

6. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

Línea 6: Buen Gobierno para Todos.

Componente 6.2: Gestión Fiscal, contable y Financiera.

Programa 6.2.1: Sostenibilidad fiscal y soberanía tributaria con resultados

Indicador 1: Actualización Catastral urbana (sobre base catastral urbana).

Nombre Indicador	Unidad de medida	Línea Base 2011	Meta 2012-2015	Responsable
Avance en la implementación de gestión tributaria propia.	%	0	100	DAHM

Fuente: Plan de Desarrollo 2012 – 2015 Cali Da: Una ciudad para todos.

En 2012, y junto con la recuperación de la gestión tributaria, la Administración Municipal inició el programa de actualización catastral del 100% del área urbana del municipio, que estaba incluido dentro del componente de Gestión Fiscal, Contable y Financiera del *Plan de Desarrollo 2012-2015: CaliDA una Ciudad para todos*. Con dicha actualización, parte del programa “Sostenibilidad Fiscal y Soberanía Tributaria” se esperaba contribuir a la planeación sostenible y de largo plazo del Municipio y mejorar el flujo de caja de los recursos públicos.

La Actualización Catastral tiene por objeto actualizar la información jurídica, física y económica de los inmuebles públicos y privados del municipio, durante la vigencia 2012 se realizó la actualización catastral a 3 comunas urbanas (2,4 y 17) correspondiente a 167.536 predios actualizados, las cuales fueron priorizadas utilizando cuatro criterios básicos: antigüedad desde la última actualización de la formación catastral; cambios físicos desde la última actualización de la formación catastral; potencial de avalúo incremental; y área por destino en zonas homogéneas.

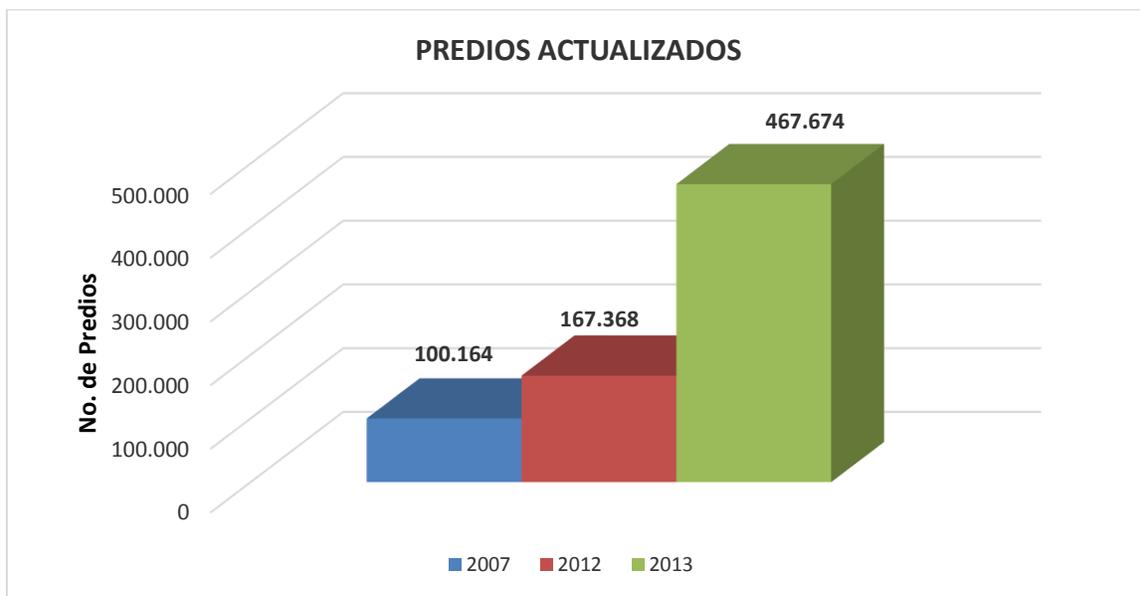
Como resultado físico y jurídico del proceso de actualización catastral realizado en las comunas 2, 4 y 17, se incorporaron 9.165 predios nuevos, 1.183.475 metros cuadrados construidos, con lo anterior las 3 Comunas pasaron de tener 158.172 predios a 167.360 predios, y se actualizaron 5.290 cambios de propietario.

