

# CENSO INMOBILIARIO RURAL 2015



Construyendo hoy  
la Cali del mañana  
ALCALDÍA DE CALI



Construyendo hoy  
la **Cali** del mañana

ALCALDÍA DE CALI



# CIR 2015

## Censo Inmobiliario Rural

Departamento Administrativo de Hacienda Municipal

Subdirección de Catastro

**Corregimiento Montebello**

Marzo 19 de 2015



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

## 1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Caracterización Zona Rural

3- CIR – etapas y componentes

4- Ejecución del CIR



# ¿Qué hace la Subdirección de Catastro?

- ✓ Le **corresponde actualizar el inventario** de todos los bienes inmuebles públicos y privados de Cali, en su área urbana y rural, con el objeto de lograr su correcta identificación **física, jurídica y económica**.

## Marco Jurídico

- Ley 14 de 1983
- Decreto Nacional 3496/1983
- Ley 44 de 1990
- Ley 1450 de 2011
- Resolución 70 de 2011
- Resolución 1055 de 2012
- Resolución 0829 de 2013

## 1. La formación y la actualización catastral:

La realiza el Municipio con el fin de mantener actualizada la información física, jurídica y económica de los predios.

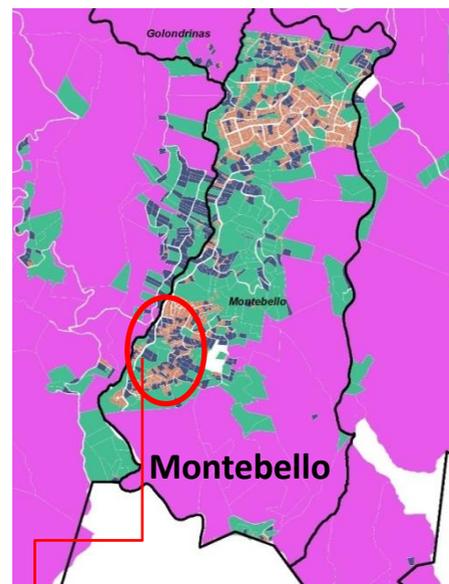
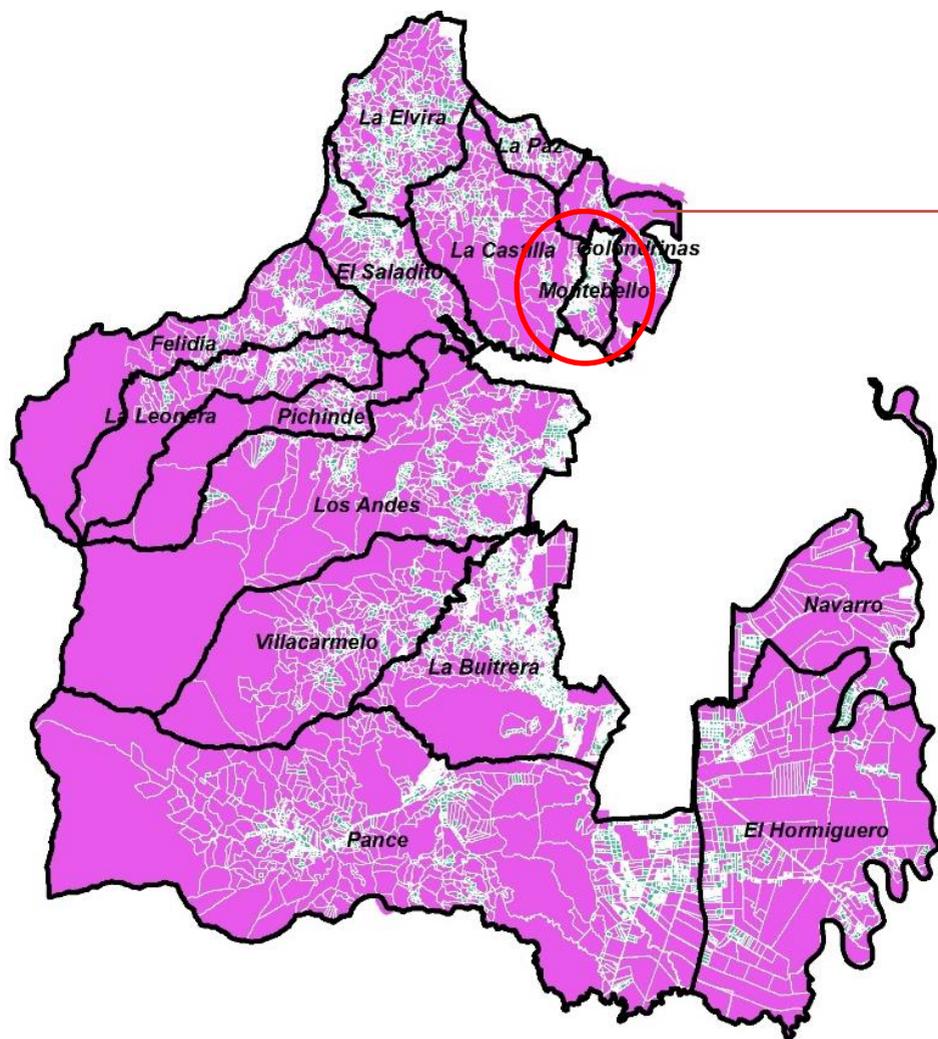


## 2. Conservación:

Proceso que se desarrolla por predio a solicitud del ciudadano.

