



CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

✓ Una tarea en la que participamos todos

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

CENSO INMOBILIARIO 2013

Febrero 5 de 2014

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Proceso 2012
2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario
 - Jurídico
 - Físico
 - Económico
3. Estatificación
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.**

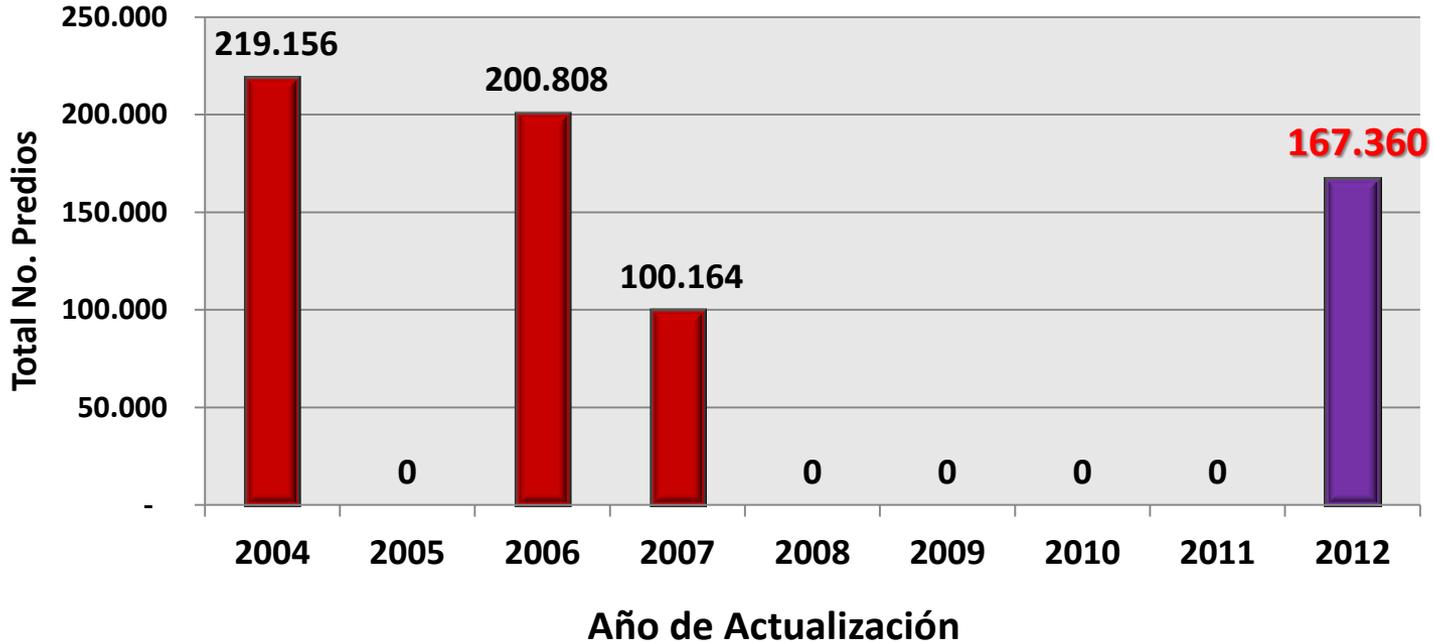
CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Proceso 2012



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

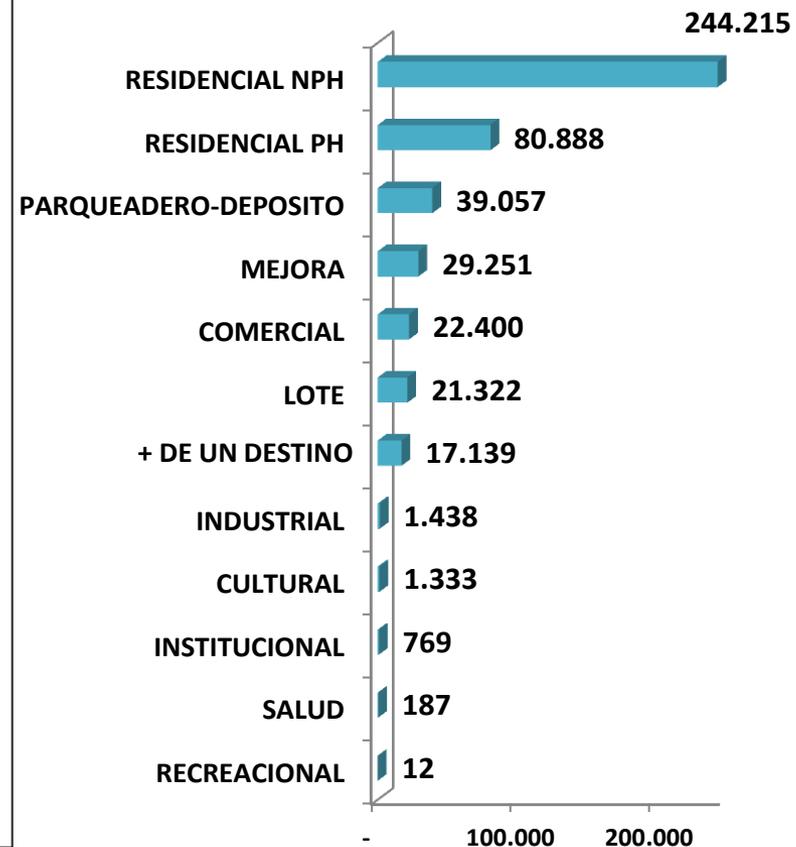
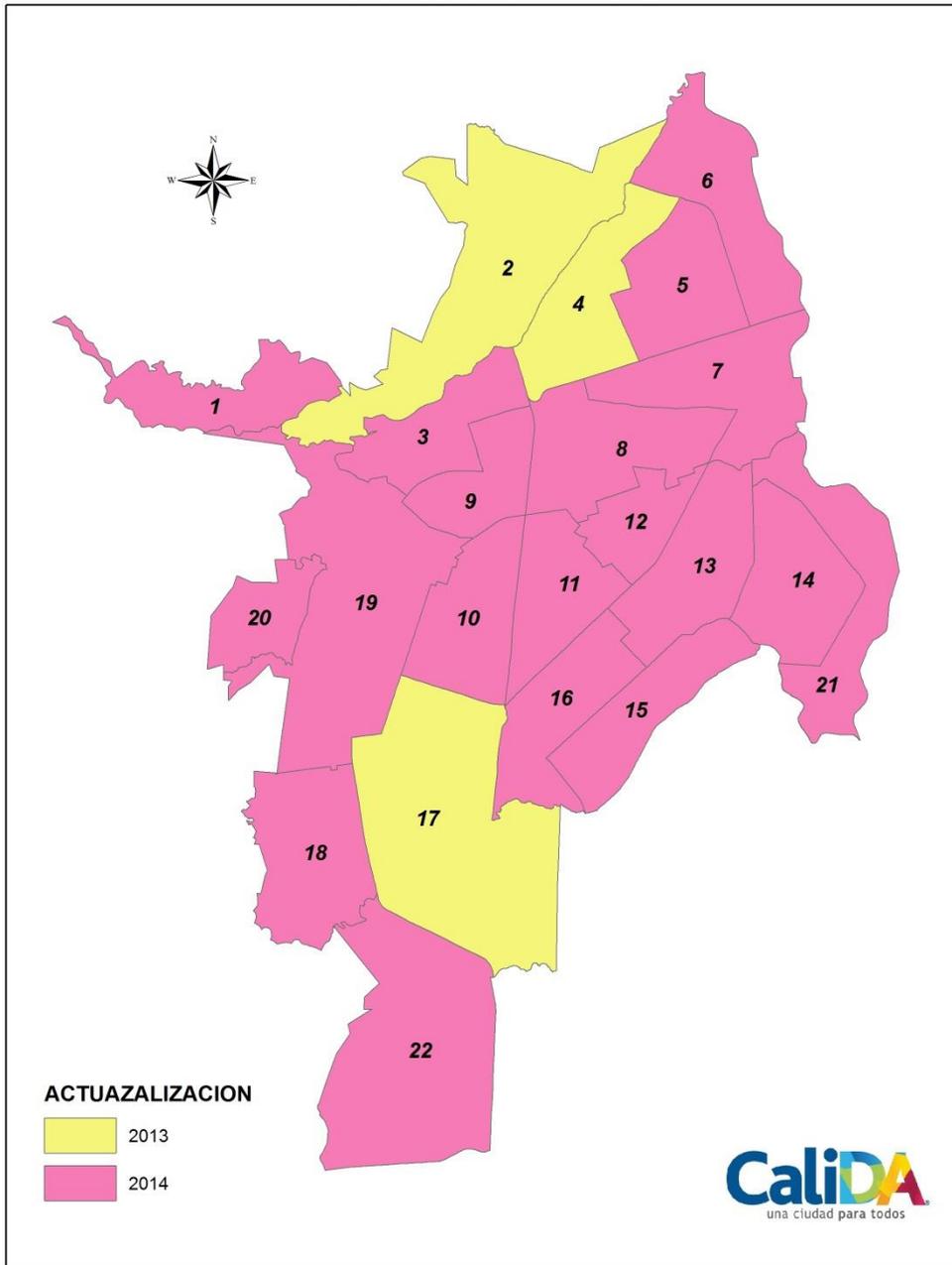
Los predios urbanos de la ciudad se dividen en dos grupos de acuerdo a su vigencia de actualización:

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

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS COMUNAS EN ACTUALIZACION
VIGENCIAS 2013 Y 2014

19 Comunas Actualizadas

458.011 predios



CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ Componente Jurídico



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



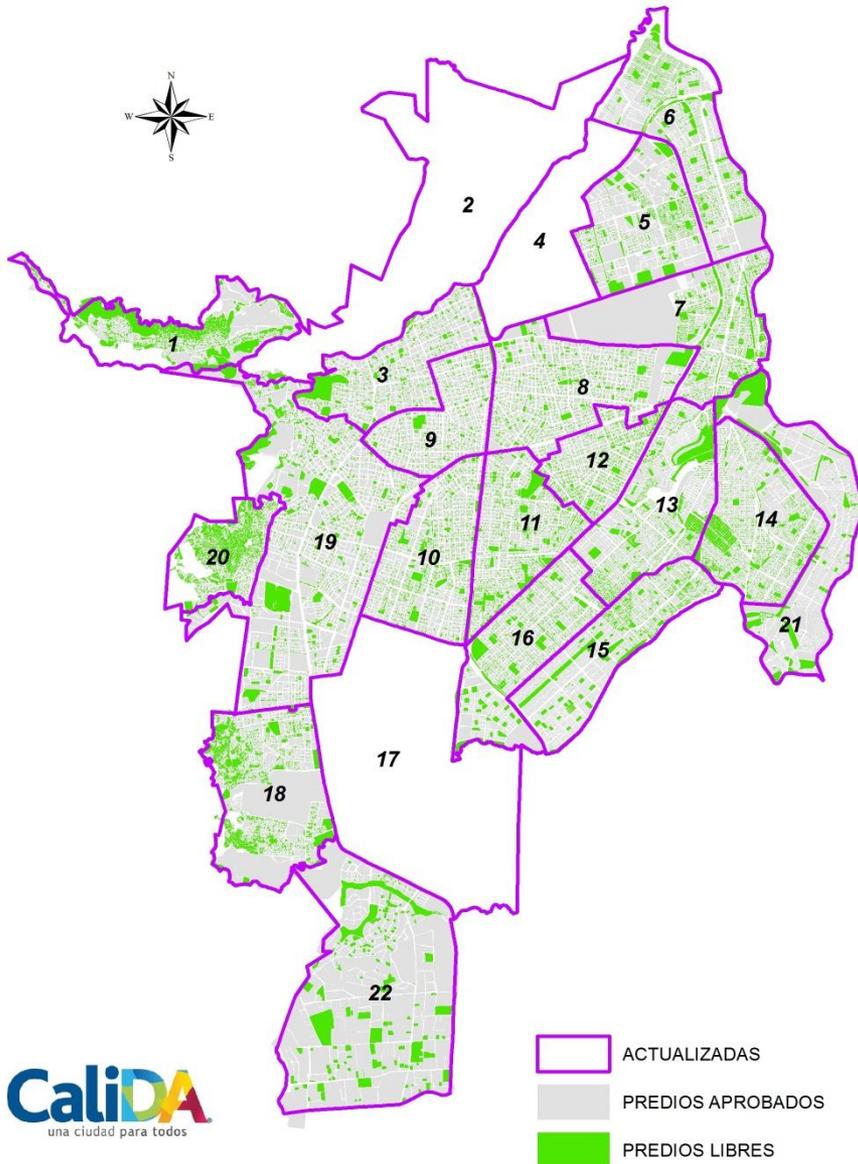
✓ Cada Componente tiene una metodología diferente.



ICARE Catastro – Registro 2013 Y Cambios por Mutaciones

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

- ✓ 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.



