



CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

✓ **Una tarea en la que participamos todos**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL
ADECONTA – Asociación de Contadores**

Marzo 6 de 2014

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

1. Antecedentes
2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario
 - Jurídico y Físico
 - Económico
3. Socialización
4. 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-

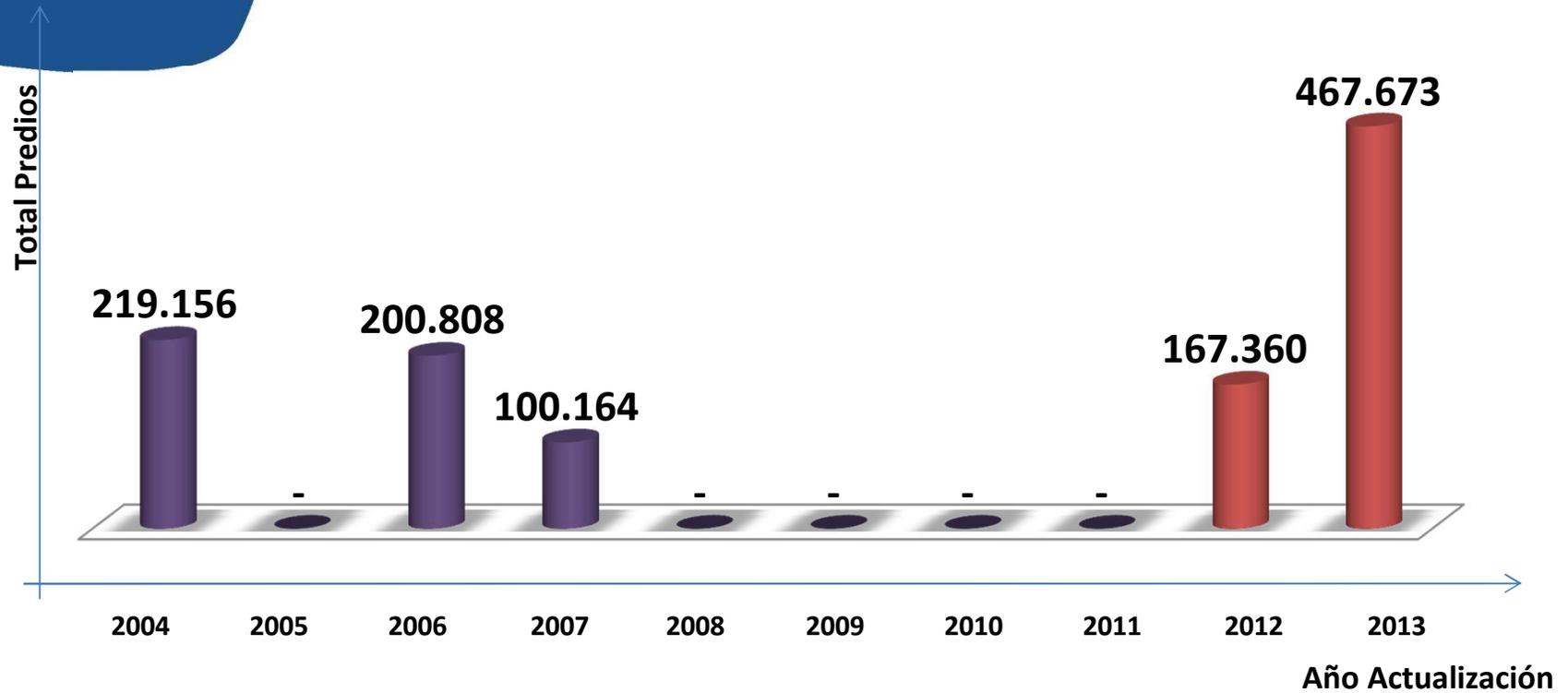
Antecedentes



CalIDA
una ciudad para todos



Últimas actualizaciones



Año	Total Comunas	Comunas Actualizadas
2004	9	2, 4, 12, 13, 15, 17, 18 y 20 (17 incluye 22)
2005	0	
2006	8	3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 19
2007	5	1, 11, 14, 16 y 21

Año	Total Comunas	Comunas Actualizadas
De 2008 a 2011	0	
2012	3	2, 4 y 17
2013	19	1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 y 22

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)

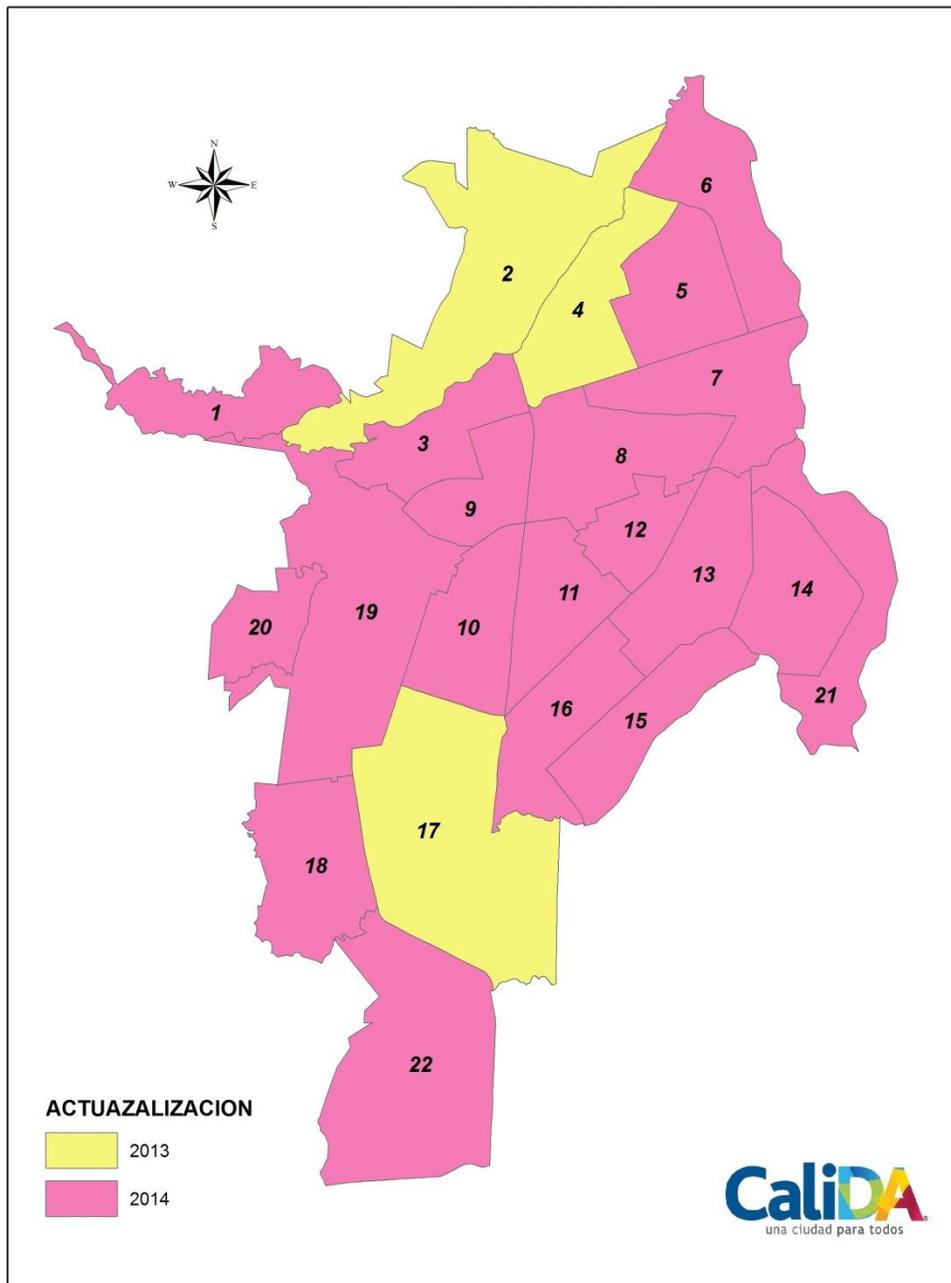


Proceso Catastral Para Cada Vigencia

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

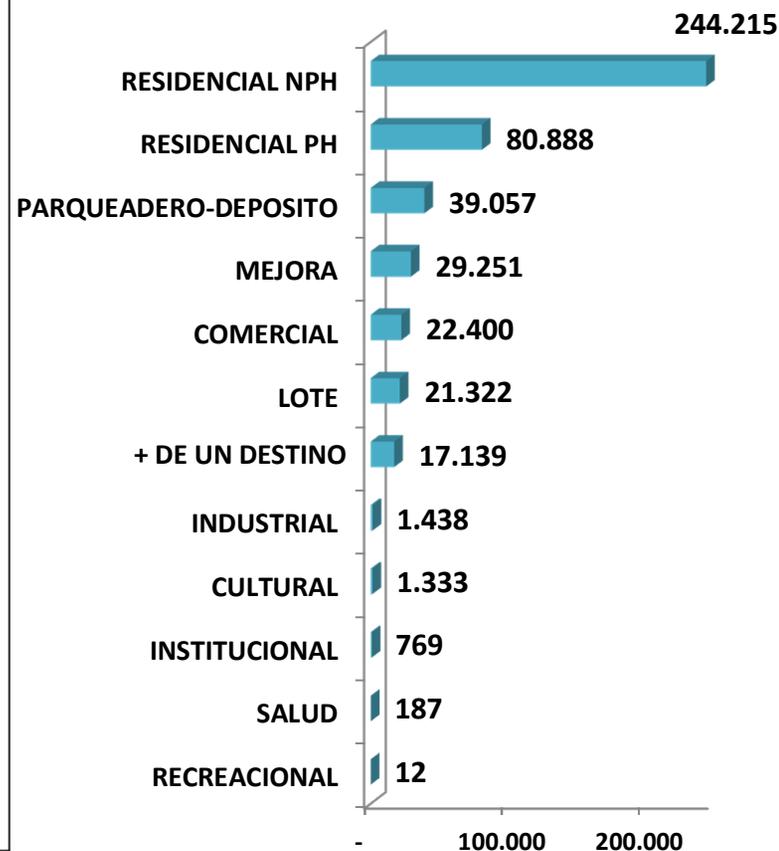
Vigencia de actualización	Forma de actualización	Predios	Comunas	Descripción
Grupo 1 2014	Actualización Catastral – vigencia 2014	458.011	1 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 -15 – 16 – 18 – 19 – 20 – 21 - 22	Proceso masivo
Grupo 2 2013	Índice de Valoración Predial - IVP 2013	167.360	2 – 4 – 17	Cálculo del Índice

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS COMUNAS EN ACTUALIZACION
VIGENCIAS 2013 Y 2014



19 Comunas a actualizar en 2013

458.011 predios (75 %)



Nota: Cifras antes de actualización

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



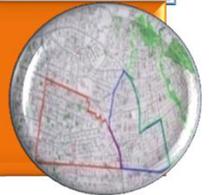
- **Pre-reconocimiento predial** (ficha catastral vs. campo en área y uso)
- **Reconocimiento predial** para calificación de predios según características de construcción y área.