El proceso de Actualización para el año 2013 se enmarca en realizar una actualización al censo catastral de las diez y nueve 19 comunas urbanas (21-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22), que al 2012 se encontraban desactualizadas en el Municipio de Santiago de Cali, como resultado del componente físico y jurídico del proceso de actualización, se incorporaron 11.597 predios nuevos a la base catastral, 3.613.769 M² construidos y se actualizaron 467.674 predios y se actualizaron 48.892 cambios de propietario.

Otro resultado importante del proceso de actualización, es el registro del cambio de uso que han tenido los predios en las 19 comunas objeto de actualización, lo que refleja la dinámica de la ciudad en los años recientes.

Con los resultados anteriormente descritos se dio cumplimiento al 100% del indicador en la vigencia 2013.

VIGENCIA	COMUNAS
2007	5 COMUNAS (1-11-14-16-21)
2012	3 COMUNAS (2-4-17)
2013	19 COMUNAS (1-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22)



Fuente: Subdirección de Catastro

Indicador 2: Predios Actualizados mediante Conservación Catastral

Nombre Indicador	Unidad de medida	Línea Base 2011	Meta 2012-2015	Responsable
Predios Actualizados Mediante Conservación Catastral	Número	299.332 (2008-2011)	320.000	DAHM

Fuente: Plan de Desarrollo 2012 – 2015 Cali Da: Una ciudad para todos.

La Subdirección de Catastro adelanta los procesos de conservación, que consisten en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimenta la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal conforme a la Resolución 70 de 2011.

En la vigencia 2015, como resultado del proceso de conservación se realizaron durante el 2014, trámites a través de los diferentes grupos del proceso de Conservación Catastral, (Mutaciones Oficina, Mutaciones Registro, Mutaciones Terreno, Propiedad Horizontal), con apoyo de los grupos de informática catastral, cartografía, visitas a terreno y jurídica catastral.

Para la vigencia 2015 se proyectó una meta de 80.000 predios, teniendo como resultado 78.290 predios actualizados cumpliendo con el 98% de la meta proyectada.

Como resultado de este indicador de la vigencia 2012 a la vigencia 2015 se actualizaron 535.663 predios mediante el proceso de Conservación cumpliendo con el 100% de este indicador.

Vigencia	2012	2013	2014	2015
Predios Actualizados	29.041	154.789	273.543	78.290

Fuente: Subdirección de Catastro

Censo Inmobiliario Rural

Durante la vigencia 2015 se realizó la actualización catastral a la zona rural correspondiente a 15 corregimientos del Municipio de Cali, para un total de 40.146 predios en su componente físico, jurídico y económico.

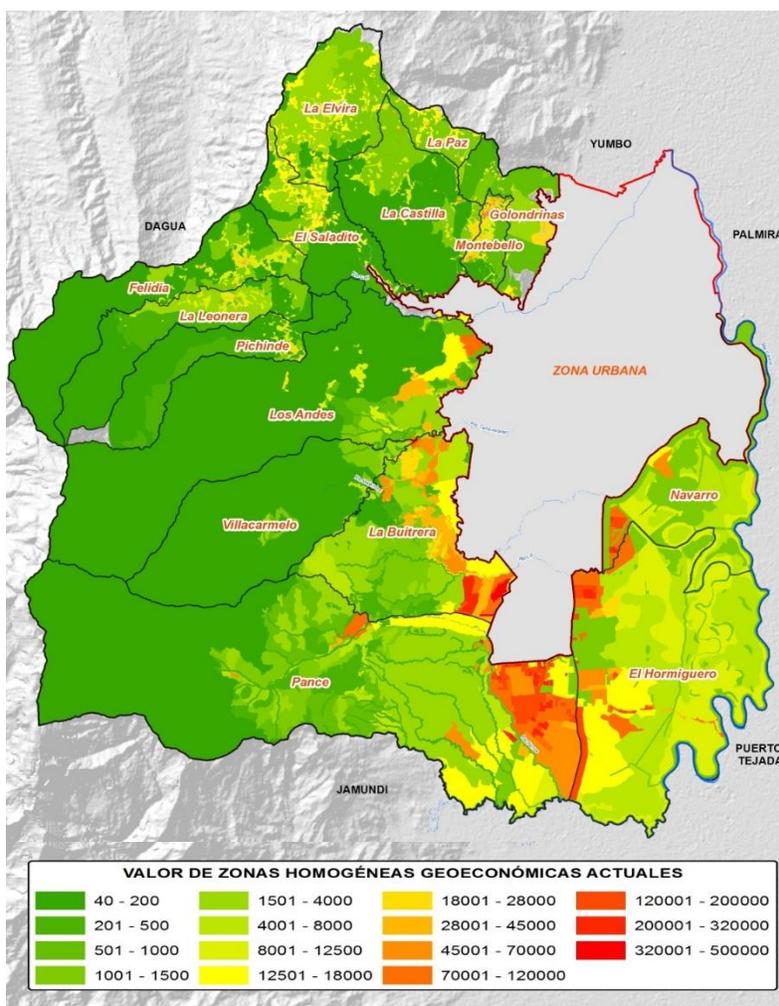
Uso Principal	Predios 2015	Predios nuevos	Total predios
Administrativo	51	6	57
Bodega/Depósito	73	9	82
Cementerio	1	-	1
Comercial	270	65	335
Cultural	3	2	5
Educacional	137	5	142
Industrial	47	11	58
Sin unidad construcción	10.188	558	10.746
Recreacional	46	4	50