**Tipos:** cambio de propietario, englobes o desenglobes, incorporación de nuevas áreas, modificación de avalúos e inscripción de predios y mejoras.

❖ Identificar, calificar y registrar las características físicas y jurídicas de los predios.



1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Caracterización Zona Rural

3- CIR – etapas y componentes

4- Ejecución del CIR

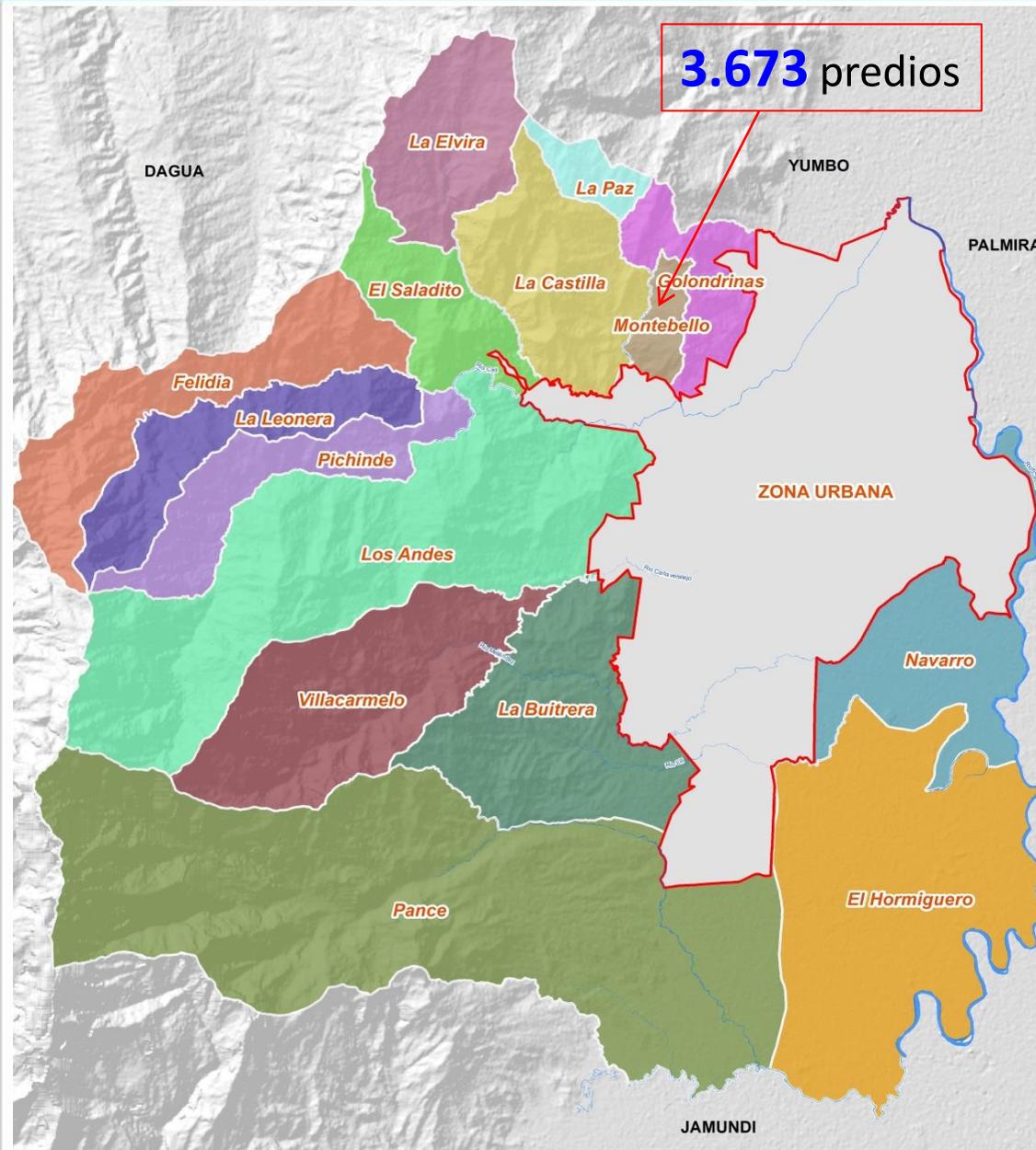


| Detalle                 | Predios    |           | Total          |
|-------------------------|------------|-----------|----------------|
|                         | Urbana     | Rural     |                |
| Predios actualizados    | 644.431    | -         | 644.431        |
| Predios desactualizados | -          | 34.834    | 34.834         |
| <b>Total Predios</b>    | <b>95%</b> | <b>5%</b> | <b>679.265</b> |