Resultados de ICARE

Predio sin cartera vigencias anteriores

	SISTEMA DE CATASTRO SIG-CAT		SISTEMA DE RENTAS (SGFT)	
	ID PREDIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	ID PREDIO	NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
ANTES	831400	Constructora Limonar	831400	Constructora Limonar
AHORA	831400	Alexander Perea Valencia	831400	Alexander Perea Valencia



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Año 2014



Factura: 000017798642

Fecha factura: 05/02/2014 Vence: 31/03/2014

ID Predio: 0000845494

Objeto contrato 0298000200000845494

PROPIETARIO

URIEL MEJIA LOAIZA

IDENTIFICACIÓN

6536698

DIRECCIÓN DE ENTREGA

CL 67 4B CL # # 4G -

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

760010100029800020004901010530

AVALUO

\$4,637,136

COMUNA

ESTRATO

ACTIVIDAD

DIRECCIÓN PREDIO

C 67 4 B 85 4 G

Predio J089905300000

Tarifa IPU 13.00 X 1000

Tarifa CVC 1.50 X 1000

Tarifa Alumbrado

Tarifa Bomberos 3.7 %

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora c.v.c.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2014	60,000	-	7,000	-	-	-	2,000	-	-	-	69,000

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

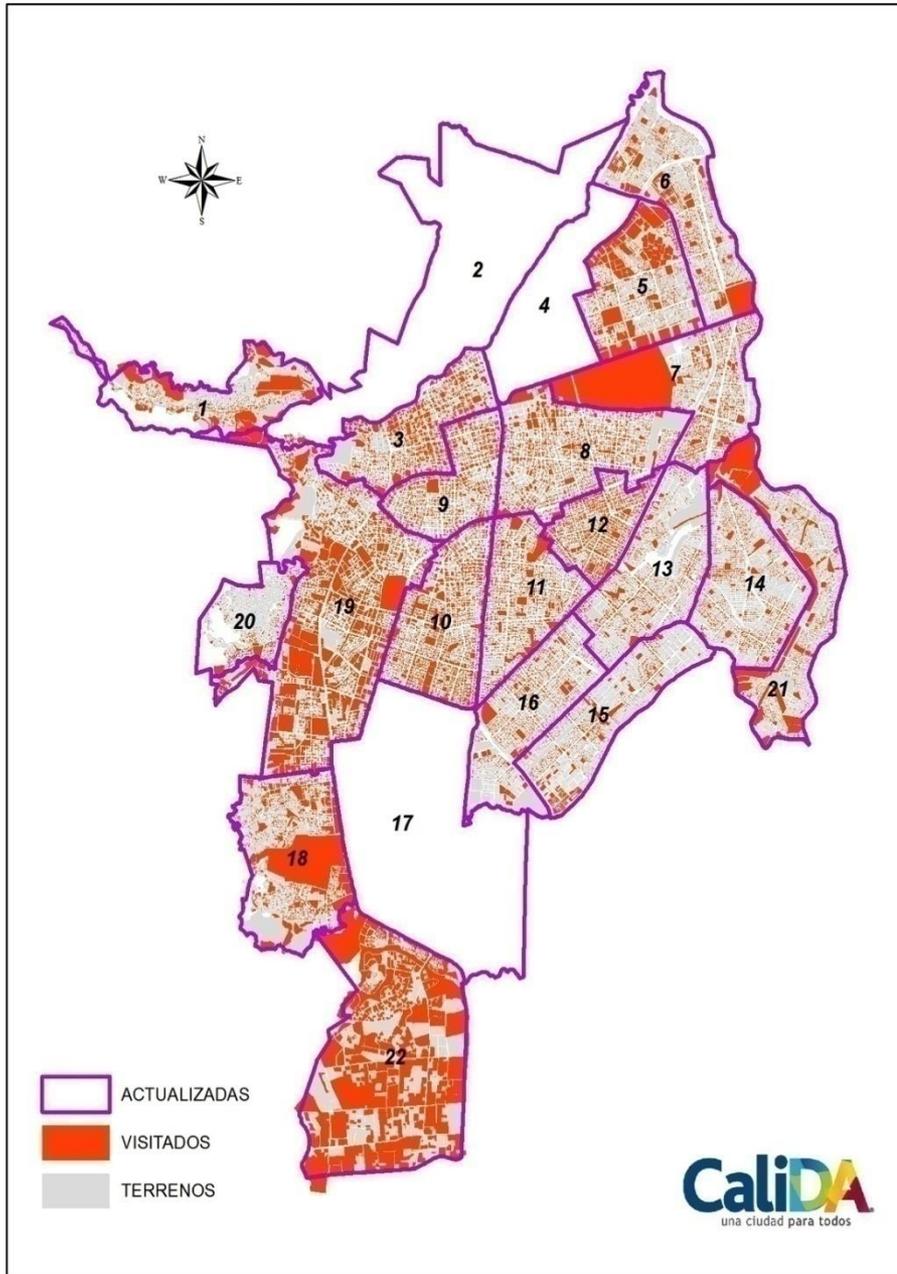
Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ Componente Físico



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



✓ Físico

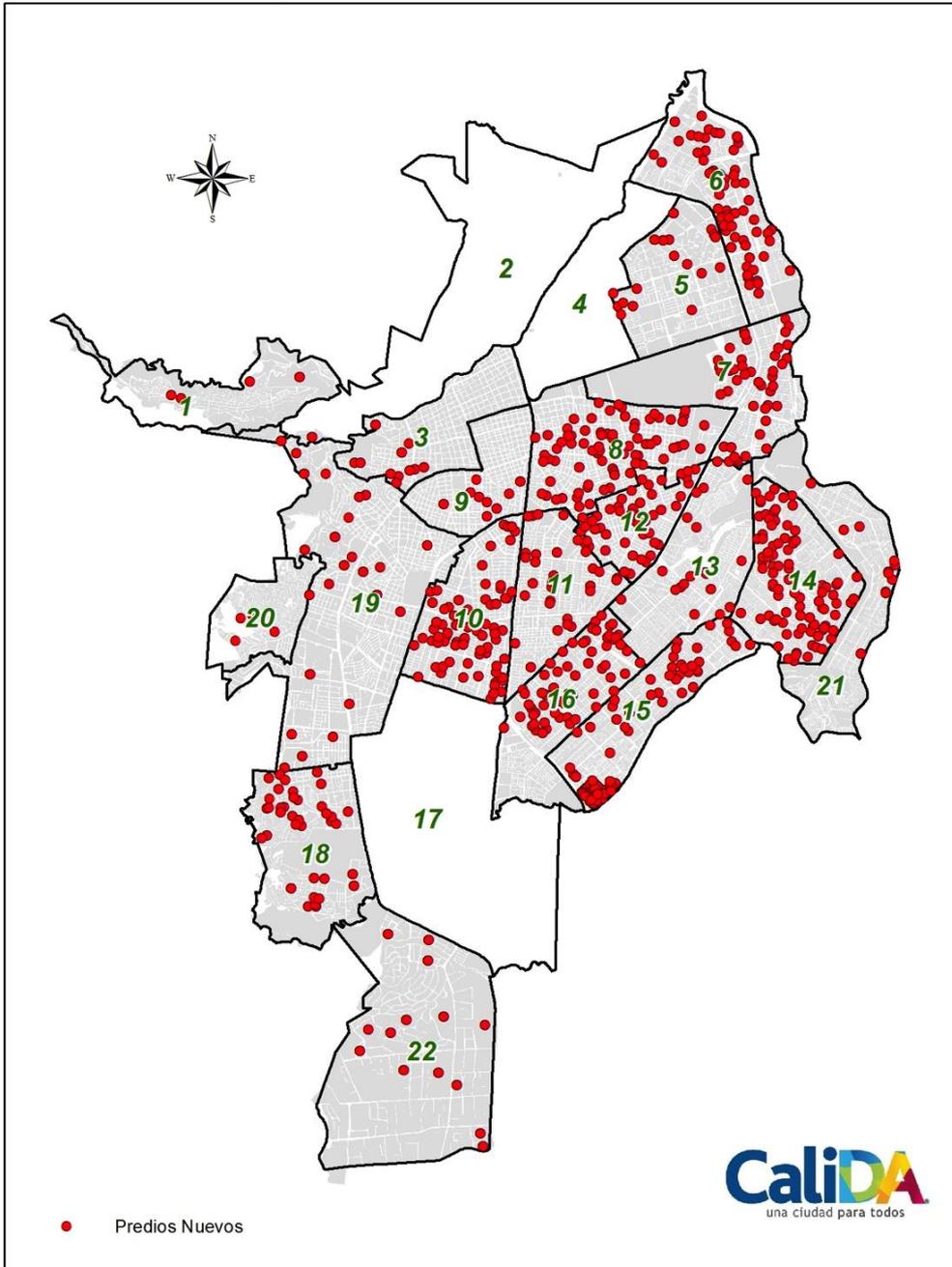


Visitas Realizadas

✓ 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

PREDIOS NUEVOS
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



Predios Nuevos en las Comunas Actualizadas

✓ **11.597** predios
nuevos incorporados en las
19 comunas actualizadas

Predios Nuevos y su Distribución

Uso Principal	T. Predios Comunas
RESIDENCIAL	7.593
PARQUEADERO/DEPOSITO	2.950
COMERCIAL	684
LOTE	318
MIXTO	46
INDUSTRIAL	3
CULTURAL	1
INSTITUCIONAL	1
SALUD	1
TOTAL	11.597

- ✓ El **65 %** de los predios nuevos de las 19 comunas actualizadas son de uso **residencial**

Uso Principal 2013 – 2014

En las 19 Comunas Actualizadas

✓ Representación de los cambios en Uso de un año a otro

Uso Principal	2013	2014	Variación
MIXTO	17.139	21.812	4.673
RETIRADO		1.934	1.934
COMERCIAL	22.402	23.789	1.387
CULTURAL	1.333	1.507	174
SALUD	187	274	87
INSTITUCIONAL	768	819	51
RECREACIONAL	12	11	(1)
PARQUEADERO/DEPOSITO	39.057	39.035	(22)
INDUSTRIAL	1.438	1.315	(123)
LOTE	50.573	48.165	(2.408)
RESIDENCIAL	325.102	319.350	(5.752)
TOTAL	458.011	458.011	-

PREDIOS NUEVOS		11.597	11.597
----------------	--	--------	--------

✓ **4.673** predios pasaron a ser de uso **mixto**.

✓ **5.752** predios dejaron de ser **residenciales**.

Cifras Importantes del Censo

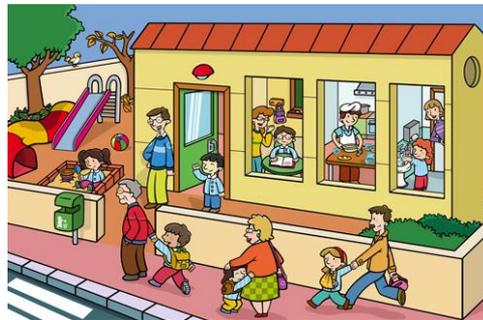
19 Comunas Actualizadas



- ❖ Instituciones de Salud → **146**
 - ✓ Clínicas → **139**
 - ✓ Hospitales → **7**
- ❖ Centros de Salud → **294**



- ❖ Centros Comerciales → **96**
- ❖ Locales y Oficinas dentro del Centro Ccial → **6.022**
- ❖ Grandes Industrias → **629**



- ❖ Instituciones Educativas → **1.835**
 - ✓ Universidades → **10**
 - ✓ Colegios → **515**
 - ✓ Educacionales → **1.310**

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ **Componente Económico**





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

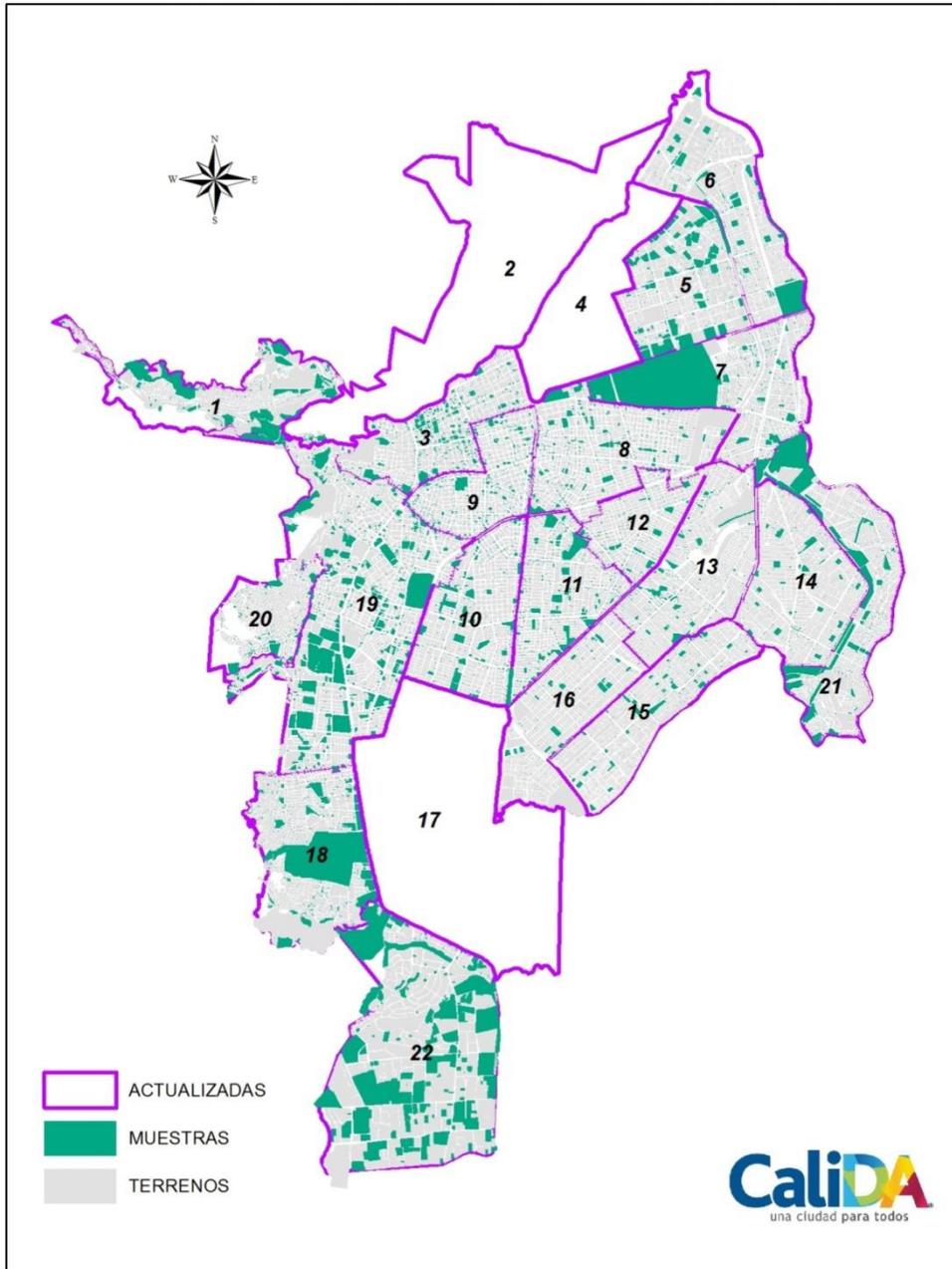
AVALÚO CATASTRAL

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



ZHF: COMUNA 19



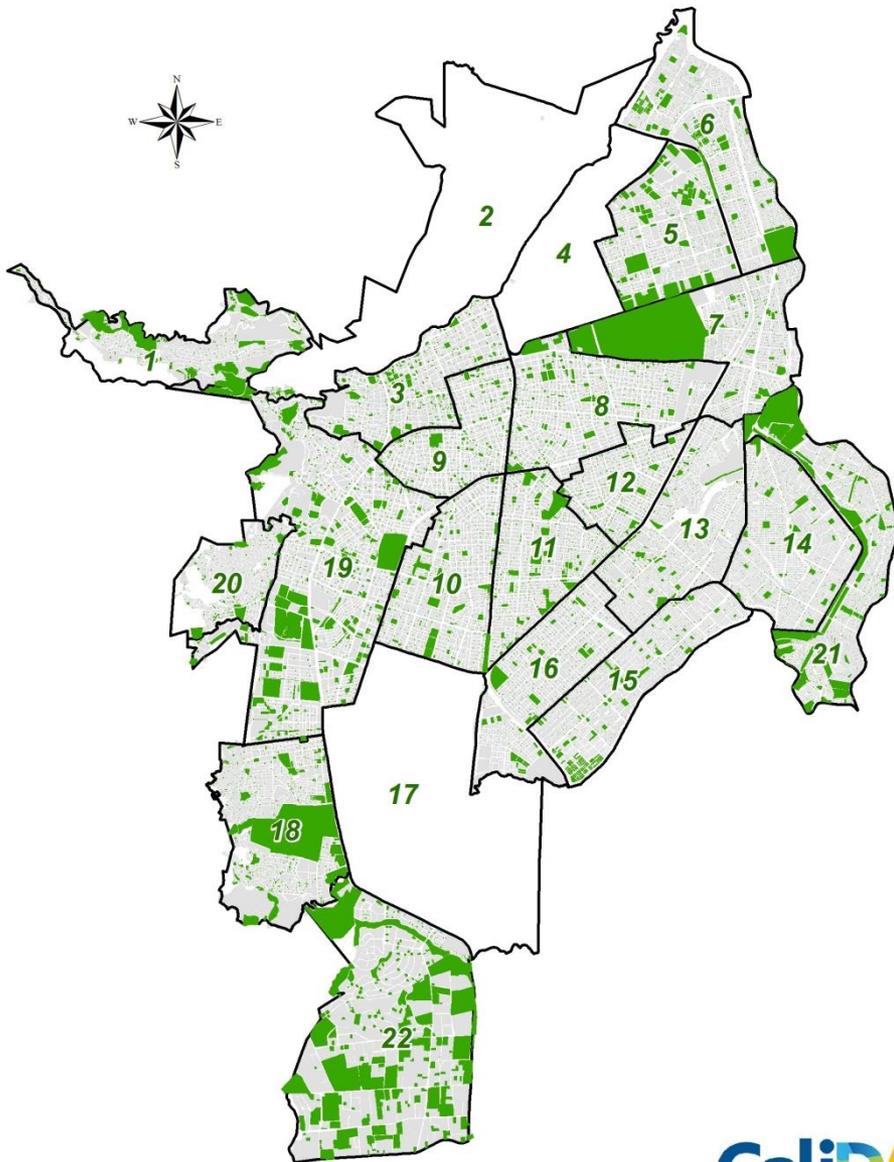


Puntos Muestra

- ✓ Para el análisis económico la muestra fue de **11.036** Predios (**2.4%** del total de predios a actualizar en las 19 comunas)