Religioso	68	12	80
Residencial	21.600	6.968	28.568
Salud	22	-	22
Total	32.506	7.640	40.146

Fuente: Subdirección de Catastro

Como resultado físico del proceso de actualización realizado en el área rural, hubo un crecimiento del 32% pasando de 2'838.449 a 3'759.784 de m2 en construcción, los anexos crecieron en el 86% pasando de 741.928 a 1.383.325 m², los corregimientos de Pance y Hormiguero crecieron por encima de los 125.000 m² construidos en los anexos. Se incorporaron 7.640 predios nuevos en los 15 Corregimientos.

Componente económico



Defensa de la Actualización Catastral

Una vez realizado el proceso de actualización vigencia 2012-2013 se implementó la ventanilla única de actualización que permitió atender las solicitudes de los contribuyentes en la Subdirección de Catastro y a través de los CALI'S de las comunas 22 comunas actualizadas.

Comunas	2-4-17	21-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22
Solicitudes recibidos de los ciudadanos	3406	5072
% de solicitudes resueltas / total predios actualizados	2%	1%
Solicitudes resueltas a favor de los ciudadanos	178	574
% Solicitudes a favor de los ciudadanos/ total predios actualizados	0.1%	1.1%

Fuente: Subdirección de Catastro

Índice de Valoración Predial

Cali es la segunda ciudad del país después de Bogotá, en aplicar para los incrementos anuales de los avalúos catastrales el Índice de Valoración Predial (IVP) en concordancia con lo habilitado artículo 190 de la Ley 1607 de 2012.

El IVP es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los valores de los predios, entre dos periodos de tiempo. Con este índice se captura la dinámica del mercado y los cambios de valor anual en los predios basados en avalúos comerciales.

En este informe se presenta la Metodología mediante la cual se realizó el cálculo del IVP Urbano 2015 de las 22 Comunas Urbanas del Municipio de Santiago de Cali, a partir del cual se estima la variación porcentual promedio anual del avalúo comercial de los predios urbanos ubicados en las **22 Comunas** de la ciudad de Cali, por medio de investigación económica y selección de terrenos con conservación de condiciones que permitan establecer los valores unitarios de los predios. Para la obtención del tamaño de la muestra se utilizó un **Muestreo Aleatorio Estratificado (MAE)** por usos (Residencial, Comercio, Institucional, Cultural, etc.), diferenciado por estrato socioeconómico para los predios de Uso Residencial, y por áreas construidas para los predios de Uso No Residencial.

