



***DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
HACIENDA***

SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

SEPTIEMBRE 2012

Contenido

1. Importancia de la Actualización Catastral

2. Diagnóstico del estado actual
3. Priorización de Comunas a actualizar
4. Aspectos técnicos del proceso
5. Socialización del proceso
6. Límite en el impuesto predial

¿Qué es una actualización catastral?

Es la renovación del censo o inventario de los bienes inmuebles, que refleja la situación actual del mercado inmobiliario y en el que se registran los cambios en la información física, jurídica y económica de los predios.



Importancia de la Actualización Catastral para el ciudadano

- ✓ Contar con información actualizada de sus predios en el Censo Catastral.
- ✓ Tramitar préstamos y la consecución de créditos hipotecarios.
- ✓ Instalar fácilmente los servicios públicos.
- ✓ Apoyar jurídicamente la legalización del predio.
- ✓ Efectuar transacciones de compra venta.
- ✓ Información confiable e inmediata y equidad tributaria.



Importancia de la Actualización Catastral para el municipio

- ✓ Maximizar el potencial de Catastro Municipal como generador de recursos.
- ✓ Apoyar el desarrollo de la comunidad con un Catastro Multipropósito.
- ✓ Mantener actualizada la información catastral.
- ✓ Planificar e implementar Planes de Desarrollo e Inversión Social para la comunidad.
- ✓ Fijar políticas económicas, medioambientales, agrícolas y de planificación territorial.



¿Hacia donde vamos?

PASADO

Enfoque basado en análisis costo-beneficio tributario

Asignación de recursos dominado por enfoque tributario

Tecnología menos desarrollada

Sistemas de gestión rezagados

Rezagos en la información predial



FUTURO

Cambio de enfoque hacia Catastro Multipropósito

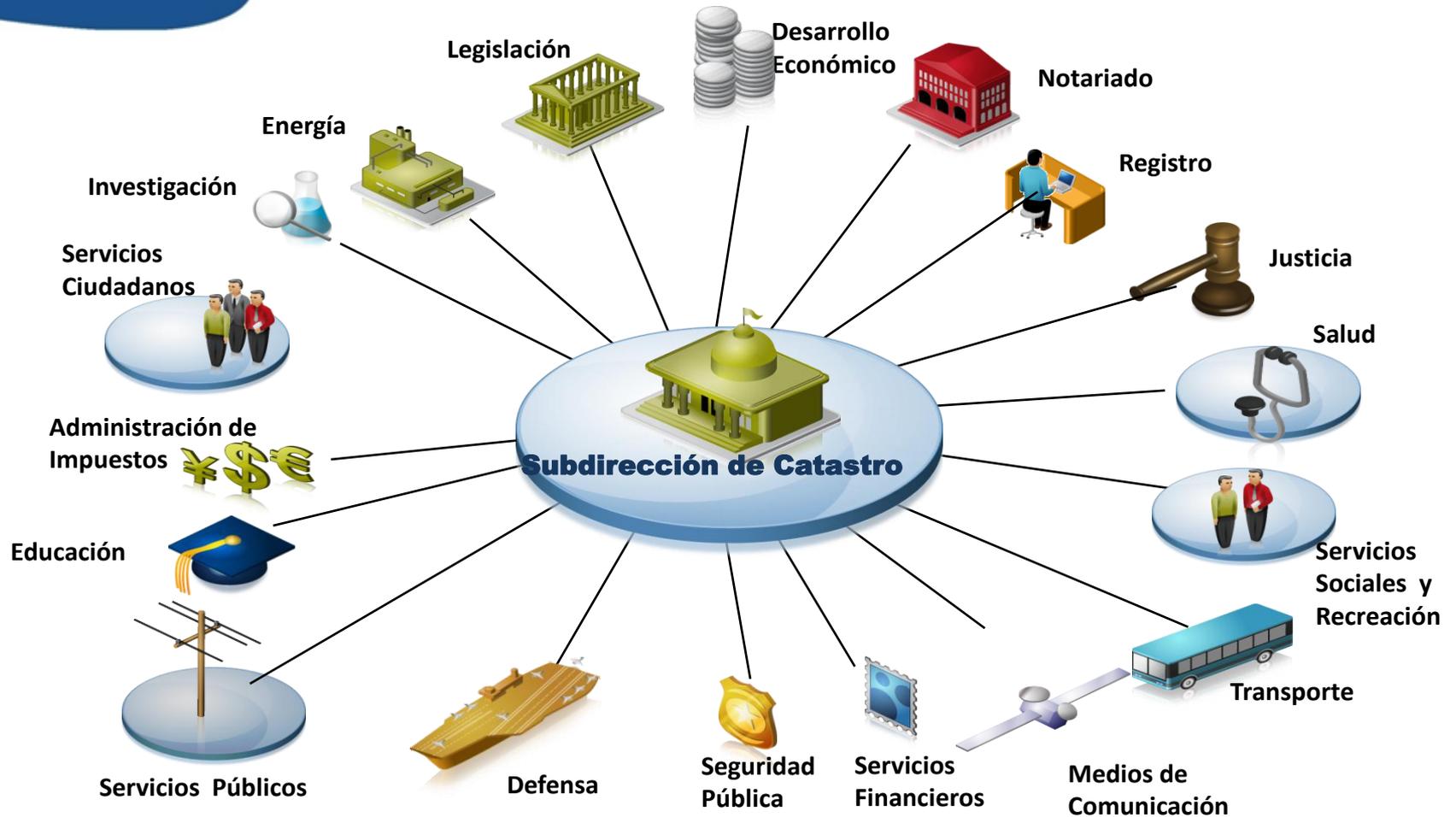
Análisis costo-beneficio más amplio con racionalización del gasto público y más efectividad de las políticas

Avances: software, externo y desarrollo de nuevo sistema

Avances en los sistemas de gestión: rediseño de procesos, seguimiento y evaluación

Mantener al día la base de datos predial

Catastro Multipropósito



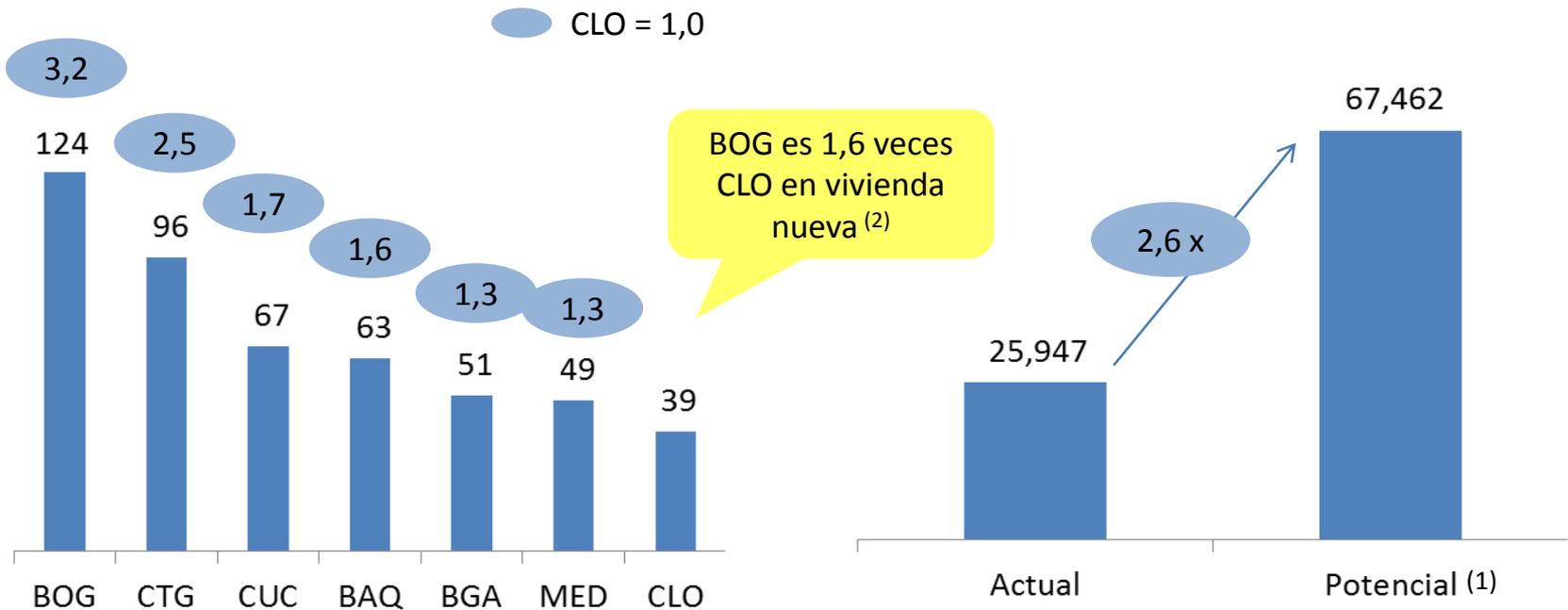
Contenido

1. Importancia de la Actualización Catastral
- 2. Diagnóstico del estado actual**
3. Priorización de Comunas a actualizar
4. Aspectos técnicos del proceso
5. Socialización del proceso
6. Límite en el impuesto predial