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

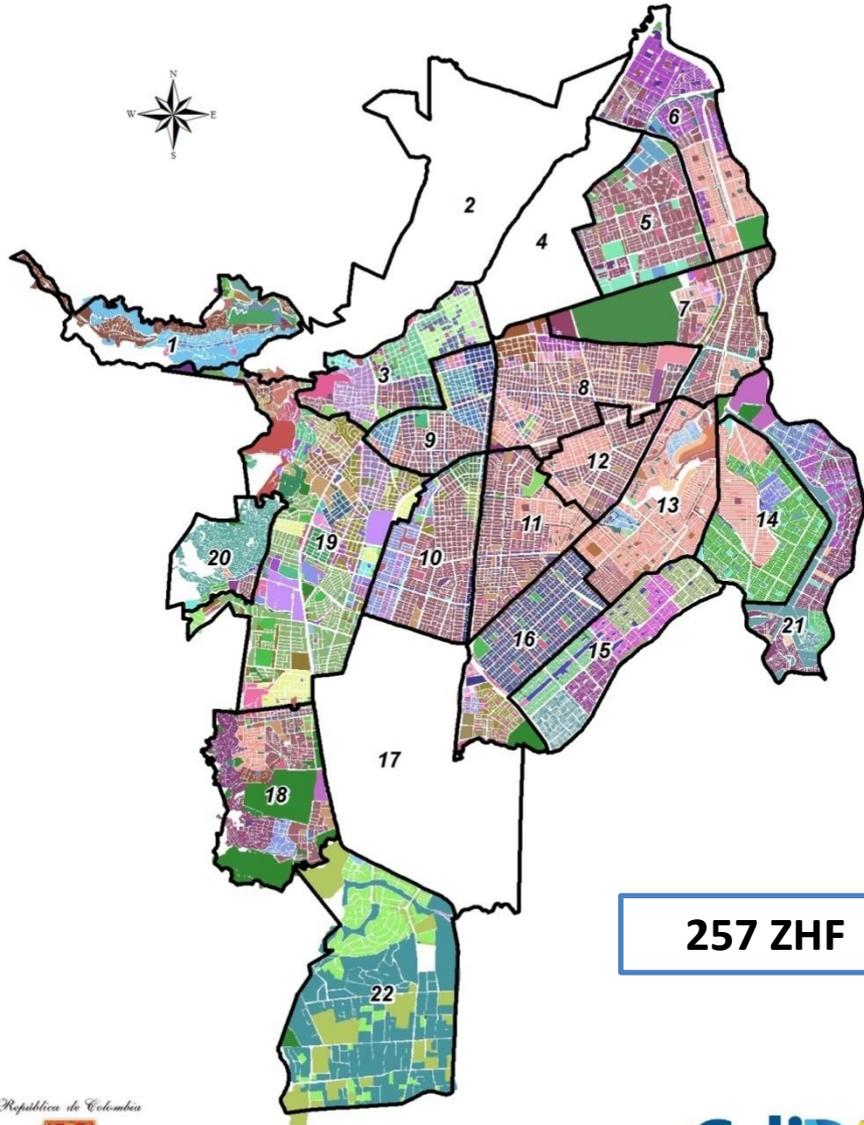
Puntos Control

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

CalIDA
una ciudad para todos

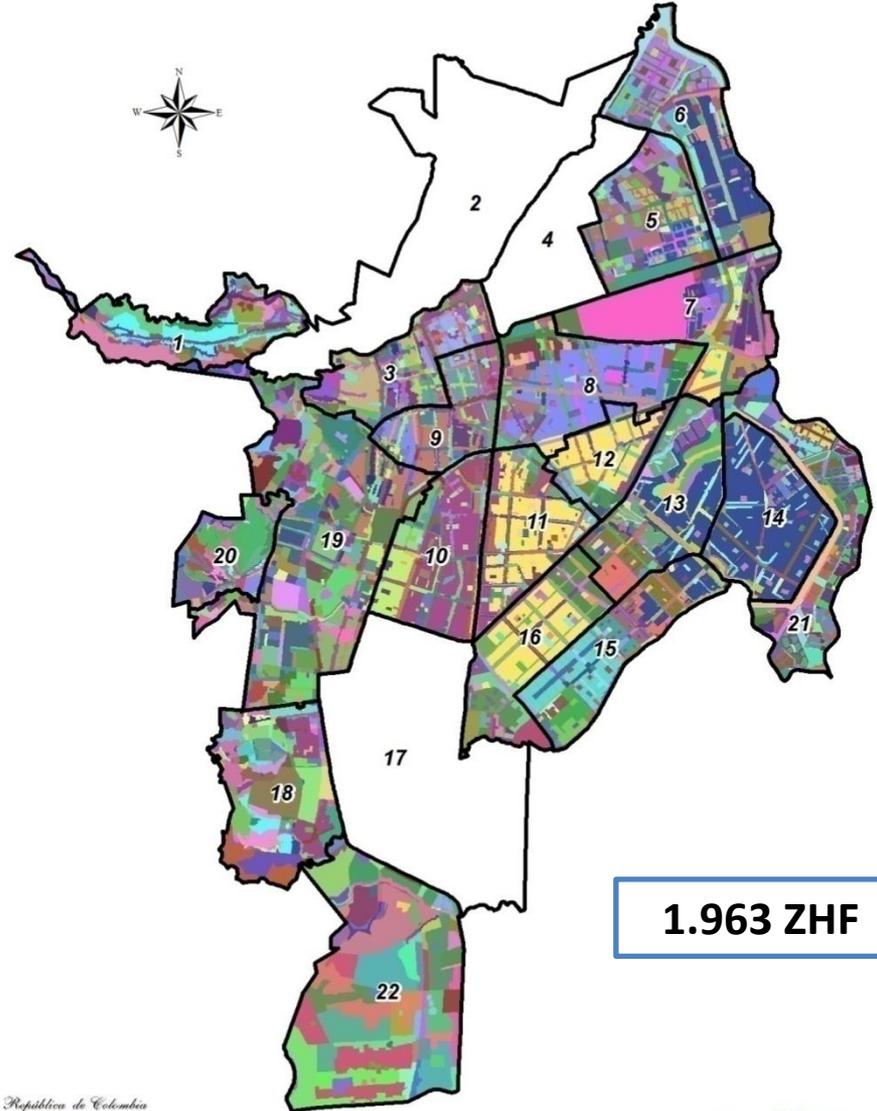


DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS FISICAS EN LAS 19 COMUNAS VIGENCIA 2013