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!

2- Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ Componente Físico y Jurídico



Cambios de USO 2013 – 2014

En las 19 Comunas Actualizadas

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**.

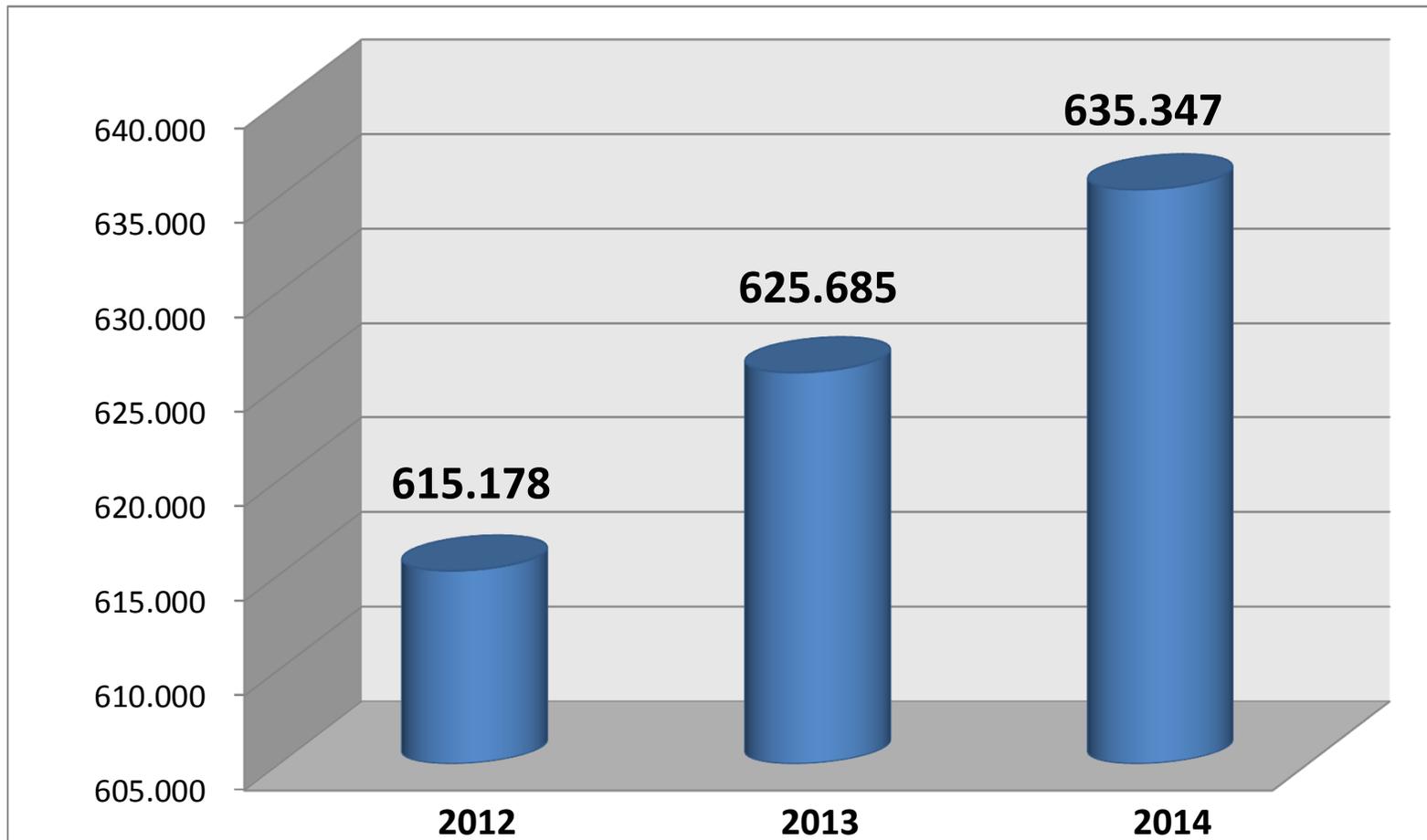
Resultados del Censo Inmobiliario 2013

19 Comunas actualizadas

- **48.892** Cambios de propietarios
- **467.673** Total predios
- **30.99** billones cuestan las **19 comunas** catastralmente
- **11.594** Predios nuevos
- Cambios de estrato **9.141**
- Nuevas asignación de estrato **5.648**
- **2.617.879** mts2 incorporados (**350 veces** el Estadio Pascual)