Comparación con otras ciudades

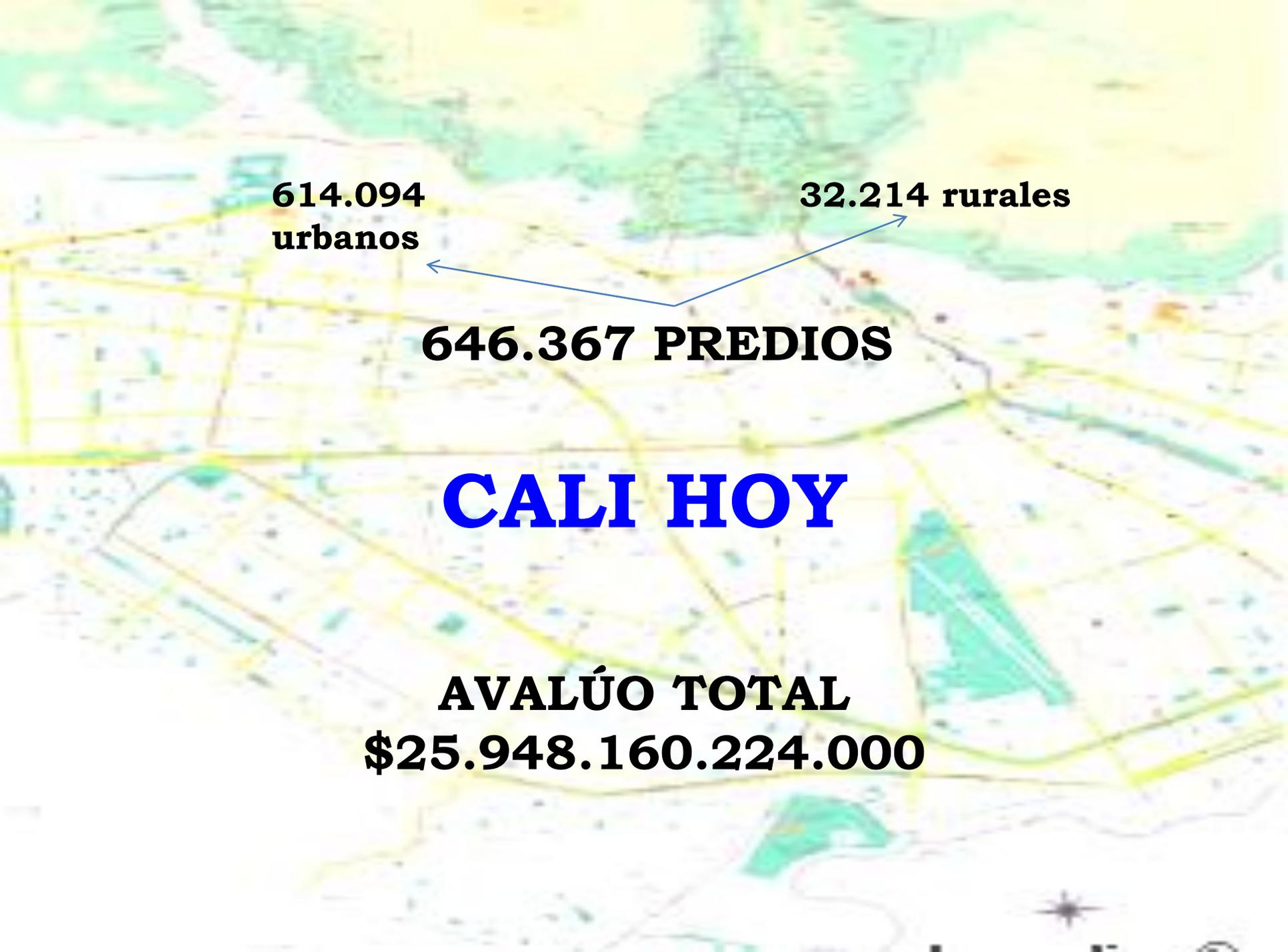
Avalúo catastral comparado
\$ millones por predio

Avalúo potencial estimado
\$ billones avalúo total de Cali



NOTAS: (1) Utilizando modelo para el mercado residencial basado en diferencias frente al mercado de Bogotá y asumiendo comportamiento relativo entre estratos similar a Bogotá. Asume que el avalúo catastral potencial es 70% del valor comercial estimado; (2) Datos publicados de oferta.

FUENTE: IGAC, Subdirección de Catastro Municipal, Metrocuadrado, El País, Análisis propios.

A map of Cali, Colombia, showing urban and rural areas. The map is overlaid with text and arrows. A blue double-headed arrow connects the urban and rural counts to the total number of plots. The text is in bold black and blue fonts.

**614.094
urbanos**

32.214 rurales

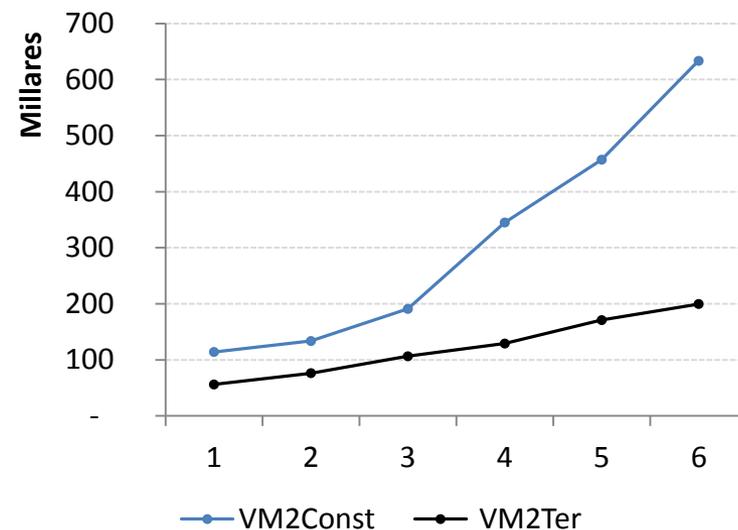
646.367 PREDIOS

CALI HOY

**AVALÚO TOTAL
\$25.948.160.224.000**

Valores unitarios de terreno y construcción por estrato

Estrato	VM2Const	CV VM2Const	VM2Ter	CV VM2Ter
1	114.093	32,4%	56.063	78,2%
2	133.567	34,2%	76.278	51,6%
3	190.875	31,3%	106.399	30,7%
4	344.970	20,1%	129.092	18,9%
5	457.025	29,8%	170.863	23,3%
6	633.279	28,2%	199.630	21,6%



Inequidad en los valores unitarios de terreno y construcción

Los estratos 1, 2 y 3 representan el 75% del total de predios sumando tan sólo el 47% del valor.

Contenido

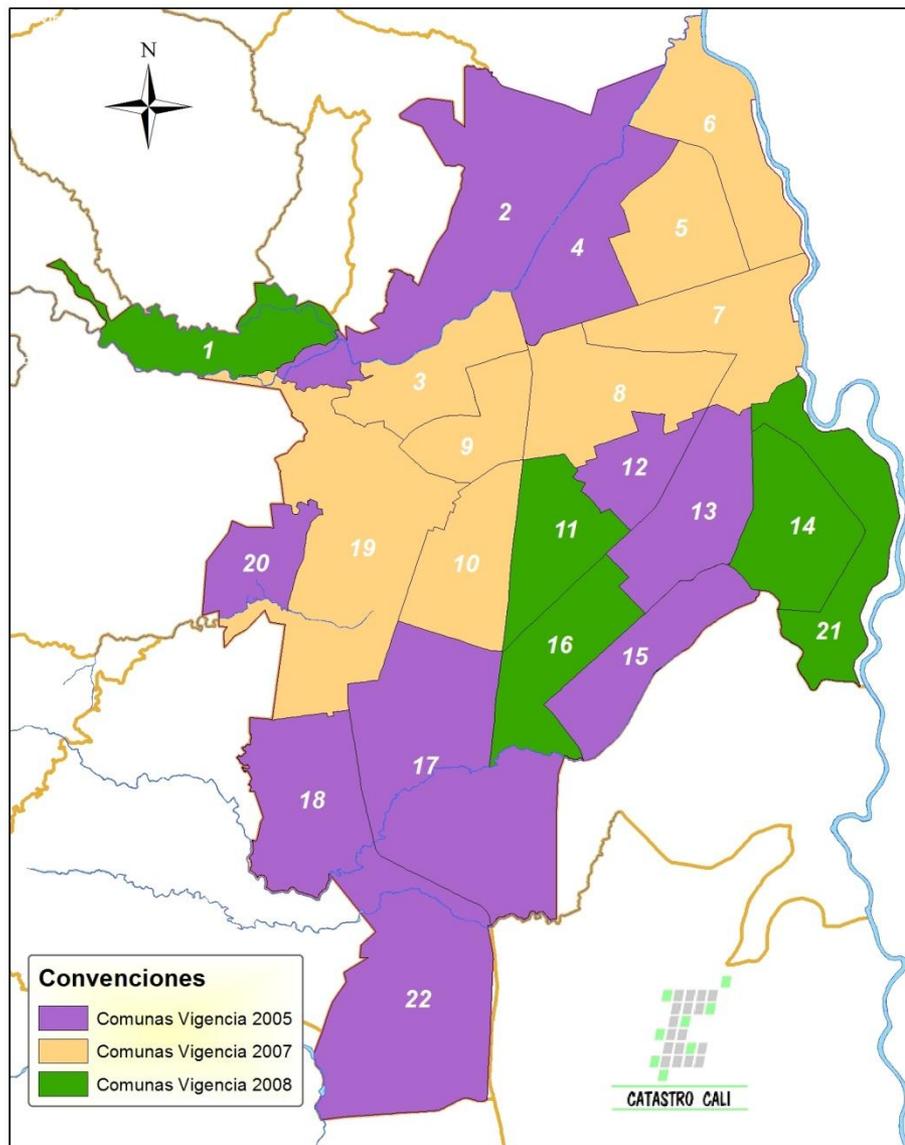
1. Importancia de la Actualización Catastral
2. Diagnóstico del estado actual
- 3. Priorización de Comunas a actualizar**
4. Aspectos técnicos del proceso
5. Socialización del proceso
6. Límite en el impuesto predial