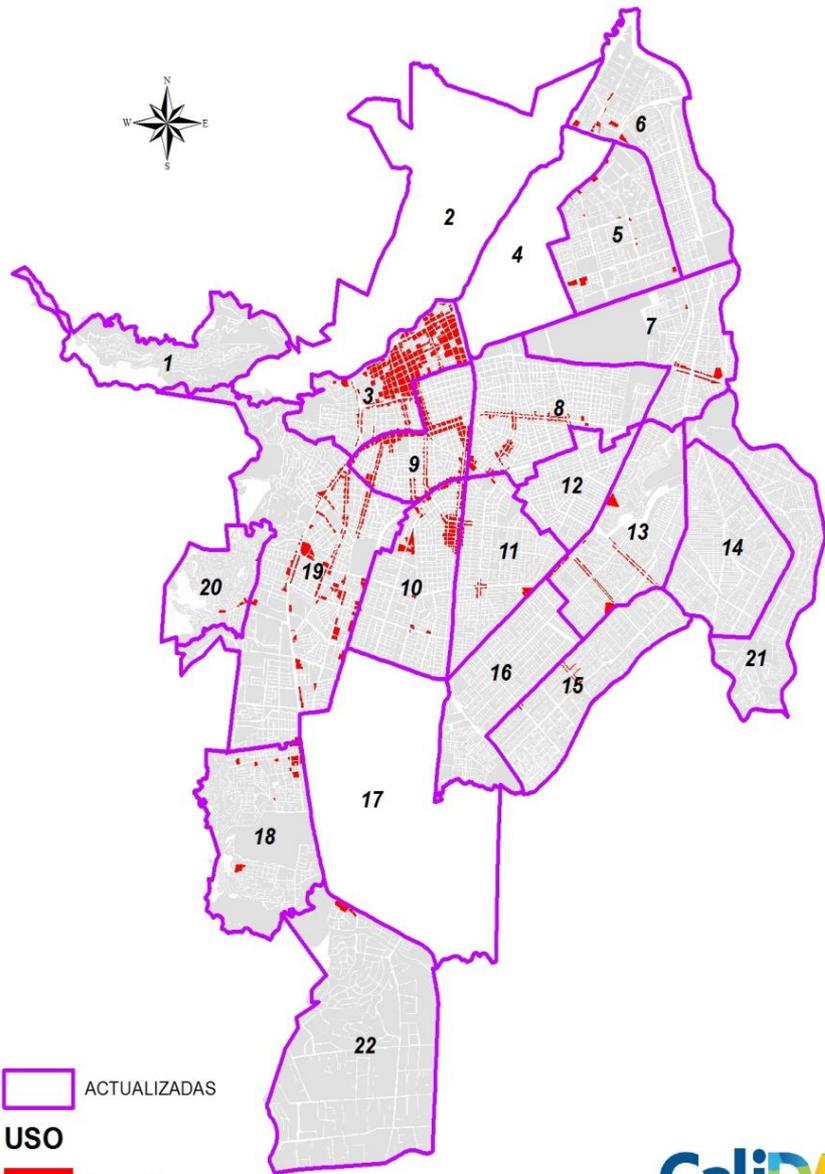
257 ZHF

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

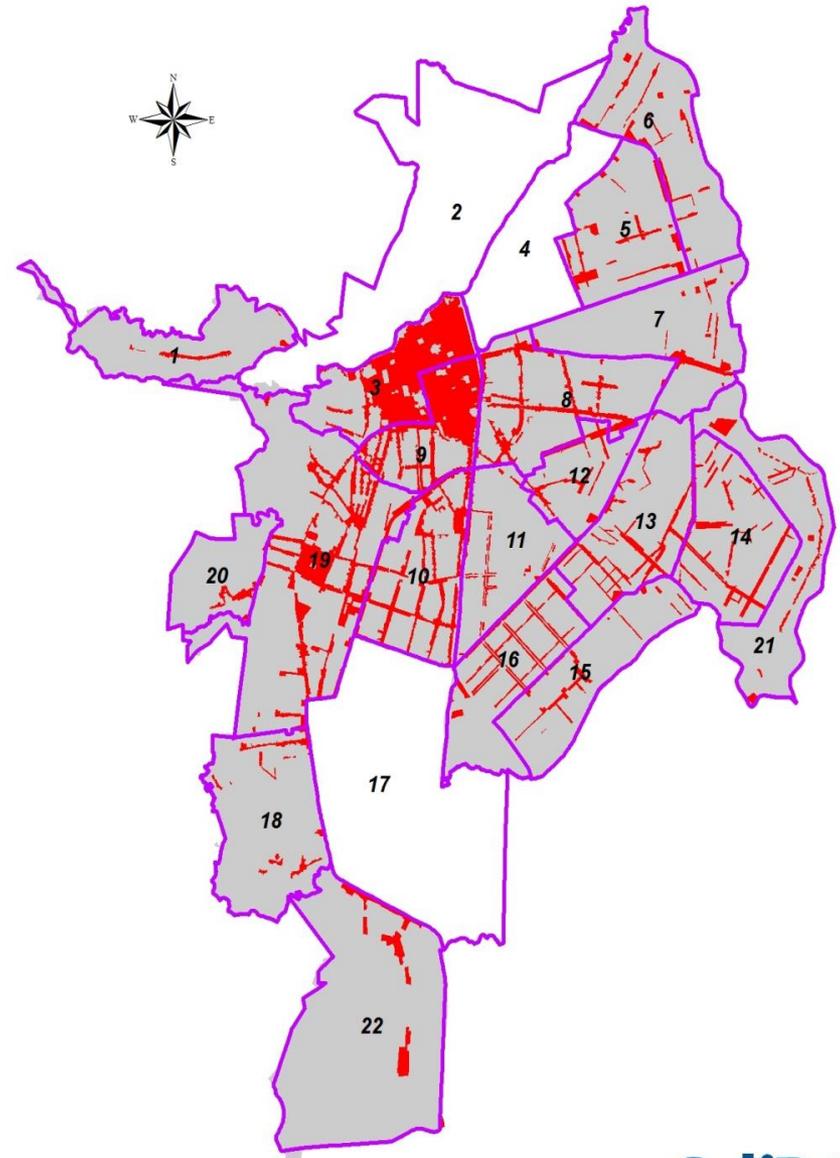


1.963 ZHF

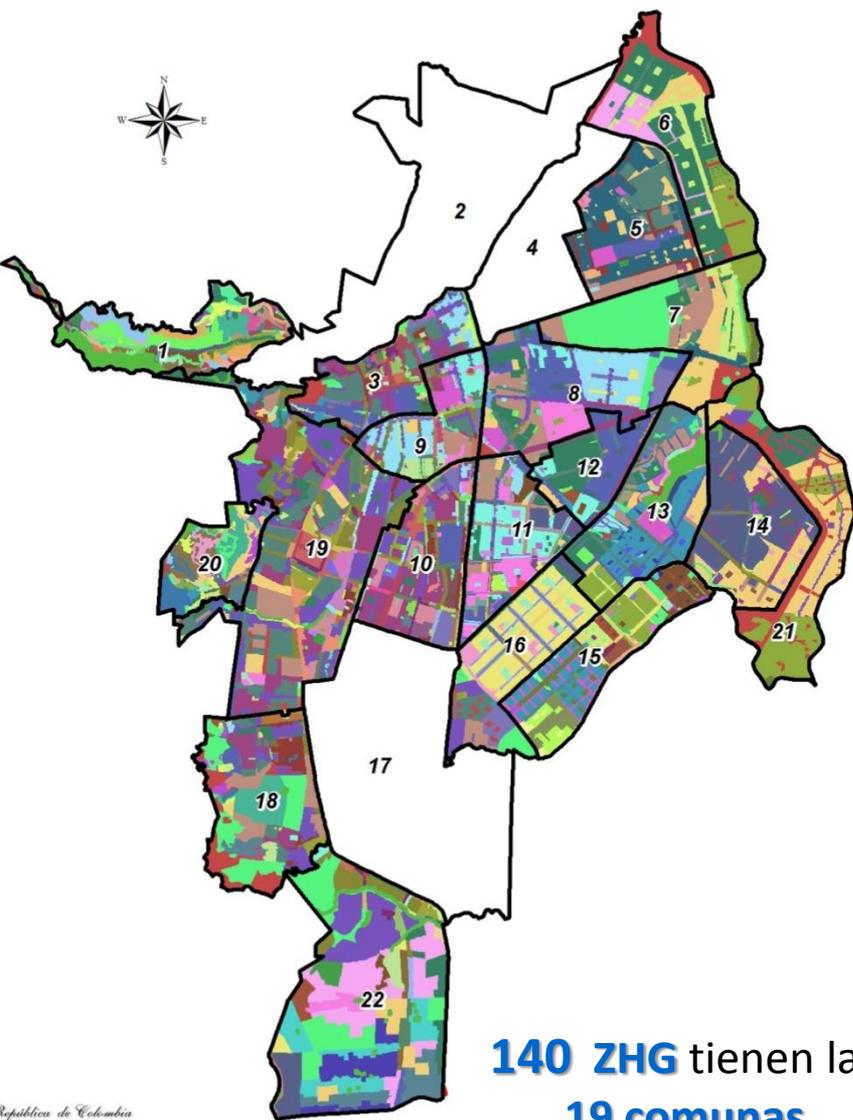
✓ Corredores Comerciales 2013



✓ Corredores Comerciales 2014

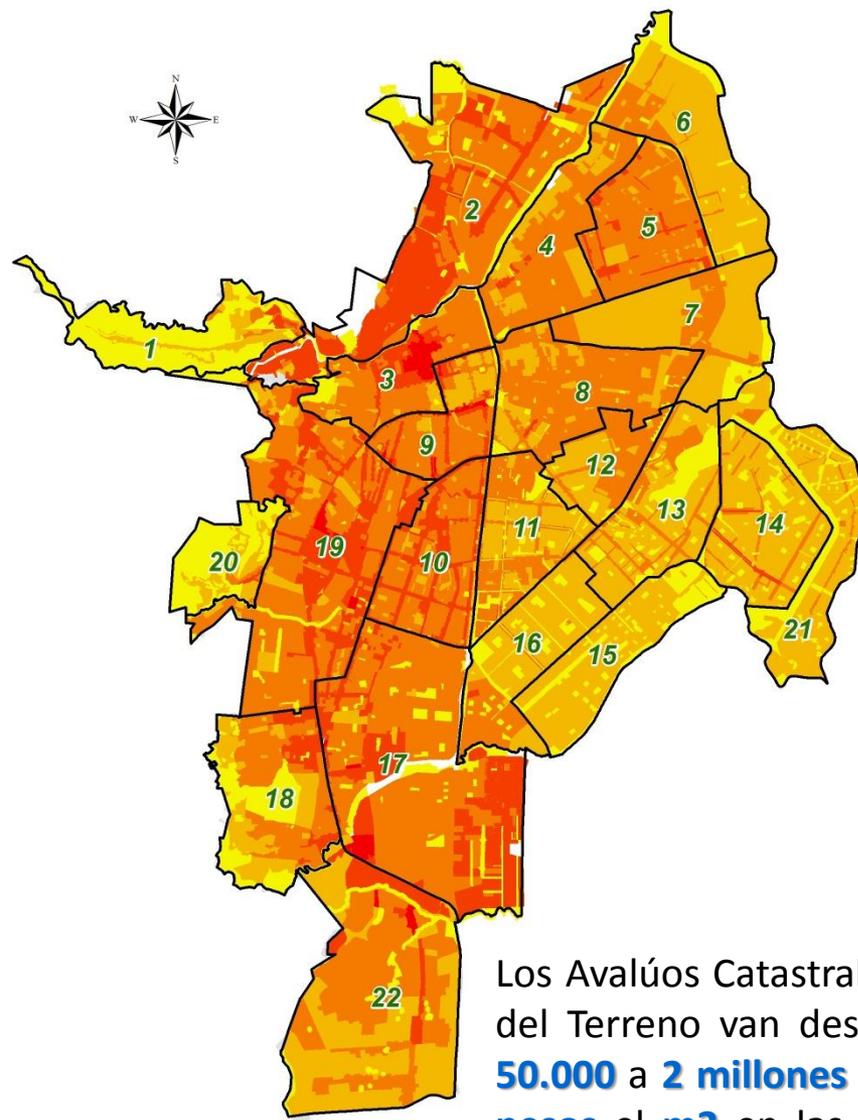


DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



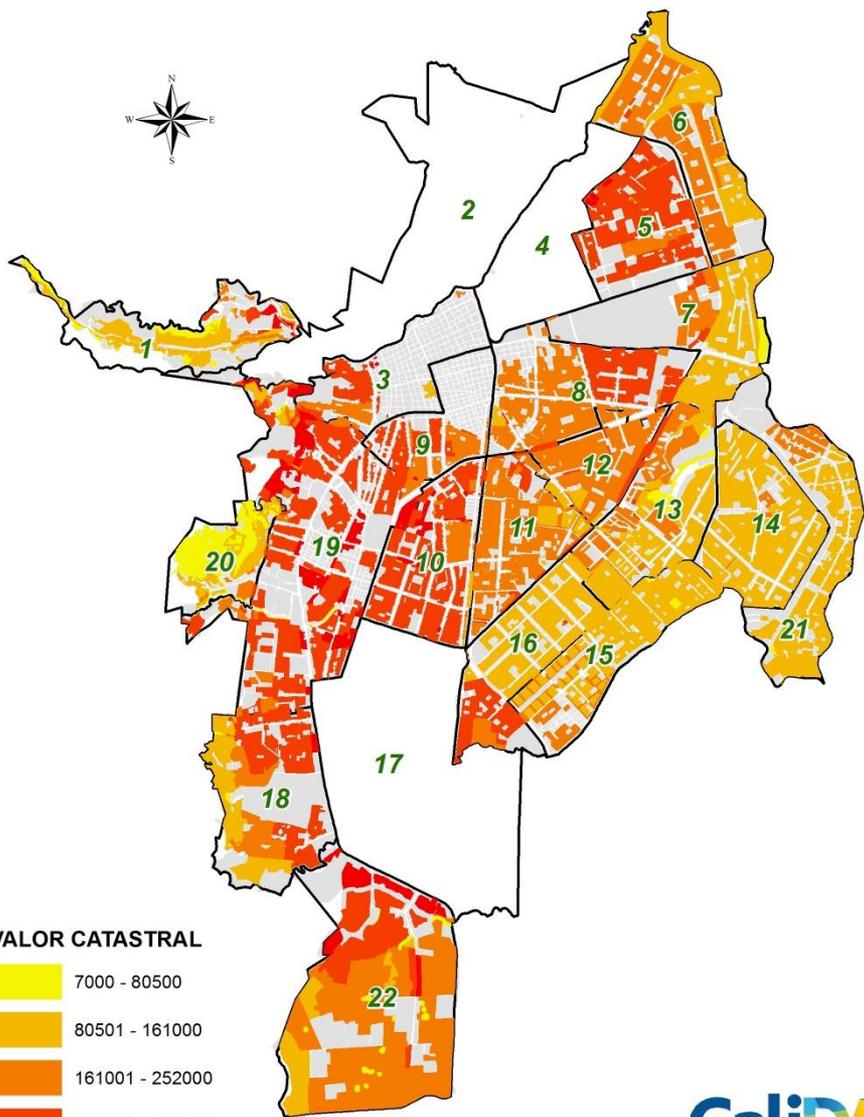
140 ZHG tienen las **19 comunas** actualizadas

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 22 COMUNAS

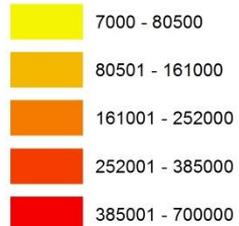


Los Avalúos Catastrales del Terreno van desde **50.000** a **2 millones** de pesos el m² en las 19 Comunas actualizadas

VARIACION EN AVALUO PARA USO RESIDENCIAL EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS

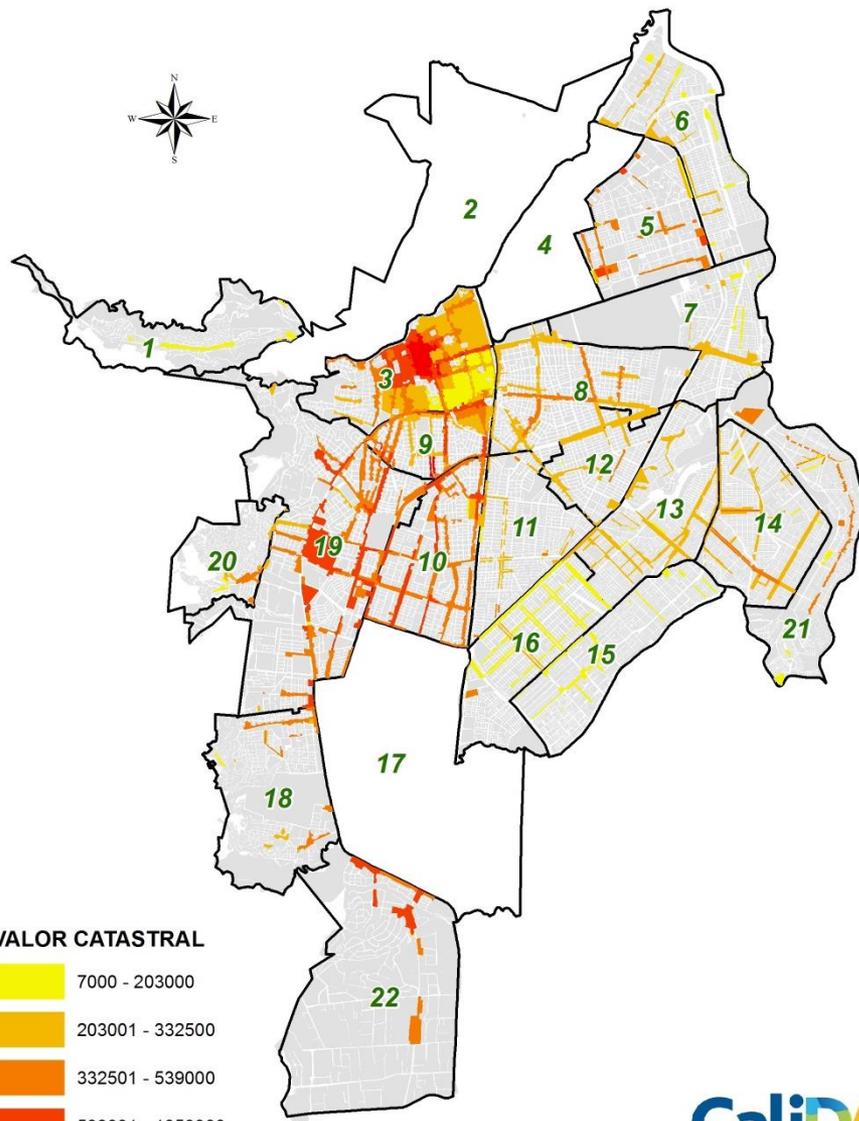


VALOR CATASTRAL



CalIDA
una ciudad para todos

VARIACION EN AVALUO PARA USO COMERCIAL EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



VALOR CATASTRAL



CalIDA
una ciudad para todos

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

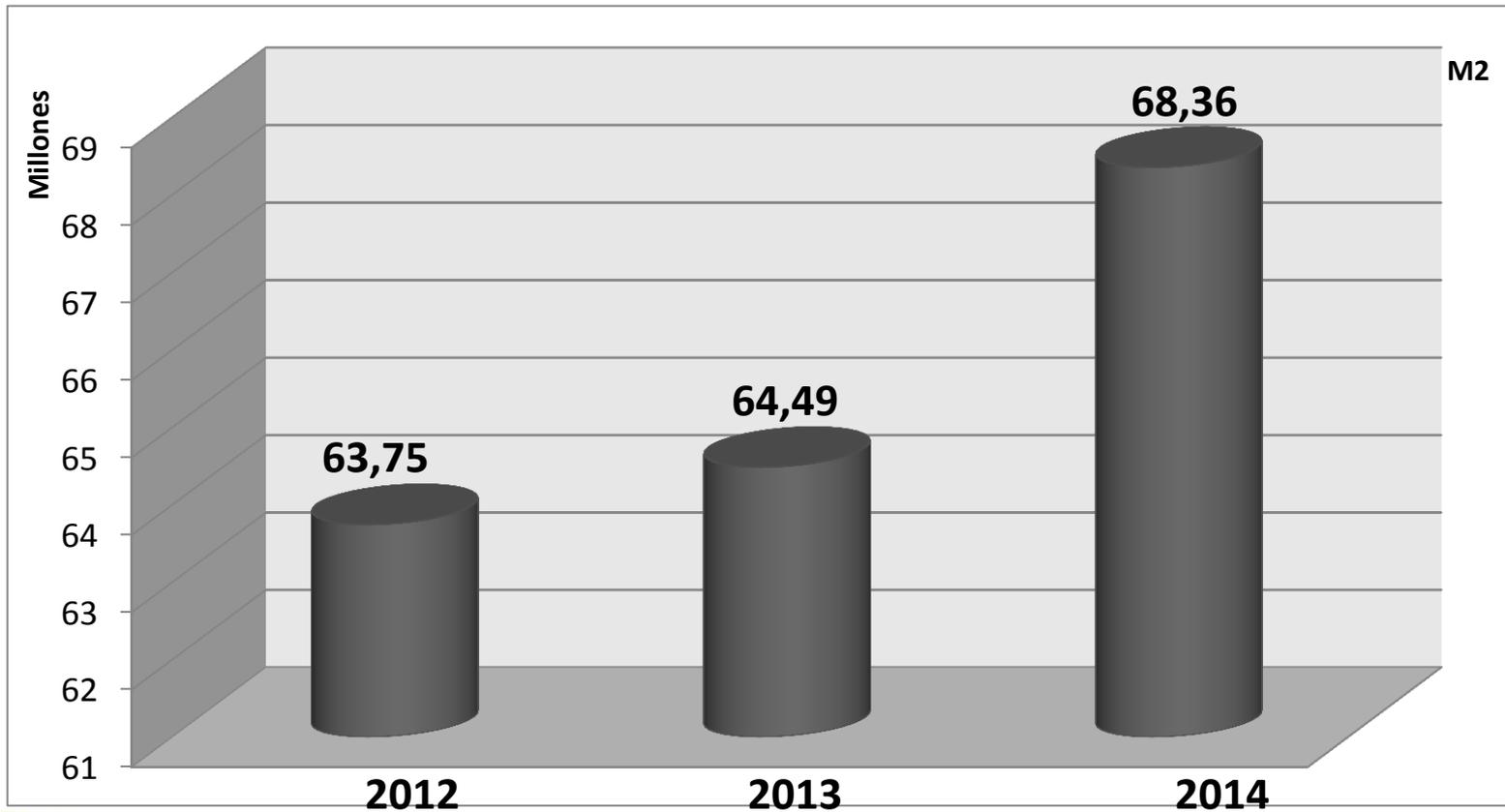
2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

