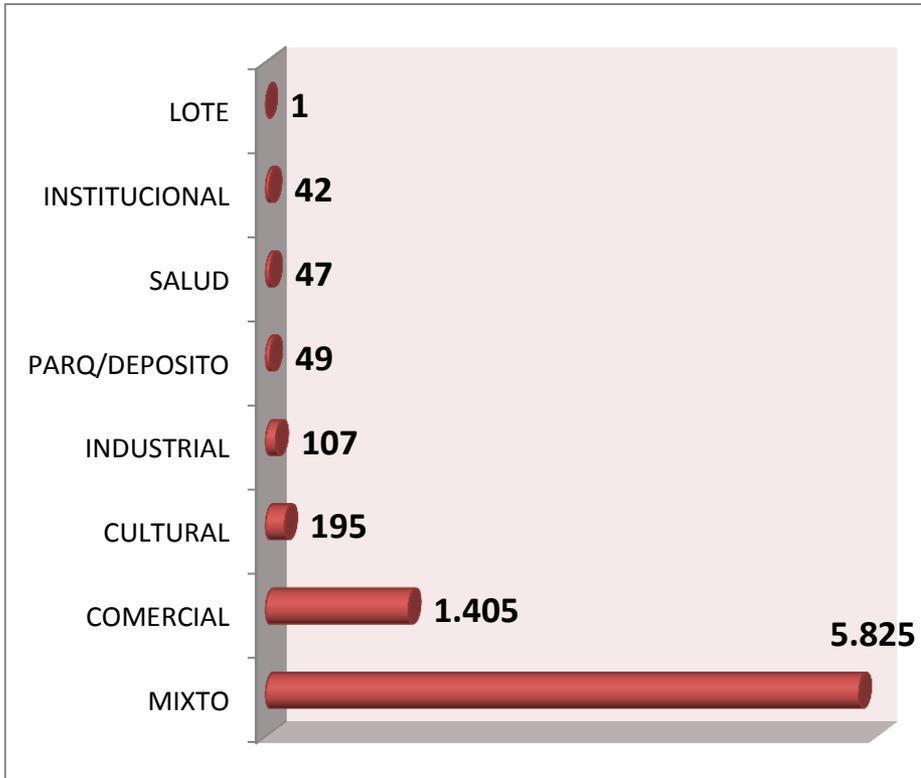
- ✓ El **58 %** de los cambios presentados en las **19** comunas corresponden a uso **residencial**.

Uso Principal	Predios - 19 Comunas	Predios Comuna 22
RESIDENCIAL	7.671	208
MIXTO	1.936	10
LOTE	1.828	166
COMERCIAL	1.077	16
INDUSTRIAL	382	3
CULTURAL	172	22
PARQ/DEP	99	26
INSTITUCIONAL	60	1
SALUD	40	2
RECREACIONAL	4	1
TOTAL	13.269	455

- ✓ El **46 %** de los cambios presentados en la **comuna 22** son de uso **residencial**.

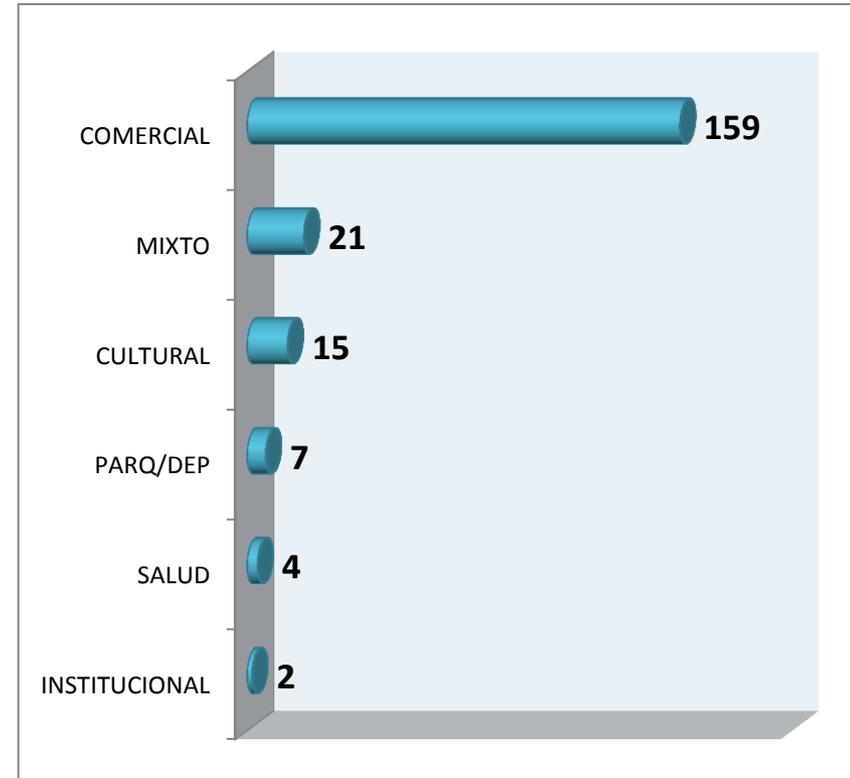
Cambios en predios de Uso Residencial

19 Comunas actualizadas



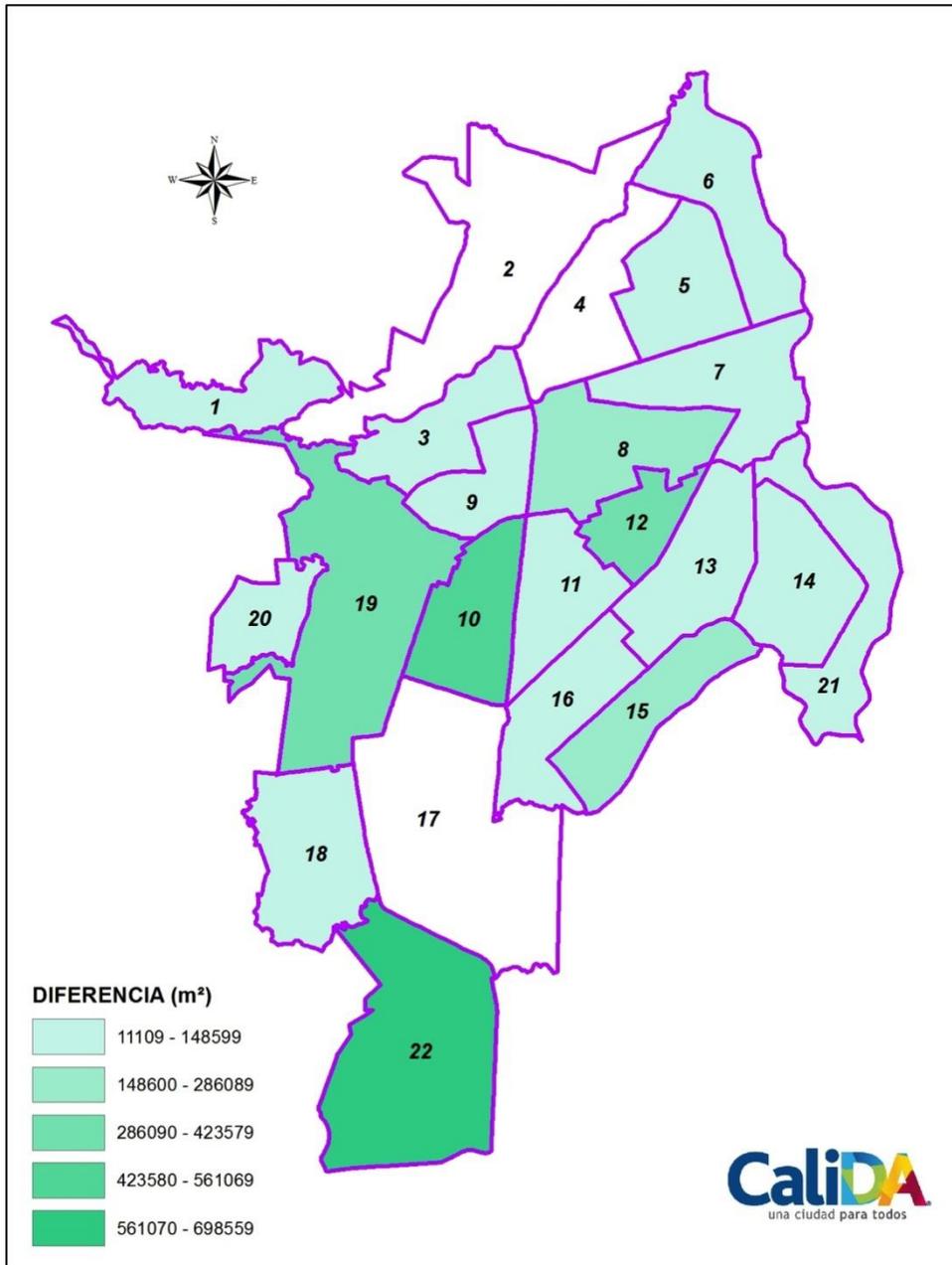
- ✓ El cambio más representativo en el uso **Residencial** se da en los predios de uso **mixtos** con el **76 %** de los cambios, con **5.825** de **7.671** cambios.

Comunas 22



- ✓ El cambio más representativo en el uso **Residencial** se da en los predios de uso **Comercial** con el **76 %** de los cambios, con **159** de **208** cambios.