Criterios de Priorización de las comunas a actualizar

Criterio	1	2	3	4
Indicador	Comunas con mayor antigüedad de última Actualización Catastral.	Comunas con mayor cambio físico desde su última Actualización.	Comunas con mayor potencial de avalúo incremental.	Zonas homogéneas con mayor área por destino.
	Fecha de última Actualización Catastral.	Área licenciada desde última Actualización Catastral.	Valor estimado de mayor avalúo hoy para llegar a 70% del valor comercial.	Área total de predios por cada destino.

Último año de actualización por Comuna

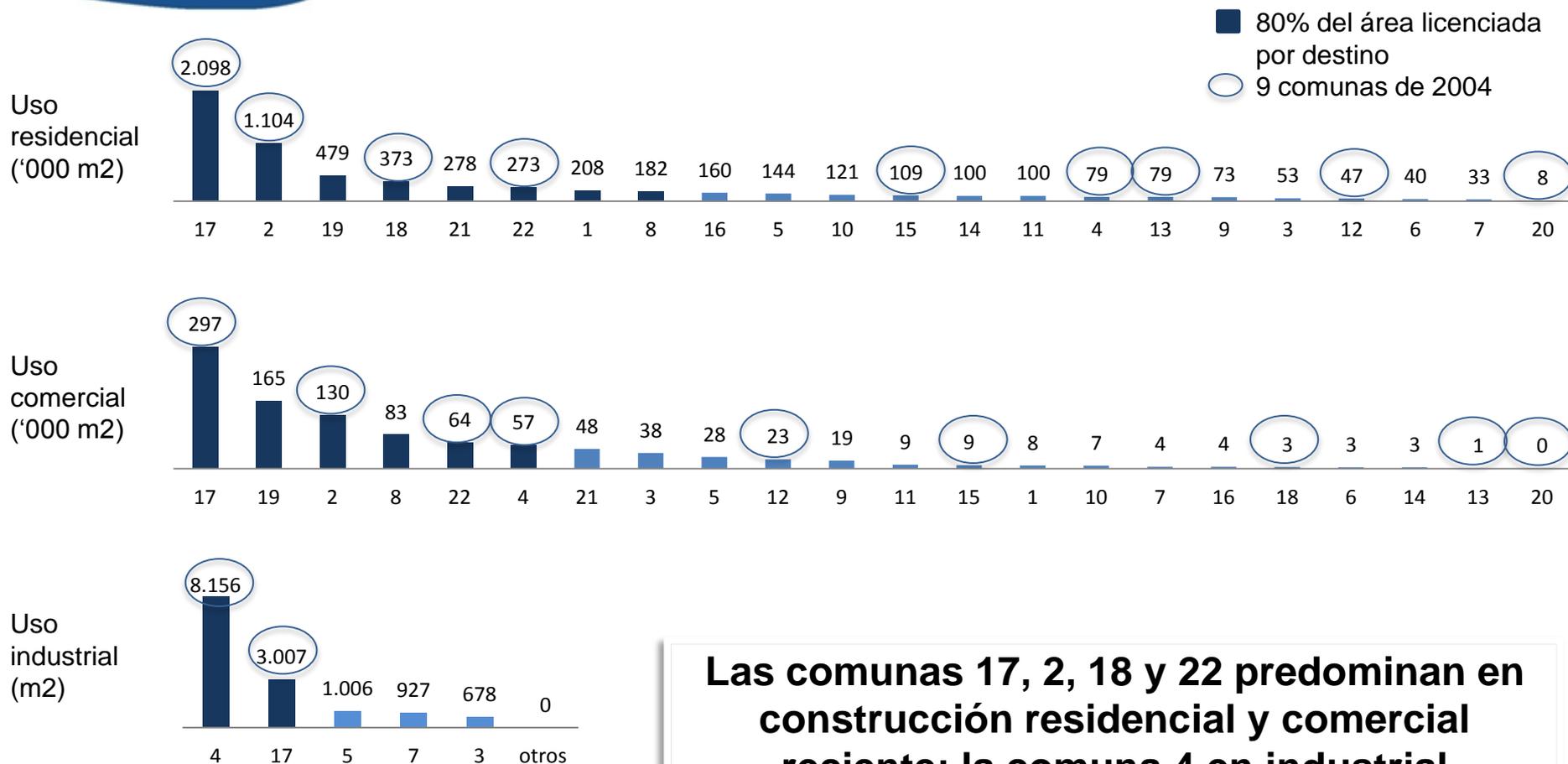
DIAGNOSTICO COMUNAS DE CALI



Comunas	Año de Actualización	Vigencia
02, 04, 12, 13, 15, 17, 18 y 20. (La comuna 17 incluye la 22)	2004	2005
03, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 19.	2006	2007
01, 11, 14, 16 y 21	2007	2008

➤ 17 COMUNAS DESACTUALIZADAS

Licenciamiento en la construcción



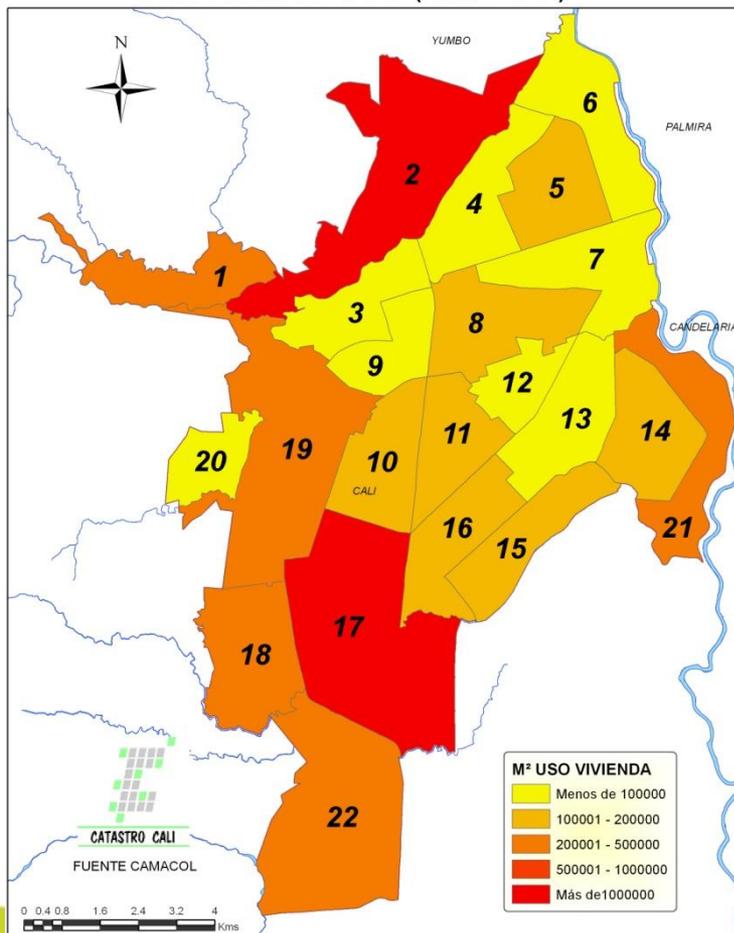
Las comunas 17, 2, 18 y 22 predominan en construcción residencial y comercial reciente; la comuna 4 en industrial

FUENTE: Camacol, Geografía Urbana, Análisis propios.