- ✓ **Resultados Actualización 2013 -2014**
- Áreas de Construcción

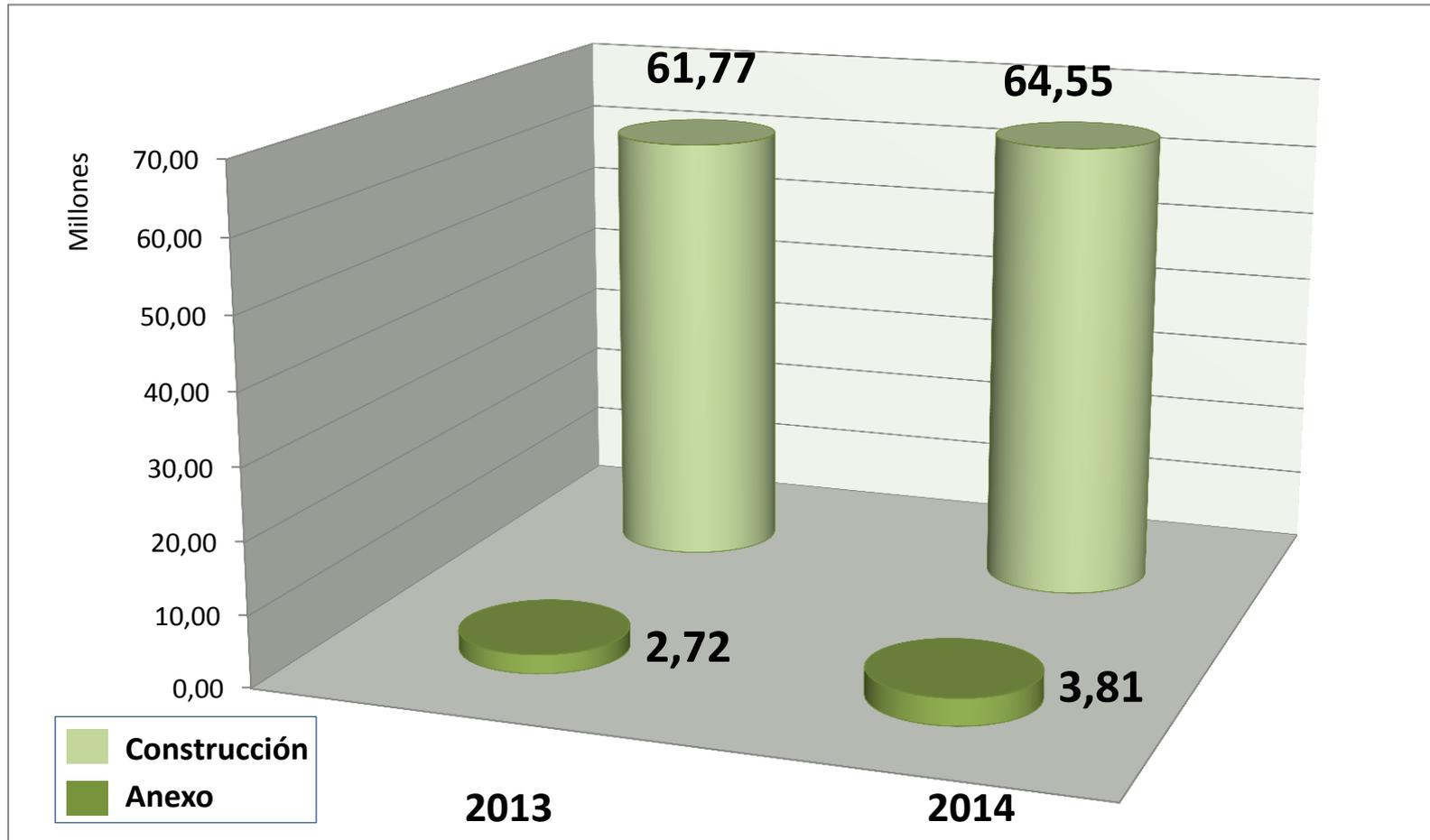


Área Total Construida en la Ciudad

❖ Área total incluye Construcción + Anexos



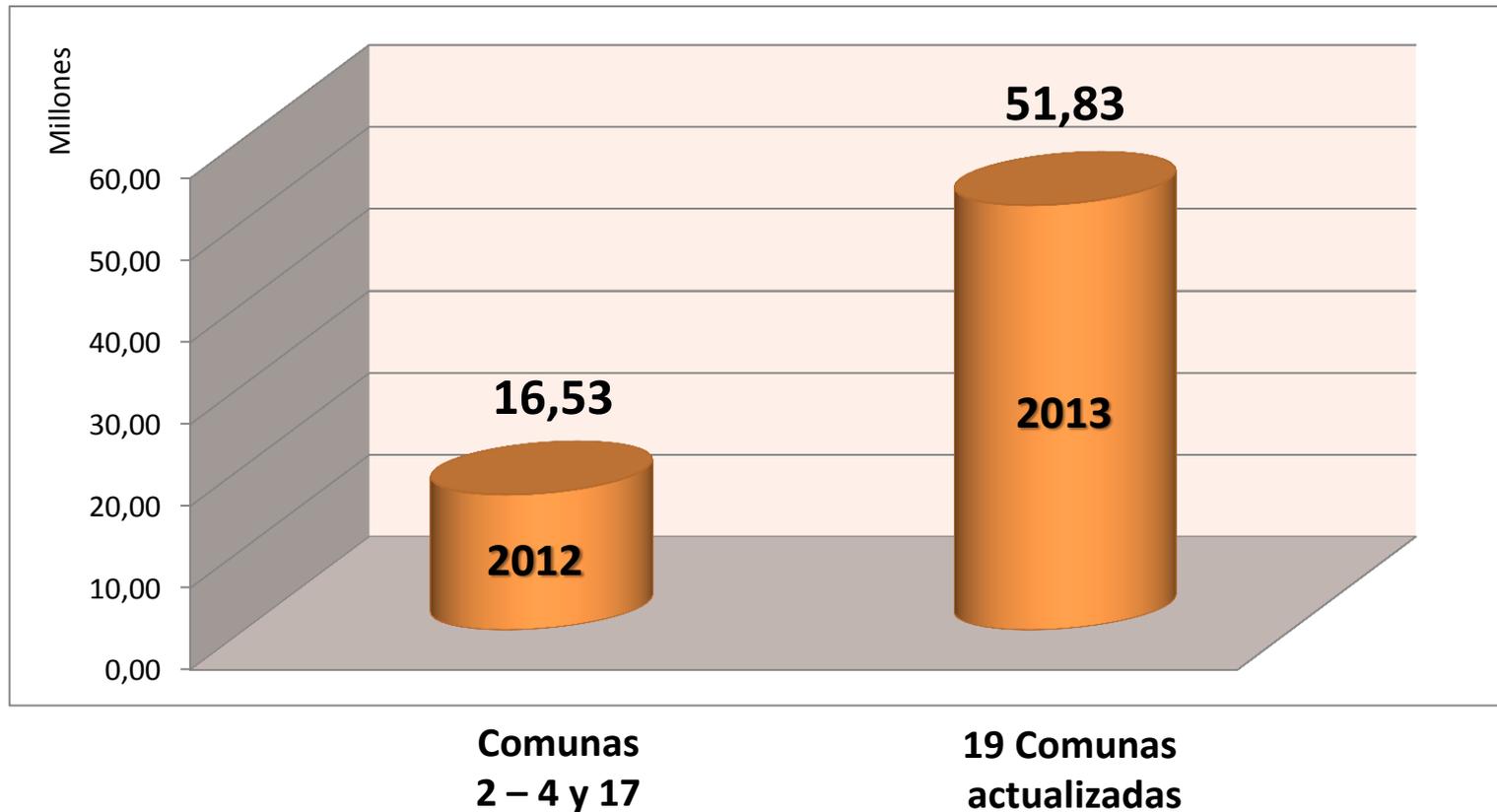
Áreas de construcción y anexos En la Ciudad



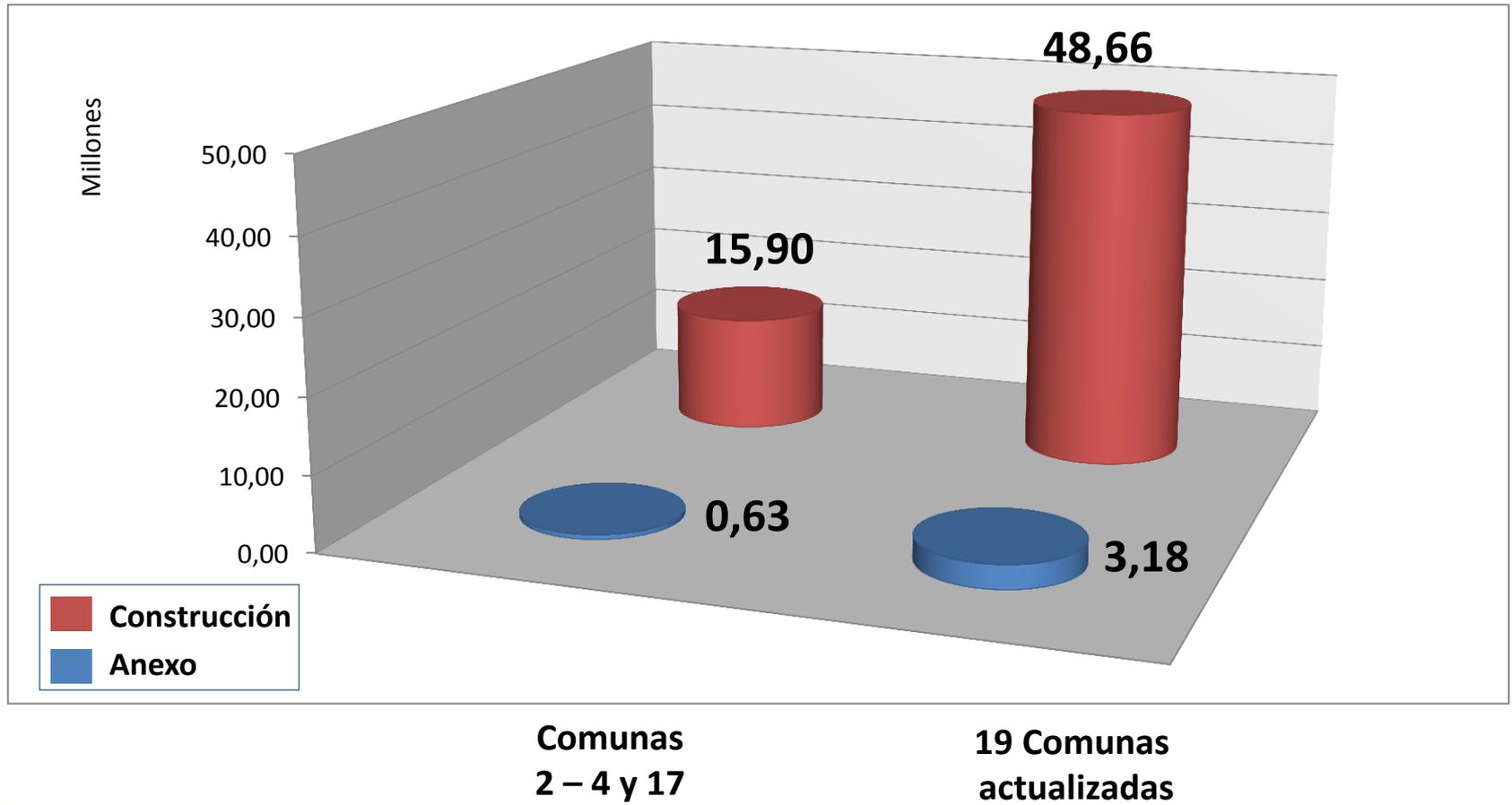
✓ La construcción creció en las 22 comunas en **2,78 m²** y los anexos en **1,08 m²**