CAMBIOS EN AREAS CONTRUIDAS TOTALES EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



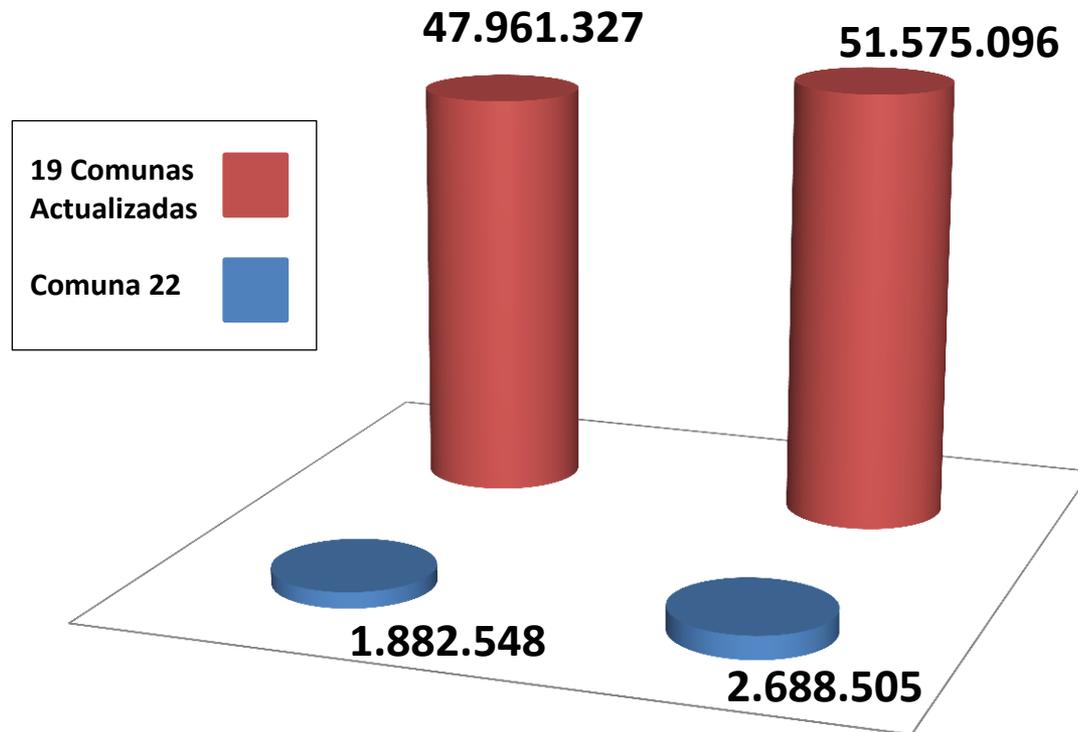
2- Físico Aumento en área



- ✓ Las **comunas actualizadas** crecieron un **8 %** en Área de **Construcción** (construcción + anexos).
- ✓ De **47.961.327** pasó a **51.575.096** m²
- ✓ El área de Construcción en la **comuna 22** creció un **17 %**
(En construcción + anexos **43 %**)

* Datos preliminares

Crecimiento en Área de Construcción (m2)



❖ El crecimiento es de **483** veces el **Estadio Pascual Guerrero** (7.480 M2) en las comunas actualizadas

- ✓ Las **19 comunas** crecieron un **8 %** en área de construcción con **3'613.769** m2
- ✓ En un **43 %** creció la **comuna 22** - **805.957** m2 (**107,7** veces el Estadio)

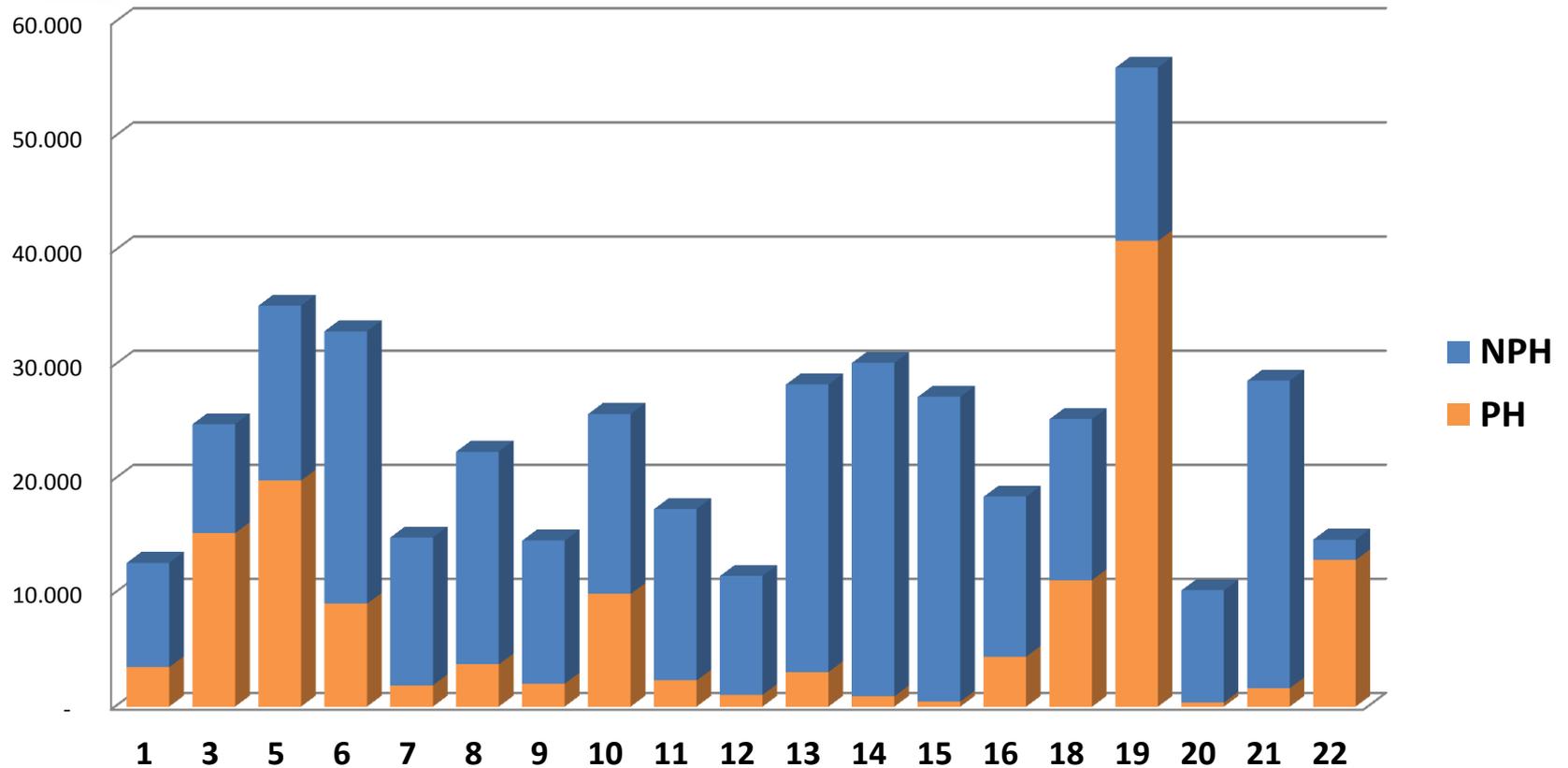
Crecimiento en Área de Construcción Comuna 22 por barrio

BARRIOS	2013	2014	VARIACION
Urb. Ciudad Jardín	514.870	574.485	12%
Parcelaciones Pance	892.173	1.110.000	24%
Urbanización Río Lili	121.950	142.901	17%
Ciudad Campestre	174.743	185.032	6%
Barrio Club Campestre	52.482	45.447	-13%
TOTAL	1.756.218	2.057.865	17%

Crecimiento en Área de Construcción de Anexos de la comuna 22

BARRIOS	2013	2014	VARIACION
Urb. Ciudad Jardín	14,464	29,645	105%
Parcelaciones Pance	82,964	470,996	468%
Urbanización Río Lili	793	1,438	81%
Ciudad Campestre	624	3,540	467%
Barrio Club Campestre	.	94,091	100%
TOTAL	98,845	599,710	507%

Densificación Predial



✓ Las comunas con mayor número de PH en las comunas actualizadas son las **3, 5, 19 y 22**

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Componente Económico



3- 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.