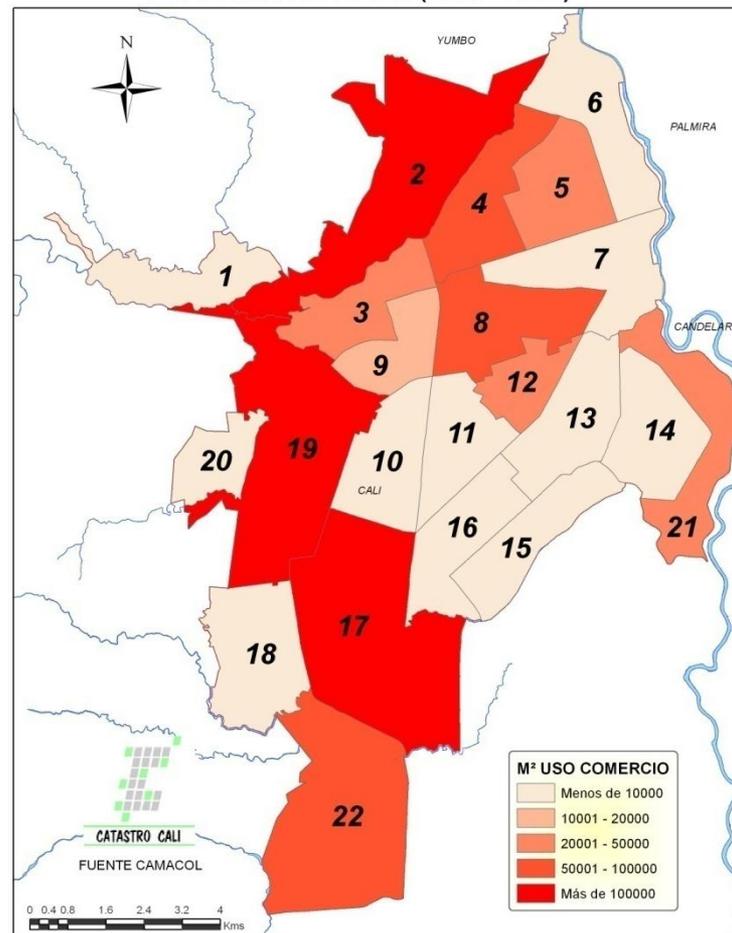
Área licenciada por comuna y uso principal 2005-2011

Área licenciada según uso

ÁREA (m²) DE LICENCIAS USO PRINCIPAL VIVIENDA
POR COMUNA TOTAL (2005 - 2012)



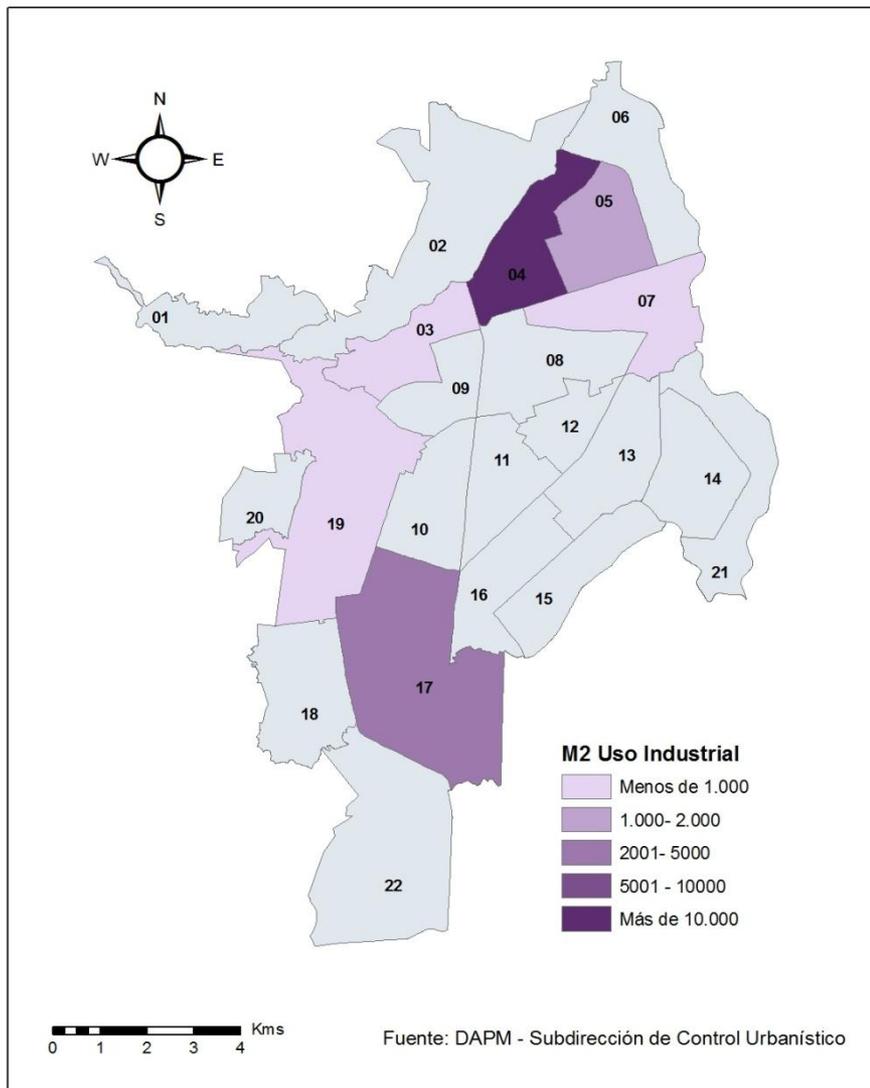
ÁREA (m²) DE LICENCIAS USO PRINCIPAL COMERCIO
POR COMUNA TOTAL (2005 - 2012)



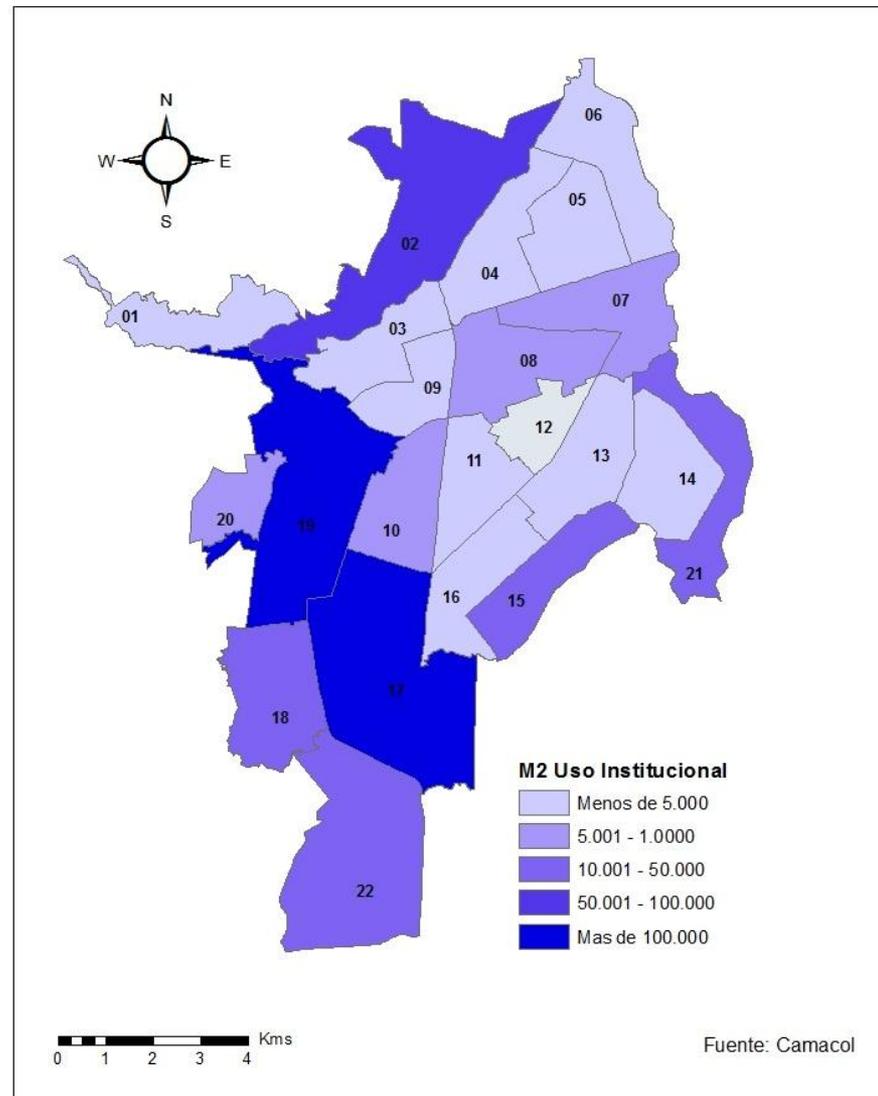
FUENTE: CAMACOL, Subdirección de Catastro Municipal.