Área Total de Construcción por Actualizaciones

❖ Área total incluye Construcción + Anexos



Áreas de Anexos y Construcción por Actualizaciones



CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

- ✓ **Resultados**
 - **Avalúo Catastral**



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

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

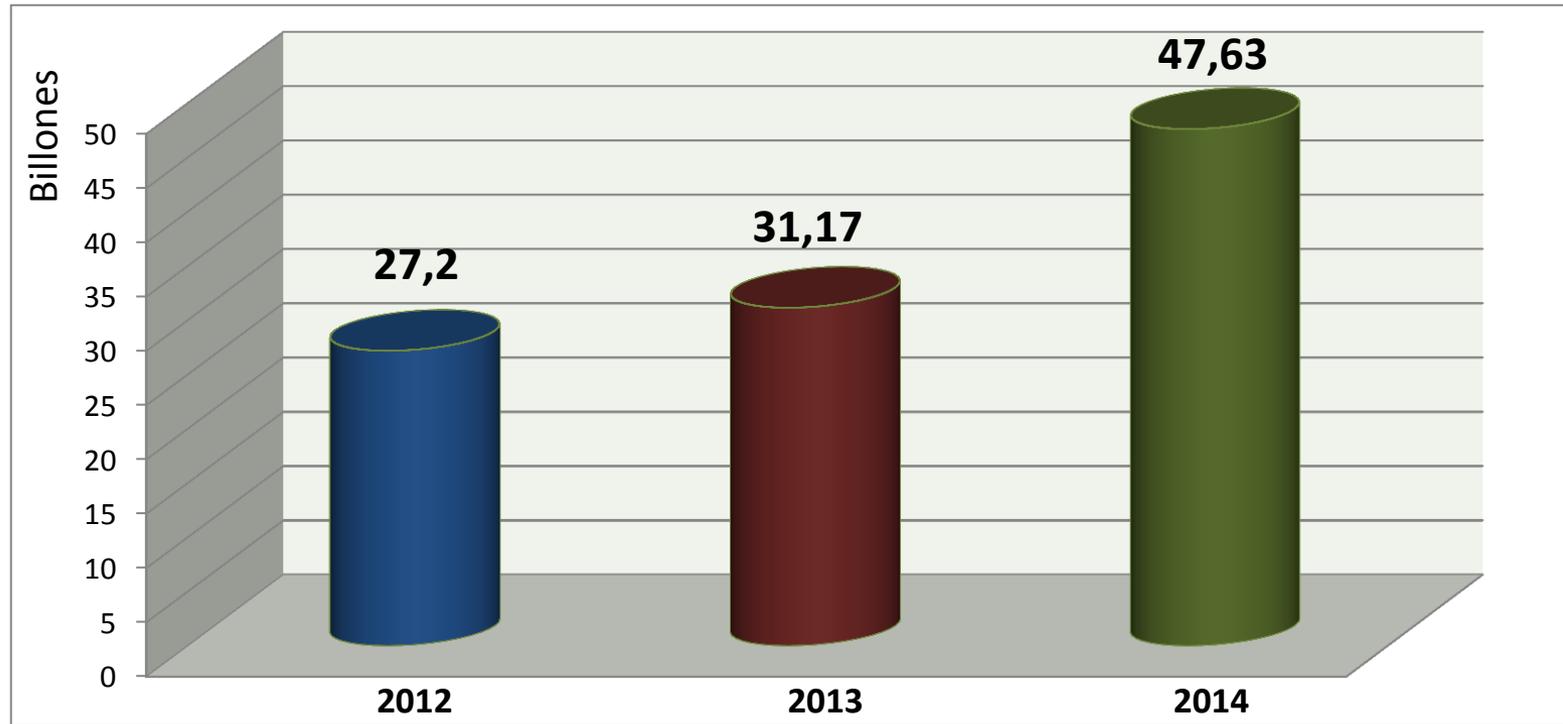
Modelo de Estimación Múltiple con 7 Variables

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

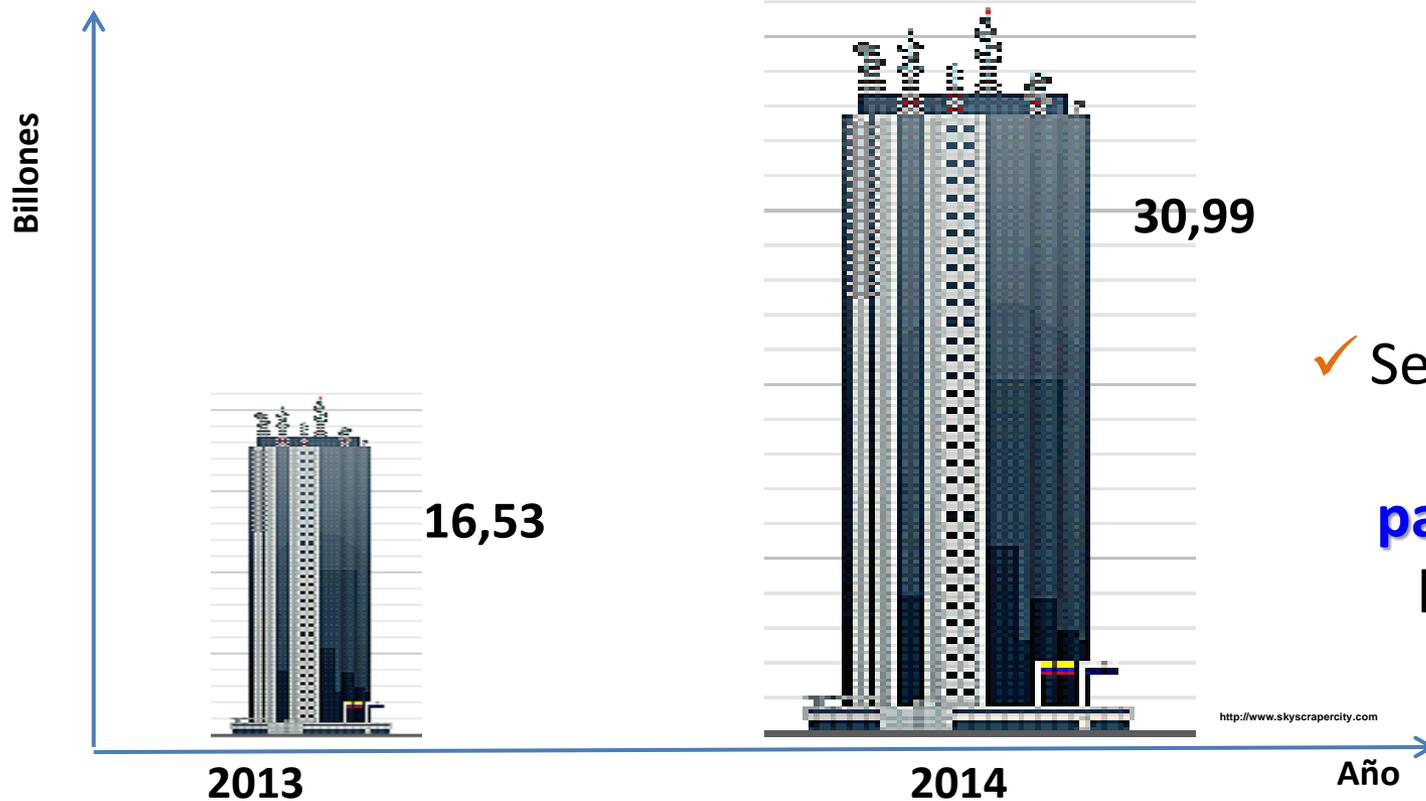
- ✓ Catastro generó **17 modelos** y **18 tablas**
- ✓ Se mejoraron las metodologías para estimar los valores de la ciudad

Avalúo Catastral de La Ciudad



- ✓ Las **22 Comunas** de la ciudad tuvieron un crecimiento de **16.46 Billones** del año 2013 a 2014

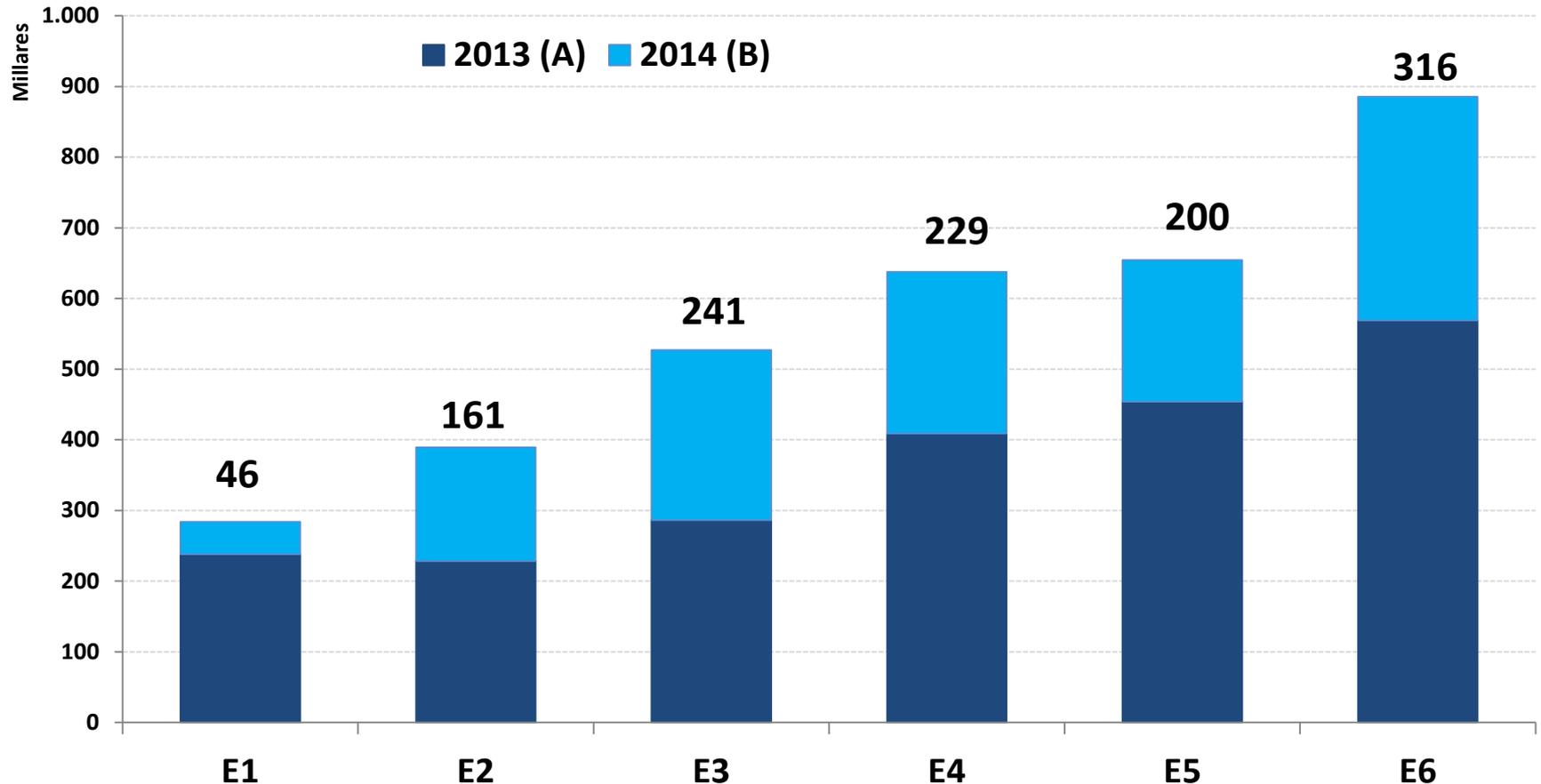
Avalúo Catastral 19 Comunas Actualizadas 2013



✓ Se incorporó el valor del **patrimonio** de los **Caleños**

✓ Las Comunas Actualizadas tienen un crecimiento del **87 %** con **14,46 Billones**

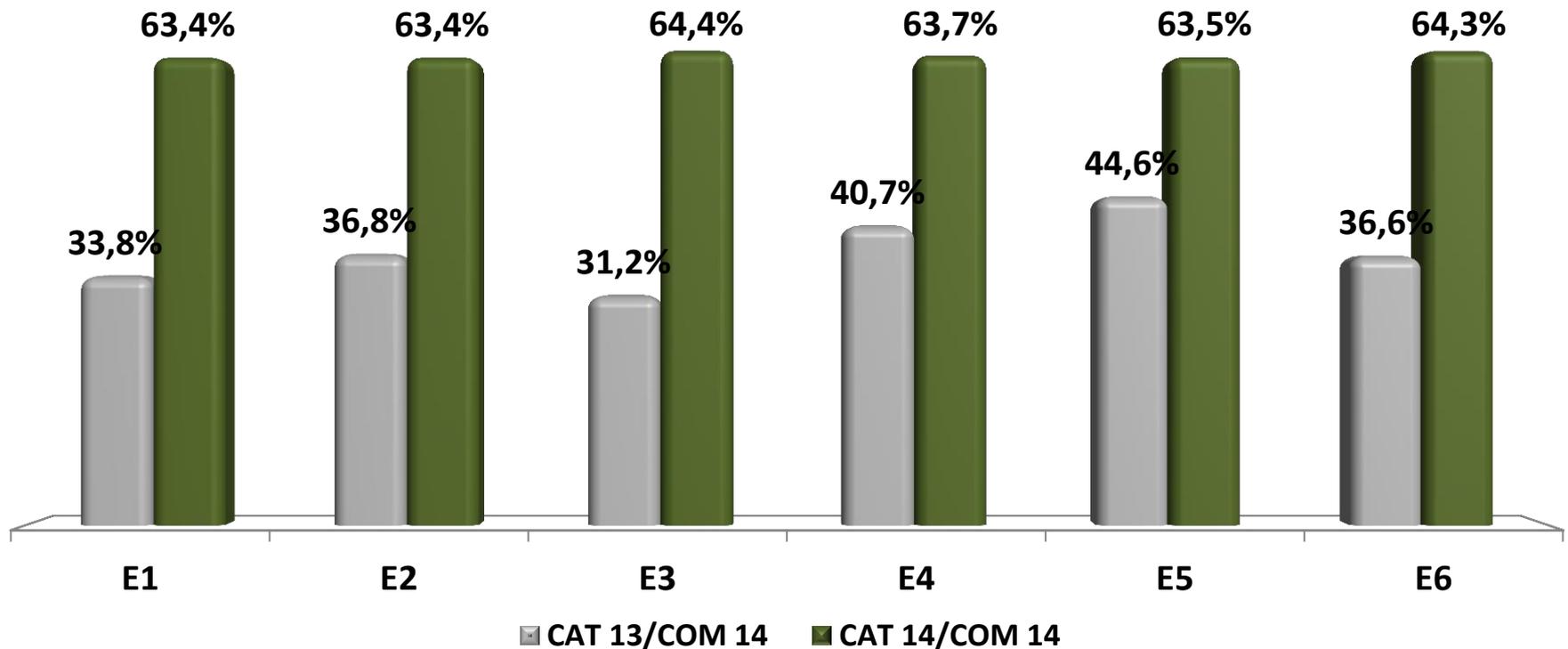
Valor m2 Integral Según Estrato



✓ 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

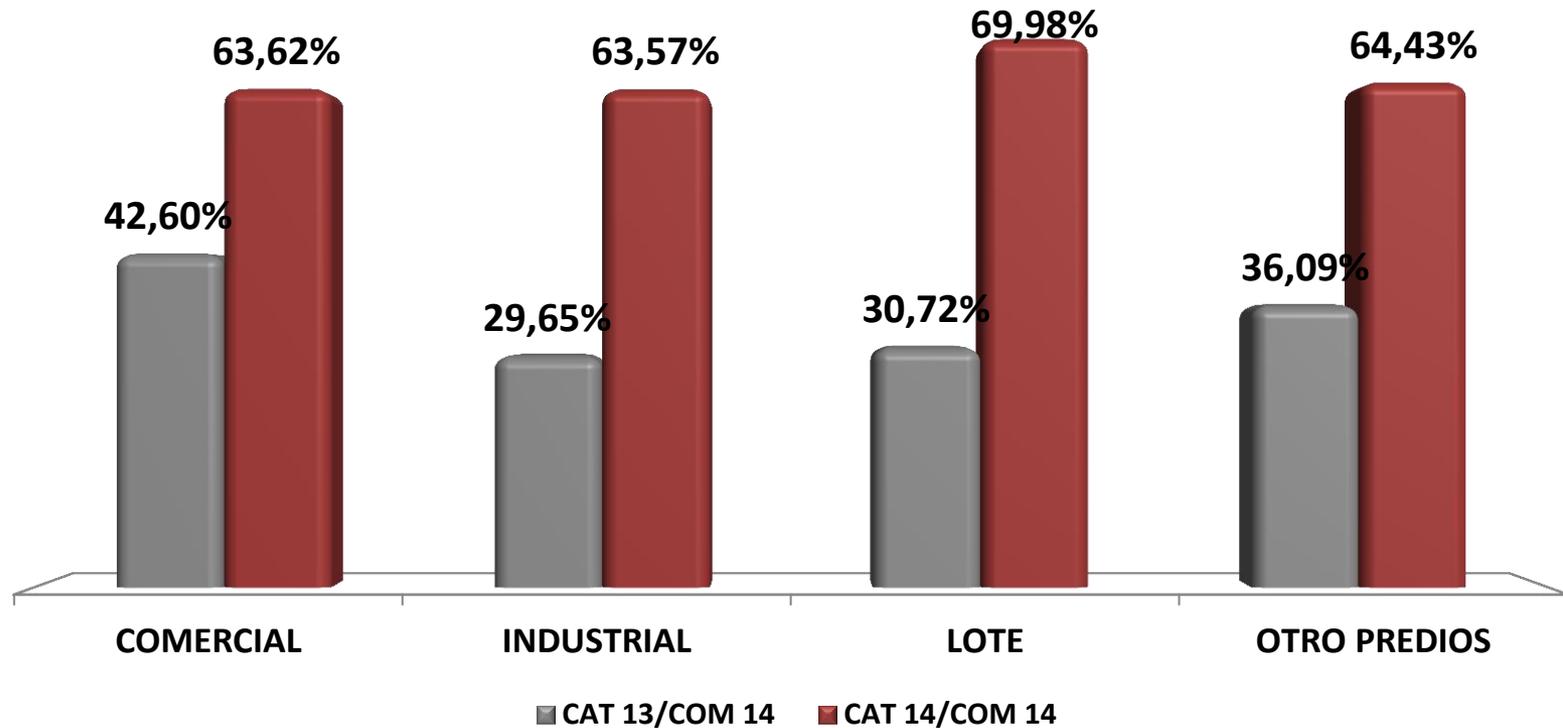
❖ Predios **residenciales** según estrato



- ✓ 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.