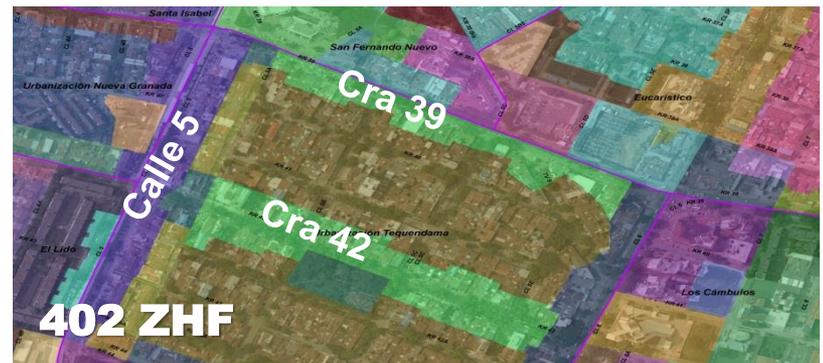
Valor mt2 construcción

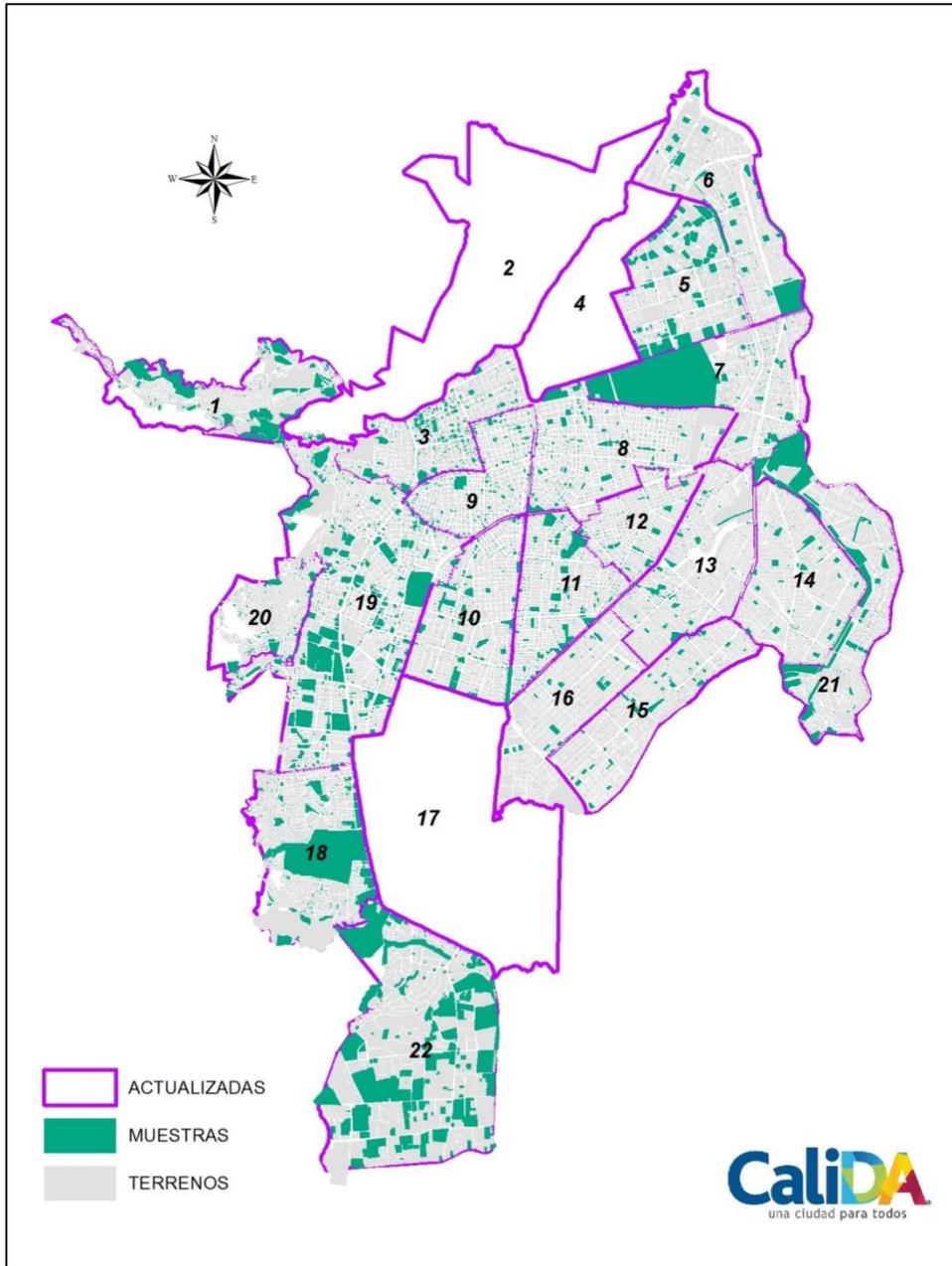
AVALÚO CATASTRAL

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



ZHF: COMUNA 19



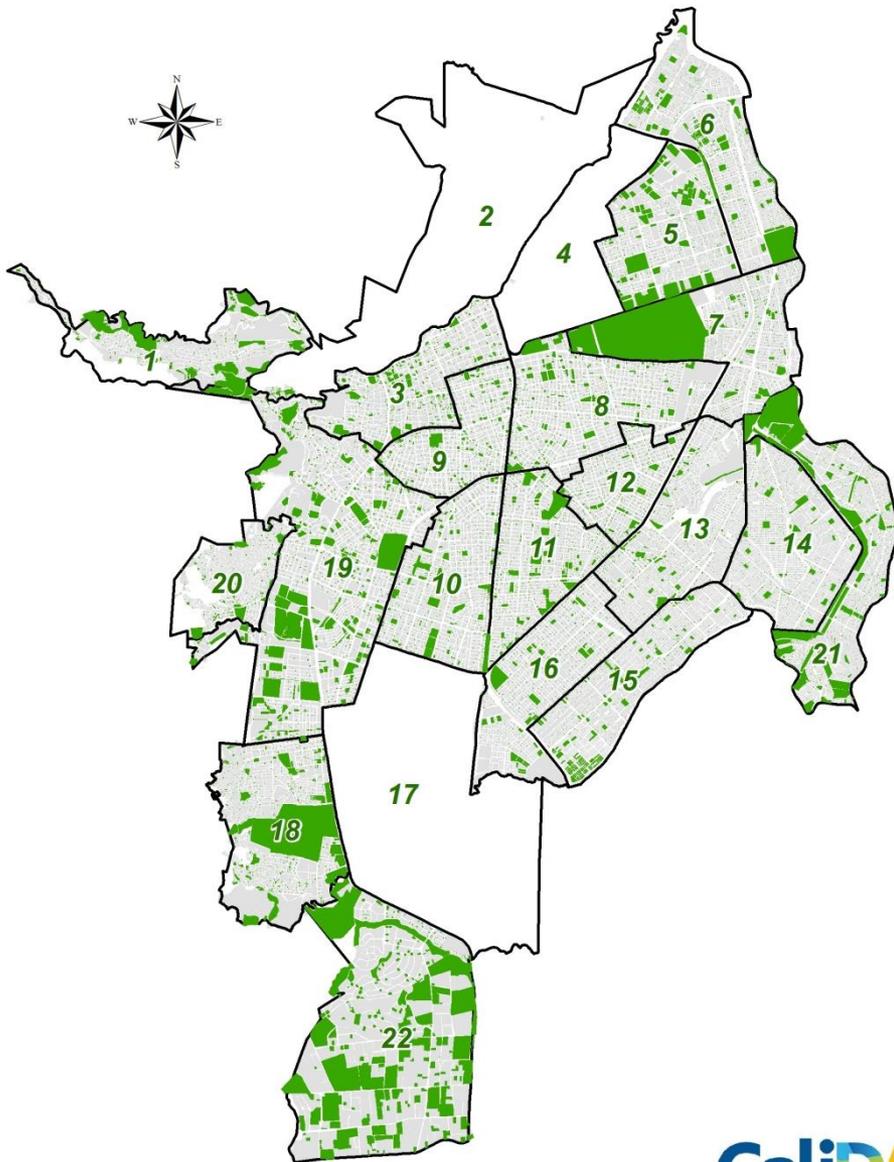


3- Económico Muestra



- ✓ Para el análisis económico la muestra fue de **11.036** Predios (**2.4%** del total de predios a actualizar en las 19 comunas)
- ✓ El tamaño muestral en la **comuna 22** es de **252** predios

PUNTOS CONTROL
EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



 PUNTOS DE CONTROL

CalIDA
una ciudad para todos

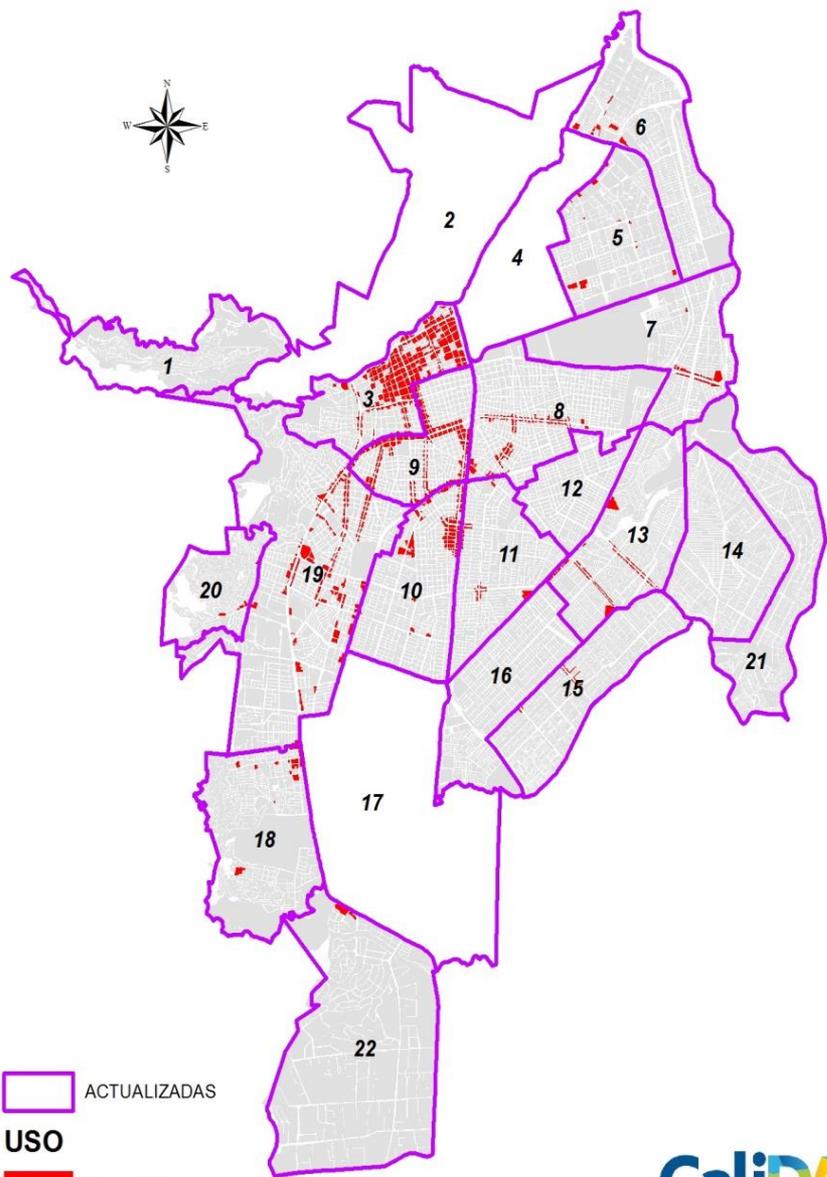
Puntos Control

✓ La Lonja de Propiedad Raíz de Cali realizó el control de calidad con **704** avalúos comerciales incluidas construcciones atípicas.