Total predios en la ciudad

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

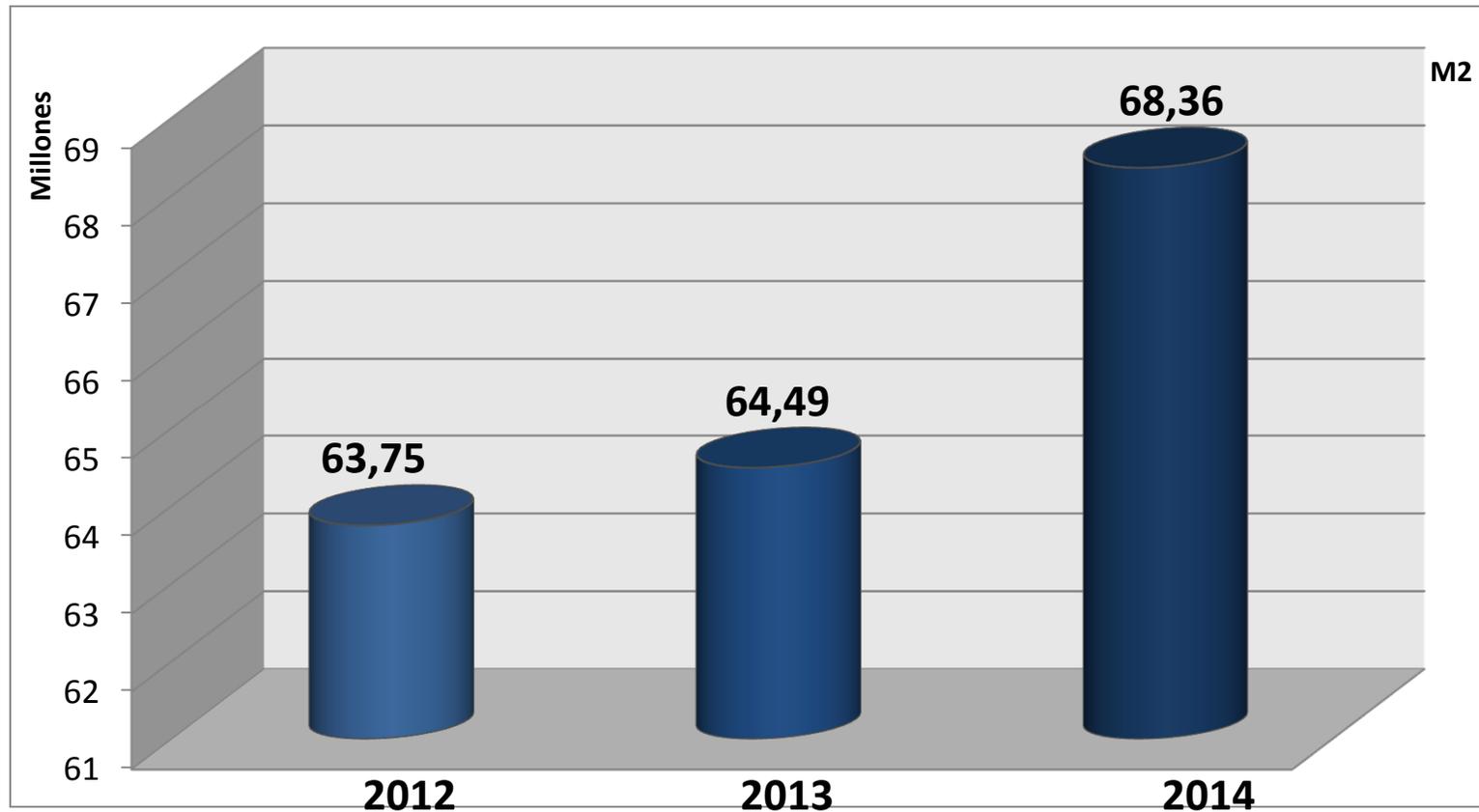


✓ Total predios incorporados 2013 → **9.359** - 2014 → **11.597**

Total predios incorporados → 20.956 predios

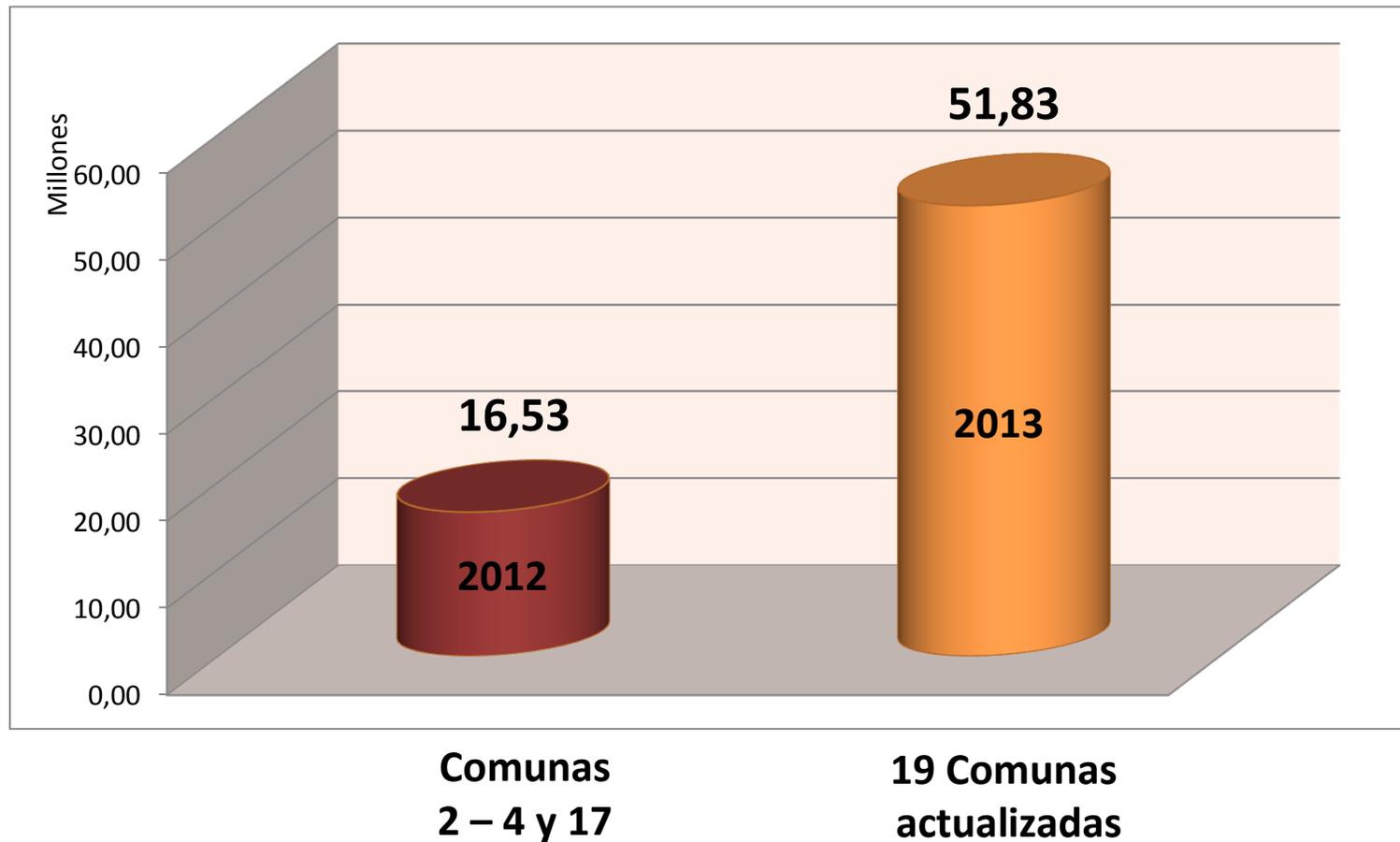
Área total construida en la ciudad

❖ Área total incluye Construcción + Anexos



Área total de construcción por actualizaciones

❖ Área total incluye Construcción + Anexos



Nota: Datos con corte a enero 17 de 2014

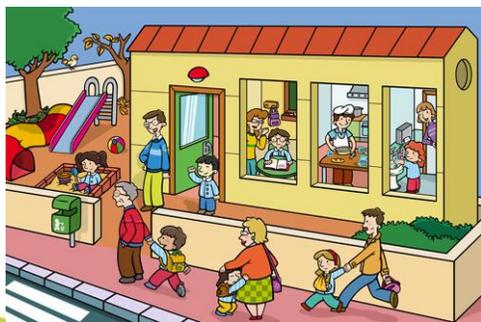
Cifras importantes del Censo 19 Comunas actualizadas



- ❖ 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**



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

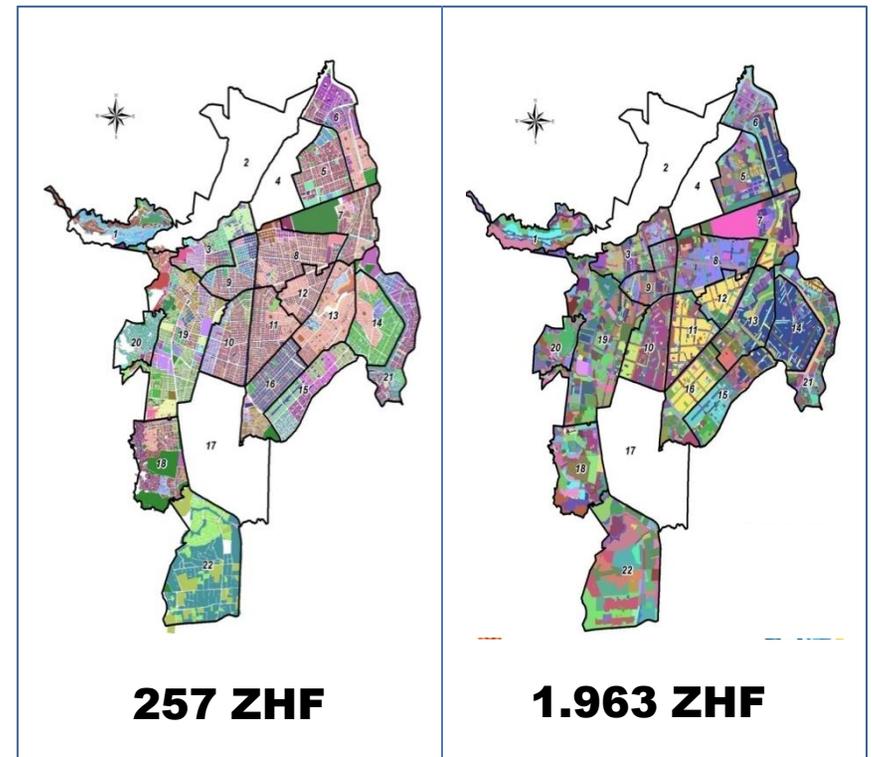
Modelos de construcción y tablas de valor: Valor del metro cuadrado de construcción.