| Detalle               | Terreno has. |           | Total      |
|-----------------------|--------------|-----------|------------|
|                       | Urbana       | Rural     |            |
| Área de terreno       | 9.137        | 43.441    | 52.579     |
| Área construida mts2. | 64.929.624   | 2.996.847 | 67.926.471 |

|                     |                           |                          |                           |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Avalúo total</b> | <b>45.641.297.141.490</b> | <b>1.578.315.326.310</b> | <b>47.219.612.467.800</b> |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|

|                           |                  |               |                  |
|---------------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Total propietarios</b> | <b>1.048.575</b> | <b>43.969</b> | <b>1.092.544</b> |
|---------------------------|------------------|---------------|------------------|



- **15** Corregimientos y **69** Veredas conforman la zona rural de Cali
- Total predios **34.834** (**46%** son mejoras **1.633** del Municipio)
- Área total terrenos **43.441 Ha**
- La zona rural representa el **83%** de área terreno de Cali y el **4%** en área construcción.

1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización - CIR

4- Ejecución del CIR



El CIR no es una **Decisión**, es una **Obligación** (Ley 14 de 1983)

**El CIR debe hacerse como mínimo cada 5 años**

Entre el **2009 y 2010** se hizo un convenio con el IGAC, con el objeto de tomar fotos aéreas (ortofotos) para recolectar **información espacial** que permitió calcular las áreas de terreno en la zona rural.

**SICALI** realizó **el CIR - 2010** para la **vigencia fiscal 2011**. Proceso que no se hacía desde el año **2003**.

|        |   |                      |    |                          |
|--------|---|----------------------|----|--------------------------|
| Avalúo | → | Antes de CIR 2010    | \$ | <b>720.189.765.572</b>   |
|        |   | Después del CIR 2011 | \$ | <b>1.324.087.593.000</b> |

- \* Adelantar procesos de titulación.
- \* Programas de gestión ambiental.
- \* Mejor planeación del corregimiento: obras viales, infraestructura, espacios de recreación acordes a las necesidades reales.
- \* Implementar programas de desarrollo rural.
- \* Seguridad jurídica de la propiedad.
- \* Protección de la tierra y patrimonio de la población desplazada a través de procesos de adjudicación de tierras.
- \* Identificación de la población localizada en zonas relacionadas con amenaza y riesgos.



✓ **El proceso del CIR no legaliza predios**

✓ Teniendo la **información de la base catastral actualizada** los propietarios de los predios pueden:

- Asegurar su patrimonio.
- Acceder a créditos y asistencia técnica.
- Ser apto para subsidios de vivienda.
- Emprender proyectos productivos.
- Evitar problemas de linderos con los vecinos.
- Hacer planes a futuro con la familia.
- No heredarle problemas a los hijos o a la familia.

❖ Recuerde que usted es **propietario de un predio**, cuando tiene registrada la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos públicos.

Año  
2014

- Pre – alistamiento
- **Depuración y Difusión**

Año  
2015

- Reconocimiento
- **Visitas prediales y avalúo**



- Jornadas para obtener la **Información Jurídica** de los predios y depurar la base de datos de Catastro
  - ✓ 44 Reuniones informativas con 1.527 asistentes de la con la comunidad.
  - ✓ 34 salidas a los corregimientos con 1.875 personas atendidas.
  - ✓ 3.042 atendidos en las jornadas