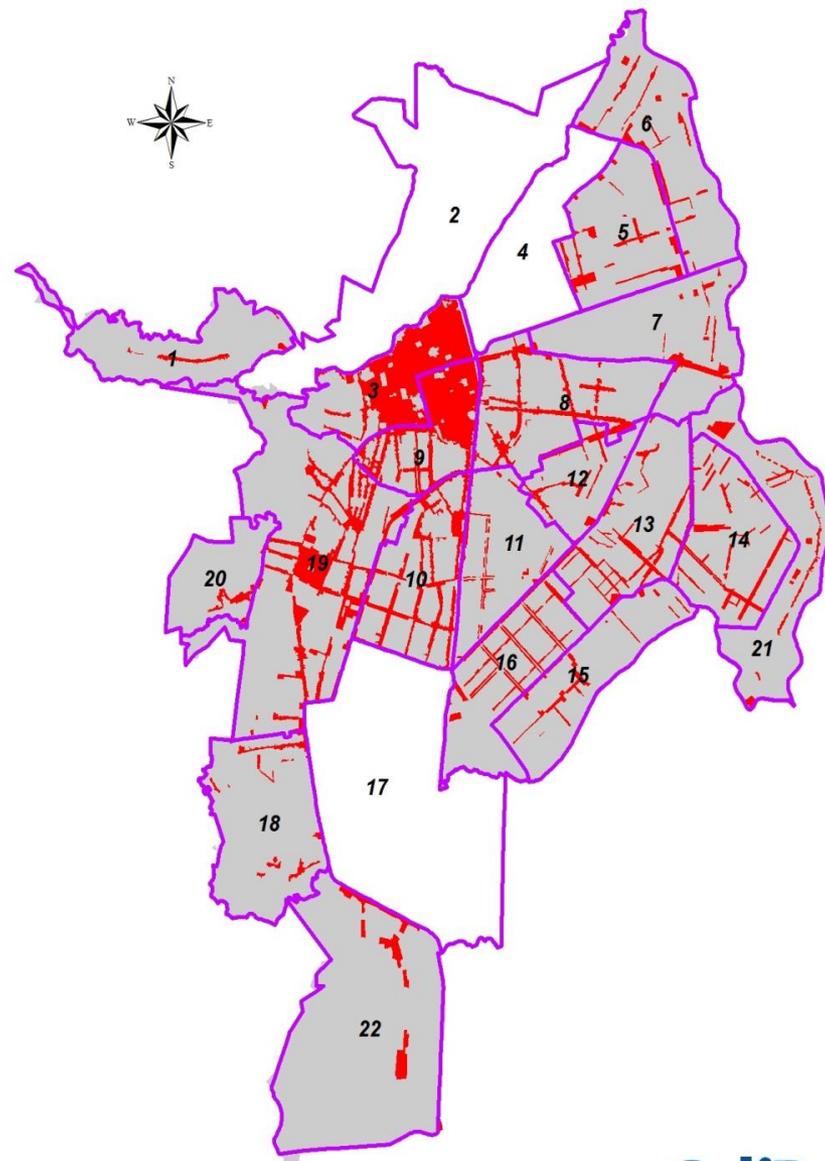
CalIDA
una ciudad para todos


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

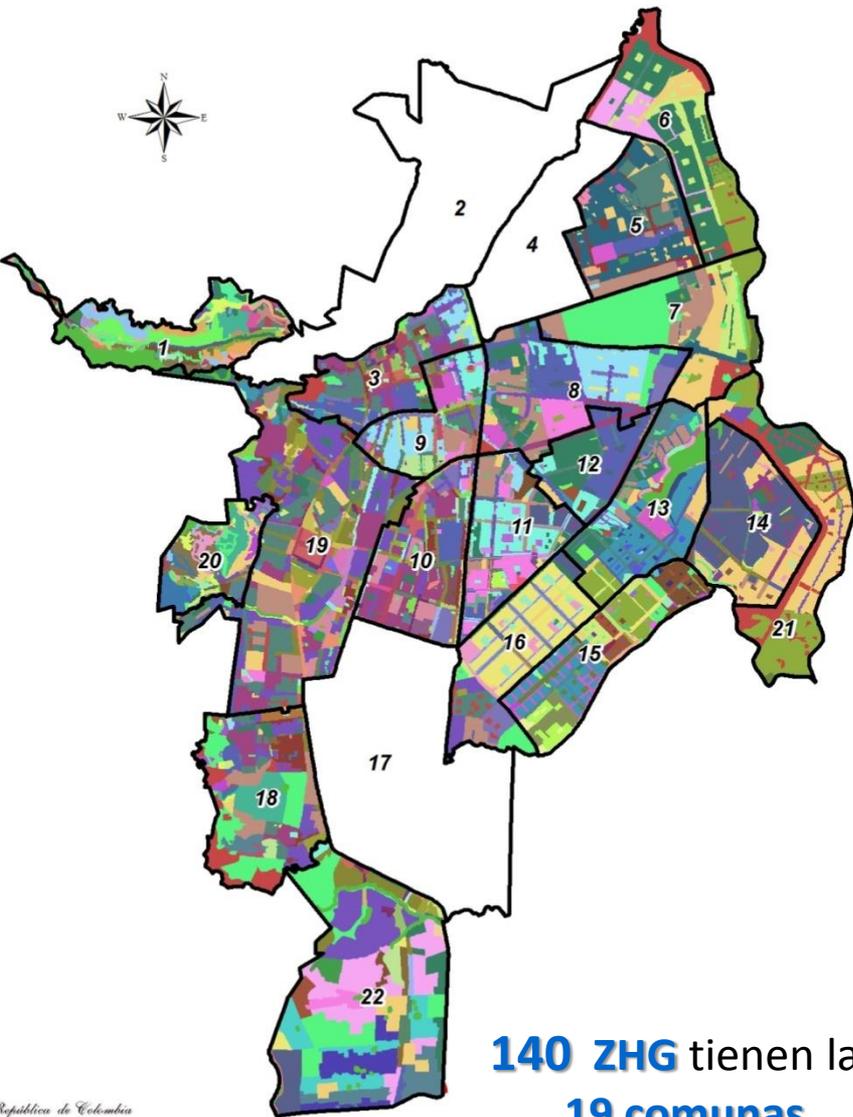
✓ Corredores Comerciales 2013



✓ Corredores Comerciales 2014

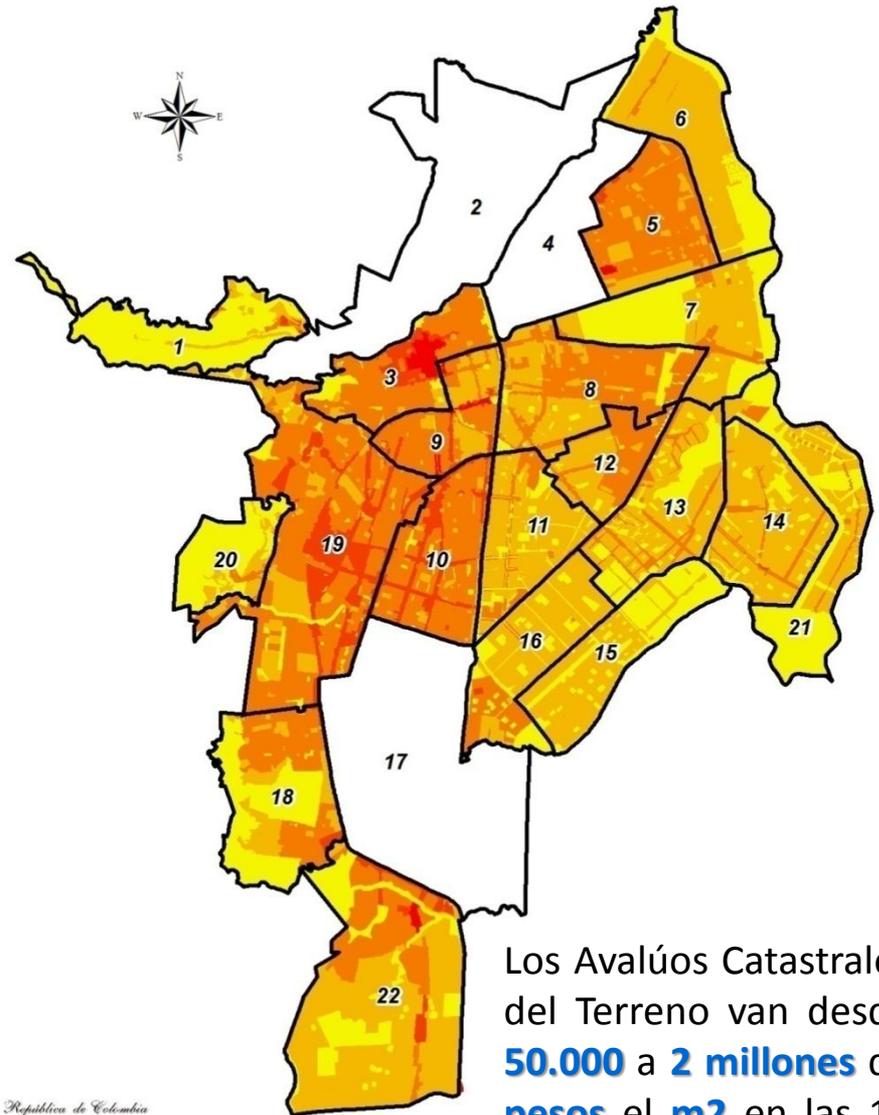


DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



140 ZHG tienen las **19 comunas** actualizadas

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



Los Avalúos Catastrales del Terreno van desde **50.000** a **2 millones** de **pesos** el **m²** en las 19 Comunas actualizadas