Valor mt2 construcción

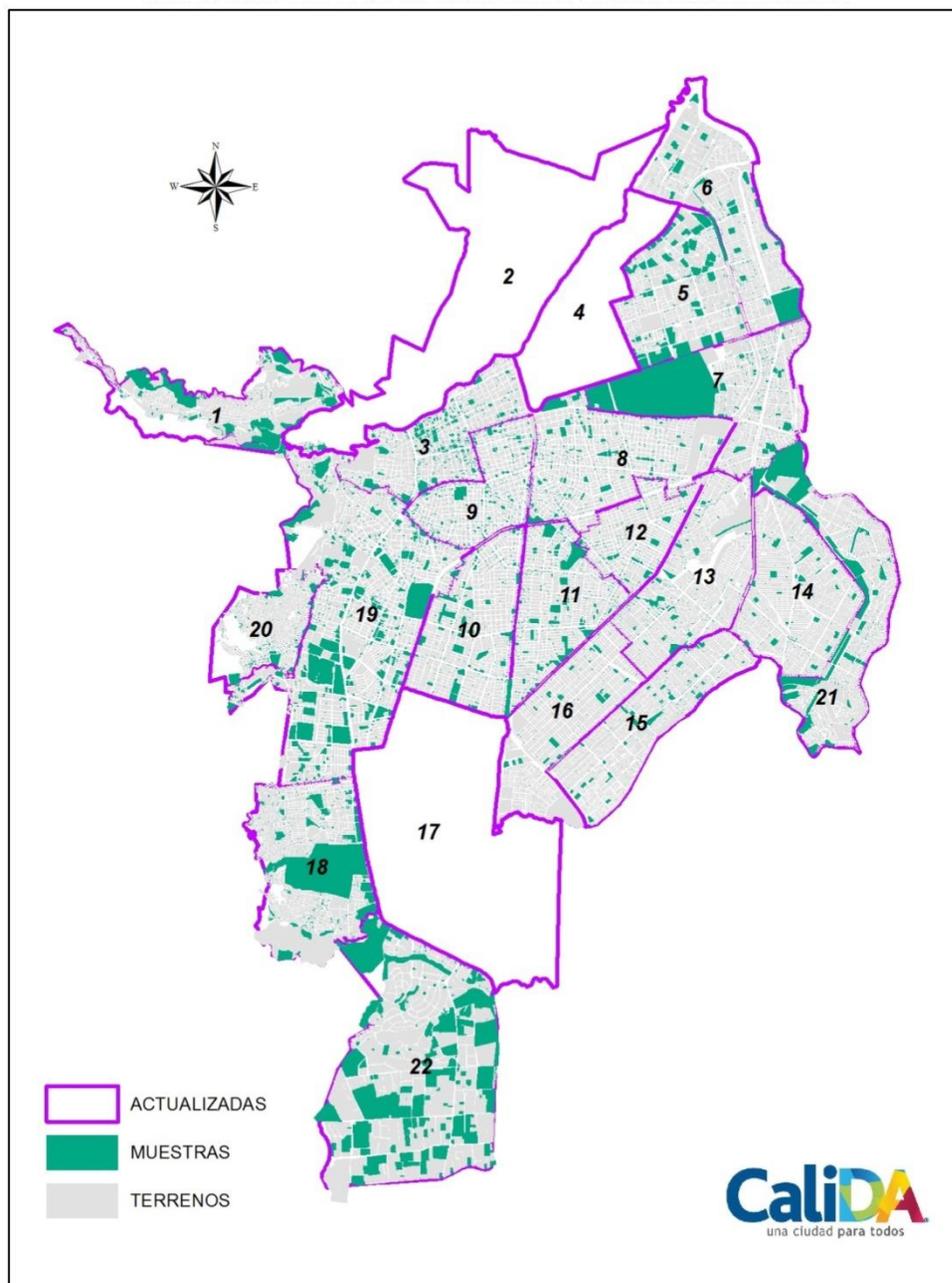
AVALÚO CATASTRAL

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

**ZHF: COMUNAS
ACTUALIZADAS**



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

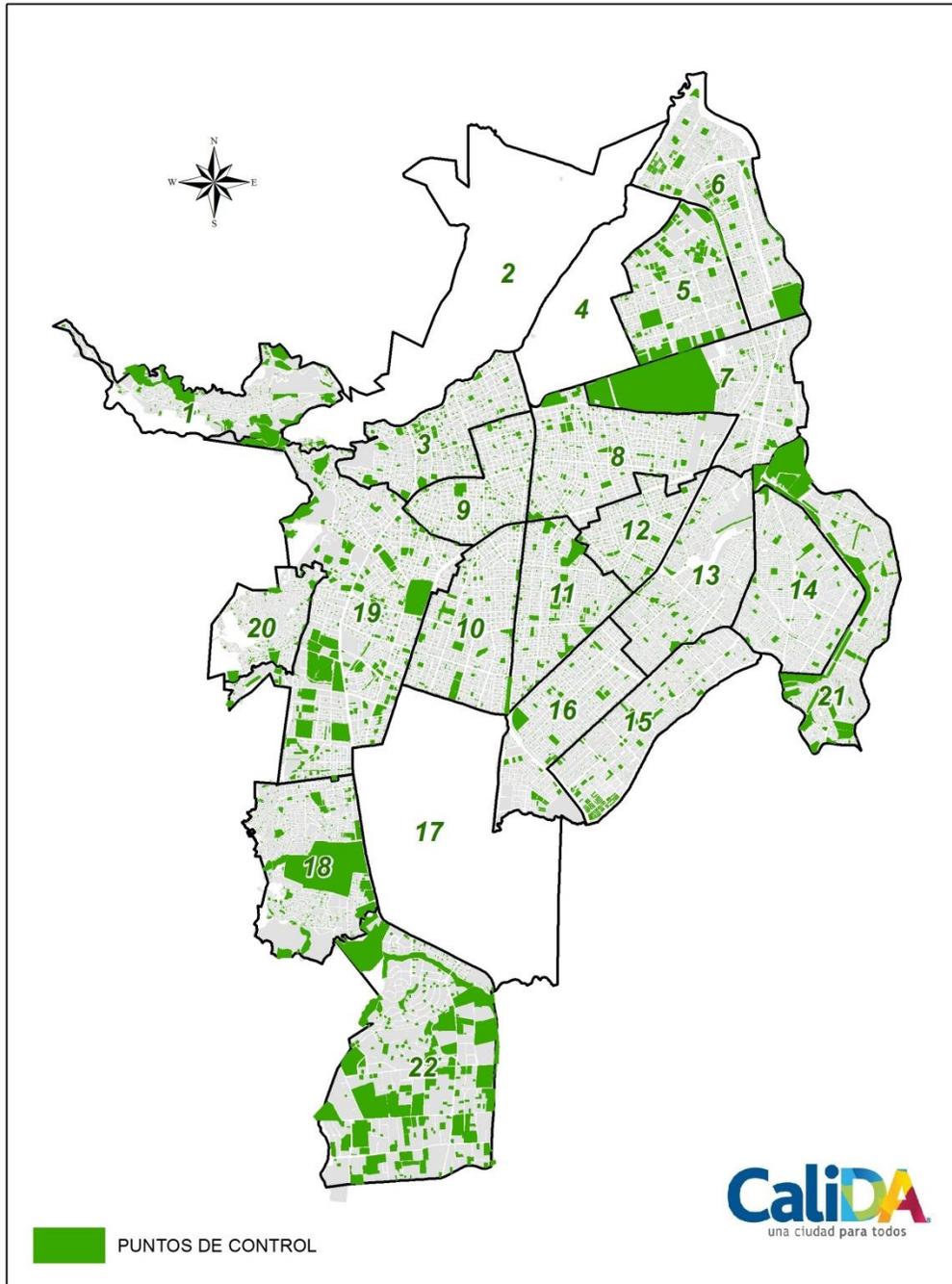


Puntos muestra

- ✓ 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

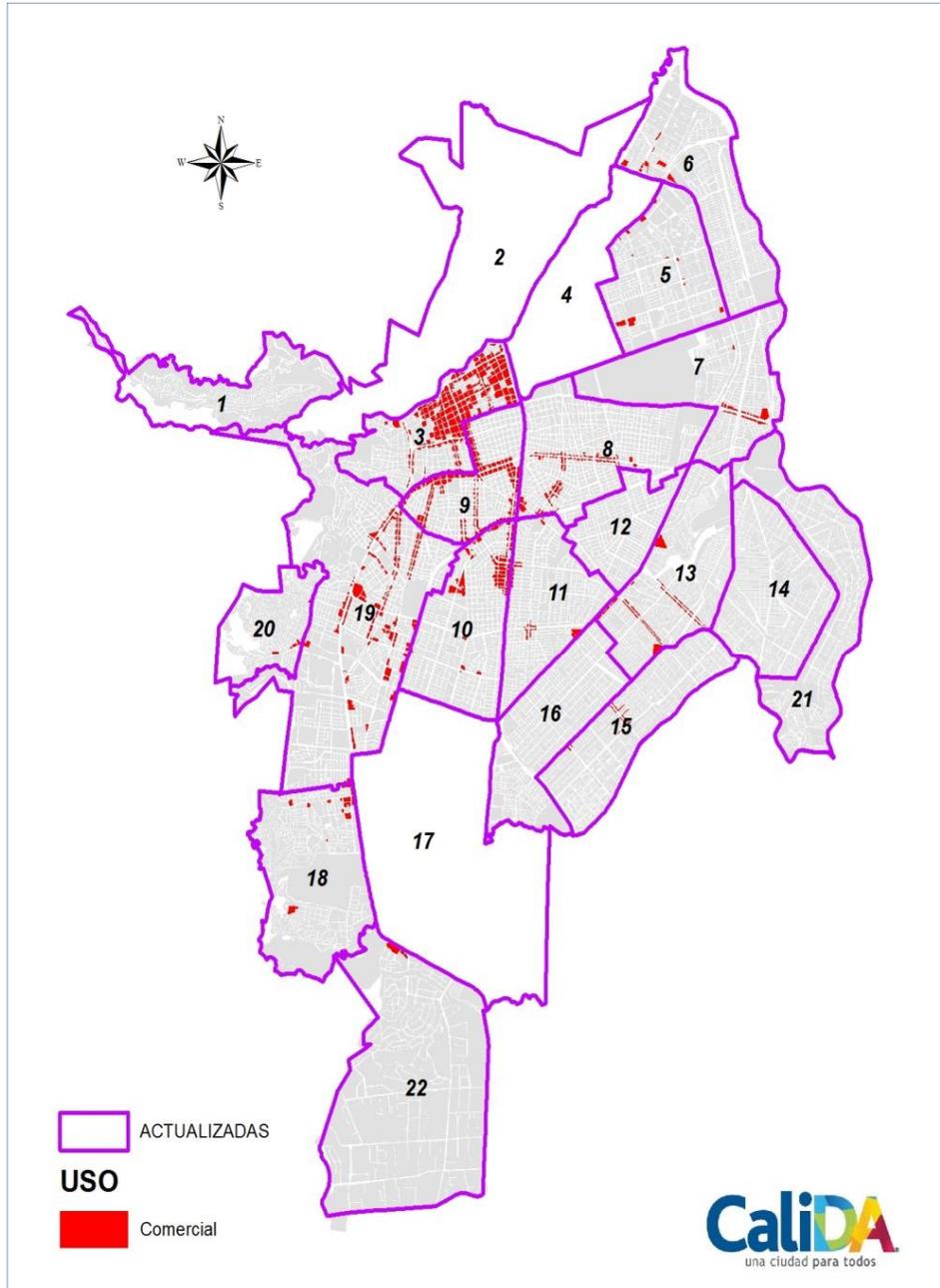
PUNTOS CONTROL
EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



