



## **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 21**

**Febrero 27 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 y Divulgación

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



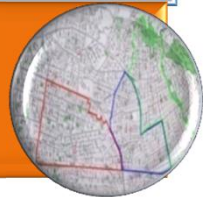
- **Pre-reconocimiento predial** (ficha catastral vs. campo en área y uso)
- **Reconocimiento predial** para calificación de predios según características de construcción y área.

## 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

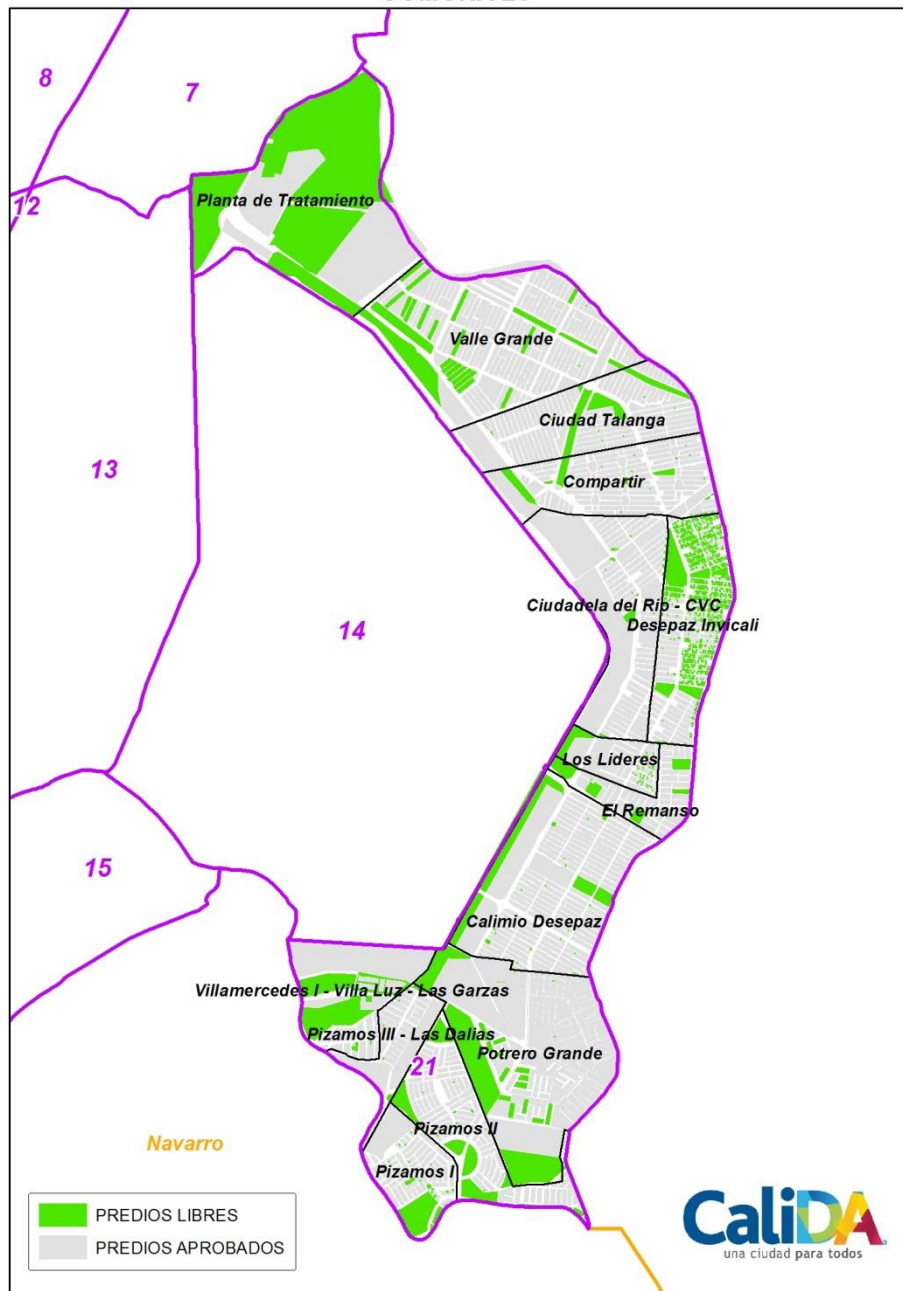
Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

1. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ **Componente Jurídico**



PROYECTO INTERRELACION CATASTRO - REGISTRO (ICARE)  
COMUNA 21



Datos con corte a enero 17 de 2014

# ICARE Catastro – Registro 2013

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

✓ Cambios de propietario  
**comuna 21** → **6.620**

✓ 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

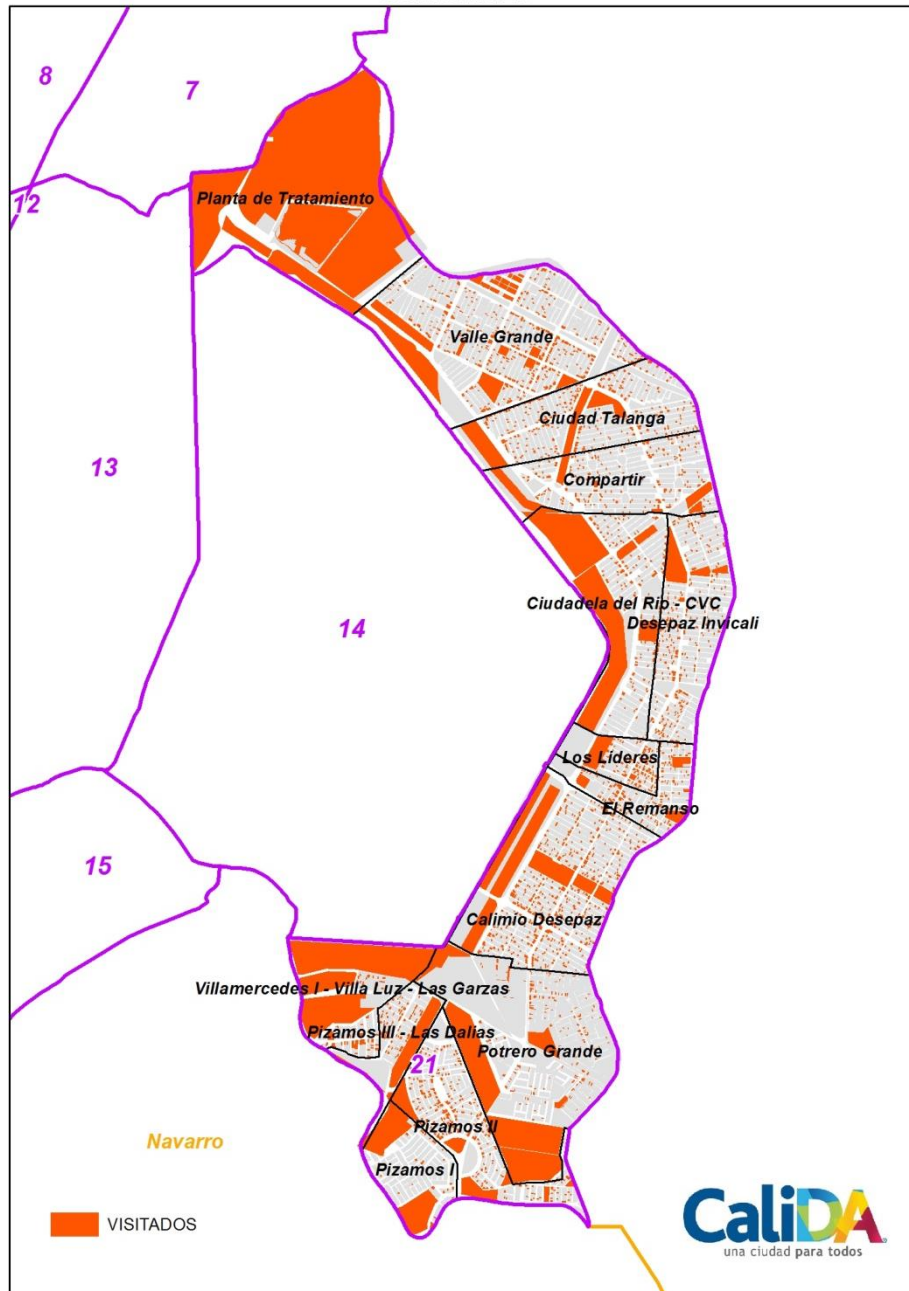
Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 1. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

### ✓ Componente Físicos



DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS PREDIOS VISITADOS  
COMUNA 21



Datos con corte a enero 17 de 2014

# Visitas realizadas

## ❖ Resultados

✓ Predios NPH	2.946
✓ Predios PH	1.714
✓ Total pre-marca	4.660
✓ Visitas Efectivas	<b>3.932</b>
✓ Total predios	29.398

✓ Visitamos efectivamente el **85 %** del total de los predios pre-marcados de la Comuna.