Área licenciada según uso

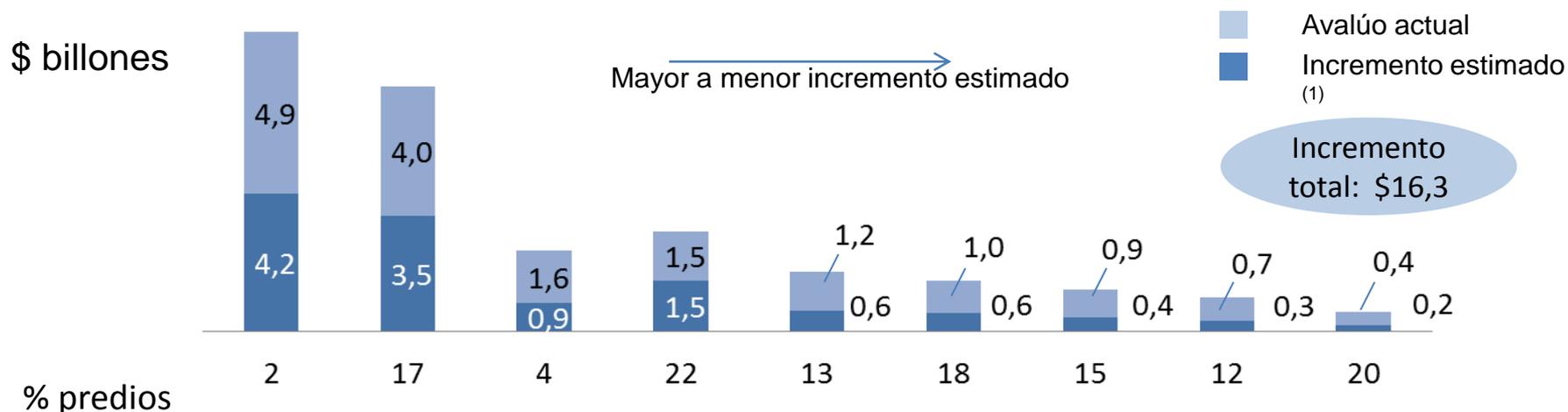
Área de licencias por comuna – Uso industrial (total 2000 – 2011)



Área de licencias por comuna – Uso institucional (total 2000 – 2011)



Incremento estimado de avalúo y composición de estrato por comuna



E1-E2	8%	0%	42%	2%	84%	57%	74%	50%	87%
E3	5%	12%	58%	1%	16%	38%	26%	50%	13%
E4	23%	42%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%
E5-E6	64%	46%	0%	97%	0%	0%	0%	0%	0%

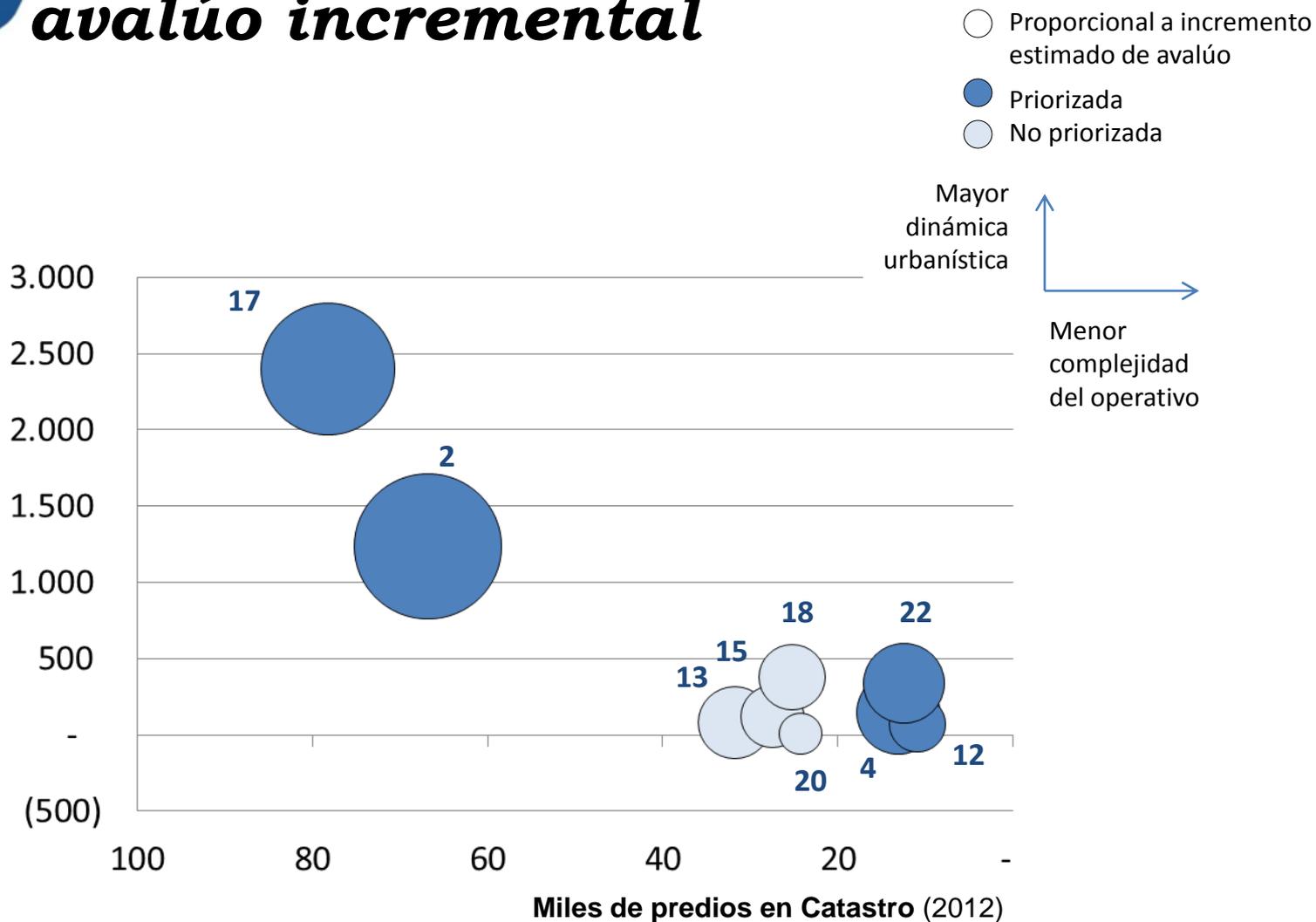
NOTAS: (1) Asume que avalúo catastral alcanza 70% del valor comercial. Agregado se estimó a partir de estimados para destino residencial.

FUENTE: Subdirección de Catastro Municipal, Metrocuadrado, El País, Análisis propios

Las comunas 2, 4, 17 y 22 tendrían el mayor incremento en avalúo. Las demás son de mayoría E1-E2, salvo la 12.

Número de predios - área licenciada - avalúo incremental

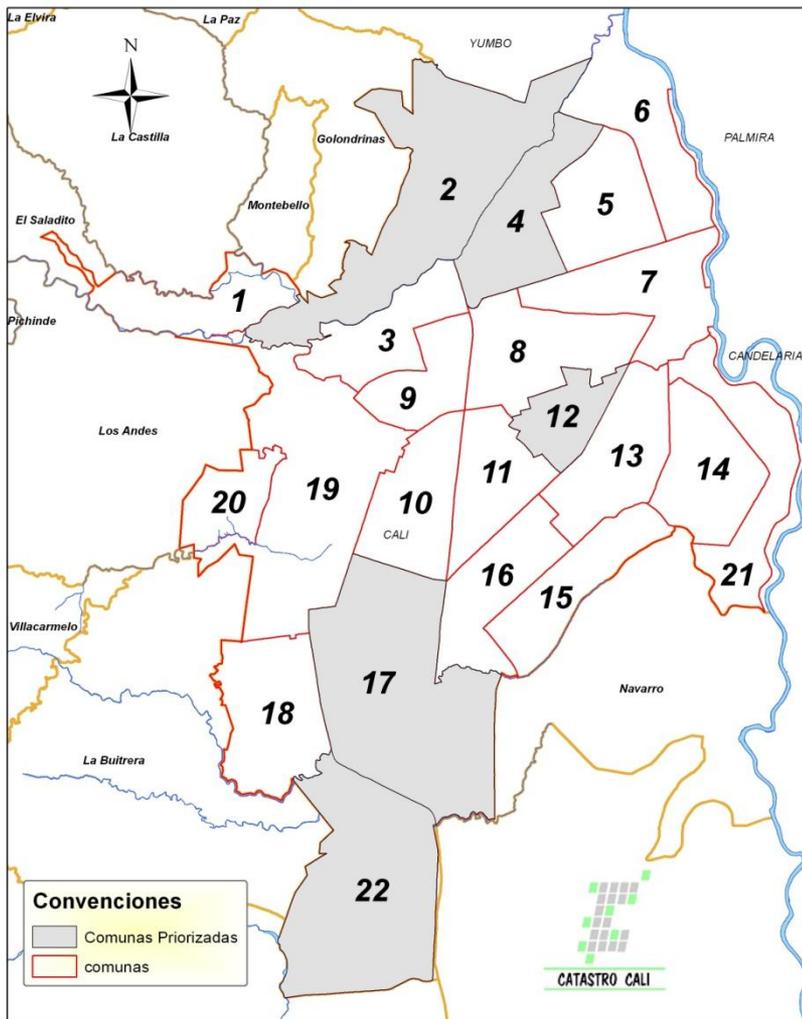
Área total de licencias de construcción otorgadas (m2 miles, 2005-2011)



FUENTE: Camacol, Subdirección de Catastro Municipal, Metrocuadrado, El País, Análisis propios