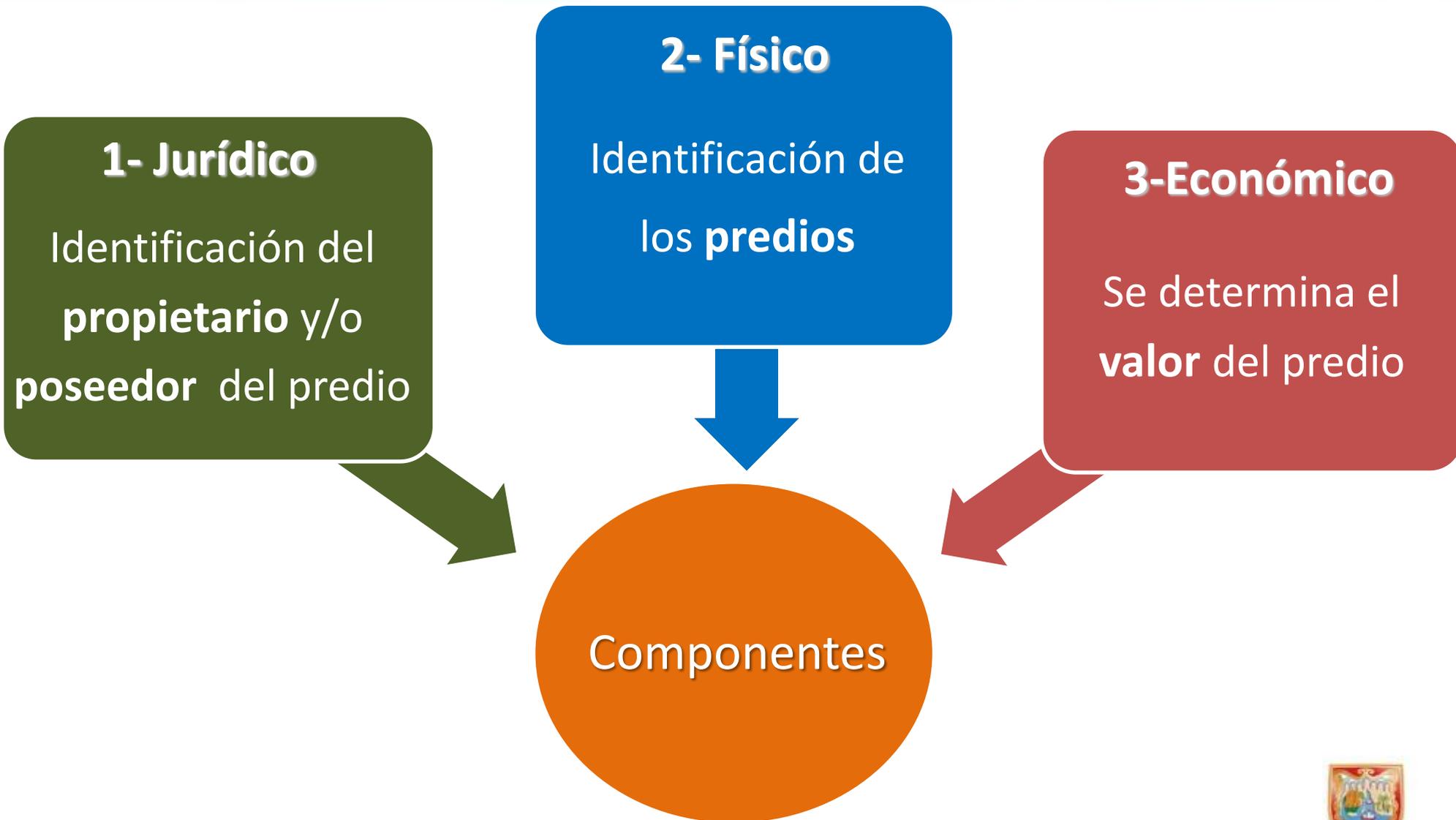
1- Gestión catastral y marco jurídico

2- Composición de la Zona Rural

3- Caracterización – CIR  
Componentes

4- Ejecución del CIR





✓ Cada componente tiene su metodología

# 1- Componente jurídico



El **aspecto jurídico** → Relación entre el propietario o poseedor, y el bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria y el respectivo título.

For unto record, which is acknowledged, assignee) (the "Assignee") hereby assigns all interest and benefit in an agreement of purchase and sale of between (Vendor name) (the "Vendor") and the Assignee, accepted by the Vendor as (Date) (the "Assignee").



## 2- Componente físico

- ❖ Proceso en el cual se identifican los predios: Cambios físicos o construcciones nuevas.
- ❖ Los reconocedores ingresan a los predios para:
  - ✓ **Observar el estado de la construcción:** pisos, techos, acabados de baño y cocina.
  - ✓ **Tomar fotos** de cocina y baños
  - ✓ **Medir las áreas** y confirmar información