❖ **Importante:** Última actualización **2007**



# ¿Qué Encontramos en la Comuna 21?



- ❖ Instituciones de Salud
  - ✓ Centros de Salud → **9**



- ❖ Instituciones Educativas → **86**
  - ✓ Colegios → **38**
  - ✓ Educativas → **48**



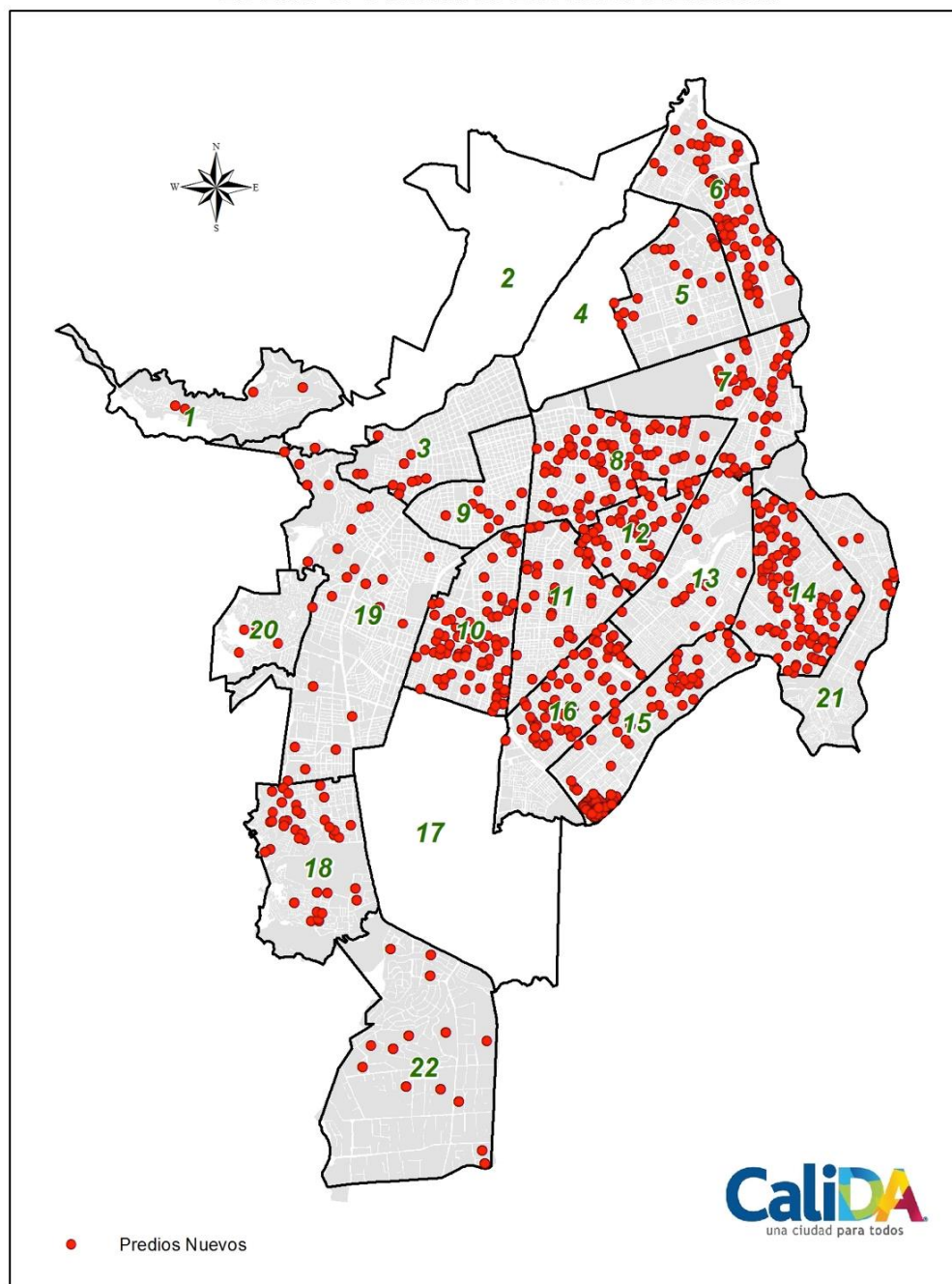
- ❖ Predios Residenciales NPH → **13.348**
- ❖ Predios Residenciales en PH → **4.443**

Datos con corte a enero 17 de 2014

**CalIDA**  
una ciudad para todos



PREDIOS NUEVOS  
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



# Predios Nuevos

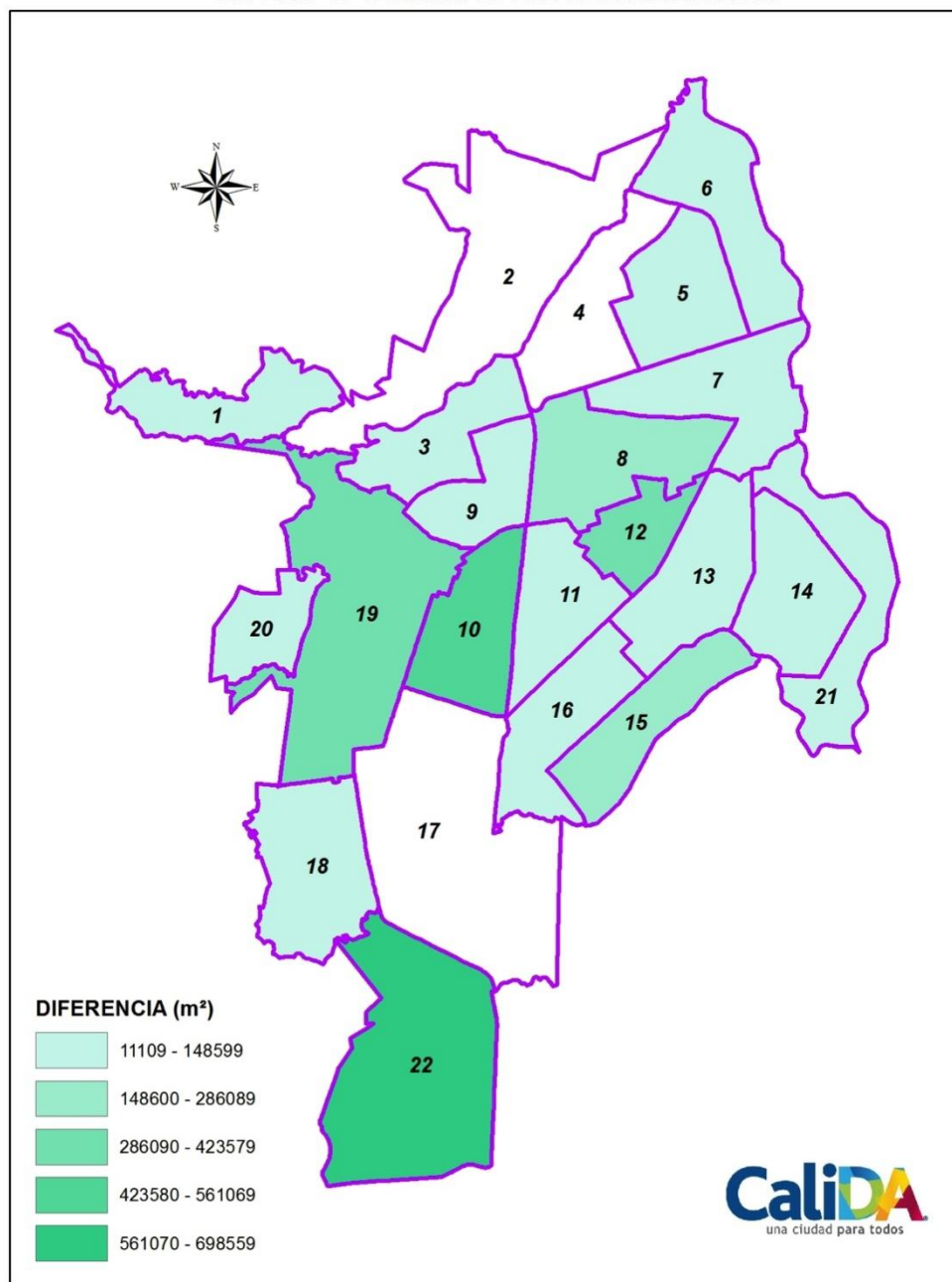
✓ **Comuna 21**  
**58** → predios  
nuevos incorporados