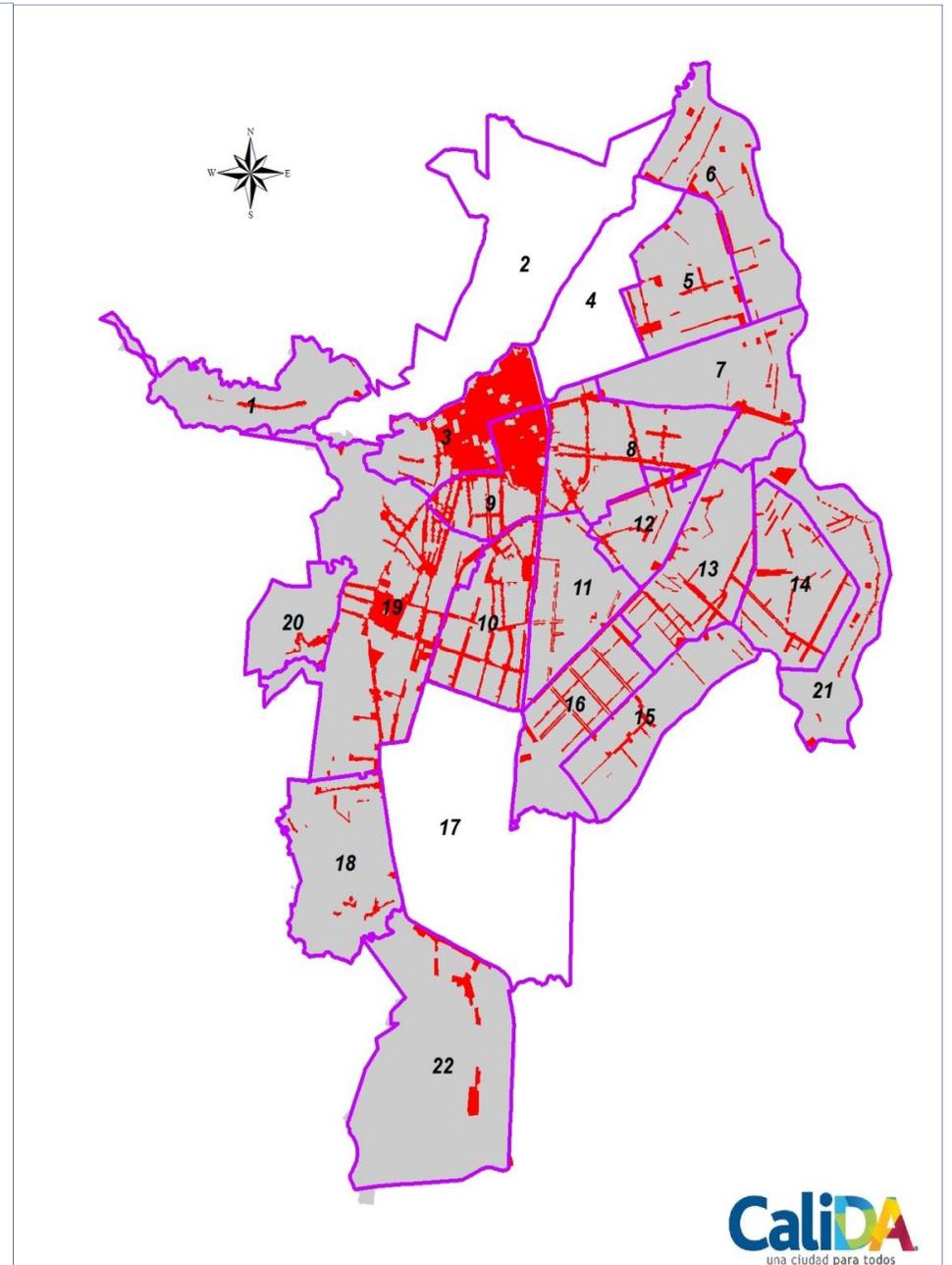
Puntos control

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

✓ Corredores Comerciales 2013



✓ Corredores Comerciales 2014



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

$$Y_{12} = B_0 + B_1 X_{12}$$

VIGENCIA 2014

$$Y_{14} = B_0 + B_1 X_{14} + B_2 X_{24} + B_3 X_{34} + B_4 X_{44} + B_5 X_{54} + B_6 X_{64} + B_7 X_{74} + MSE/2$$

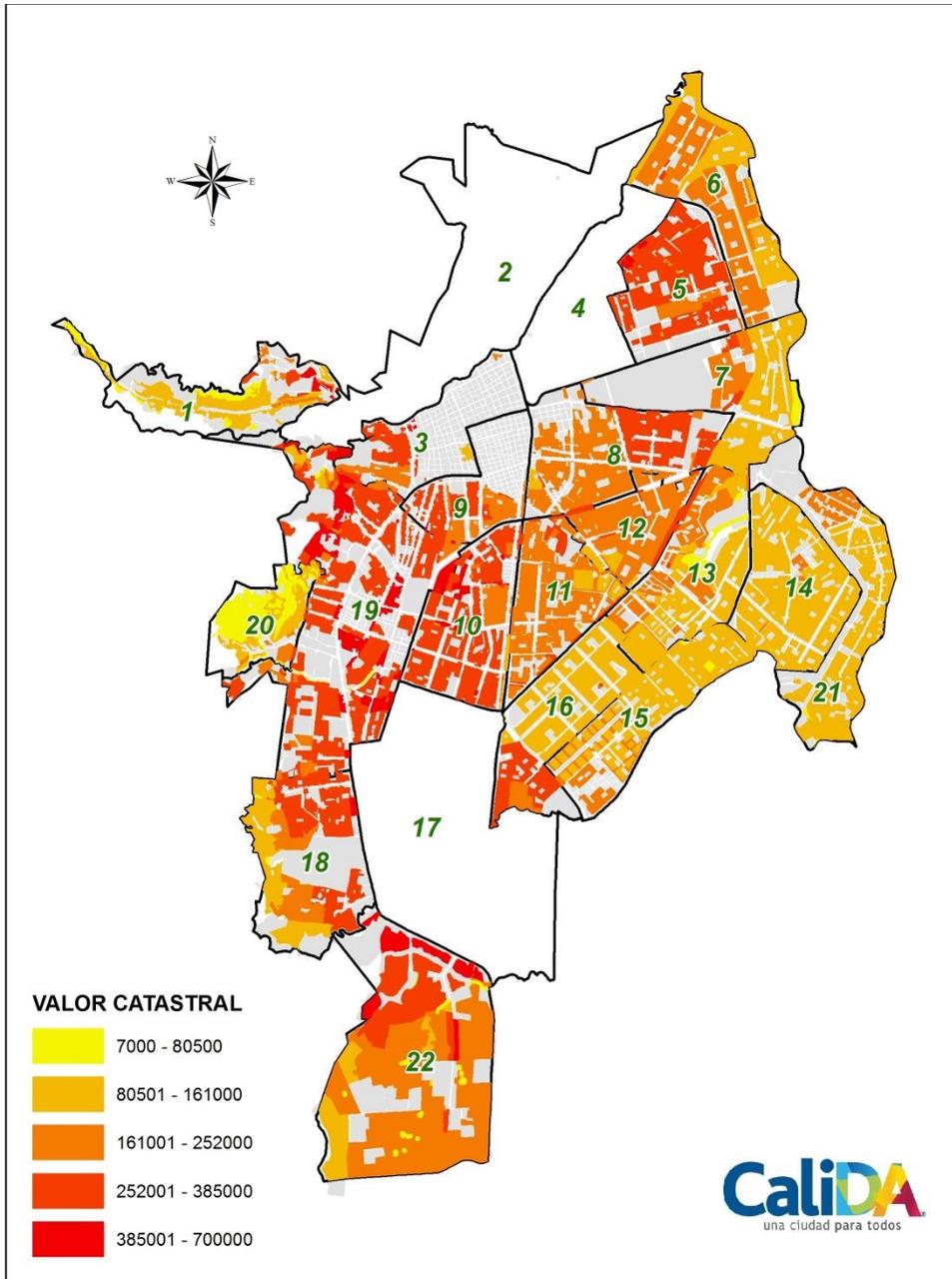
Modelo de Estimación Múltiple con 7 Variables

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

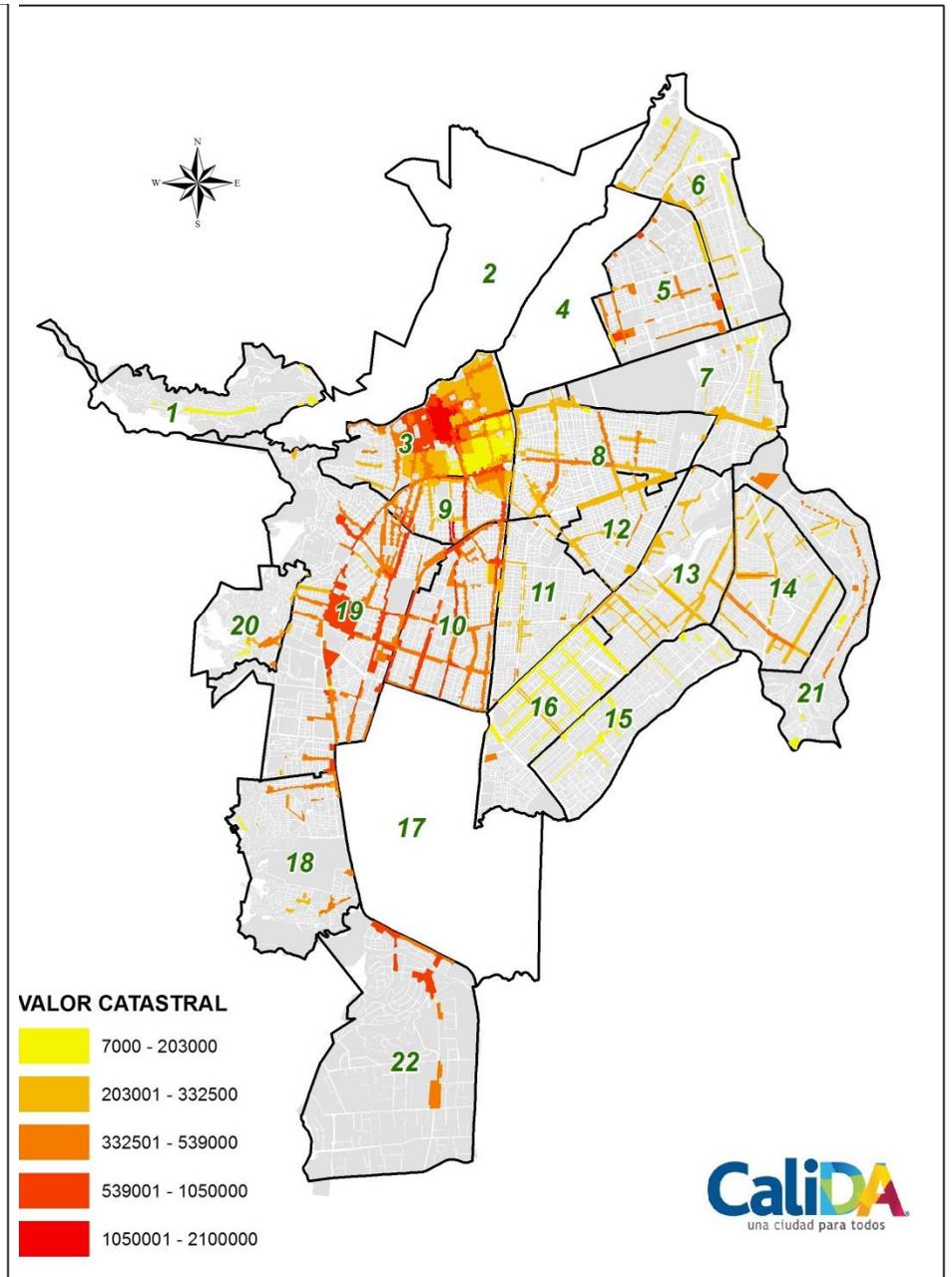
VARIABLES DEL MODELO
x1 AREA_CONSTRUIDA
x2 AREA_TERRENO
x3 VM2_TERRENO
x4 PUNTAJE_TOTAL
x5 EDAD_CONST
x6 ESTRATO2
x7 NÚMERO_UNIDADES