Método de Estimación del Valor M2 Construcción

VIGENCIAS 2013 Y ANTERIORES

Modelo de Estimación Simple con 1 Variable

COEFICIENTES DEL MODELO
B0
B1

VARIABLES DEL MODELO	
x1	PUNTAJE

$$\hat{y}_t = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 x_{t1}$$

VIGENCIA 2014

$$\hat{y}_t = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 x_{t1} + \hat{\beta}_2 x_{t2} + \hat{\beta}_3 x_{t3} + \hat{\beta}_4 x_{t4} + \hat{\beta}_5 x_{t5} + \hat{\beta}_6 x_{t6} + \hat{\beta}_7 x_{t7} + \text{MSE}/2$$

Modelo de Estimación Múltiple con 7 Variables

CONSTANTES DEL MODELO
B0
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
MSE/2

VARIABLES DEL MODELO	
x1	AREA_CONSTRUIDA
x2	AREA_TERRENO
x3	VM2_TERRENO
x4	PUNTAJE_TOTAL
x5	EDAD_CONST
x6	ESTRATO2
x7	NÚMERO_UNIDADES

- ✓ Catastro generó **17 modelos** y **10 tablas**
- ✓ Se mejoraron las metodologías para estimar los valores de la ciudad

Modelos Econométricos

NPH Destino 003

- La estructura de modelo para el grupo de predios queda de la siguiente manera

$$\hat{y}_t = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 x_{t1} + \hat{\beta}_2 x_{t2} + \hat{\beta}_3 x_{t3}$$

COEFICIENTE DEL MODELO		VARIABLES DEL MODELO		DESCRIPCIÓN	TIPO DE VARIABLE	VALORES
B0	11,5379	X1	PUNTCONS	Puntaje de la unidad de construcción del predios	Continua	0-100
B1	0,02231	X2	LOG_AC	Logaritmo Natural del área de la construc	Continua	<>0
B2	0,02569	X3	VALOR_M2_TERRENO	Valor metro cuadrado del terreno	Continua	>0
B3	8,00E-08					

El calculo del VALOR_M2_CONST_ESTIMADO estará dado por: $\exp(\hat{y}_t)$

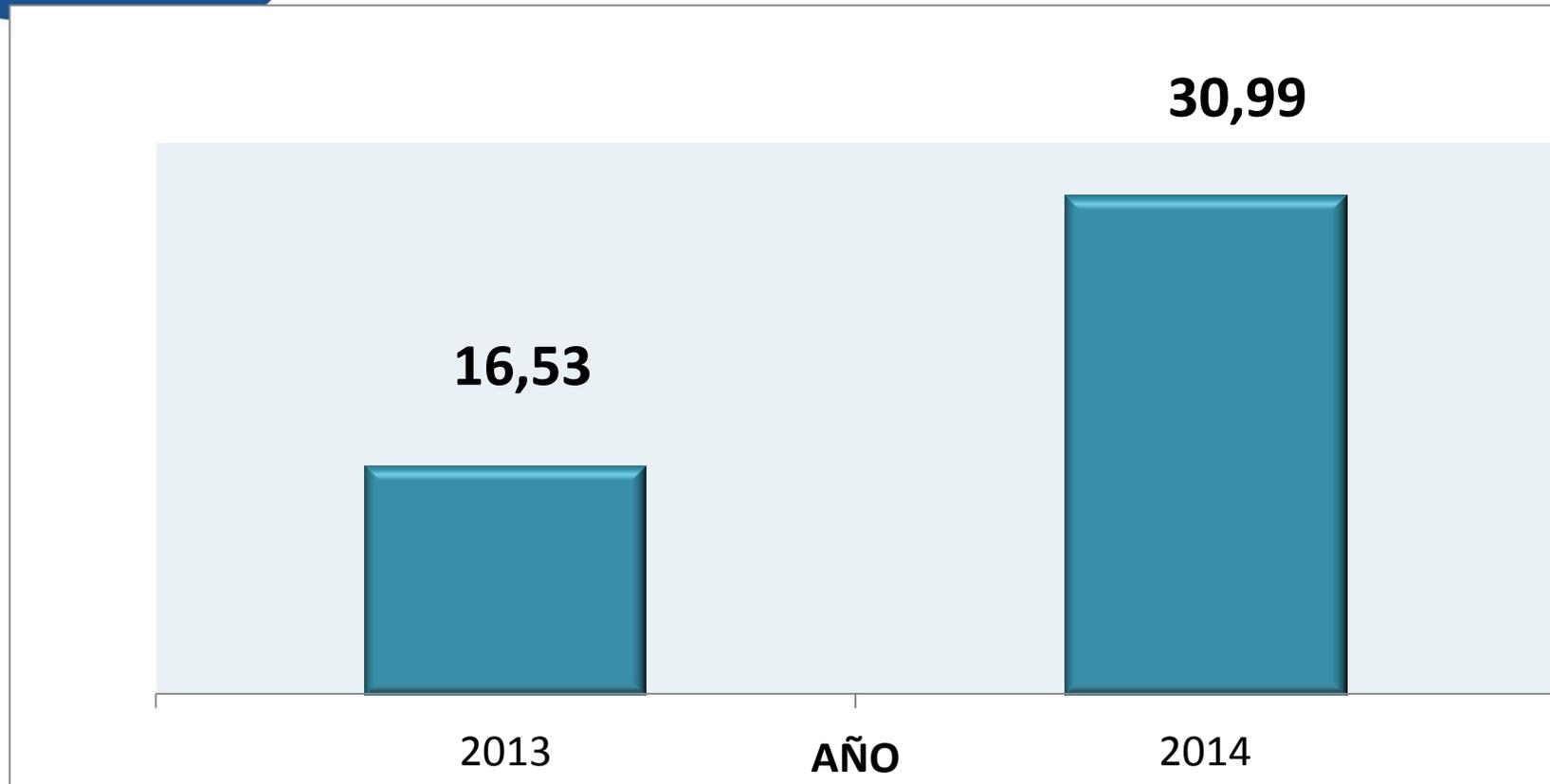
CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

2. Avalúo Catastral



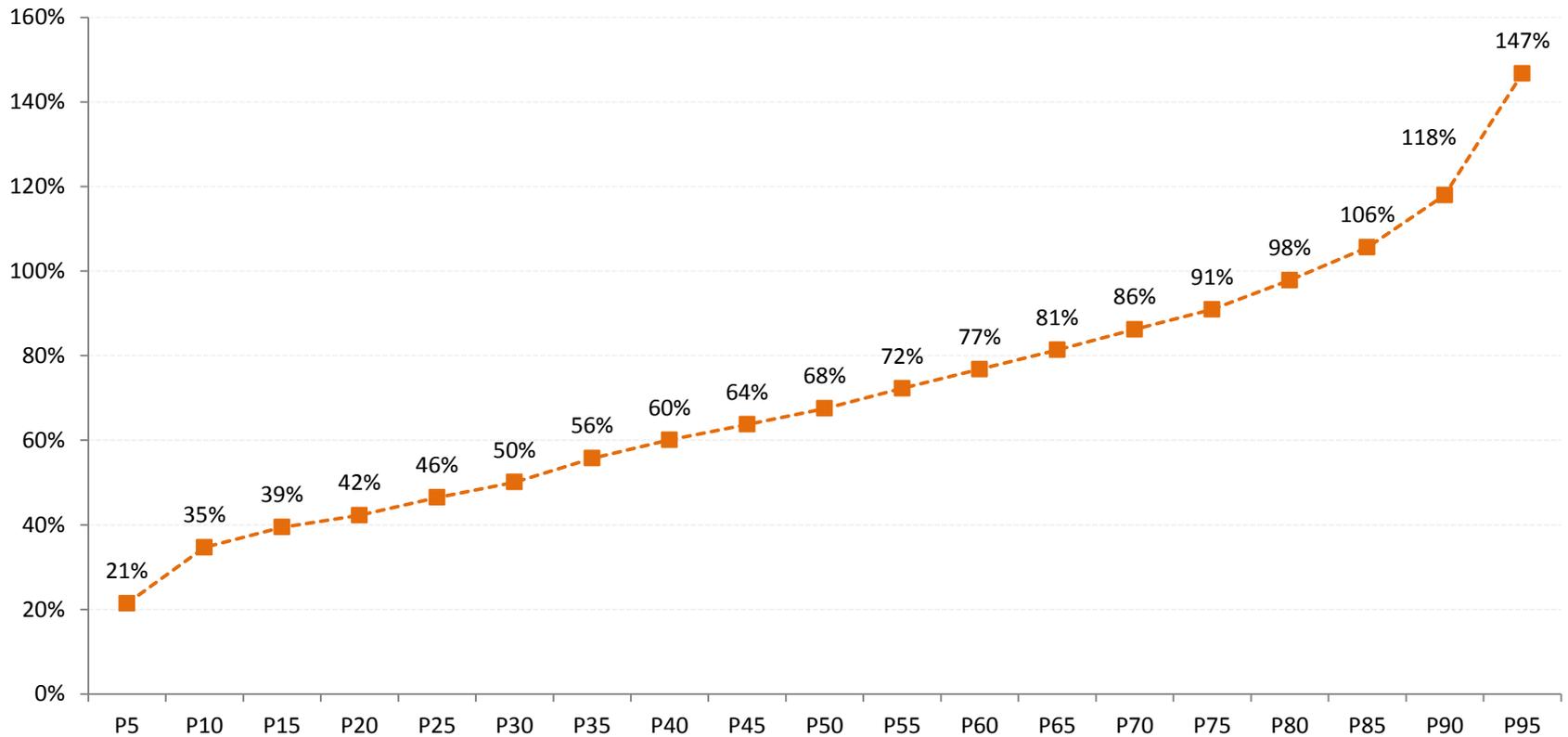
Avalúo Catastral Vigencia 2013 Vs 2014



- ✓ Las **Comunas Actualizadas** tienen un crecimiento del **87 %** con un valor de **30,99 Billones**.
- ✓ La **Comuna 22** cuesta **3,31 Billones** creció **110 %** (antes **1,57 Billones**)
- ✓ Se incorporó el valor del **patrimonio** de los **Caleños**