Comunas a actualizar

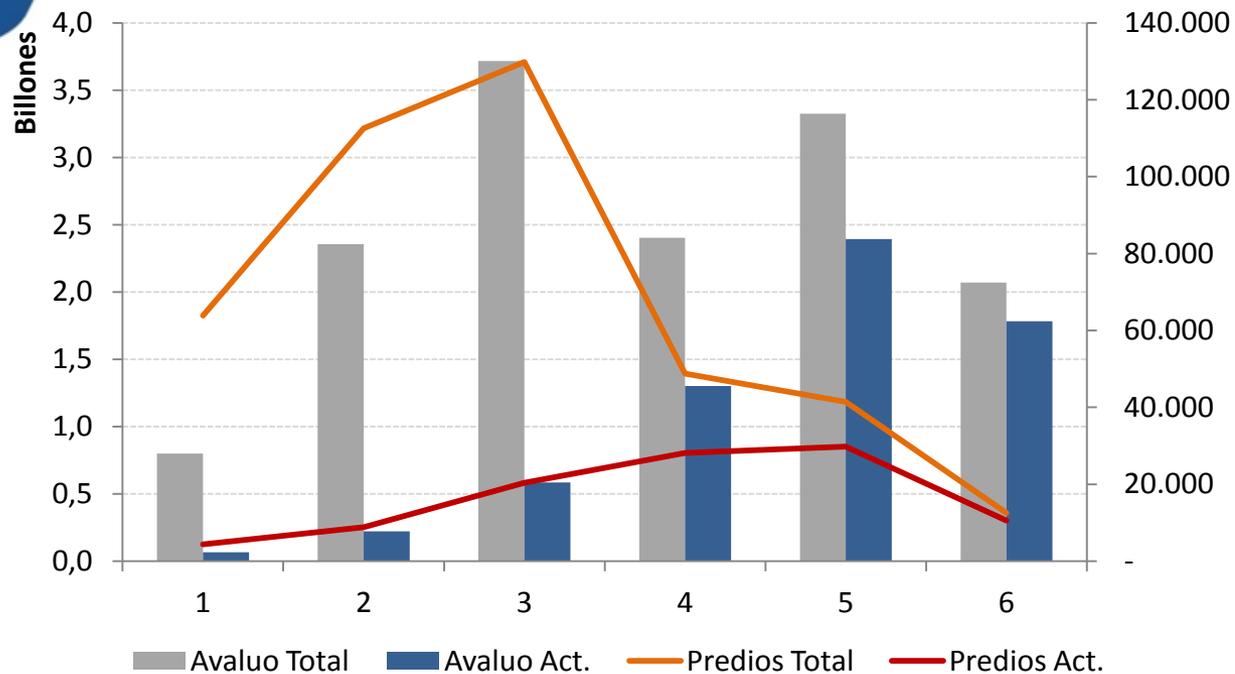
COMUNAS CALI



- ✓ Comuna 02
- ✓ Comuna 04
- ✓ Comuna 12
- ✓ Comuna 17
- ✓ Comuna 22

Planeación y Catastro Municipal se unieron para hacer un diagnóstico de usos del suelo y estado de las construcciones.

Avalúo catastral por estrato



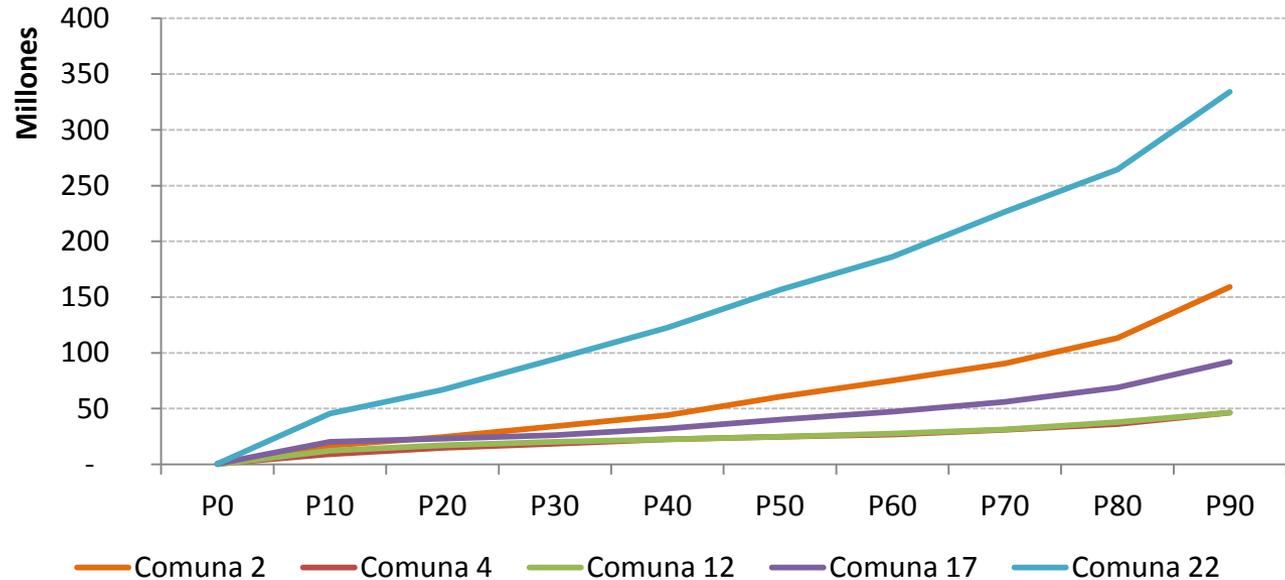
Estrato	1	2	3	4	5	6
Predios	6,9%	7,8%	15,7%	57,7%	71,9%	84,4%
Valor	8,3%	9,4%	15,8%	54,2%	72,0%	86,1%

Se está actualizando el 85% de los predios que equivale al 86% del valor E-6

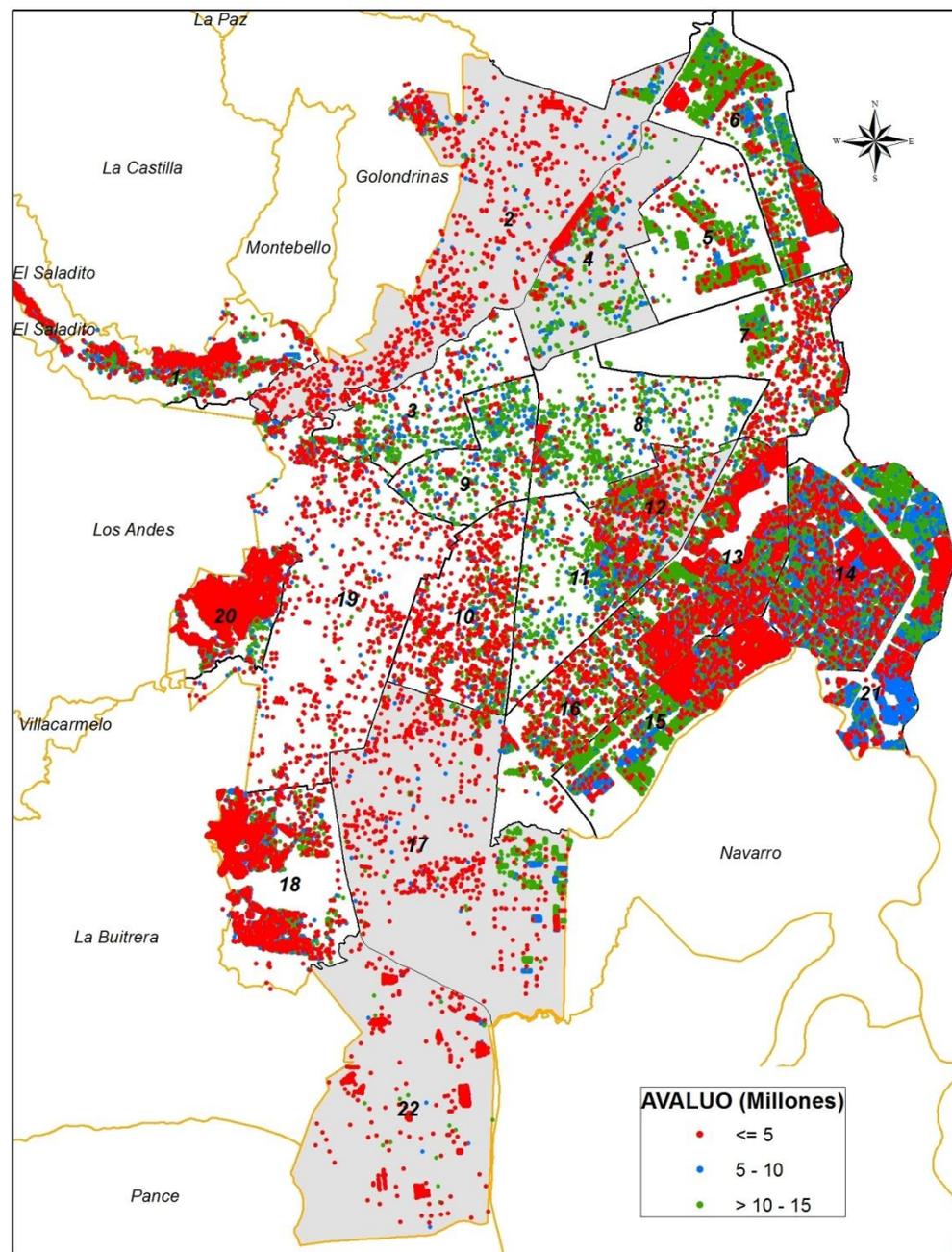
Total de avalúo catastral

Comuna	Predios	Avalúo Total	% Predios	% Valor
2	66.749	4.207.758.735.000	10,87%	17,13%
4	13.114	875.064.704.000	2,14%	3,56%
12	10.935	324.168.509.000	1,78%	1,32%
17	78.211	3.510.060.448.000	12,74%	14,29%
22	12.841	1.544.243.904.000	2,09%	6,29%
Act. 2013	181.850	10.461.296.300.000	29,61%	42,58%