✓ **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

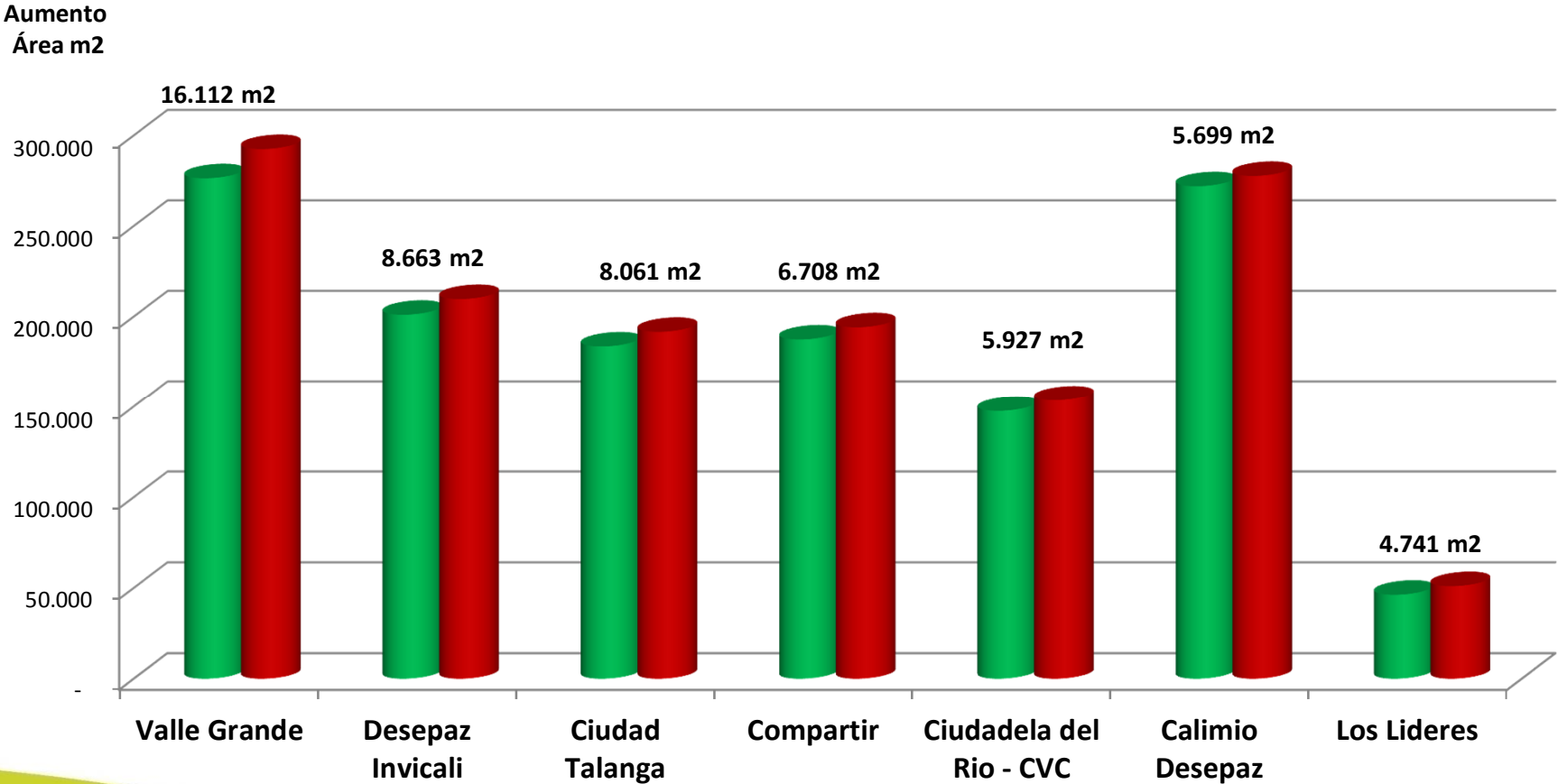


## Aumento en Áreas

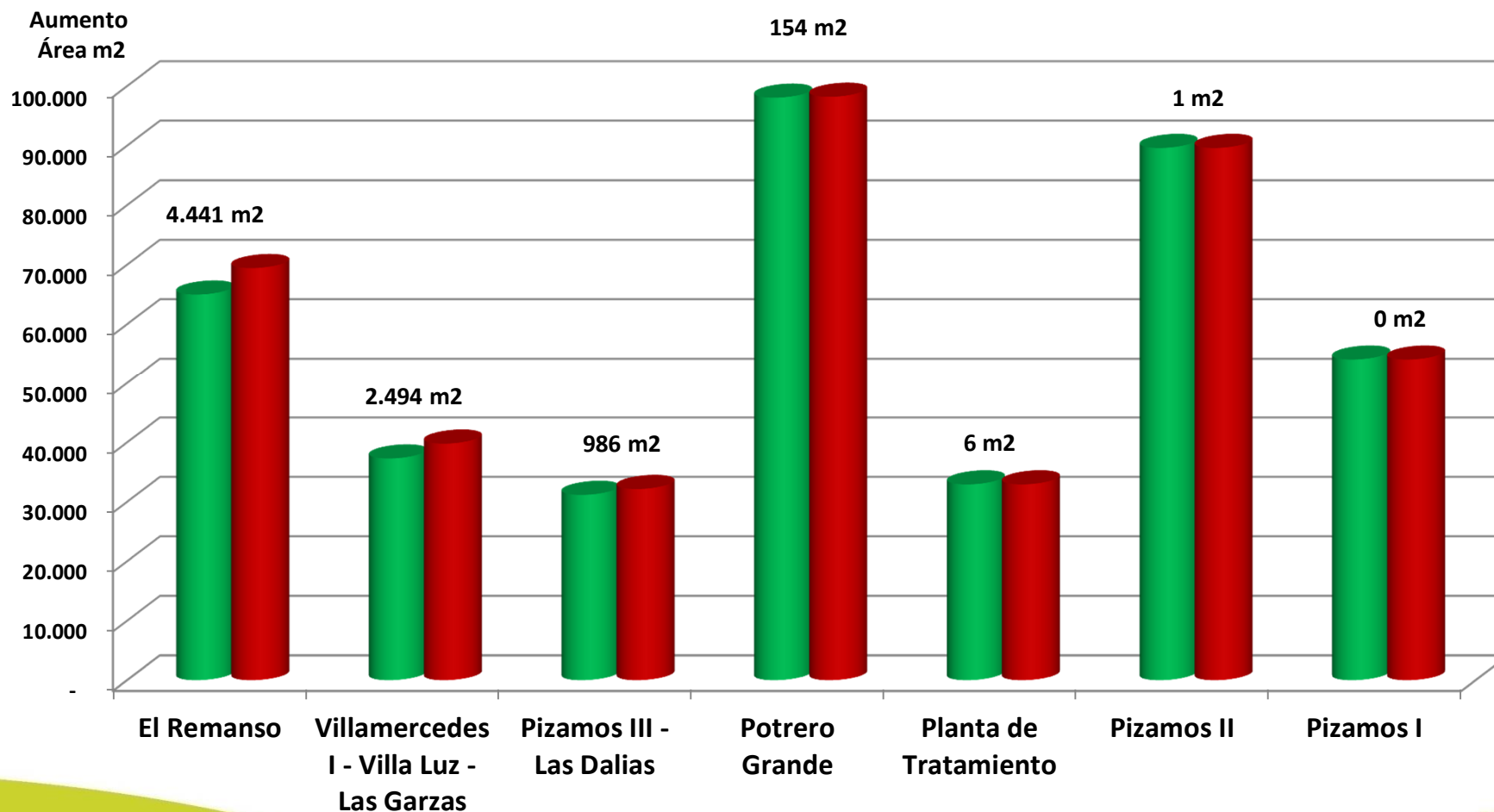
- ✓ La **Comuna 21** creció en un **2 %** (**35.015 m<sup>2</sup>** – **4,7** veces el Estadio) de **1'722.184 a 1,757.199**
- ✓ Las **comunas actualizadas** aumentaron en un **8 %** en **área total** (Construcción + anexos) .
- ✓ Crecieron en **3'870.145 m<sup>2</sup>** (**517** veces el Estadio Pascual Guerrero 7.480)
- ✓ De **47.960.785** pasó a **51.830.930 m<sup>2</sup>**

# Aumento en Área Total (Construcción + Anexos)

✓ 14 barrios tiene la comuna



# Aumento en Área Total (Construcción + Anexos)



Datos con corte a enero 17 de 2014

# Destino de los Anexos

## Enramadas



- ✓ El **79 %** de los anexos corresponden a las enramadas con **3.316** de **4.204** unidades que tiene la comuna, seguido de las marquesinas – patios cubiertos con **822** unidades (**20 %**).



- \* Patio encementado: bodegas, estaciones de gasolina y gas, parqueaderos de centros comerciales, canchas múltiples.