Relación Avalúo Catastral vs. Avalúo comercial

❖ Predios **NO Residenciales** según Uso



- ✓ Los Lotes y los predios de uso Industrial estaban mas alejados del valor Comercial Real.

Avalúos Catastral por Estrato Predios Residenciales

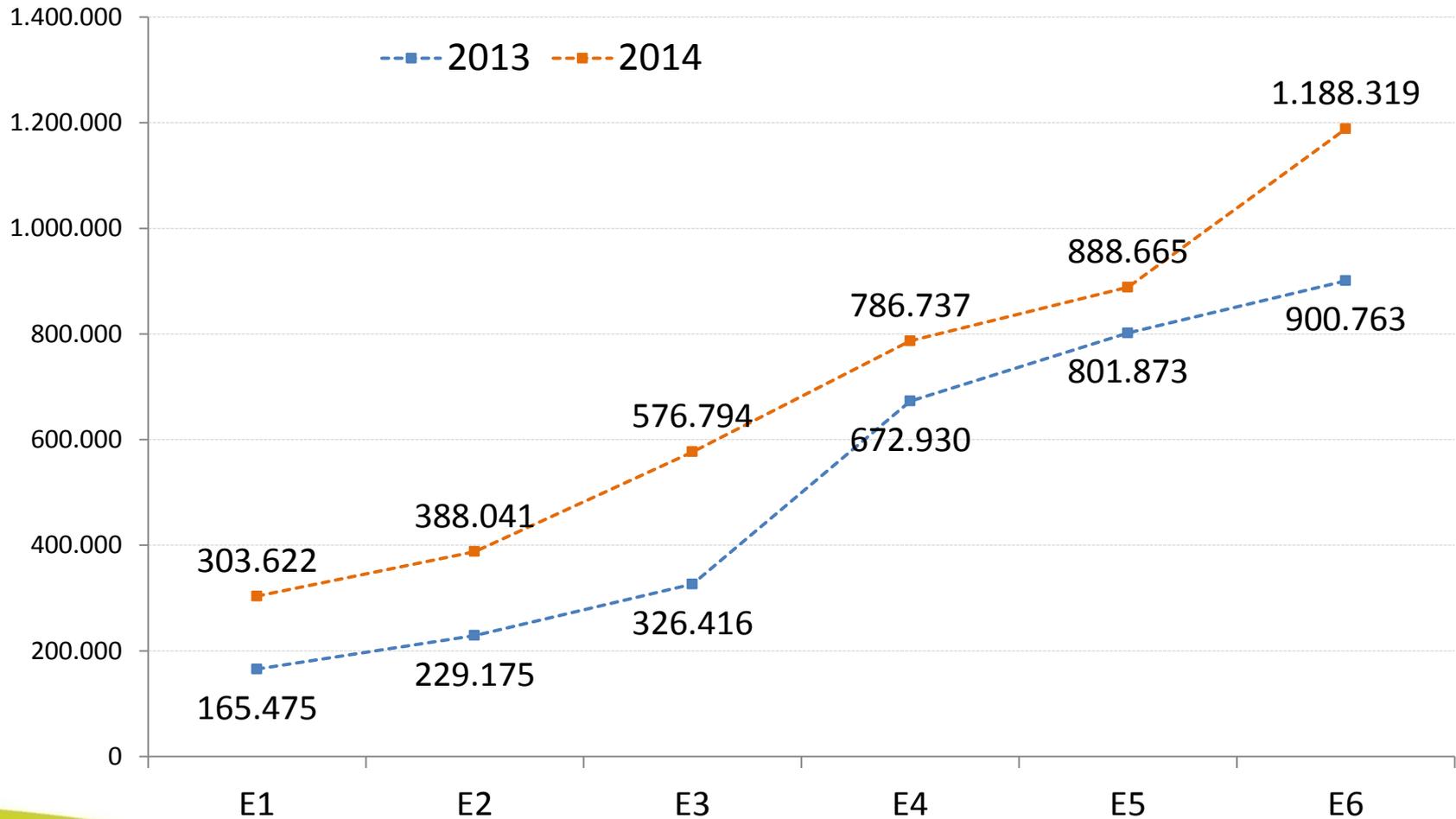
Variable de análisis : AVALÚO_2014

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

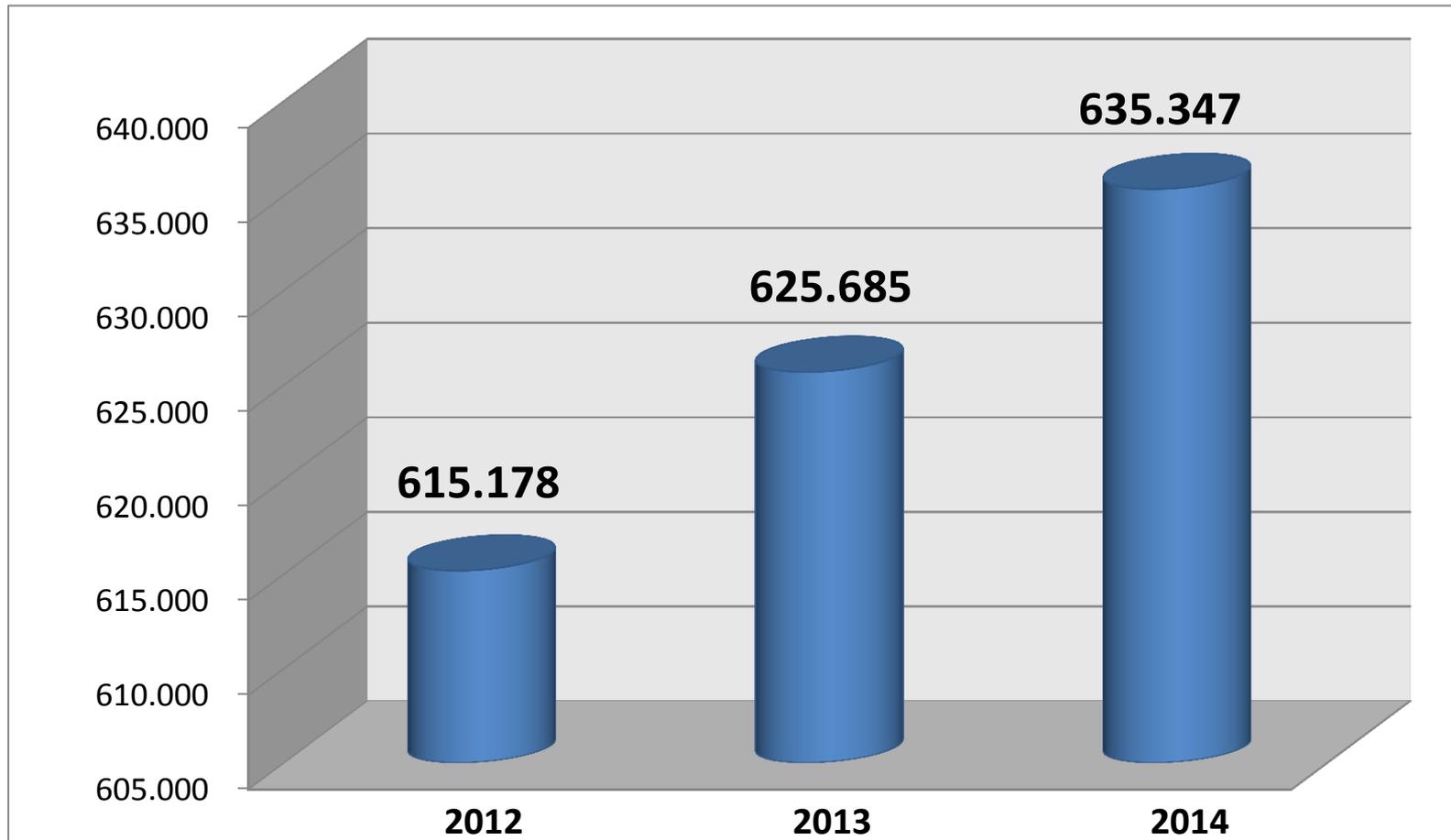
ESTRATO	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
E1	6.148.000	9.949.000	16.137.500
E2	12.059.000	18.148.000	26.718.000
E3	17.692.000	24.527.000	35.052.000
E4	31.321.500	43.757.000	65.256.500
E5	51.304.000	76.389.000	102.015.000
E6	82.663.000	146.331.000	236.507.000

Valor mt2 Integral Promedio por estrato Predios Residenciales



Total Predios en la Ciudad

✓ Total predios **635.347** – (en las 22 comunas)