## 3- Componente económico

- Etapa en la que se establece: Valor del **M2** por zona del suelo rural

### AVALÚO CATASTRAL



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

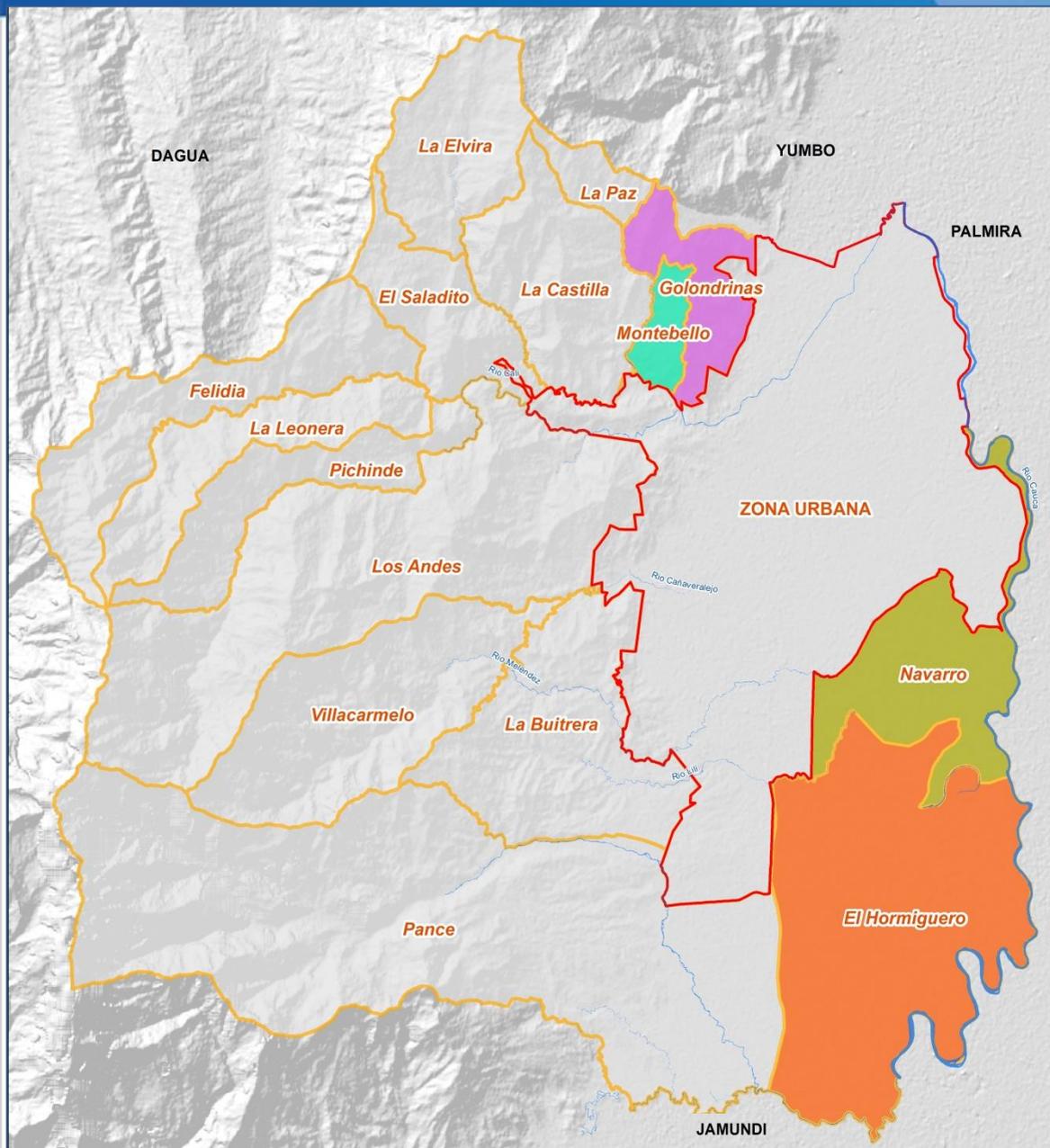
| Variable        | Valor                    |
|-----------------|--------------------------|
| Terreno - suelo | 927.324.344.409          |
| Construcción    | 626.669.801.653          |
| Anexo           | 26.150.571.975           |
| <b>Total</b>    | <b>1.580.144.718.037</b> |

Corte Feb 25/2015

❖ **1,58 billones** es el valor catastral de la zona rural de Cali

- 1- Gestión catastral y marco jurídico
- 2- Composición de la Zona Rural
- 3- Caracterización – CIR
- 4- Ejecución del CIR





✓ Mediante la Resolución **No. 4131.5.14.39-S-02** del **2 de febrero de 2015** se ordena la ejecución del proceso de Actualización de la Formación Catastral del Área Rural en los Corregimientos de:

- (51) Navarro
- (52) El Hormiguero
- **(64) Montebello**
- (65) Golondrinas





## ❖ Composición Predial

| Total Veredas | Tipo de predio |                         | Total predios |
|---------------|----------------|-------------------------|---------------|
|               | Mejoras        | No propiedad horizontal |               |
| 2             | 2.071          | 1.602                   | 3.673         |