Distribución de predios por valor catastral



Percentil Avaluo	Comuna 2	Comuna 4	Comuna 12	Comuna 17	Comuna 22
Minimo	123.000	520.000	91.000	405.000	575.000
P20	24.369.000	14.894.000	17.088.600	22.982.000	66.985.000
P30	34.208.000	18.382.000	20.082.800	26.250.000	94.552.000
Mediana	60.540.000	24.856.000	24.826.000	40.150.000	156.614.000
P70	90.412.000	31.041.000	31.151.400	55.971.000	226.534.000
P90	159.154.000	46.234.900	46.415.000	91.911.000	333.991.000
Maximo	6.548.684.000	374.469.000	306.438.000	2.728.403.000	4.202.967.000



Contenido

1. Importancia de la Actualización Catastral
2. Diagnóstico del estado actual
3. Priorización de Comunas a actualizar
- 4. Aspectos técnicos del proceso**
5. Socialización del proceso
6. Límite en el impuesto predial

Componentes técnicos del proceso

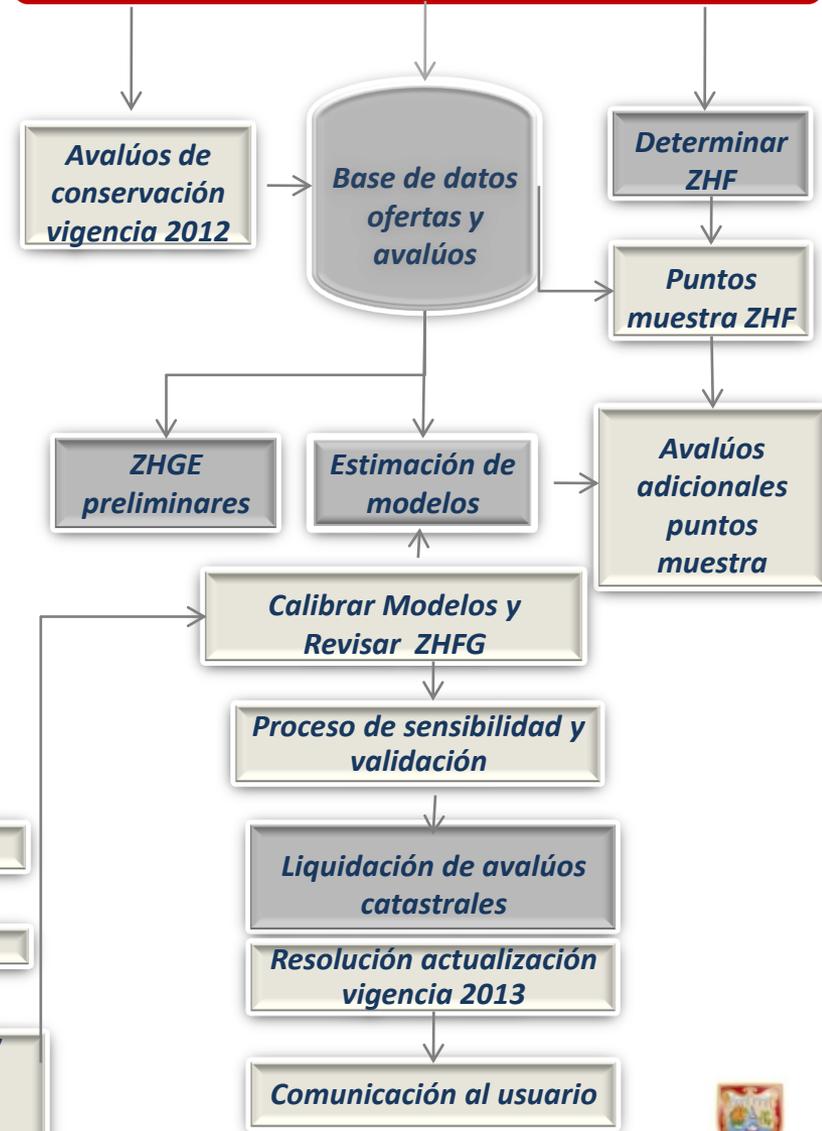
JURÍDICO



FÍSICO



ECONÓMICO



Características del proceso

Medición

Depuración

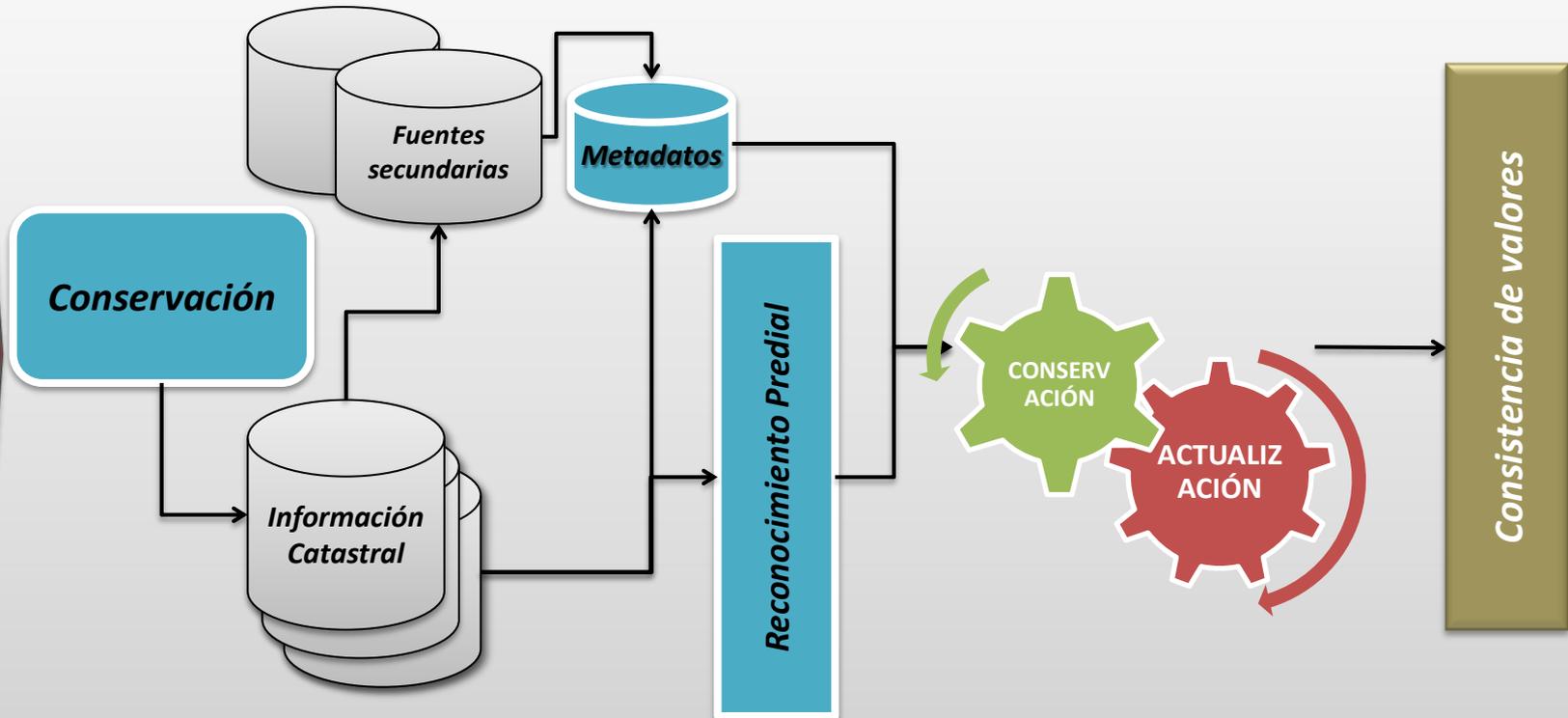
Articulación

Control

Validación

Calidad

COMUNIDAD
Requerimientos y necesidades



INFORMACION DE CALIDAD Y SOPORTE DE LA
MISMA

Aplicación de:

Estándares

Implementación de:

Controles y seguimiento

A través de:

Fortalecimiento Institucional

TRABAJO DE CAMPO

Con el objetivo de Identificar cambios en los predios



✓ Comuna 2

✓ Sábado 15 de septiembre

✓ Lunes 17 de septiembre
Reconocimiento



¿CÓMO IDENTIFICAR AL RECONOCEDOR?

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



- Para garantizar su seguridad puede comunicarse con la línea 195 de la Alcaldía de Santiago de Cali y verificar los datos personales de los funcionarios.