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

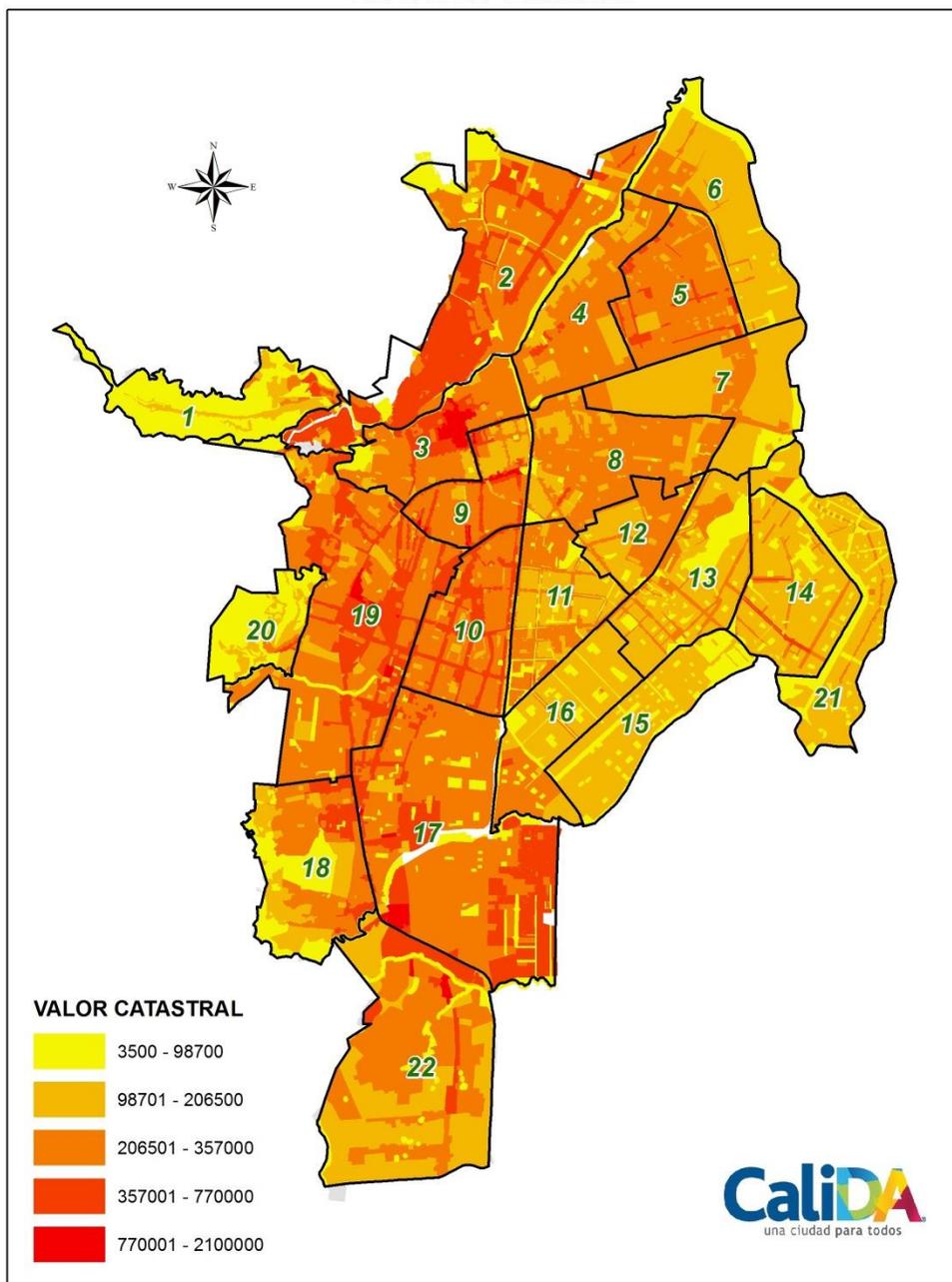
✓ Variación en Avalúo Residencial



✓ Variación en Avalúo Comercial



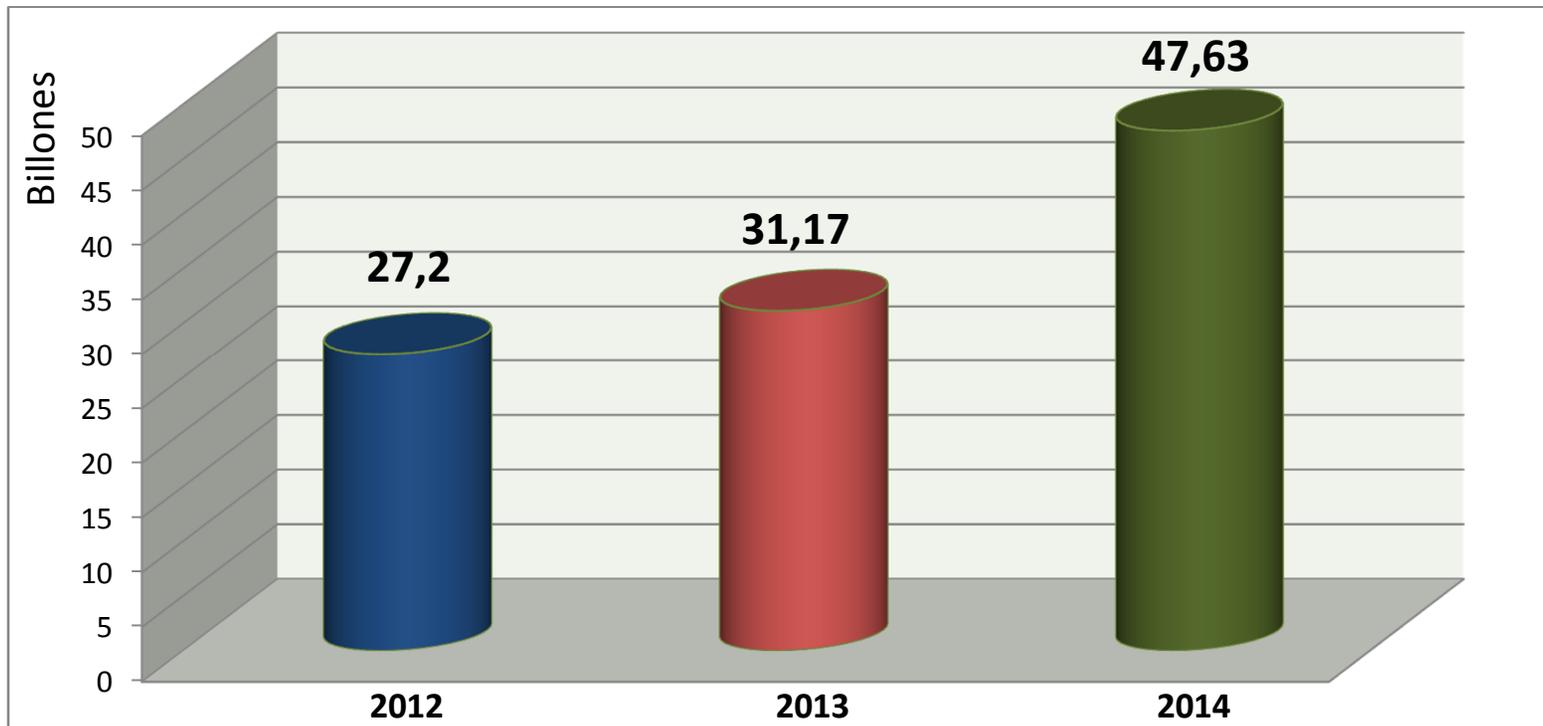
ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 22 COMUNAS



Zonas Homogéneas Goeconómicas

- ✓ Los Avalúos Catastrales del Terreno van desde **50.000** a **2 millones** de pesos el m².

Avalúo Catastral de la ciudad



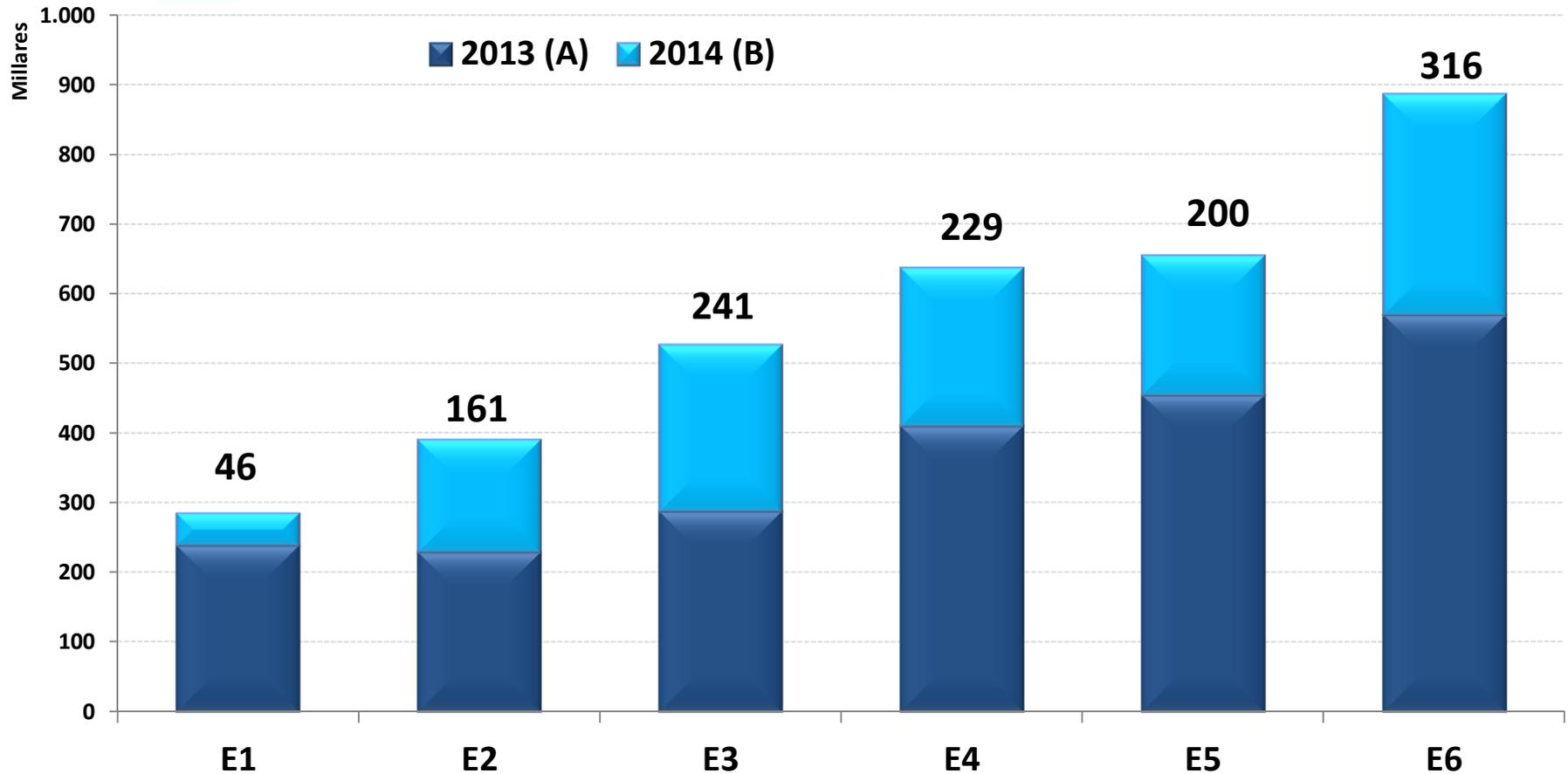
- ✓ Las **22 Comunas** de la ciudad tuvieron un crecimiento de **16.46 Billones** del año 2013 a 2014