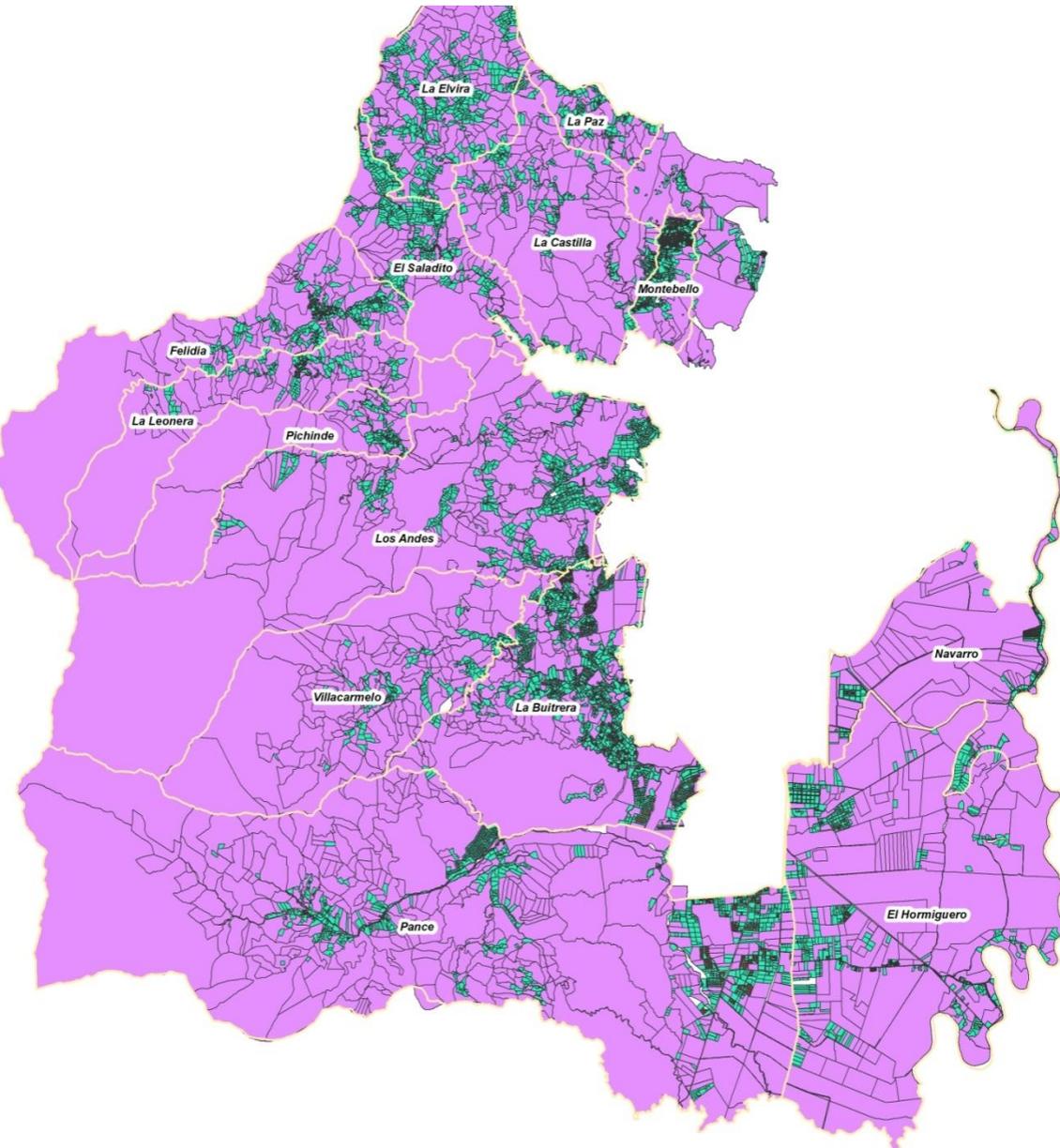
| Uso Principal           | T. predios |
|-------------------------|------------|
| Administrativo          | 3          |
| Comercial               | 39         |
| Educacional             | 10         |
| Industrial              | 6          |
| Lote                    | 915        |
| Almacenamiento / Bodega | 1          |
| Religioso               | 8          |
| Residencial             | 2.690      |
| Salud                   | 1          |

❖ 129 predios del Municipio y 11 fiscales

- ✓ Visitaremos aproximadamente el **83%** de los predios de la zona rural.
- ✓ Los predios conservados entre los años 2011 al 2014 **por solicitud del propietario**, ya fueron conservados.
- ✓ El operativo de campo se ejecutará teniendo en cuenta:



# Matriz de Complejidad Terrenos a visitar

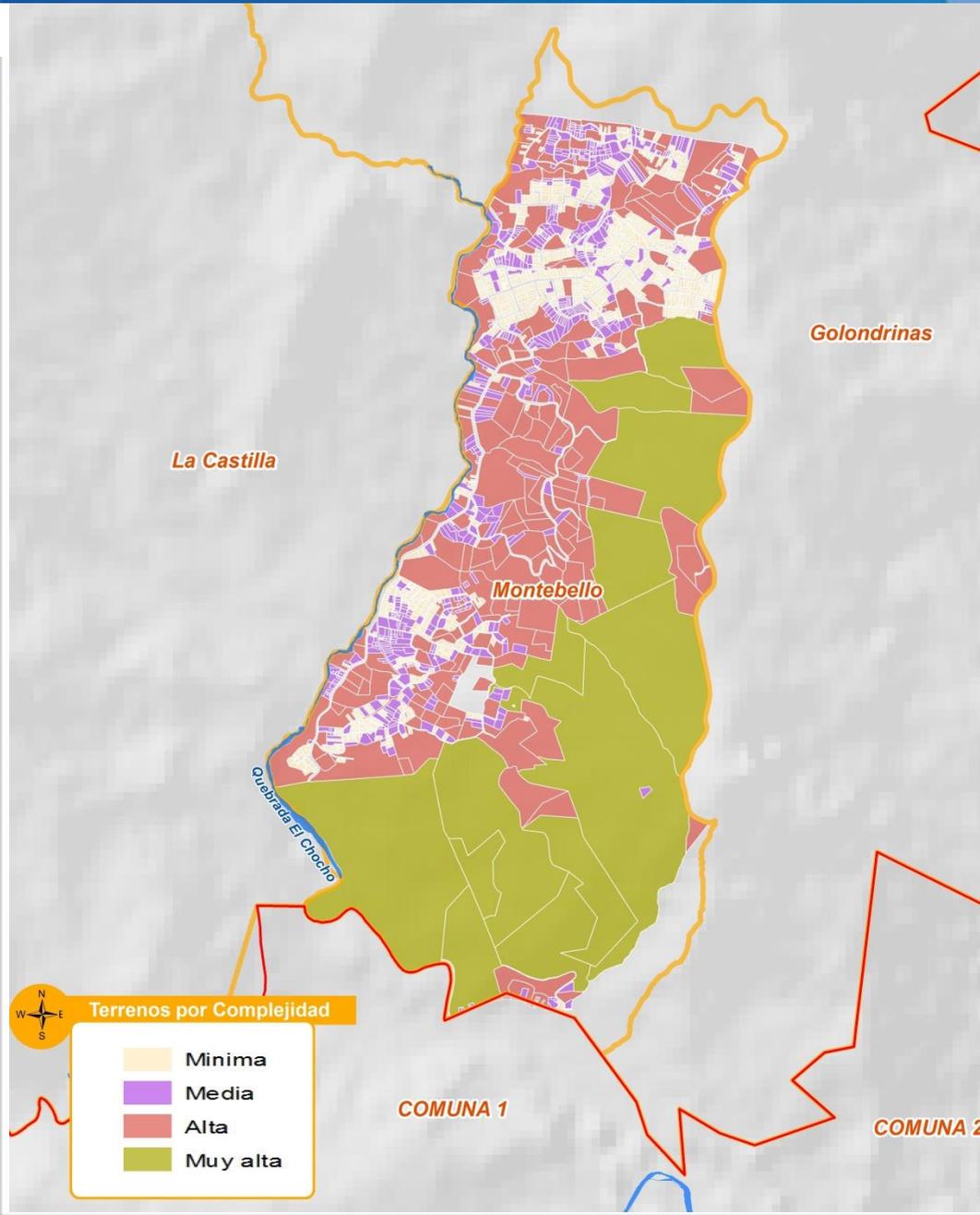


| CORREGIMIENTO     | MINIMA | MEDIA | ALTA | MUY ALTA | TOTAL |
|-------------------|--------|-------|------|----------|-------|
| ANDES             | 204    | 320   | 841  | 170      | 1535  |
| BUITRERA          | 1081   | 939   | 1260 | 124      | 3404  |
| FELIDIA           | 118    | 222   | 308  | 81       | 729   |
| GOLONDRINAS       | 125    | 278   | 127  | 24       | 554   |
| HORMIGUERO        | 667    |       | 539  | 180      | 1386  |
| LA CASTILLA       | 29     | 72    | 326  | 104      | 531   |
| LA ELVIRA         | 28     | 62    | 558  | 130      | 778   |
| LA LEONERA        | 31     | 101   | 164  | 76       | 372   |
| LA PAZ            | 14     | 44    | 163  | 32       | 253   |
| <b>MONTEBELLO</b> | 1208   | 662   | 216  | 13       | 2099  |
| NAVARRO           | 101    |       | 248  | 65       | 414   |
| PANCE             | 666    | 71    | 1064 | 368      | 2169  |
| PICHINDE          | 27     | 54    | 111  | 31       | 223   |
| SALADITO          | 30     | 132   | 415  | 63       | 640   |
| VILLACARMELO      | 25     | 47    | 191  | 132      | 395   |

## Terrenos

- Minima
- Media
- Alta
- Muy alta





## ❖ Operativo de Reconocimiento

❖ Fecha de inicio

**Marzo / 24 / 15**

❖ Fecha terminación

**Abril / 18 / 15**

## ❖ Recolección de documentos

❖ Fecha:

**Del 6 al 17 de Abril**

Biblioteca – Montebello

De 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

# ¿Qué se hace en el Reconocimiento predial?

- ✓ Se ingresa a los predios para observar el estado de la construcción: pisos, techos, acabados del baño, la cocina.
- ✓ Se miden las áreas para garantizar la correcta toma de la información recolectada.
- ✓ Por eso es importante el ingreso del reconocedor.