Línea de
Atención 195
Alcaldía de Cali

CalidA
una ciudad para todos



Contenido

1. Importancia de la Actualización Catastral
2. Diagnóstico del estado actual
3. Priorización de Comunas a actualizar
4. Aspectos técnicos del proceso
- 5. Socialización del proceso**
6. Límite en el impuesto predial

Metodología

- Reuniones con los actores definidos
- Comunicación de acuerdo con plan de medios



Agenda

- Políticos e institucionales – septiembre 12
- Gremios – septiembre 14
- Academia – septiembre 14
- Comunidad – inicia Comuna 2 septiembre 15

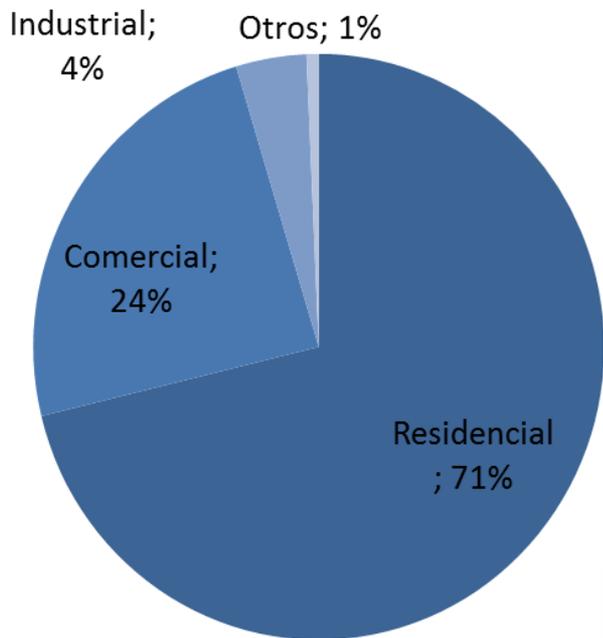


Contenido

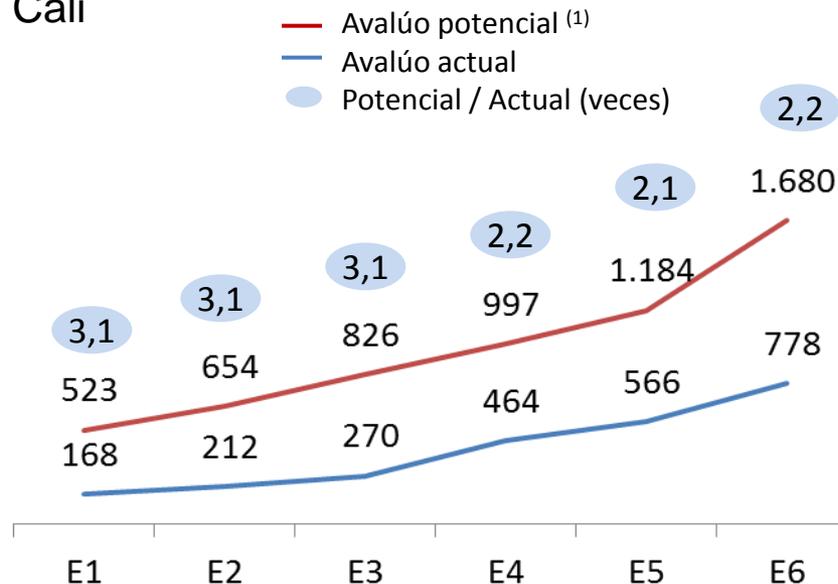
1. Importancia de la Actualización Catastral
2. Diagnóstico del estado actual
3. Priorización de Comunas a actualizar
4. Aspectos técnicos del proceso
5. Socialización del proceso
- 6. Límite en el impuesto predial**

Avalúo potencial vs. Avalúo actual

Composición del catastro por destino
% del avalúo catastral actual



Avalúo potencial vs. actual por estrato
\$ miles por m²; predios residenciales de Cali



Avalúo (\$)	5%	17%	26%	16%	22%	13%
Predios (No.)	15%	28%	32%	12%	10%	3%

Según el estimado el incremento relativo del avalúo es mayor para E1, E2, E3 que para E4, E5, E6

NOTAS: (1) Asume que avalúo catastral alcanza 70% del valor comercial. Agregado se estimó a partir de estimados para destino residencial.

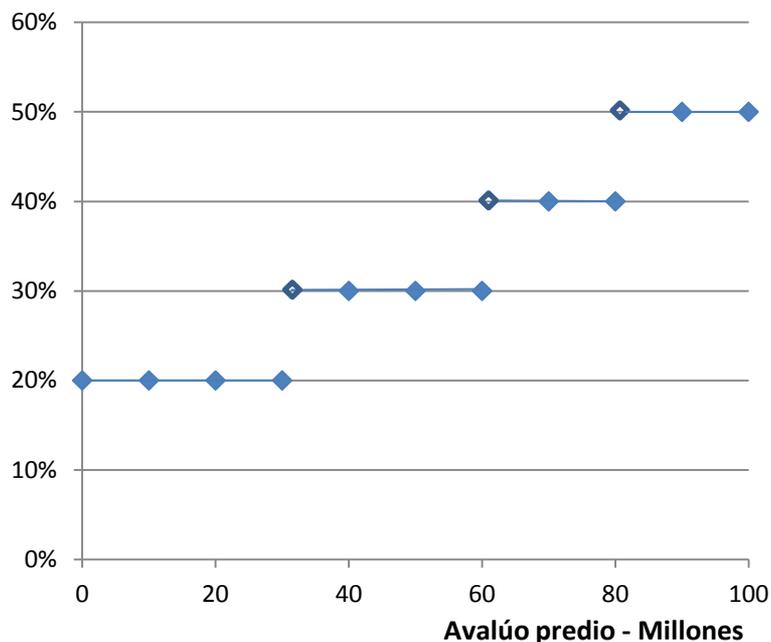
FUENTE: Subdirección de Catastro Municipal, Metrocuadrado, El País, Análisis propios

Finalmente, el límite en aumentos aliviaría el impacto del ajuste que sería predecible y con efecto progresivo

ILUSTRATIVO

Aumento límite del impuesto según
valor del predio

% anual



Es necesario que el incremento en el impuesto sea de manera incremental y no en un solo año para que los contribuyentes puedan asumir y programar el impacto.

Cronograma

Actividades	Inicia	Termina	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
Planificación del proyecto	Agost-14-2012	Agost-31-2012	■	■	■	■																
Componente Físico																						
Selección y contratación del recurso humano	Agost-13-2012	Sept-14-2012		■	■	■	■	■	■	■												
Pre-reconocimiento	Agost-13-2012	Sept-28-2012			■	■	■	■	■	■												
Generación de información insumo del reconocimiento	Agost-20-2012	Sept-28-2012																				
Reconocimiento Predial	Sept-17-2012	Nov-30-2012									■	■	■	■	■	■	■	■				
Control de calidad reconocimiento	Sept-17-2012	Nov-30-2012									■	■	■	■	■	■	■	■				
Transcripción y digitalización del reconocimiento predial	Sept-17-2012	Nov-30-2012									■	■	■	■	■	■	■	■				
Control de calidad transcripción y digitalización	Sept-17-2012	Nov-30-2012									■	■	■	■	■	■	■	■				
Verificación en el sistema	Sept-24-2012	Nov-30-2012									■	■	■	■	■	■	■	■				
Componente Económico																						
Definición de ZHF	Oct-08-2012	Oct-31-2012										■	■	■								
Control de calidad y digitalización de las ZHF	Oct-08-2012	Oct-31-2012										■	■	■								
Investigación de mercado inmobiliario	Oct-08-2012	Nov-09-2012										■	■	■	■	■	■	■				
Determinación de la muestra para modelos y ZHG	Sept-24-2012	Oct-05-2012							■	■												
Elaboración de avalúos comerciales de puntos muestra	Nov-05-2012	Nov-23-2012													■	■	■	■				
Definición de ZHG	Nov-12-2012	Dic-07-2012													■	■	■	■				
Digitalización de las ZHG	Nov-12-2012	Dic-07-2012													■	■	■	■				
Elaboración de modelos econométricos	Nov-26-2012	Dic-07-2012														■	■	■				
Ajuste y validación de modelos	Dic-03-2012	Dic-14-2012																	■	■	■	■
Análisis de validadores y sensibilidades económica	Dic-10-2012	Dic-21-2012																		■	■	■
Aplicación al universo	Dic-17-2012	Dic-21-2012																			■	■
Liquidación del avalúo	Dic-24-2012	Dic-28-2012																				■
Componente Jurídico																						
Ajuste y verificación de propietarios y poseedores	Sept-24-2012	Dic-07-2012									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Principales retos

- ✓ Mejora en la calidad de la información.
- ✓ Generación de confianza en los ciudadanos.
- ✓ Estandarización de la información gráfica y alfanumérica.
- ✓ Sostenibilidad del proceso en el largo plazo.
- ✓ Implementación de mejores prácticas y especialización del trabajo.
- ✓ Soporte técnico de cada una de las etapas del proyecto.



CaliDA
una ciudad para todos

GRACIAS