Nota: Datos con corte a enero 17 de 2014

CalIDA
una ciudad para todos



Valor m2 integral según estrato

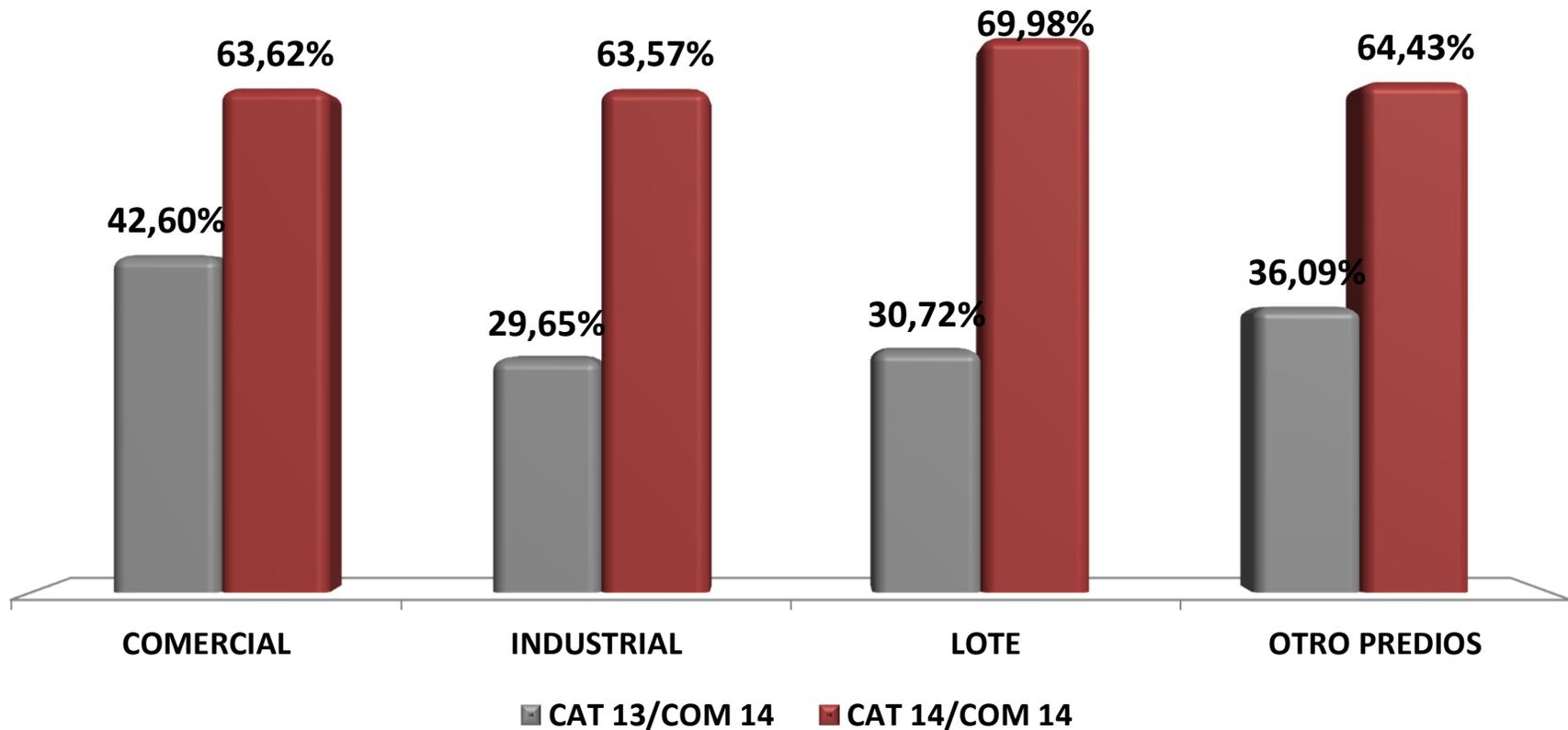


✓ El incremento del valor del m2 integral promedio en **Estrato 1** es de **46 mil**, **Estrato 6** es de **316 mil**.

Nota: Datos con corte a enero 17 de 2014

Relación avalúo catastral vs. avalúo comercial

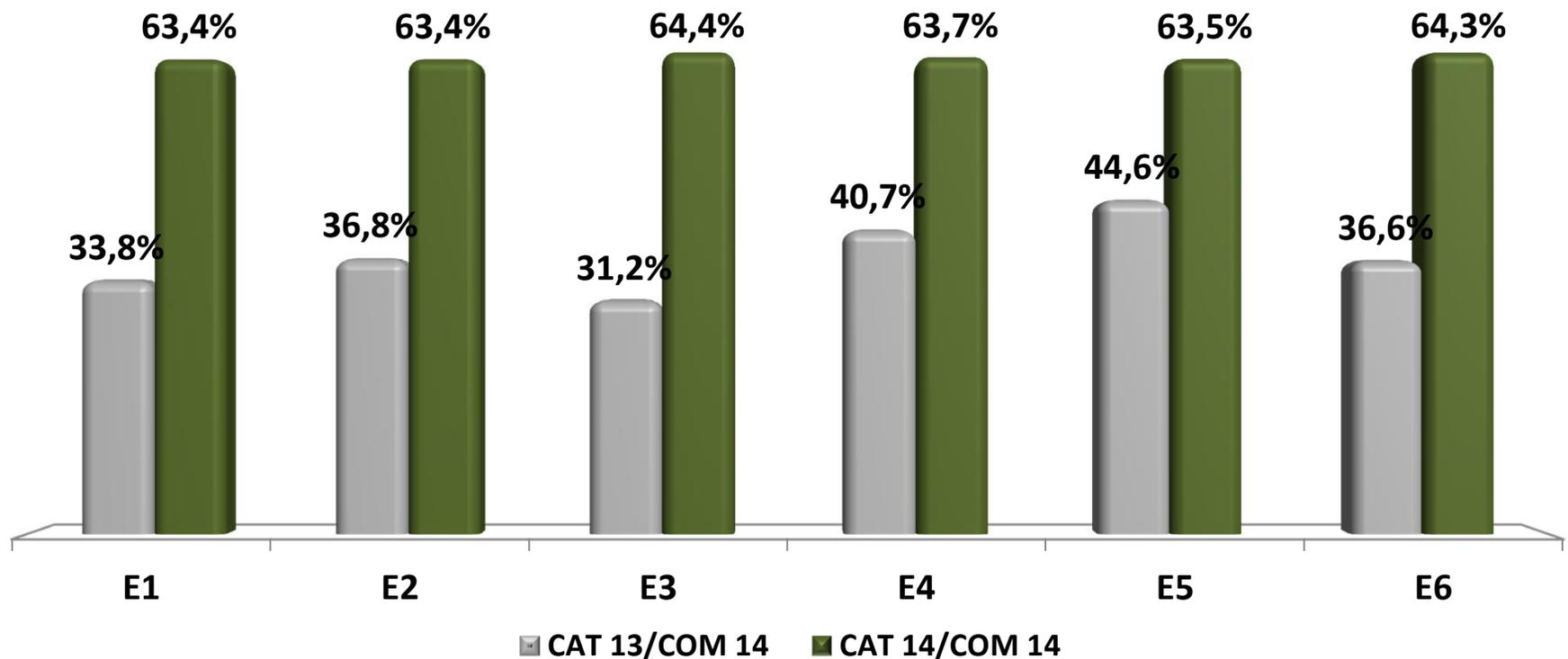
❖ Predios **NO Residenciales** según Uso



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

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.

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

Nota: Datos con corte a enero 17 de 2014

CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

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

3- Socialización





COMUNA 9

Socializaciones 2013

3.680 → Asistencias 141 → Reuniones

Socializaciones 2014

340 → Asistentes en 16 Comunas

569 → Asistentes en 16 Reuniones *OTROS



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!

4- Impuesto Predial



Tablas de tarifas

ESTRATO	TARIFAS 2014 A COBRAR SOBRE AVALUO CATASTRAL	
1	4 x 1000	0,40%
2	8 x 1000	0,80%
3	10 x 1000	1,00%
4	11 x 1000	1,10%
5	13 x 1000	1,30%
6	14 x 1000	1,40%
Comercio	14,5 x 1000	1,45%
Industria	14,5 x 1000	1,45%
Educativo	10 x 1000	1,00%
Salud	14,5 x 1000	1,45%
Institucional	10 x 1000	1,00%
Lote	33 x 1000	3,30%

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.