Percentiles de Incrementos en el Avalúo Catastral 2014 vs. 2013

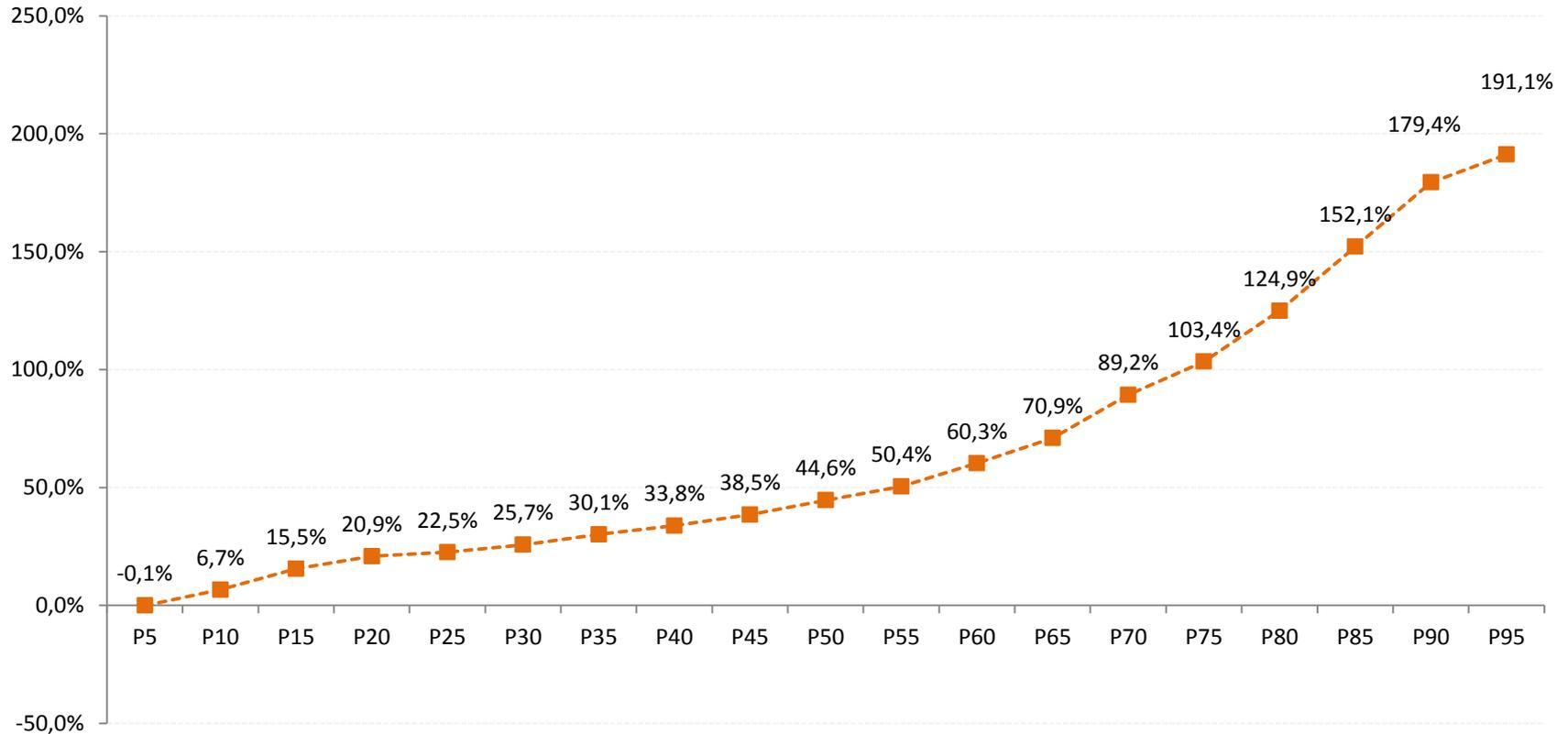
❖ Residencial – En las 19 comunas actualizadas



- ✓ El **25%** de los predios tendrán un **crecimiento menor al 46%** en su avalúo catastral.
- ✓ El **20%** de los predios tendrán un **crecimiento mayor al 98%** en su avalúo catastral.

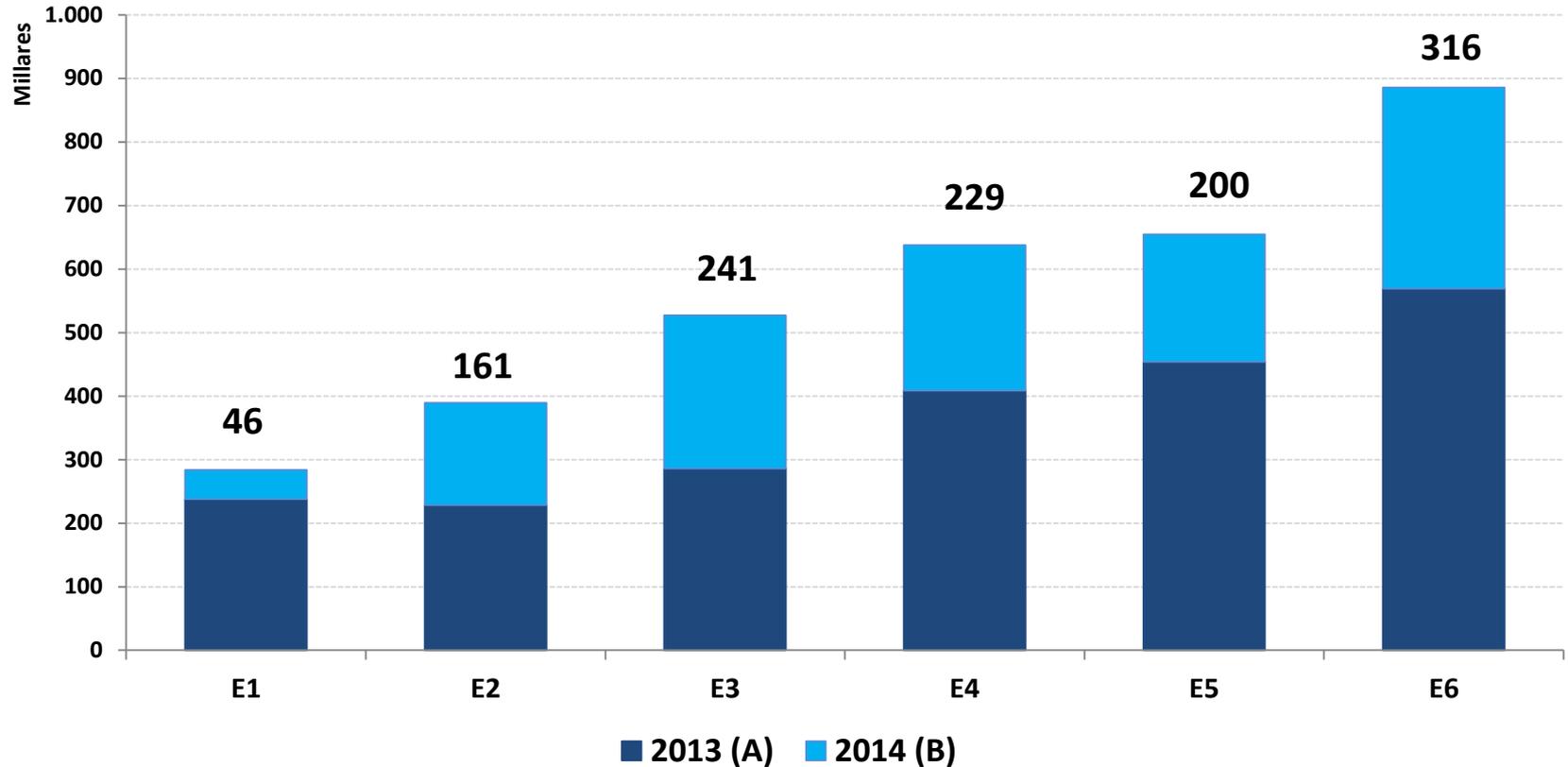
Percentiles de Incrementos en el Avalúo Catastral 2014 vs. 2013

❖ Residencial – Comuna 22



- ✓ El **25%** de los predios tendrán un **crecimiento menor al 22,5 %** en su avalúo catastral.
- ✓ El **50%** de los predios tendrá un crecimiento aproximado al **45 %** en su avalúo catastral.