Vigencia 2014 – Comuna 2 - 4 y 17

Grupo 1 Residencial Estratos 1 - 2 - 3	2,8
Grupo 2 Residencial Estrato 4	3,0
Grupo 3 Residencial Estratos 5 - 6	3,6
Grupo 4 Comercial	5,5
Grupo 5 Industrial	4,9
Grupo 6 Otros usos (Dotacionales, lotes)	3,6

Vigencia 2015 – 22 Comunas

Grupo 1 Residencial Estratos 1	3.0
Grupo 2 Residencial Estratos 2	3.1
Grupo 3 Residencial Estratos 3	3.6
Grupo 4 Residencial Estratos 4	3.9
Grupo 5 Residencial Estratos 5,6	5.8
Grupo 6 Comercio en no Corredor	4.9
Grupo 7 Comercio en Corredor	6.6
Grupo 8 Industrial	3.3
Grupo 9 Otros usos (Dotacionales, lotes)	3.4

Para la vigencia 2016, se aprobaron en el CONFIS los siguientes porcentajes de incrementos a los avalúos catastrales.

Grupo 1 Residencial Estratos 1	2.9		
Grupo 2 Residencial Estratos 2	3.0		
Grupo 3 Residencial Estratos 3	3.2	Grupo 7 Comercio en no Corredor	4.5
Grupo 4 Residencial Estratos 4	4.3	Grupo 8 Comercio en Corredor	5.3
Grupo 5 Residencial Estratos 5	5.2	Grupo 9 Industrial	4.0
Grupo 6 Residencial Estratos 6	5.8	Grupo 10 Institucional	4.1
		Grupo 11 lotes	4.2

Incrementos de avalúos catastrales aprobados por la Administración Municipal para la vigencia 2016.

Plusvalía

El Departamento Administrativo de Planeación remitió los estudios técnicos normativos para la determinación de los hechos generadores de Plusvalía de los planes parciales, los cuales fueron objeto de revisión técnica para calcular el efecto de la participación en Plusvalía.

PLAN PARCIAL	PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	VIGENCIA
Verdal y Gonchelandia	SI	2014
Zonamerica	SI	2014
Guayacán	SI	2015

Como resultado se calculó la siguiente participación por Plusvalía.

DESCRIPCION	VR M2 DE SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA	VALOR M2 DE SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA	PLUSVALIA \$/M2
UAU1	\$72.357,70	\$25.197,76	\$47.159,95
UAU2	\$171.190,40	\$25.197,76	\$145.992,65
UAU3	\$100.851,43	\$25.197,76	\$75.653,67
UAU4	\$208.924,91	\$25.197,76	\$183.727,16

Fuente: Informe Participación por Plusvalía

DESCRIPCION	VR M2 DE SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA	VALOR M2 DE SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA	PLUSVALIA \$/M2
PARTICIPE 1 - ZONAMERICA	\$ 63.828,81	\$ 13.329,79	\$ 50.499,02
PARTICIPE 2 - BELLEZA EXPRESS	\$ 40.881,67	\$ 13.329,79	\$ 27.551,87
PARTICIPE 3 - HEPRASA HERRERA Y CIA SCA Y OTROS	\$ 16.176,61	\$ 13.329,79	\$ 2.846,81

Fuente: Informe Participación por Plusvalía

Línea 6.CaliDa: Buen Gobierno para Todos.

Componente 6.3: Cali un Gobierno Transparente.

Programa 6.3.1: Información de Calidad para la Planificación Territorial

Indicador 3: Armonización de la base predial de la Administración Municipal

En esta meta participan el Departamento Administrativo de Hacienda, el Departamento Administrativo de Planeación, Secretaria de Vivienda, Dirección de Desarrollo Administrativo, Metrocali y Emcali, este informe reporta lo ejecutado por la Subdirección de Catastro Municipal.

Nombre Indicador	Unidad de medida	Línea Base 2011	Meta 2012-2015	Responsable
Armonización de la base predial de la Administración Municipal.	%	0	100	DAHM

En la vigencia 2013 se adelantaron acciones orientadas a la consolidación de los sistemas de información como el proyecto de estratificación mediante la interrelación entre la Subdirección de Catastro y el Departamento Administrativo de Planeación, lo cual apunta a la armonización de la base predial de la Administración Municipal.

Para la vigencia 2015 se armonizaron 4.204 en la variable estrato.

Como resultado de este indicador de la vigencia 2012 a la vigencia 2015 se armonizaron 317.794 predios alcanzando el 64% de la meta.

Vigencia	2012	2013	2014	2015
Armonización de la base predial de la Administración Municipal	0	61,4%	63,6%	64,4%

Fuente: Subdirección de Catastro