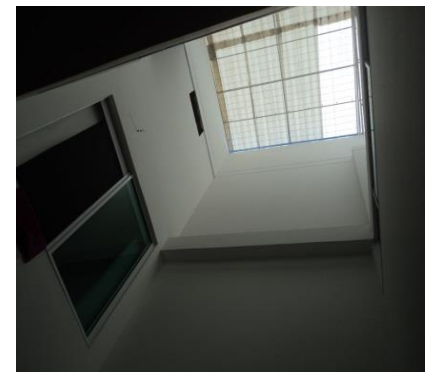
## Patio Encementado\*



## Piscina



## ✓ Marquesina (patio cubierto)



Datos con corte a enero 17 de 2014

# 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.

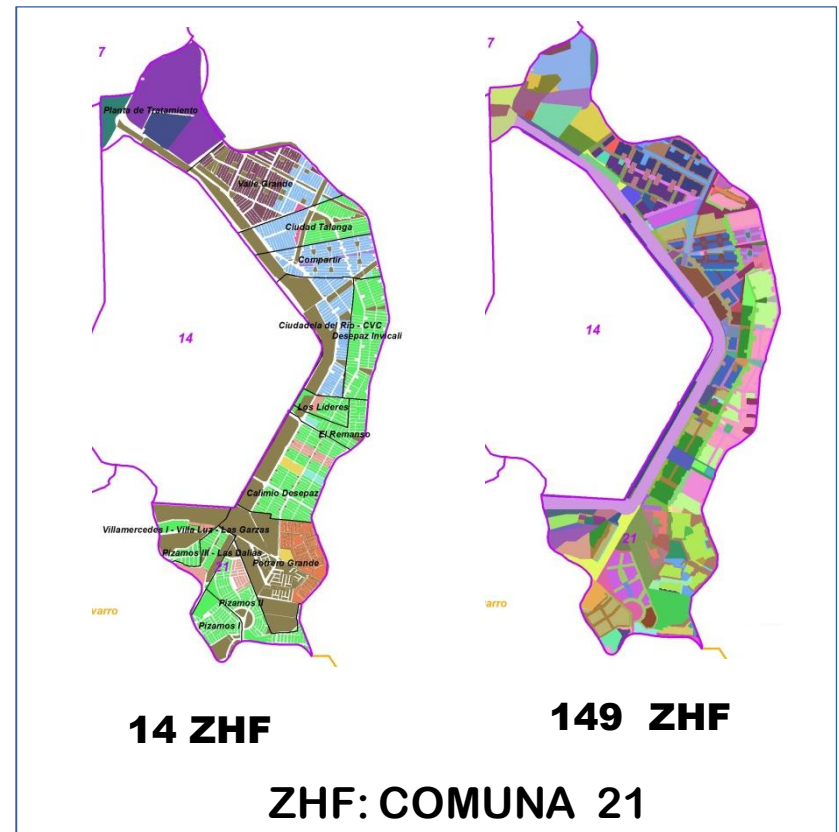
## Valor mt2 terreno

**Modelos de construcción y tablas de valor:** Valor del metro cuadrado de construcción.

## Valor mt2 construcción

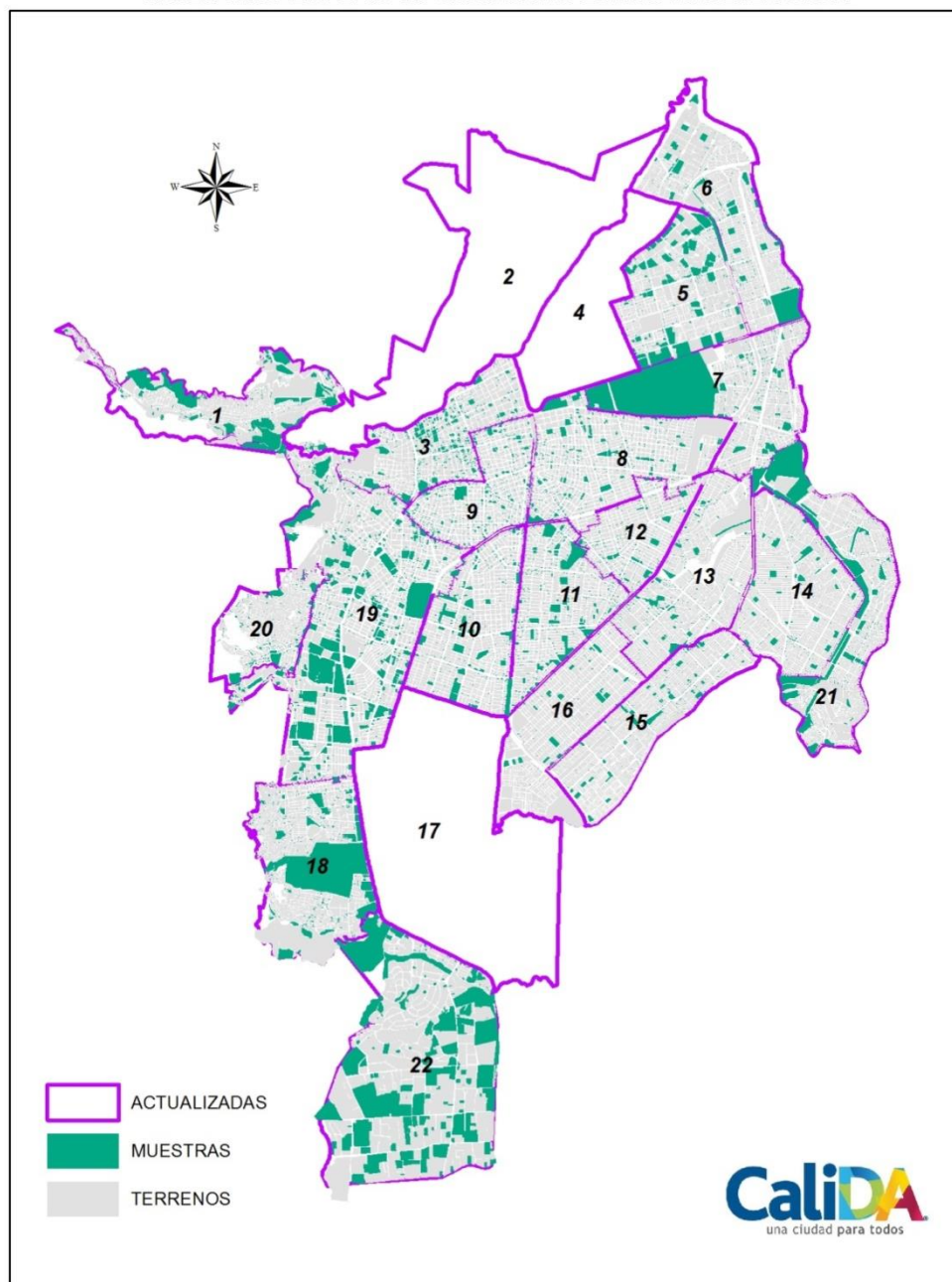
## AVALÚO CATASTRAL

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





DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS PUNTOS  
MUESTRA EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION

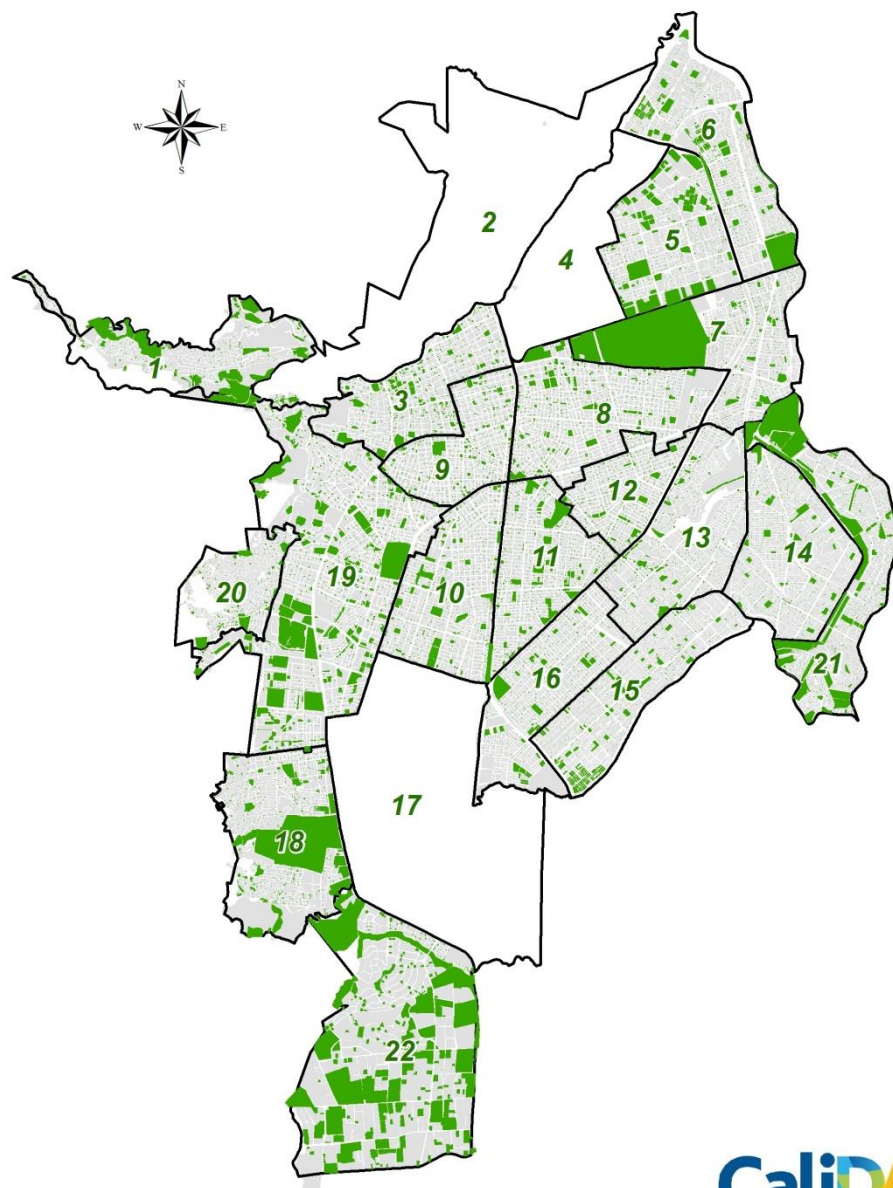


# Puntos Muestra

- ✓ **Comunas Actualizadas**  
Para el análisis económico la muestra fue de **11.037** Predios  
(**2.4%** del total de predios actualizados)
- ✓ **Comuna 21**  
Muestra de **512** Predios  
(**5 %** del total de puntos muestra)
- ❖ La muestra de Bogotá en 2010 fue de **25.000** Predios  
**1.1%** del total de predios actualizados

Datos con corte a enero 17 de 2014

PUNTOS CONTROL  
EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



 PUNTOS DE CONTROL

**CalIDA**  
una ciudad para todos

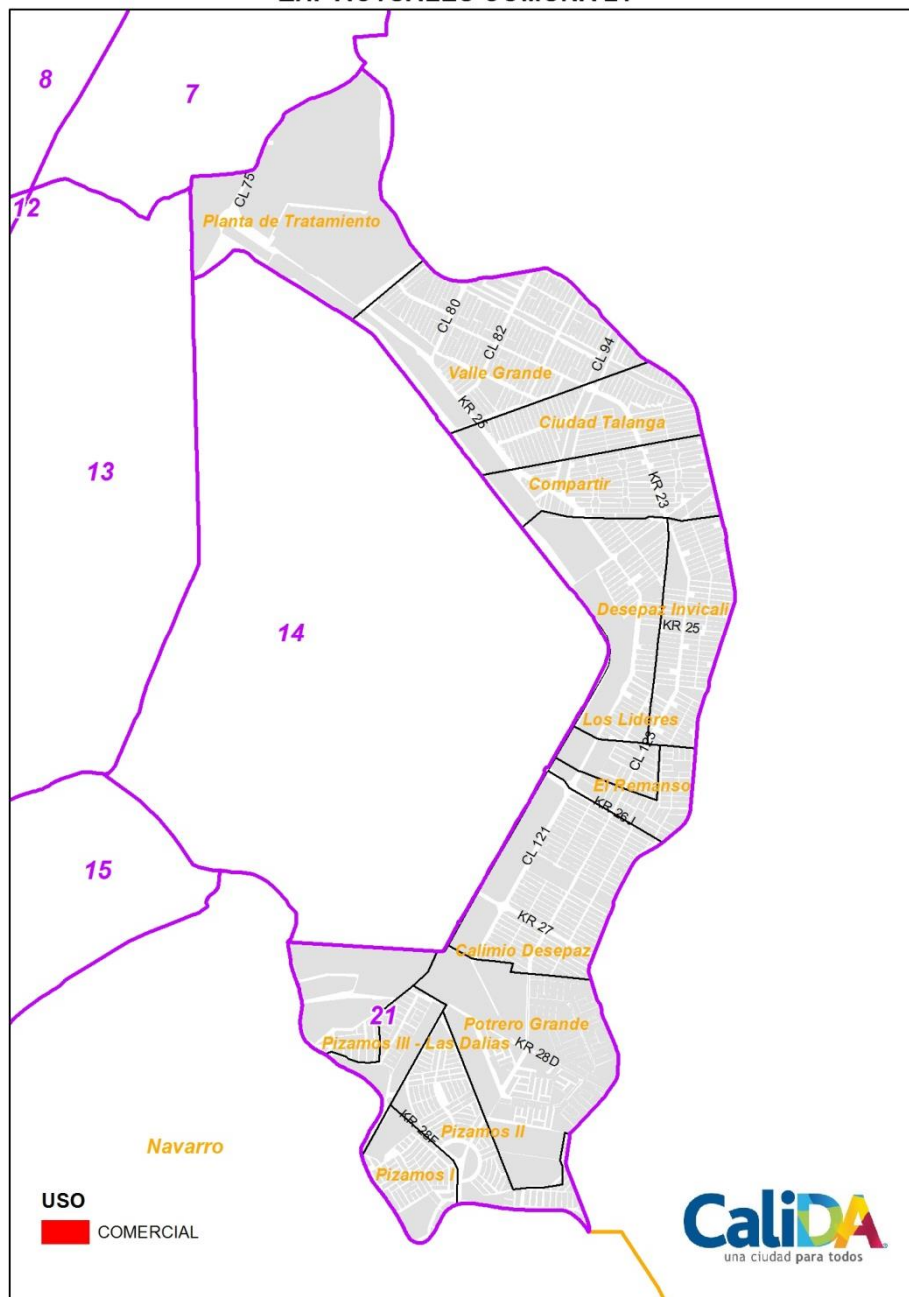
# Puntos Control

- ✓ De los **2.935** terrenos visitados en la comuna, se hizo un Control de Calidad a **994** terrenos, que equivale al **34 %** del total de terrenos.
- ✓ La Lonja de Propiedad Raíz de Cali realizó el control de calidad con **704** avalúos comerciales incluidas construcciones atípicas.