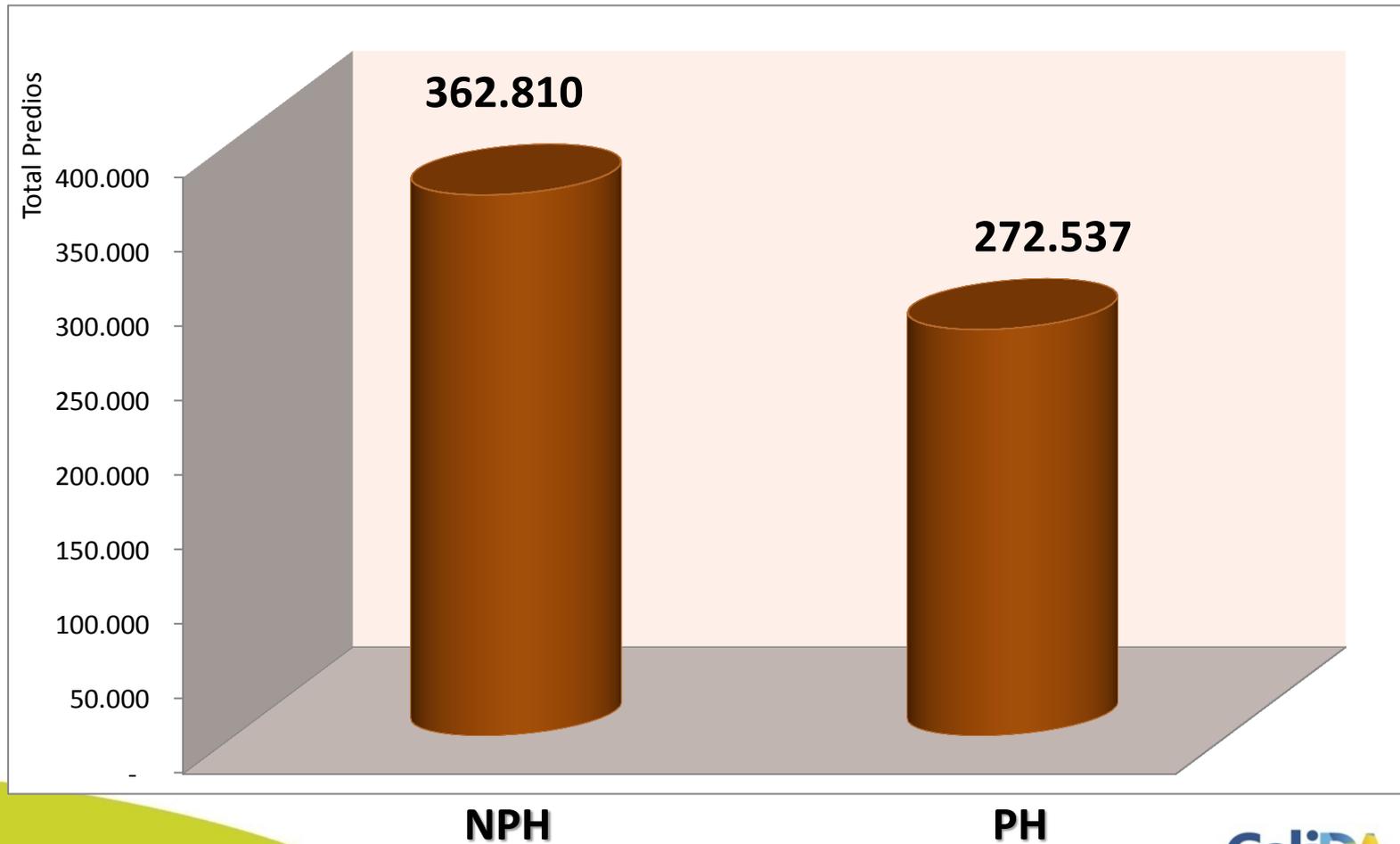


✓ Total predios incorporados 2013 → **9.359** - 2014 → **11.597**

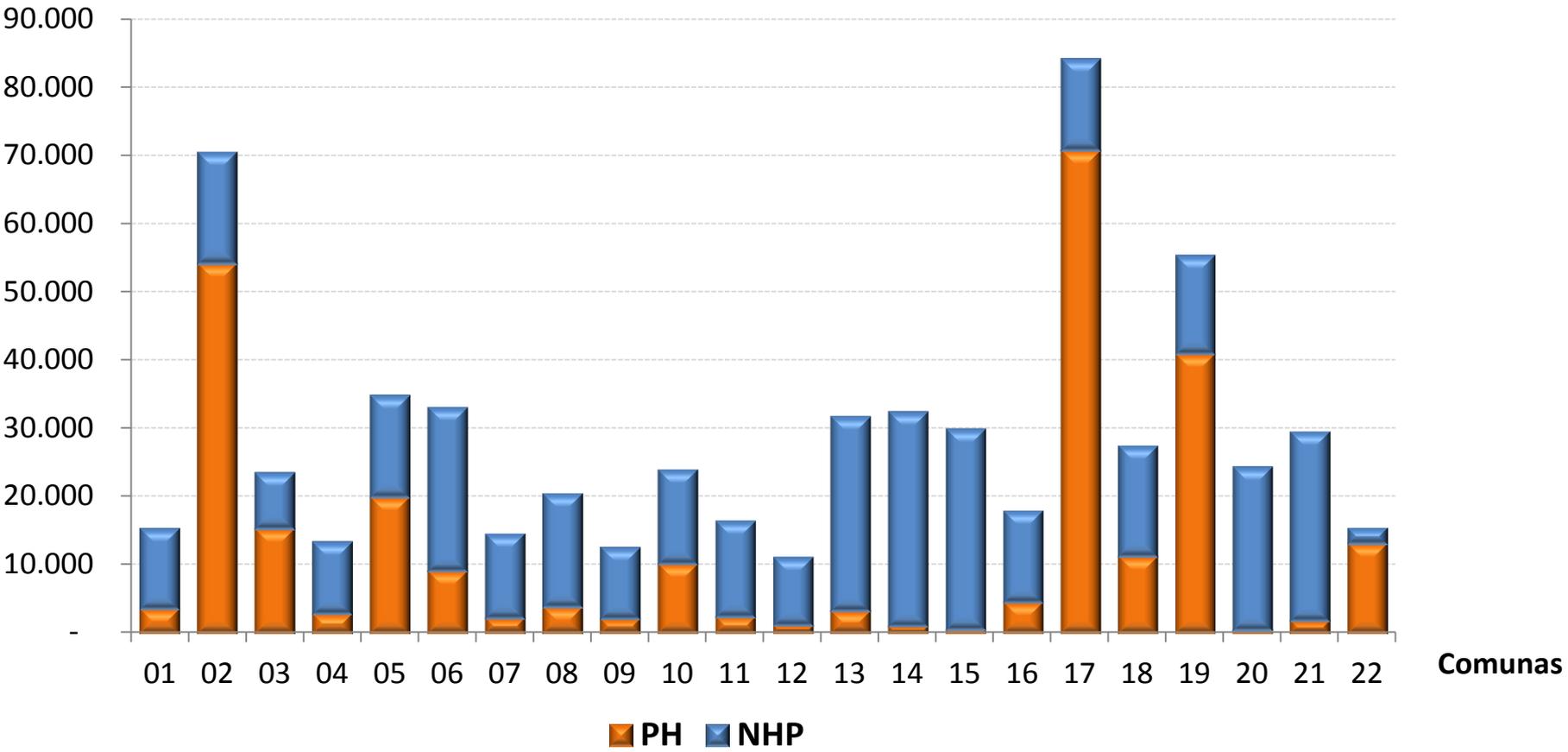
Total predios incorporados 20.956 predios

Total Predios en NPH y PH

✓ Total predios **635.347** – (en las 22 comunas)



Densificación Predial



- ✓ Las comunas con mayor número de PH son las **2, 3, 5, 17, 19 y 22**
- ✓ Total predios en **PH 272.537** y en **NPH 362.810**

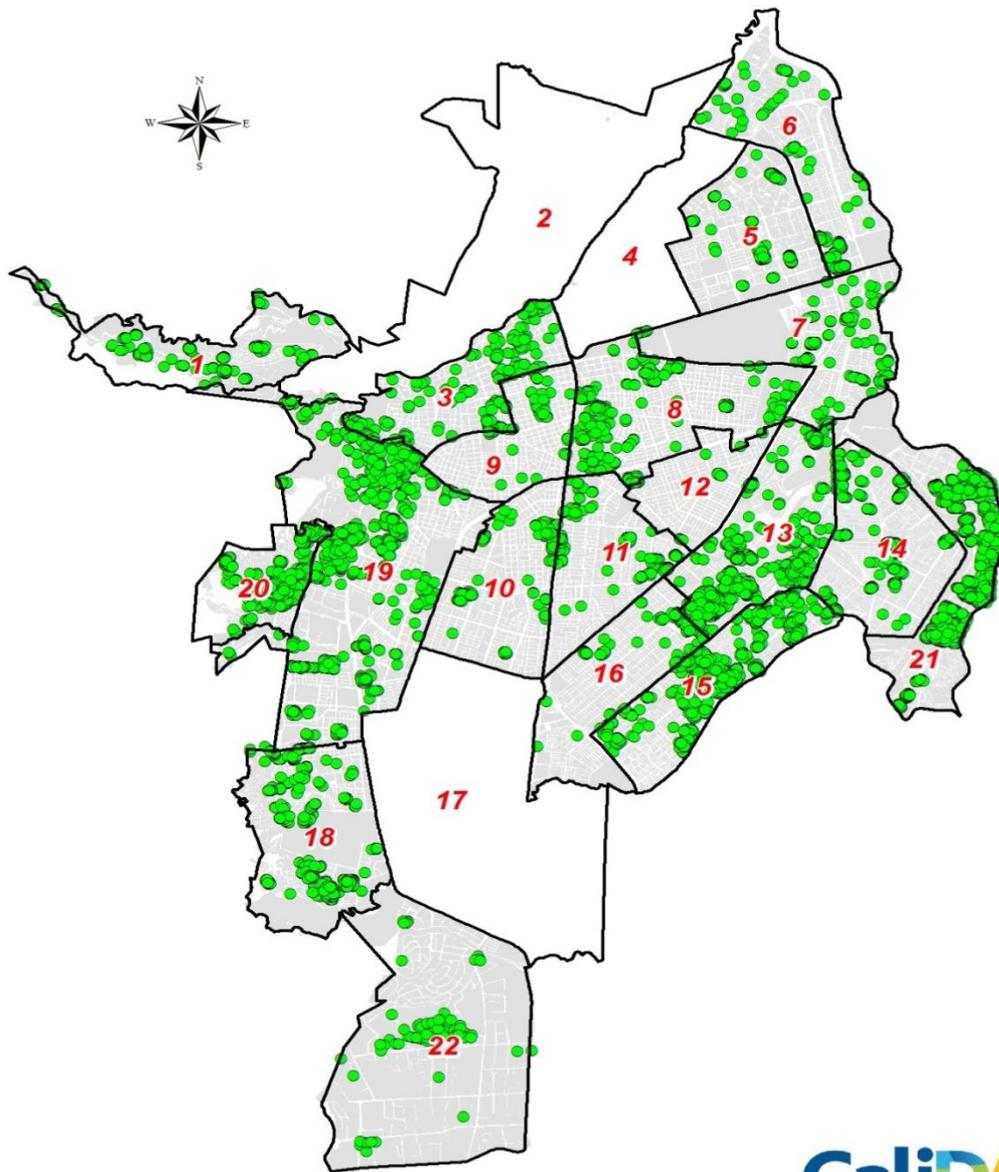
CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

3. Estratificación



CAMBIOS EN ESTRATOS EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



● PREDIOS

CalIDA
una ciudad para todos

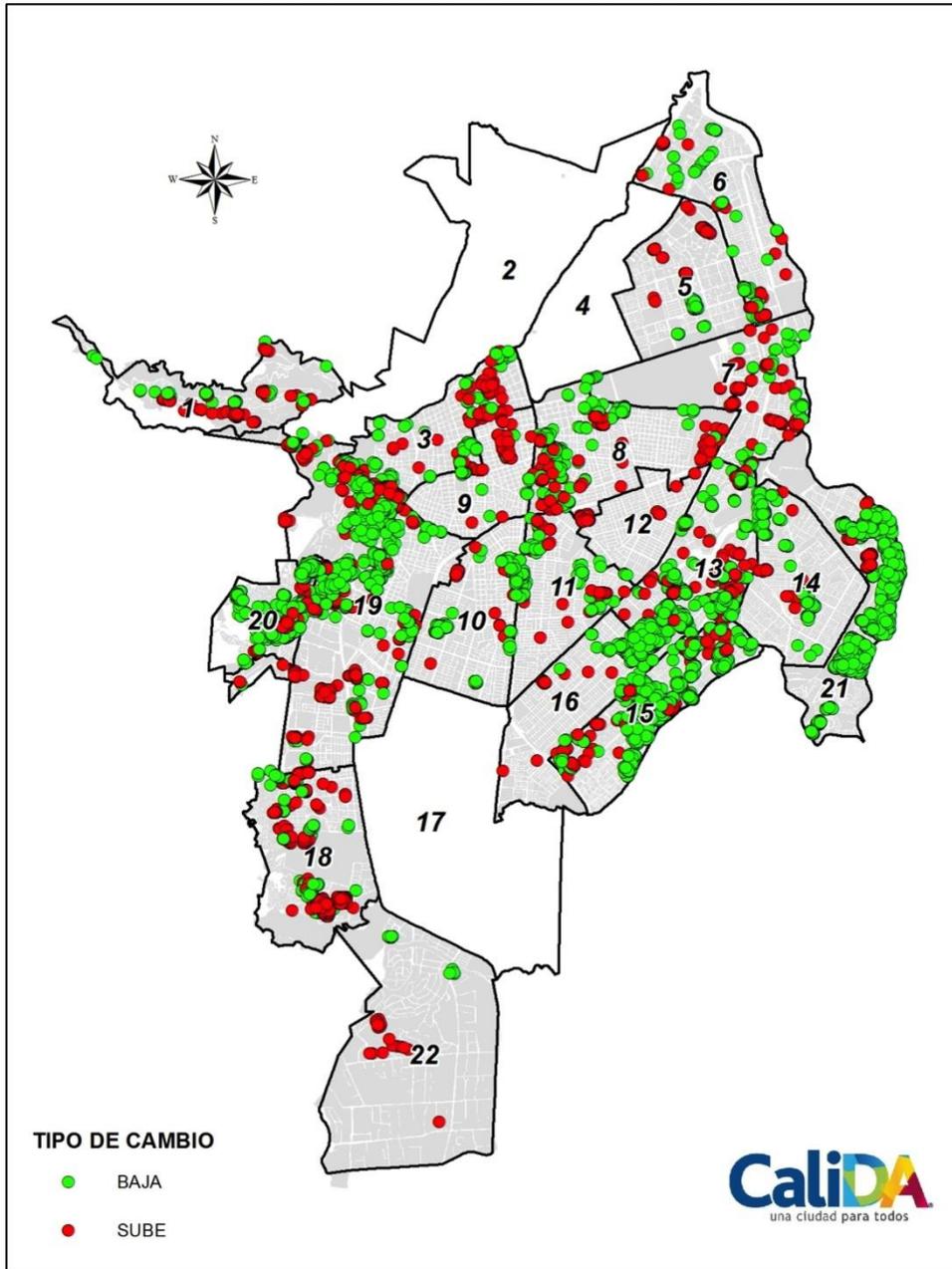
Actualizaciones de Estrato

- ❖ 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.

CalIDA
una ciudad para todos


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

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!

4. Socialización



COMUNA 9



19 Comunas actualizadas
3.680 → Asistencias
141 → Reuniones Censo Inmobiliario

COMUNA 8



COMUNA 21



DIRECTORES CALI



COMUNA 12



COMUNA 22



CONCEJO MPAL



CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

5. Impuesto Predial



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%

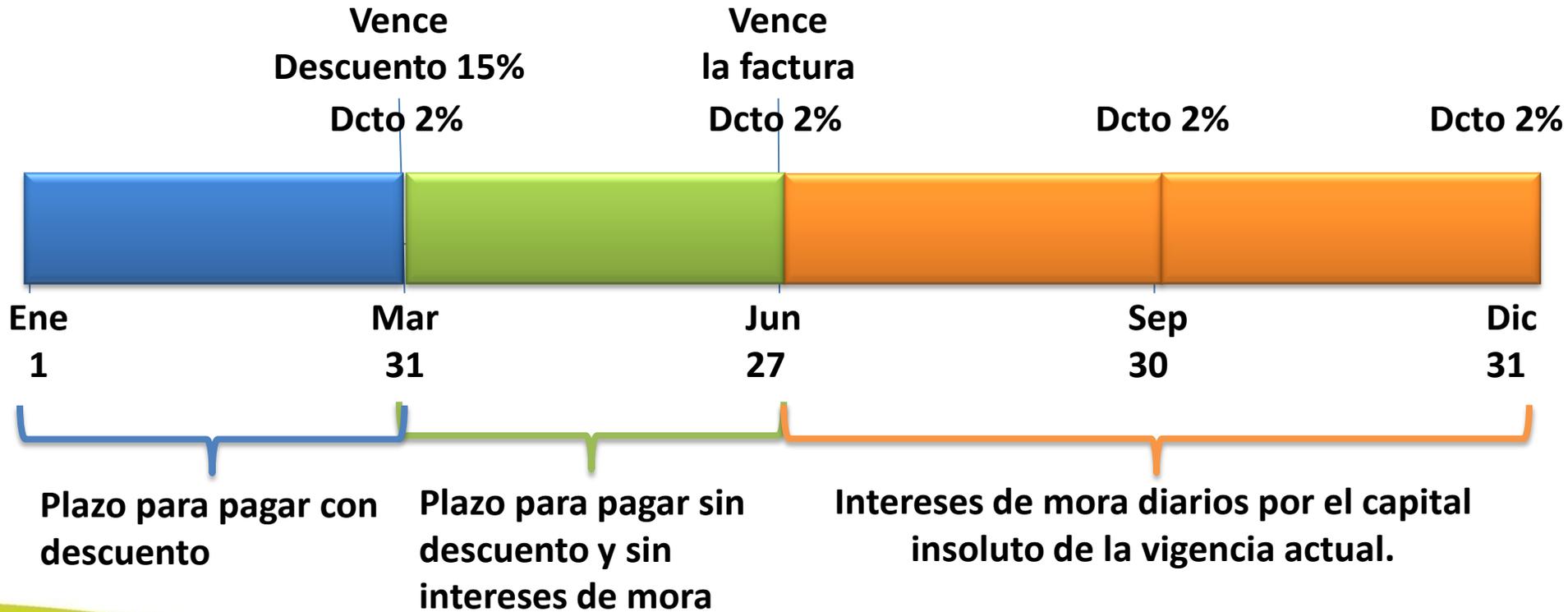
Si paga en cuotas trimestrales puntualmente

Se amplió

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

Intereses de mora

❖ Ahora tenemos una fecha de vencimiento



Para atender sus inquietudes Catastro y Rentas estarán 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

GRACIAS