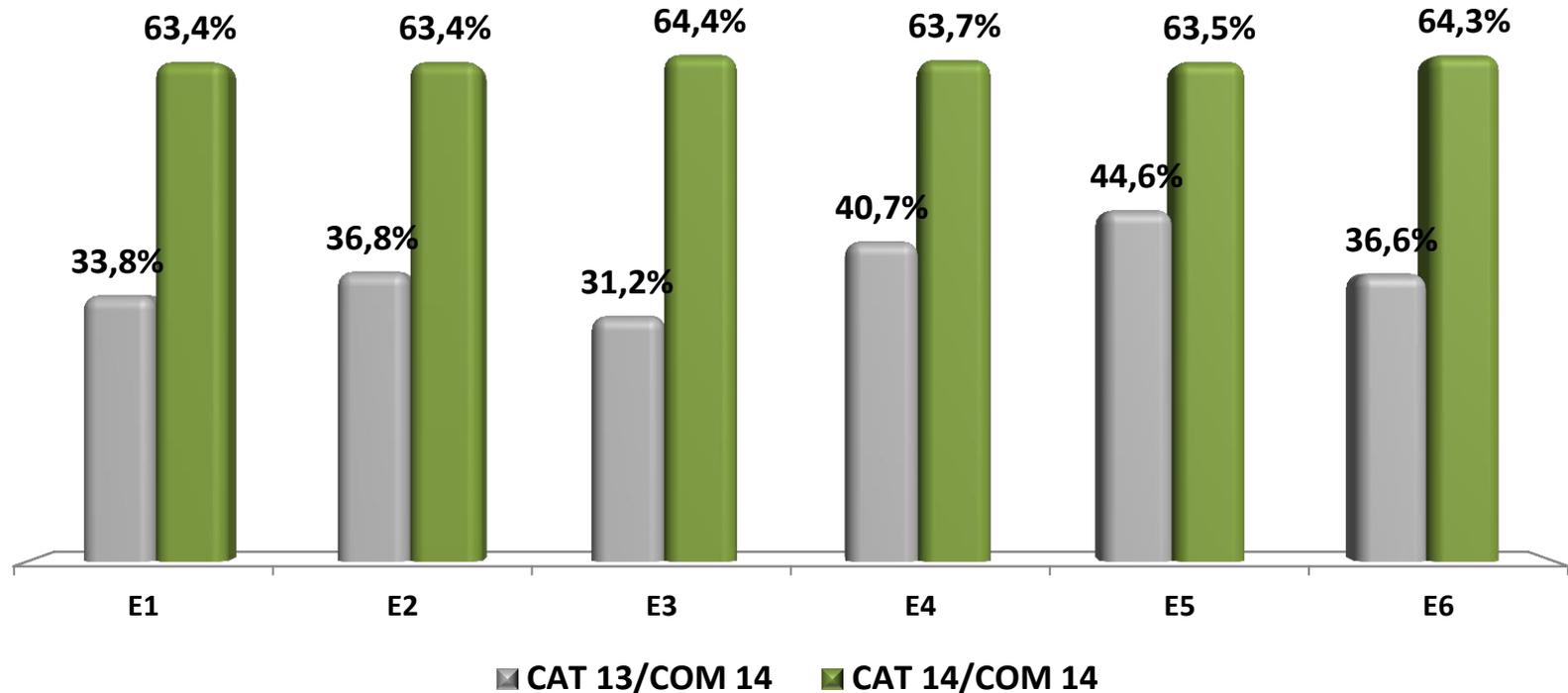
Valor m2 Integral Según Estrato



✓ 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

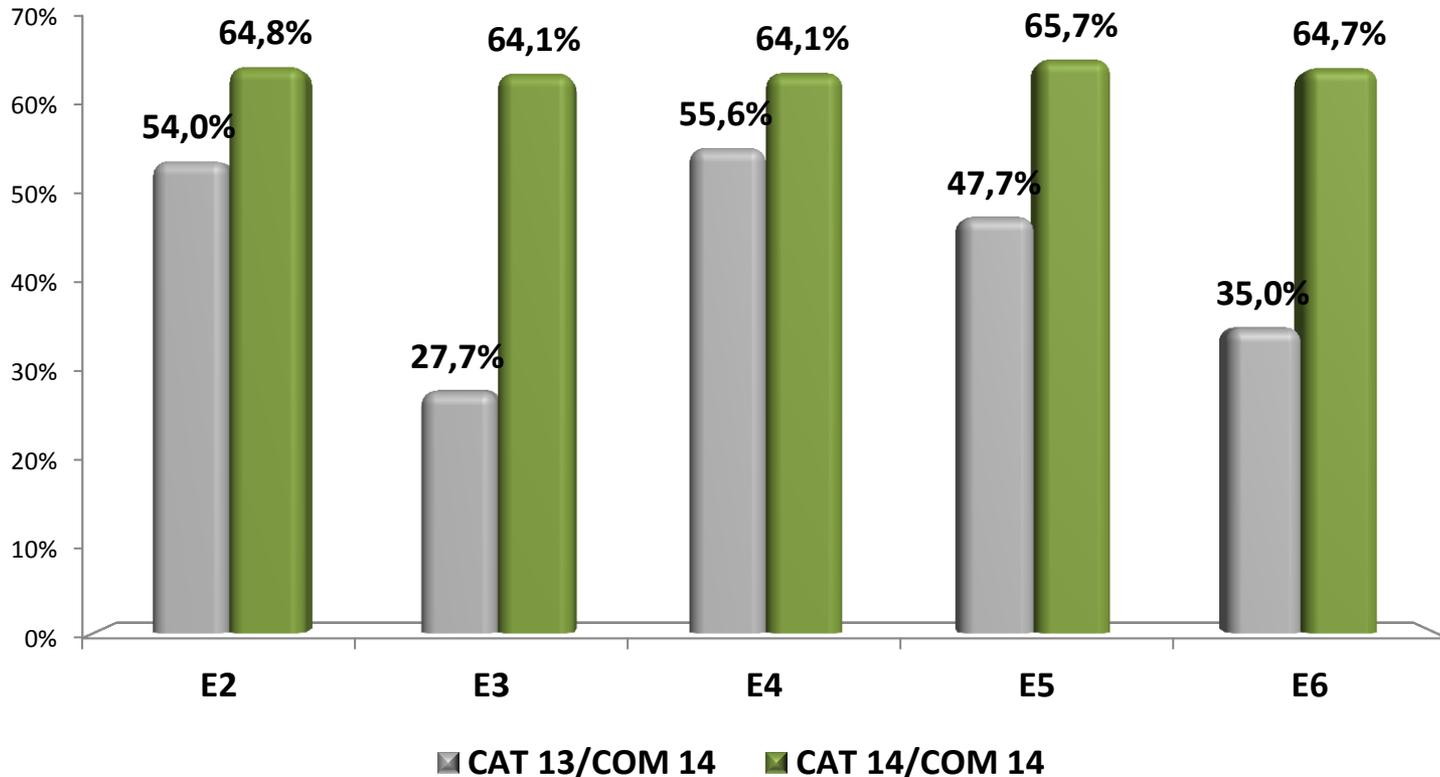
❖ Predios residenciales según estrato – 19 Comunas actualizadas



- ✓ 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.

Relación Avalúo Catastral vs. Avalúo comercial

❖ Predios residenciales según estrato – comuna 22



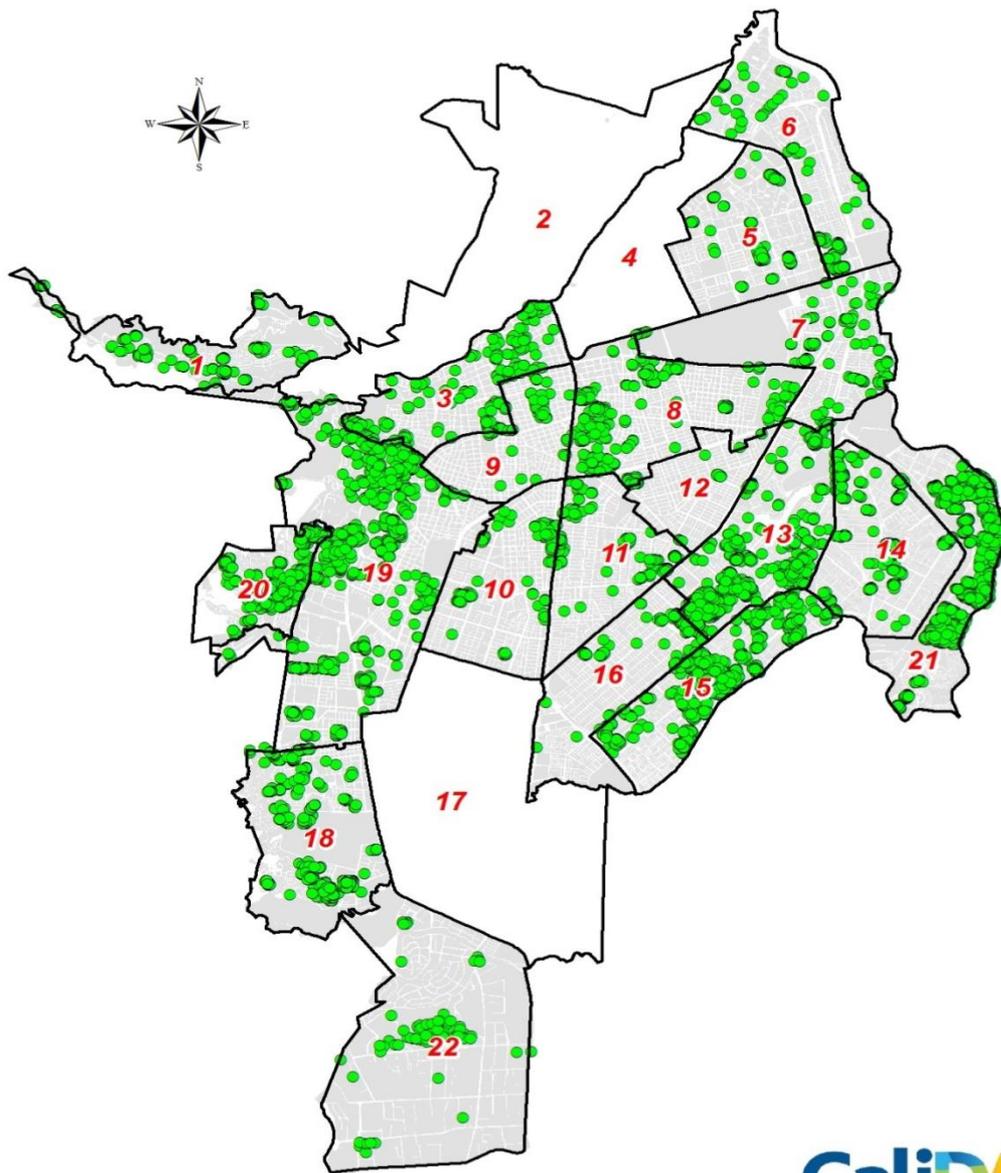
✓ En la actualización el valor catastral en promedio es el **64 %** del valor comercial en todos los estratos.