Ejercicio

	VIGENCIA	2013	2014	VARIACION 2014/2013
DATOS BASICOS	AVALUO	\$ 44.000.000	\$ 64.000.000	45%
	TIPO	Residencial	Residencial	
	ESTRATO	4	4	
CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL	TARIFA	11x1000	11x1000	
	TARIFA %	1,10%	1,10%	
	IMPUESTO PLENO TEORICO DEL AÑO	\$ 484.000	\$ 704.000	
	IMPUESTO PAGADO EL AÑO ANTERIOR		\$ 484.000	45%
	RANGO		Rango 3: De \$30 a \$80 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		30%	
	APLICA TOPE?		Si	
	% INCREMENTO A APLICAR		30%	
	IMPUESTO PREDIAL A PAGAR	\$ 484.000	\$ 629.200	30%
AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		-\$ 74.800		
CALCULO DE CVC	BASE DE CALCULO (avaluo)	\$ 44.000.000	\$ 64.000.000	
	TARIFA	1,5x1000	1,5x1000	
	TARIFA %	0,15%	0,15%	
	CVC PLENA TEORICA DEL AÑO	\$ 66.000	\$ 96.000	
	CVC PAGADA EL AÑO ANTERIOR		\$ 66.000	45%
	RANGO		Rango 3: De \$30 a \$80 millones	
	TOPE (Incremento máximo permitido)		30%	
	APLICA TOPE?		Si	
	% INCREMENTO A APLICAR		30%	
CVC A PAGAR	\$ 66.000	\$ 85.800	30%	
AHORRO POR EQUIDAD RESULTANTE		-\$ 10.200		
CALCULO DE BOMBERIL	BASE DE CALCULO (Impuesto predial)	\$ 484.000	\$ 629.200	
	TARIFA %	3,70%	3,70%	
	BOMBERIL A PAGAR	\$ 17.908	\$ 23.280	30%
TOTAL	TOTAL A PAGAR SIN DESCUENTO	\$ 567.908	\$ 738.280	30%
	DESCUENTO PRONTO PAGO (SI PAGA TOTAL)	10% del predial -\$ 48.400	15% de predial, cvc y bomberil -\$ 110.742	
	PAGO TOTAL CON DESCUENTO	\$ 519.508	\$ 627.538	21%





Descuento por pronto pago

✓ **Un descuento más atractivo:**

-15%

Por pago total antes del 31 de marzo de 2014

- 2%

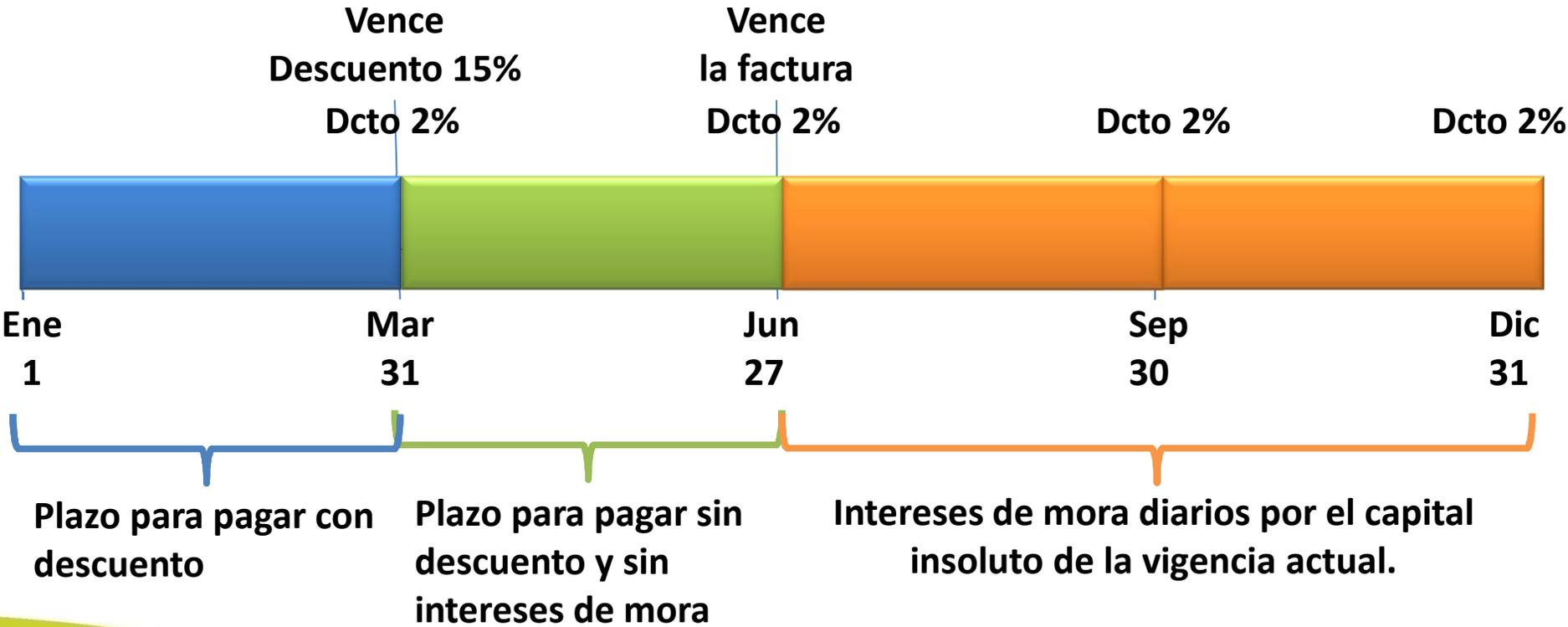
Si paga en cuotas trimestrales puntualmente

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

Calendario tributario

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		
Resolución 4131.021.0010 de Enero 21 de 2014		
	Fecha límite de pago	Descuento por pronto pago ⁽¹⁾
Pago total una cuota con descuento	31 de Marzo	15%
Pago total una cuota sin descuento ⁽²⁾	27 de Junio	N.A.
Pago trimestral ⁽³⁾	Trimestre 1 (Ene-Mar)	31 de Marzo
	Trimestre 2 (Abr-Jun)	27 de Junio
	Trimestre 3 (Jul-Sep)	30 de Septiembre
	Trimestre 4 (Oct-Dic)	30 de Diciembre

Notas:

(1) El descuento se realiza únicamente sobre capital de vigencia 2014 (impuesto predial, sobretasa ambiental CVC y sobretasa bomberil)

(2) El saldo no pagado de la vigencia 2014 genera intereses de mora pasada esta fecha. Las deudas de las vigencias 2013 y anteriores generan intereses de mora desde que se generó el incumplimiento.

(3) Los contribuyentes que opten por la modalidad de pago en cuatro cuotas trimestrales y no cancelen el valor correspondiente dentro de los plazos señalados en la Resolución 4131.021-0010 de Enero de 2014, Artículo 1, estarán obligados al pago de intereses moratorios a partir del primer día del mes siguiente al trimestre facturado, de conformidad con el artículo 1 del Decreto 411.0.20.0860 de 2013.

Fechas límite para solicitudes	
Resolución 4131.1.12.6-0001 de Enero 7 de 2014	
Presentación de la documentación de beneficiarios del acuerdo 06 de 1997 para exenciones ICA	Hasta 30 de Marzo
Inscripción al régimen simplificado de ICA	Hasta 30 de Marzo

INDUSTRIA Y COMERCIO	
Resolución 4131.1.12.6-0001 de Enero 7 de 2014	
Ultimo dígito del Nit o Cédula	Fecha límite para la declaración y pago
1 y 2	24 de Abril
3 y 4	25 de Abril
5 y 6	28 de Abril
7 y 8	29 de Abril
9 y 0	30 de Abril

RETEICA	
Acuerdo 321 de Diciembre de 2011, Art. 106	
Mes de retención	Fecha límite para la declaración y pago
Enero 2014	17 de Febrero
Febrero 2014	17 de Marzo
Marzo 2014	15 de Abril
Abril 2014	15 de Mayo
Mayo 2014	16 de Junio
Junio 2014	15 de Julio
Julio 2014	15 de Agosto
Agosto 2014	15 de Septiembre
Septiembre 2014	15 de Octubre
Octubre 2014	18 de Noviembre
Noviembre 2014	15 de Diciembre
Diciembre 2014	15 de Enero 2015

MEDIOS MAGNÉTICOS		
Resolución 4131.1.12.6-6047 de Diciembre 20 de 2013		
Información	Ultimo dígito del Nit o Cédula	Fecha límite de entrega
De los artículos 2: Espectáculos públicos, 10: Cámara de Comercio, 11: Registraduría Nacional del Estado Civil.	Todos	27 de Junio
De los artículos 1: Compras de bienes y servicios, 3: Retenciones ICA practicadas,	1	2 de Julio
4: Retenciones en la fuente ICA recibidas,	2	4 de Julio
5: Cuentas corrientes y ahorros,	3	7 de Julio
6: Servicios públicos energía y acueducto	4	9 de Julio
7: Servicios de telefonía fija y móvil,	5	11 de Julio
8: Distribución o importación de combustible,	6	14 de Julio
9: Mensajería y correo certificado.	7	16 de Julio
	8	18 de Julio
	9	21 de Julio
	0	23 de Julio

Mayor información:

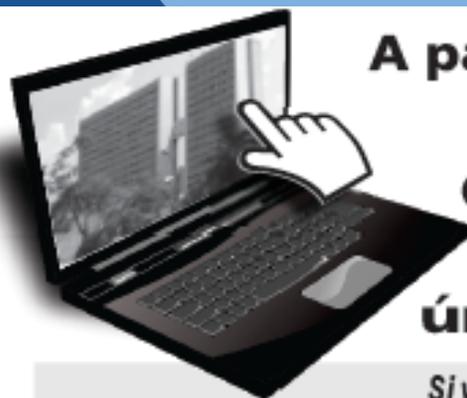
Linea ☎ 195

www.cali.gov.co



CalIDA
una ciudad para todos





A partir del 1° de Noviembre de 2013 **diligencie** su **declaración** de **ICA o RETEICA** únicamente por **internet**

Si ya ha usado esta opción, tenga en cuenta:

- A partir del 1° de Noviembre deberá registrarse nuevamente, pues tendremos mayor seguridad en el acceso.
- Encontrará un nuevo formulario.

Para hacerlo, realice los siguientes pasos:

1- Ingrese a www.cali.gov.co y dé click en el botón



2- Ingrese a la opción "Autodeclaraciones Electrónicas de Industria y Comercio".

3- Lea el Manual de Diligenciamiento de las Declaraciones de ICAy Reteica

4- Regístrese creando una cuenta de usuario que corresponderá a la persona encargada de realizar la declaración tributaria. Se le asignará una contraseña.

5- Ingrese al sistema y registre el NIT o cédula del contribuyente o agente retenedor a quien se le va a elaborar la declaración.

6- Diligencie la declaración tributaria correspondiente.

7- La declaración se genera en formato pdf. Imprima tres ejemplares en tamaño oficio. (Use únicamente impresora láser, para que el código de barras sea leído por las entidades financieras).

8- La declaración debe ser firmada por el declarante o representante legal y contador o revisor fiscal cuando la norma lo requiera.

9- Al presentar la declaración en el banco, el cajero deberá timbrar todos los ejemplares y entregar una copia al contribuyente.



GRACIAS



CalidA
una ciudad para todos