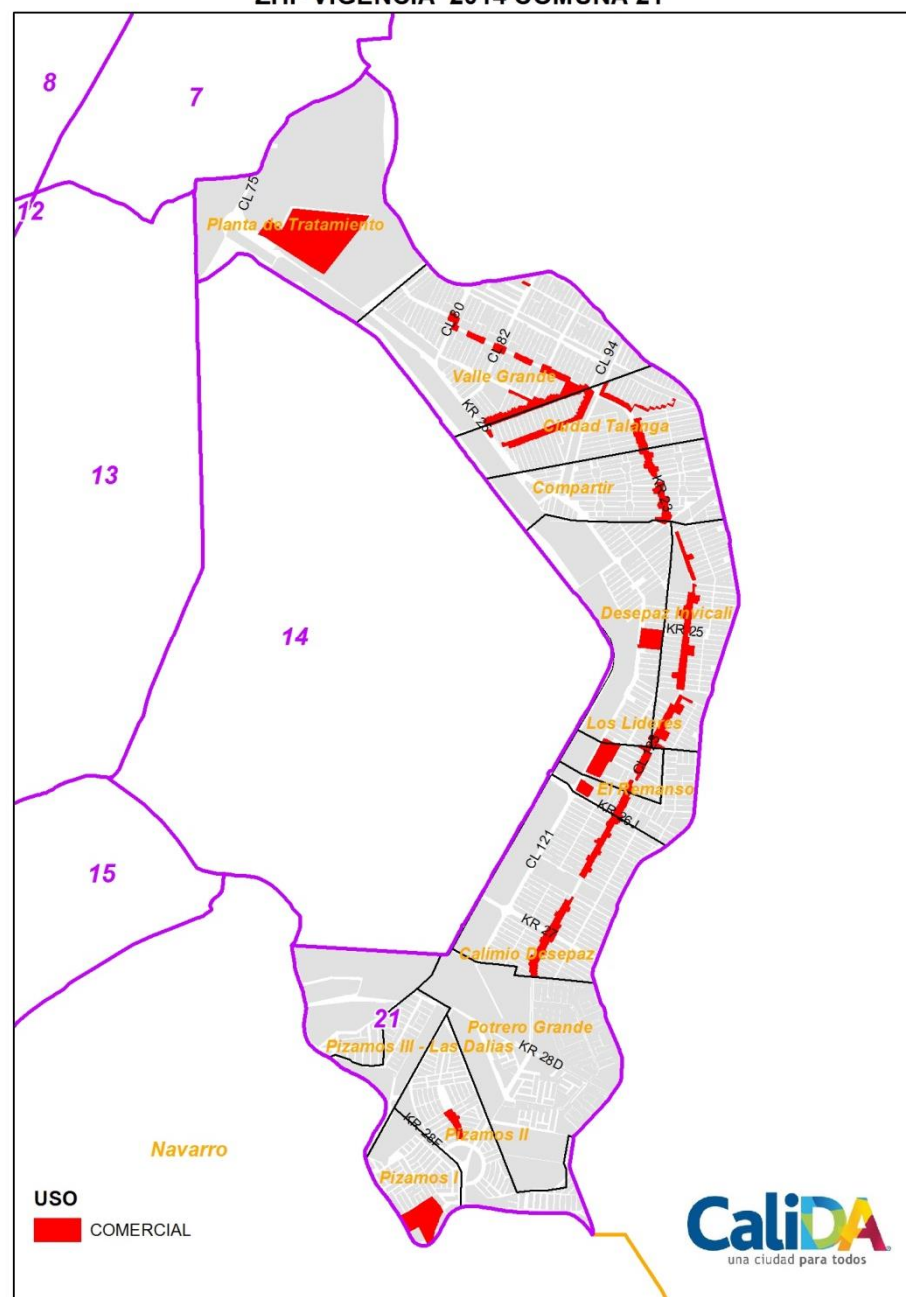
**CalIDA**  
una ciudad para todos



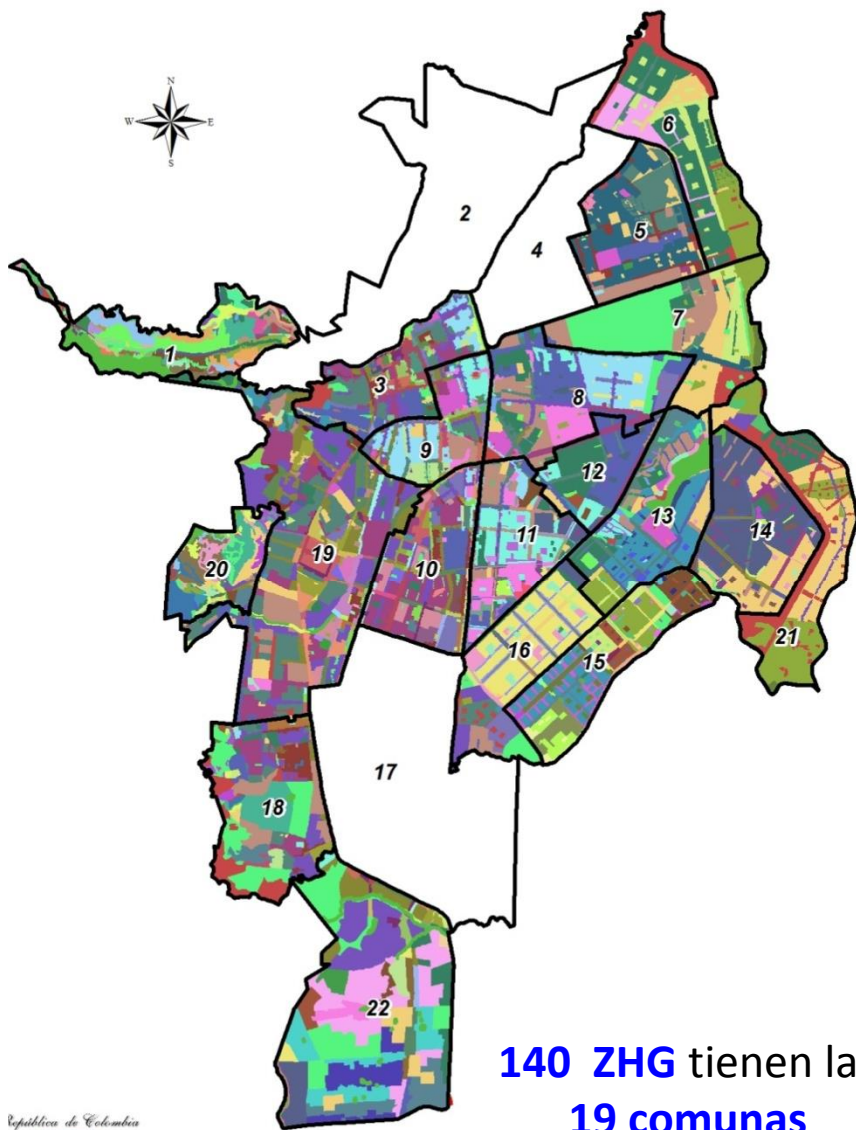
**DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS CORREDORES COMERCIALES  
ZHF ACTUALES COMUNA 21**



**DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS CORREDORES COMERCIALES  
ZHF VIGENCIA 2014 COMUNA 21**

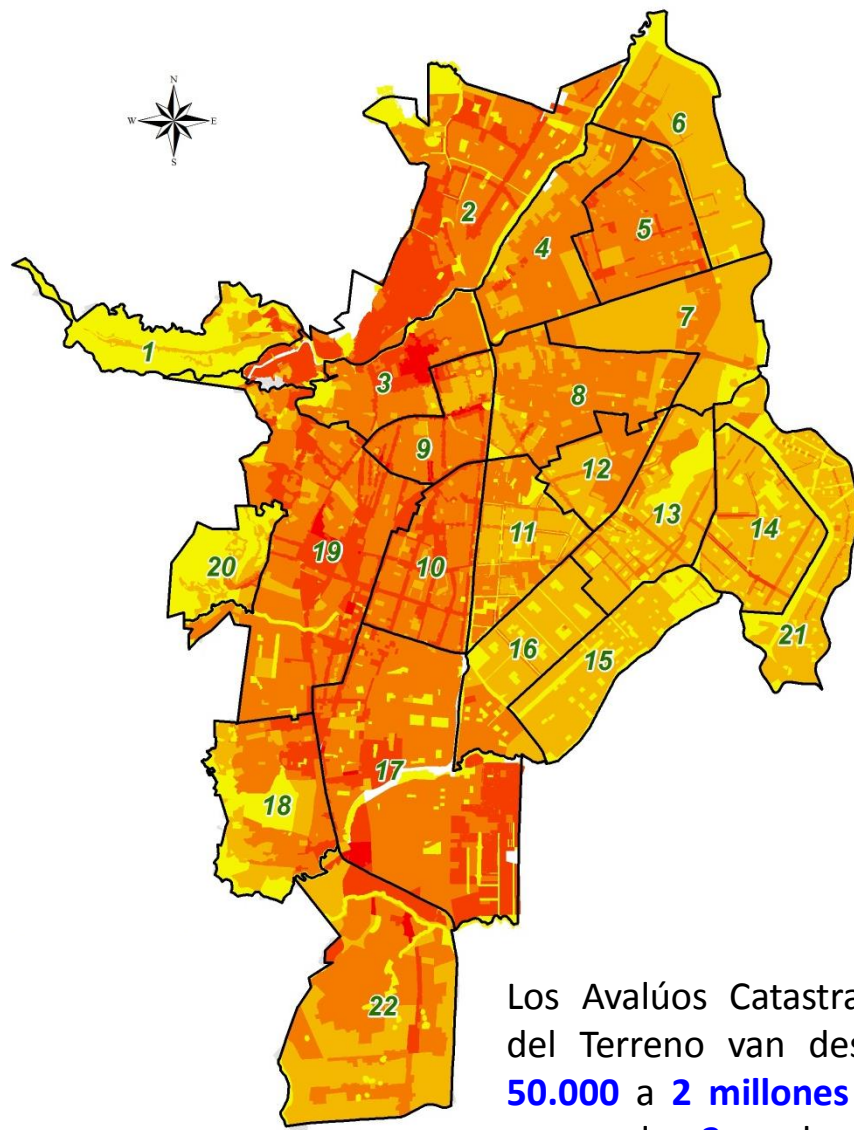


**DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS**



**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

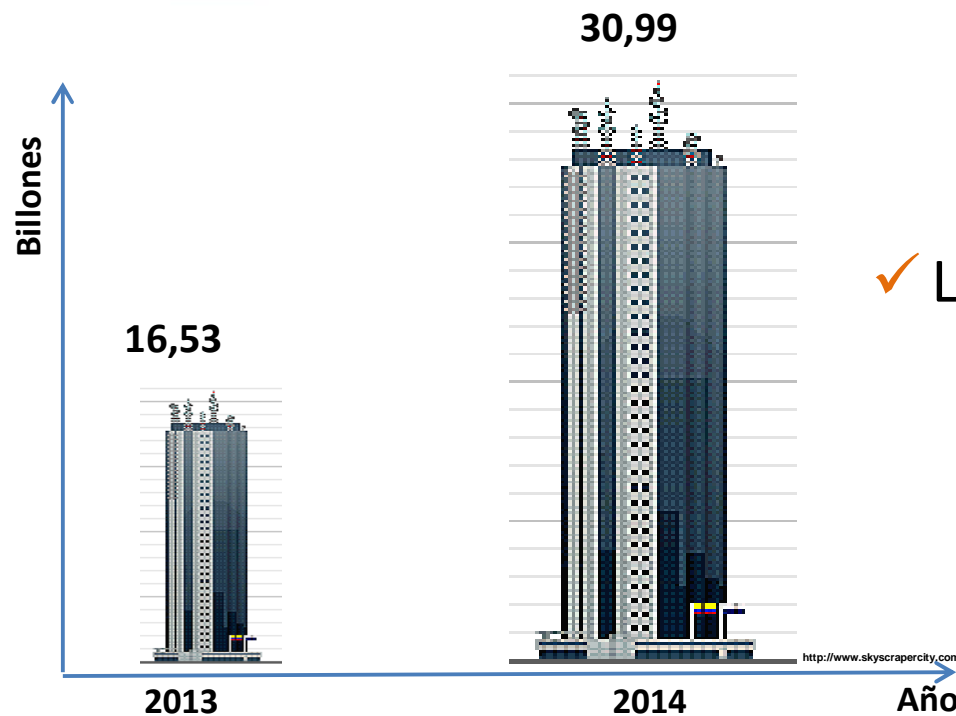
# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

## 2. Avalúo Catastral



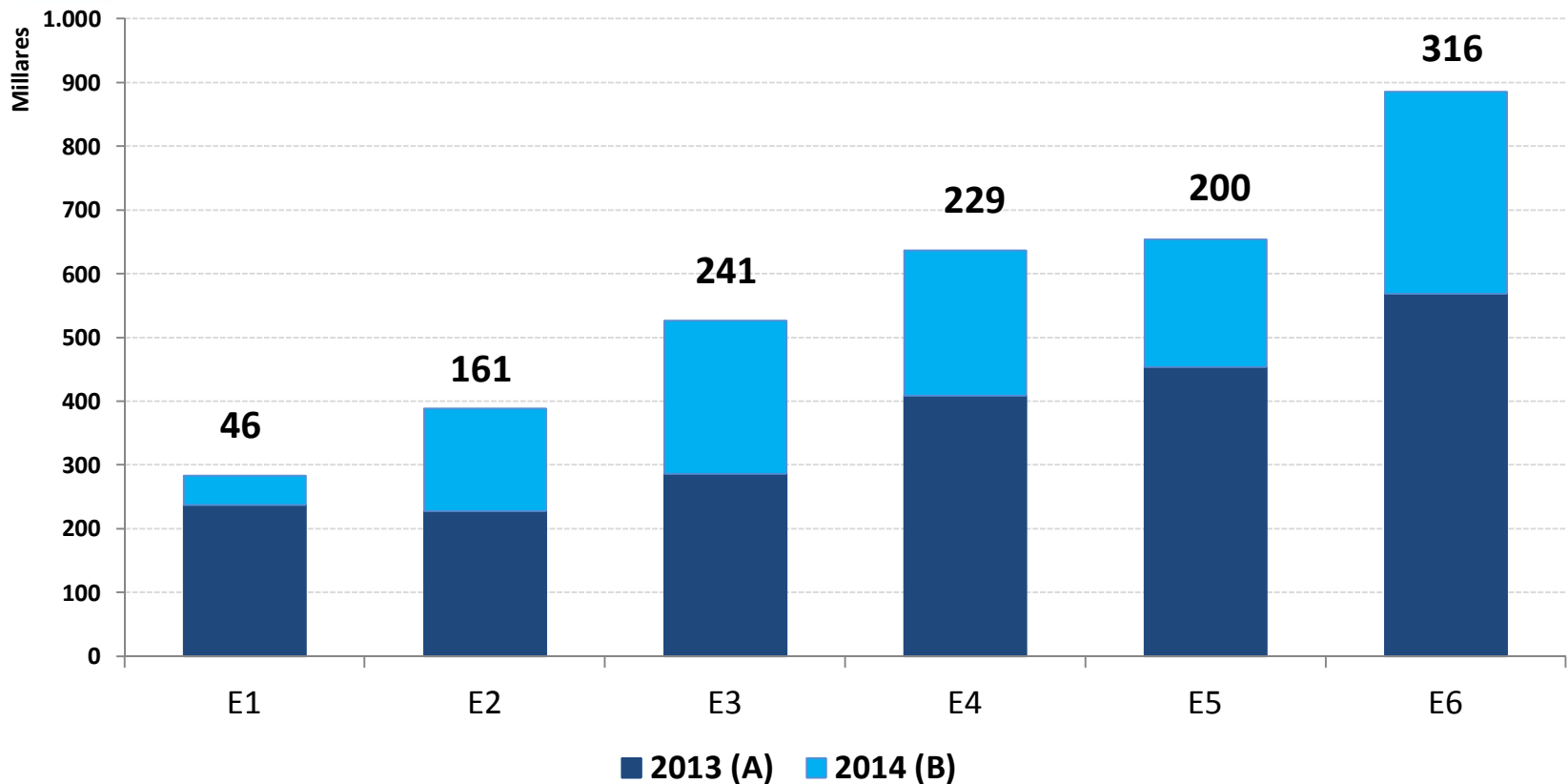
# Avalúo Catastral Vigencia 2013 Vs 2014



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

- ✓ La **Comuna 21** tiene un crecimiento del **87 %**, con un valor a hoy de **927 mil millones**.
- ✓ 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 **316 mil**.