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

3. Estratificación





● PREDIOS

Actualizaciones de Estrato

- ❖ 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.
- ✓ **882** actualizaciones de estrato se presentaron en la **comuna 22**, de los cuales **12** fueron por cambios y **870** nuevas asignaciones.

Distribución de cambios el las 19 comunas actualizadas

✓ Cambios más frecuentes

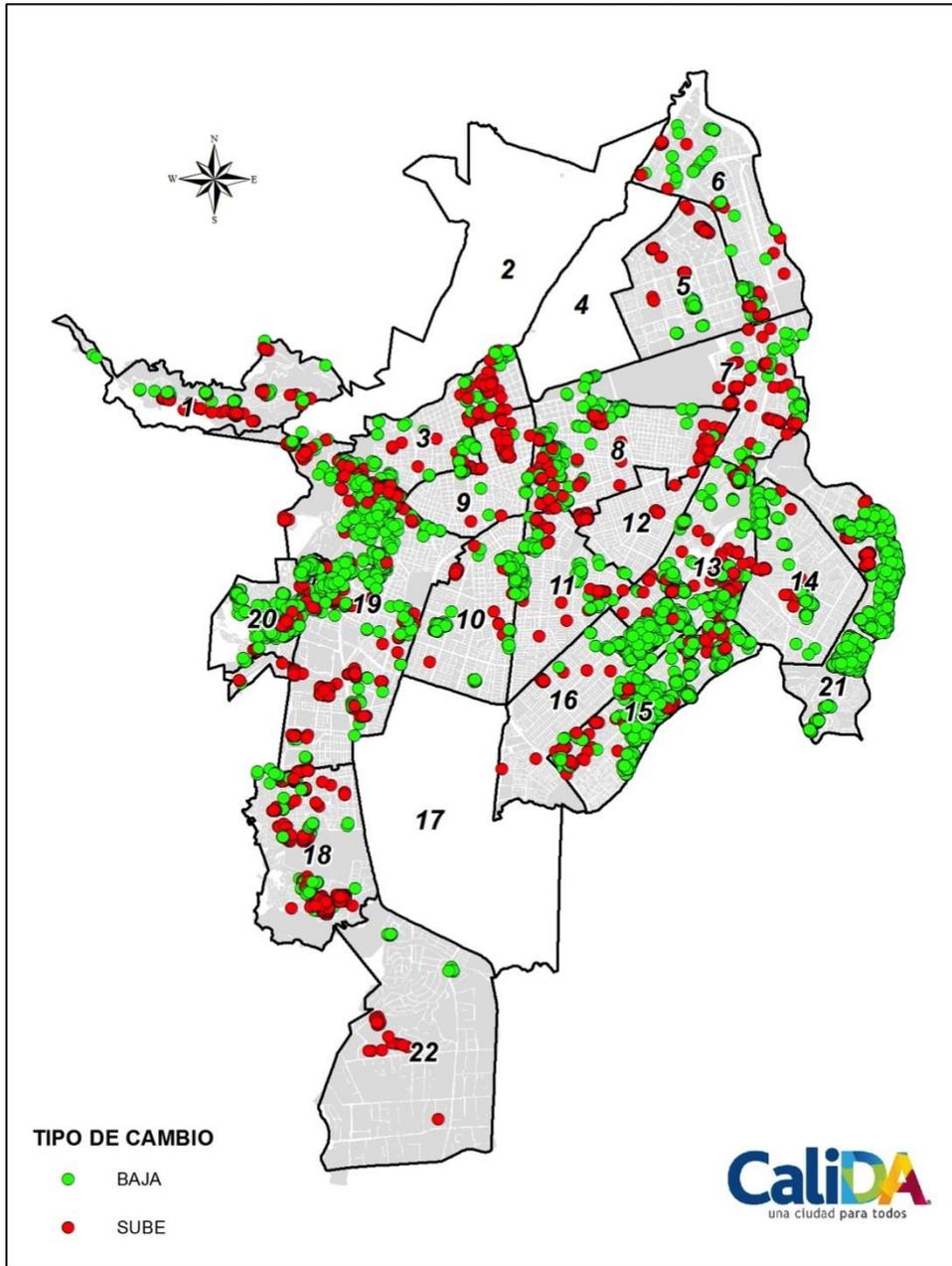
- ❖ Pasar de Estrato 2 a Estrato 1 (3.781 predios)
- ❖ Pasar de Estrato 3 a Estrato 2 (1.918 predios)
- ❖ Pasar de Estrato 1 a Estrato 2 (1.130 predios)

Estrato Catastro	Estrato Planeación						Total
	1	2	3	4	5	6	
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.
- ✓ De los **12** cambios de estrato presentados en la **comuna 22**, **11 Bajan** y **1 sube**.

ESTRATO 5 A 6	1
ESTRATO 6 A 4	6
ESTRATO 6 A 5	5

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

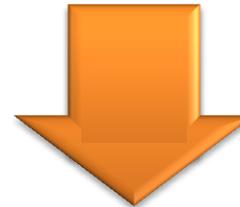
Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

3. Socialización y divulgación



Socializaciones Censo Inmobiliario

19 Comunas actualizadas
3.680 → Asistencias
141 → Reuniones Censo Inmobiliario



Comuna 22
134 → Asistencias
5 → Reuniones Censo Inmobiliario



COMUNA 9



COMUNA 7



COMUNA 11



COMUNA 21



COMUNA 8



DIRECTORES CALI



COMUNA 12



COMUNA 22



CONCEJO MPAL

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. 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



Avalúo Catastral

Impuesto Predial

Dado el nivel de desactualización (2004) la Administración Municipal presentó, en 2012, una propuesta al Concejo para separar el avalúo catastral del impuesto predial.

PREDIOS RESIDENCIALES

Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento MÁXIMO impuesto
Desde	Hasta	
0	\$ 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%

Acuerdo 338 de 2012

Avalúo Catastral

Impuesto Predial

Dado el nivel de desactualización (2004) la Administración Municipal presentó, en 2012, una propuesta al Concejo para separar el avalúo catastral del impuesto predial.

PREDIOS NO RESIDENCIALES

Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento MÁXIMO impuesto
Desde	Hasta	
0	\$ 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%

Acuerdo 338 de 2012

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.

Ejemplo límite con avalúo en 2013 de \$164 millones y en 2014 crece 28% (estrato 6)

	VIGENCIA	2013	2014	VARIACION 2014/2013
DATOS BASICOS	AVALUO TIPO ESTRATO	\$ 164.000.000 Residencial 6	\$ 210.000.000 Residencial 6	28%
CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL	TARIFA	14x1000	14x1000	
	TARIFA %	1,40%	1,40%	
	IMPUESTO PLENO TEORICO DEL AÑO	\$ 2.296.000	\$ 2.940.000	
	IMPUESTO PAGADO EL AÑO ANTERIOR		\$ 2.296.000	28%
	RANGO		Rango 5: De \$125 a \$200 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		40%	
	APLICA TOPE?		No	
	% INCREMENTO A APLICAR		28%	
	IMPUESTO PREDIAL A PAGAR	\$ 2.296.000	\$ 2.940.000	28%
AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		\$ 0		
CALCULO DE CVC	BASE DE CALCULO (avaluo)	\$ 164.000.000	\$ 210.000.000	
	TARIFA	1,5x1000	1,5x1000	
	TARIFA %	0,15%	0,15%	
	CVC PLENA TEORICA DEL AÑO	\$ 246.000	\$ 315.000	
	CVC PAGADA EL AÑO ANTERIOR		\$ 246.000	28%
	RANGO		Rango 5: De \$125 a \$200 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		40%	
	APLICA TOPE?		No	
	% INCREMENTO A APLICAR		28%	
CVC A PAGAR	\$ 246.000	\$ 315.000	28%	
AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		\$ 0		
CALCULO DE BOMBERIL	BASE DE CALCULO (Impuesto predial)	\$ 2.296.000	\$ 2.940.000	
	TARIFA %	3,70%	3,70%	
	BOMBERIL A PAGAR	\$ 84.952	\$ 108.780	28%
TOTAL	TOTAL A PAGAR SIN DESCUENTO	\$ 2.626.952	\$ 3.363.780	28%
	DESCUENTO PRONTO PAGO (SI PAGA TOTAL)	10% del predial -\$ 229.600	15% de predial, cvc y bomberil -\$ 504.567	
	PAGO TOTAL CON DESCUENTO	\$ 2.397.352	\$ 2.859.213	19%

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

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, 22
- Unidad «CALI Móvil»

Telefónico

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

¿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.**

Contáctenos



Línea de
Atención
Alcaldía de Cali **195**



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