# ¿Qué debo hacer durante la visita?

✓ Como propietario y/o poseedor debo:



1

Identifique al reconocedor



2

Luego, déjelo ingresar



3

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

4

La visita y estudio **NO** tiene costo

- ✓ Los funcionarios estarán debidamente identificados con gorra, carné y chaleco institucional.





Coordinador General  
**Álvaro Martínez**



Coordinador Grupo  
**Jaime Jaramillo**



Coordinadora Grupo  
**Mireya Vanegas**



Coordinador Grupo  
**Oliverio Claros**

Reconocedores Prediales



**Alejandro Cabal**



**Beatriz Merary A.**



**Cindy L. Molina**



**Darling Vega P**



**Dora S. Ceballos**



**James Ruíz Girón**

Reconocedores Prediales



**Kelly Vanessa Díaz**



**Luis F. Castaño**



**Nathalie Galeano**



**Manuel F. López**



**Nayired Castro**



**Yeiny Lissethe Salazar Rivas**

## Reconocedores Prediales



**Andrés Julián Pimienta**



**Edward Londoño Cruz**



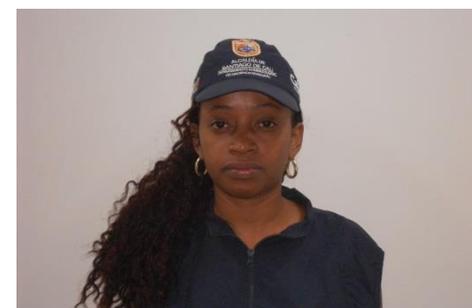
**Hernán C. Fernández**



**Beatriz Eugenia Vélez**



**Gladys Nelsy Garcés**



**Indi Paola Aragón M**



**Cindy Paola Baos C**



**Diego Fernando Orobio**



**John Milton Copete**

## Reconocedores Prediales



**Julio Cesar Sinisterra**



**Lowiston Bryan Viveros**



**Luz Mary Montoya**



**Natalia Rodríguez García**



**Steven Aragón Alegría**



**Zulma Hurtado Díaz**



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



653 21 70  
661 70 66

E-mail. [actualizacioncatastralcali@gmail.com](mailto:actualizacioncatastralcali@gmail.com)



Actualización Catastral Cali



actualizacali

Página WEB - Alcaldía

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

- ✓ Oficina CAM – sótano 1 orilla del río 7:30 am a 4:30 pm.

- ❖ Si aún no a participado en **las Jornadas Documental...** Para la visita Predial es **importante** que entregue lo siguiente:

- ✓ Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía.
- ✓ Certificado de tradición original y no mayor a 30 días.
- ✓ Escritura en caso de ser propietario.
- ✓ Escritura protocolizada o declaración de construcción en caso de tener mejora.
- ✓ Fotocopia de la factura de Impuesto Predial Unificado.
- ✓ En caso de tener el plano de tu predio anexarlo.

- ❖ ¿Dónde entregar los documentos?

Biblioteca – Montebello del 6 al 17 de abril 2015  
De 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

Construyendo hoy  
la **Cali** del mañana

ALCALDÍA DE CALI

# Gracias !..



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

| ACTIVIDAD                          | ENERO |   |   |   | FEBRERO |   |   |   | MARZO |   |   |   | ABRIL |   |   |   | MAYO |   |   |   | JUNIO |   |   |   | JULIO |   |   |   | AGOSTO |   |   |   | SEPTIEMBRE |   |   |   | OCTUBRE |   |   |   | NOVIEMBRE |   |   |   | DICIEMBRE |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------------|-------|---|---|---|---------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|--------|---|---|---|------------|---|---|---|---------|---|---|---|-----------|---|---|---|-----------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                                    | 1     | 2 | 3 | 4 | 1       | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 1    | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 1      | 2 | 3 | 4 | 1          | 2 | 3 | 4 | 1       | 2 | 3 | 4 | 1         | 2 | 3 | 4 | 1         | 2 | 3 | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>PRELIMINARES</b>                |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Acto Administrativo                |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Difusión                           |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>ASPECTO FISICO</b>              |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Reconocimiento físico              |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Digitación y Digitalización        |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Componente cartográfico            |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>ASPECTO JURIDICO</b>            |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Revisión de títulos y certificados |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Recepción dctos en corregimiento   |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>ASPECTO ECONÓMICO</b>           |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Zonas Homogéneas Físicas           |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Zonas Homogeneas Geoeconómicas     |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Proceso de Sensibilidad            |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>RESULTADOS</b>                  |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Control de Calidad                 |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pre-liquidación                    |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Acto admin y puesto en marcha      |       |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |      |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |        |   |   |   |            |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |           |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |