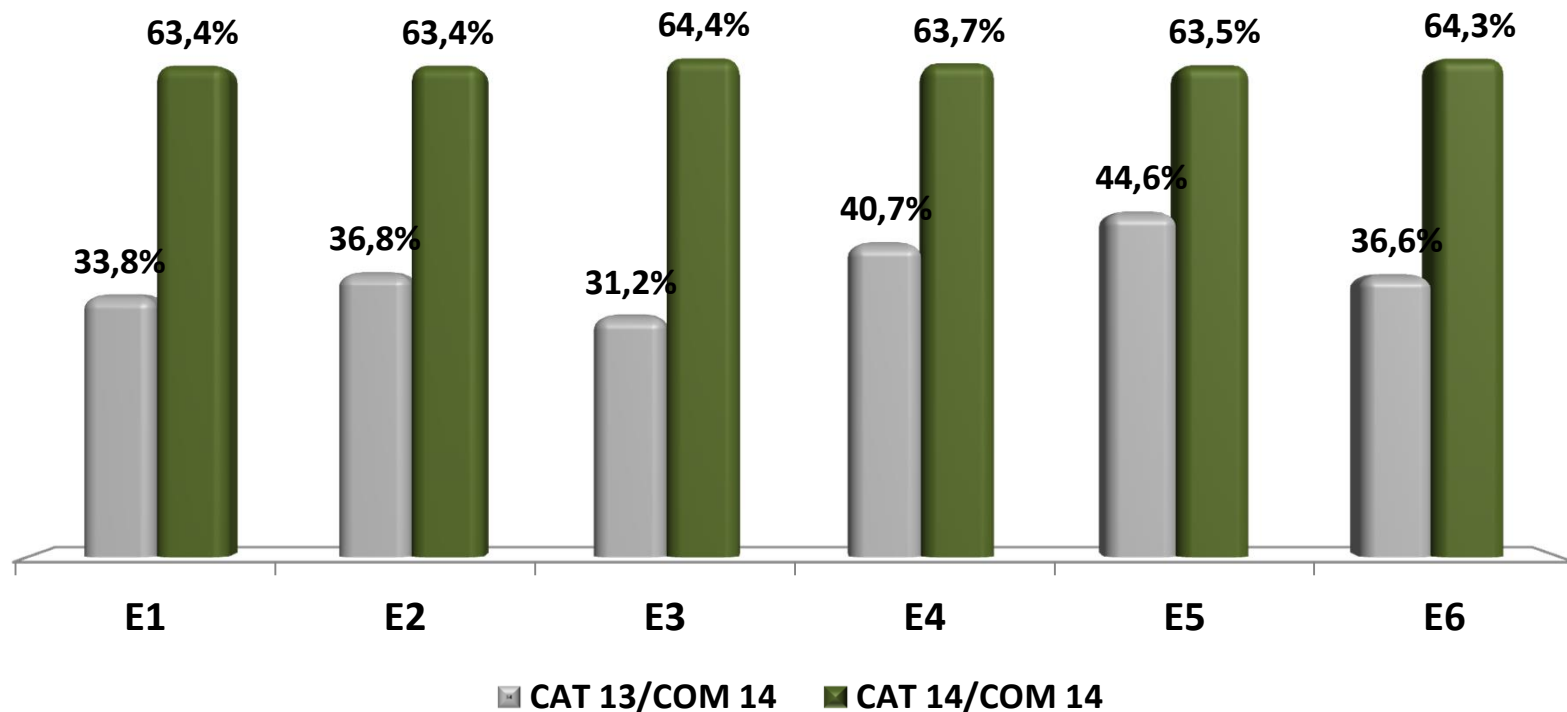
Datos con corte a enero 17 de 2014

**CalIDA**  
una ciudad para todos



# 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.



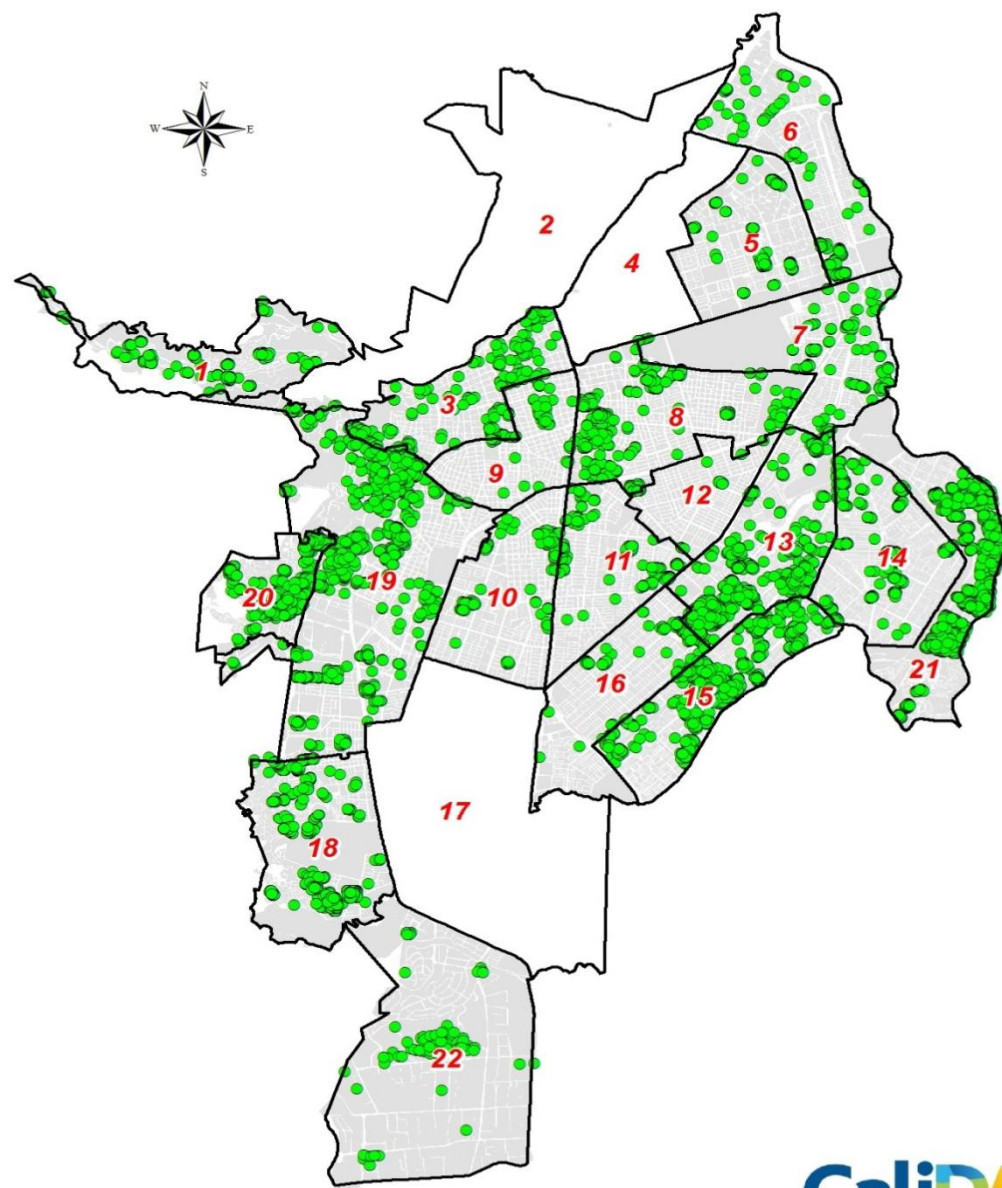
# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

## 3. Estratificación



## CAMBIOS EN ESTRATOS EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



● PREDIOS

**CalIDA**  
una ciudad para todos

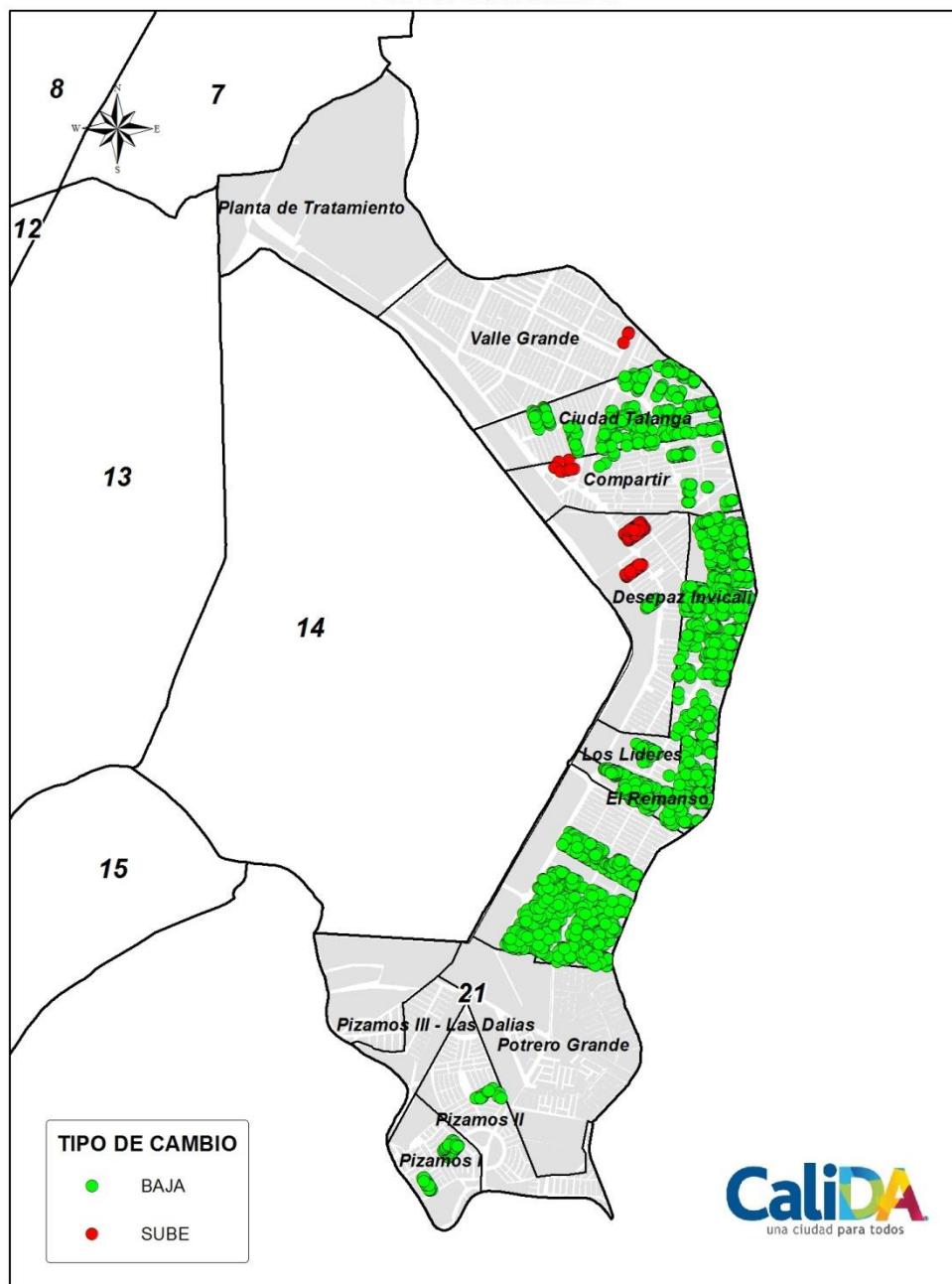
# Actualizaciones de Estrato

- ❖ 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.
- ✓ **1.933** actualizaciones de estrato se presentaron en la **comuna**, de los cuales **1.772** fueron por cambios y **161** nuevas asignaciones.

**CalIDA**  
una ciudad para todos



TIPO DE CAMBIOS EN ESTRATO  
EN LA COMUNA 21



# 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 las comunas actualizadas.
- ✓ De los **1.772** cambios de estrato presentados en la **comuna 21 - 1.659 Bajan** y **133 suben**.

Cambios	Estrato
De 1 a 2	113
De 2 a 1	1.659

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

## 4. Socialización y divulgación



## Socializaciones 2013

3.680 → Asistencias    141 → Reuniones

## Socializaciones 2014

247 → Asistentes en 14 Comunas



# ¿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 **54 %** de los predios de la Comuna **21**, pertenece a estrato **1**



# 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%**

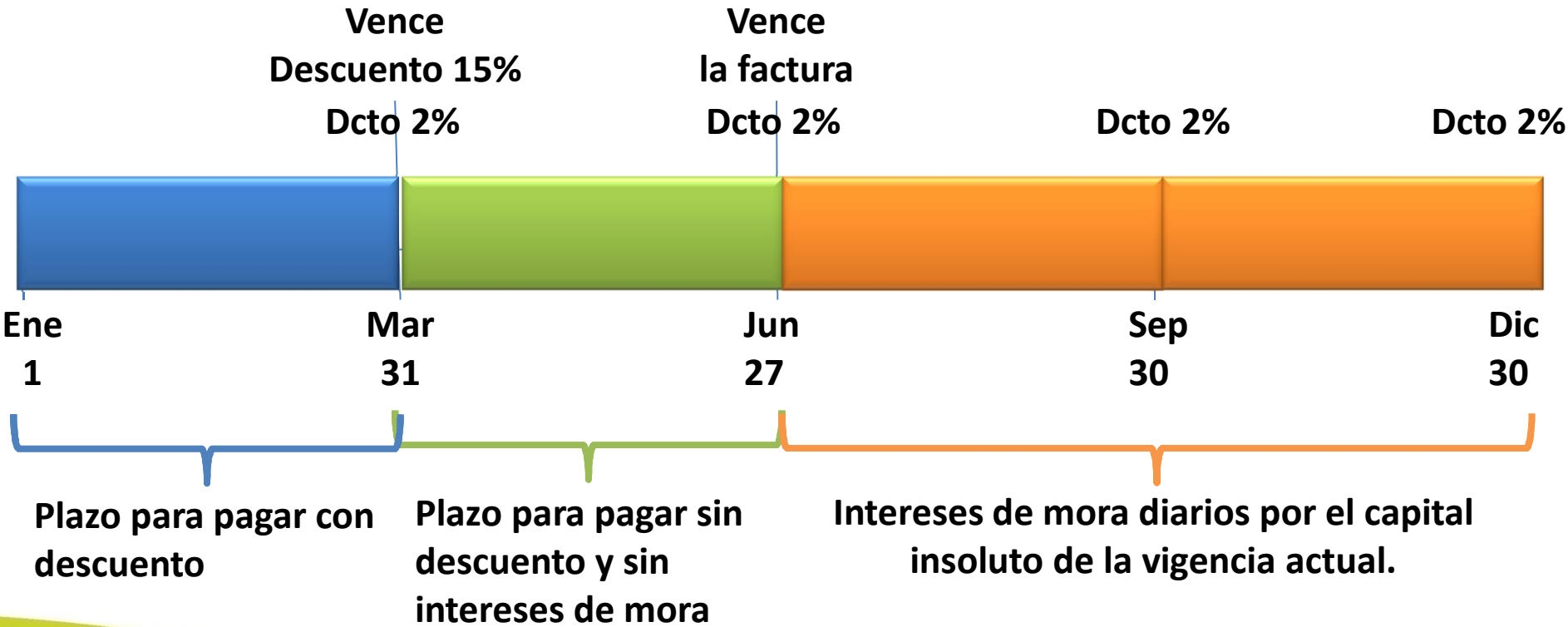
Si paga en cuotas trimestrales puntualmente

**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 \$16' m y en 2014 crece 50% (estrato 1)

	VIGENCIA	2013	2014	VARIACION 2014/2013
DATOS BASICOS	AVALUO TIPO ESTRATO	\$ 16.130.000 Residencial 1	\$ 24.195.000 Residencial 1	50%
CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL	TARIFA	4x1000	4x1000	
	TARIFA %	0,40%	0,40%	
	IMPUESTO PLENO TEORICO DEL AÑO	\$ 64.520	\$ 96.780	
	IMPUESTO PAGADO EL AÑO ANTERIOR		\$ 64.520	50%
	RANGO		Rango 2: De \$15 a \$30 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		20%	
	APLICA TOPE?		Si	
	% INCREMENTO A APLICAR		20%	
	<b>IMPUESTO PREDIAL A PAGAR</b>	<b>\$ 64.520</b>	<b>\$ 77.424</b>	<b>20%</b>
	AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		-\$ 19.356	
CALCULO DE CVC	BASE DE CALCULO (avaluo)	\$ 16.130.000	\$ 24.195.000	
	TARIFA	1,5x1000	1,5x1000	
	TARIFA %	0,15%	0,15%	
	CVC PLENA TEORICA DEL AÑO	\$ 24.195	\$ 36.293	
	CVC PAGADA EL AÑO ANTERIOR		\$ 24.195	50%
	RANGO		Rango 2: De \$15 a \$30 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		20%	
	APLICA TOPE?		Si	
	% INCREMENTO A APLICAR		20%	
	<b>CVC A PAGAR</b>	<b>\$ 24.195</b>	<b>\$ 29.034</b>	<b>20%</b>
	AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		-\$ 7.259	
CALCULO DE BOMBERIL	BASE DE CALCULO (Impuesto predial)	\$ 64.520	\$ 77.424	
	TARIFA %	0,00%	0,00%	
	<b>BOMBERIL A PAGAR</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>#iDIV/0!</b>
	<b>TOTAL A PAGAR SIN DESCUENTO</b>	<b>\$ 88.715</b>	<b>\$ 106.458</b>	<b>20%</b>
TOTAL	DESCUENTO PRONTO PAGO (SI PAGA TOTAL)	10% del predial -\$ 6.452	15% de predial, cvc y bomberil -\$ 15.969	
	<b>PAGO TOTAL CON DESCUENTO</b>	<b>\$ 82.263</b>	<b>\$ 90.489</b>	<b>10%</b>



# Ejemplo límite con avalúo en 2013 de \$16' m y en 2014 crece 80% (estrato 1)

	VIGENCIA	2013	2014	VARIACION 2014/2013
DATOS BASICOS	AVALUO TIPO ESTRATO	\$ 16.130.000 Residencial 1	\$ 29.034.000 Residencial 1	80%
CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL	TARIFA	4x1000	4x1000	
	TARIFA %	0,40%	0,40%	
	IMPUESTO PLENO TEORICO DEL AÑO	\$ 64.520	\$ 116.136	
	IMPUESTO PAGADO EL AÑO ANTERIOR		\$ 64.520	80%
	RANGO		Rango 2: De \$15 a \$30 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		20%	
	APLICA TOPE?		Si	
	% INCREMENTO A APLICAR		20%	
	<b>IMPUESTO PREDIAL A PAGAR</b>	<b>\$ 64.520</b>	<b>\$ 77.424</b>	<b>20%</b>
	AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		-\$ 38.712	
CALCULO DE CVC	BASE DE CALCULO (avaluo)	\$ 16.130.000	\$ 29.034.000	
	TARIFA	1,5x1000	1,5x1000	
	TARIFA %	0,15%	0,15%	
	CVC PLENA TEORICA DEL AÑO	\$ 24.195	\$ 43.551	
	CVC PAGADA EL AÑO ANTERIOR		\$ 24.195	80%
	RANGO		Rango 2: De \$15 a \$30 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		20%	
	APLICA TOPE?		Si	
	% INCREMENTO A APLICAR		20%	
	<b>CVC A PAGAR</b>	<b>\$ 24.195</b>	<b>\$ 29.034</b>	<b>20%</b>
	AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		-\$ 14.517	
CALCULO DE BOMBERIL	BASE DE CALCULO (Impuesto predial)	\$ 64.520	\$ 77.424	
	TARIFA %	0,00%	0,00%	
	<b>BOMBERIL A PAGAR</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>#iDIV/0!</b>
TOTAL	<b>TOTAL A PAGAR SIN DESCUENTO</b>	<b>\$ 88.715</b>	<b>\$ 106.458</b>	<b>20%</b>
	DESCUENTO PRONTO PAGO (SI PAGA TOTAL)	10% del predial -\$ 6.452	15% de predial, cvc y bomberil -\$ 15.969	
	<b>PAGO TOTAL CON DESCUENTO</b>	<b>\$ 82.263</b>	<b>\$ 90.489</b>	<b>10%</b>

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

Click al banner





Para atender sus inquietudes  
Catastro y Rentas estarán en:

## Presenciales

- ” CAM
- ” Cañaveralejo: Av Roosevelt con calle 5
- ” Estación: Av. Vásquez Cobo No. 23N – 59 Metrocali (IPU)
- ” 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)



# GRACIAS



**CalidA**  
una ciudad para todos





# Tablas de tarifas

ESTRATO	TARIFAS A COBRAR SOBRE EL AVALUO CATASTRAL	TARIFAS 2013		TARIFAS 2014	
1	4X1000	4x1000	0,400%	4x1000	0,400%
2	8x1000	8x1000	0,800%	8x1000	0,800%
3	10x1000	10x1000	1,000%	10x1000	1,000%
4	11x1000	11x1000	1,100%	11x1000	1,100%
5	13x1000	13x1000	1,300%	13x1000	1,300%
6	14x1000	14x1000	1,400%	14x1000	1,400%
Comercio	14,5x1000	14,5x1000	1,450%	14,5x1000	1,450%
Industria	14,5x1000	14,5x1000	1,450%	14,5x1000	1,450%
Institucional	10x1000	10x1000	1,000%	10x1000	1,000%
Lote	33x1000	33x1000	3,300%	33x1000	3,300%