ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

CaliDA
una ciudad para todos

INFORME EJECUTIVO DE GESTION 2012

SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

Centro Administrativo Municipal CAM, torre Alcaldía Sótano 1.
Teléfono 8856191. 6617066
www.cali.gov.co

Presentación.

El Municipio de Santiago de Cali, consecuente con la necesidad de hacer operante el sueño de renovación y modernización de la ciudad, presentó a toda la comunidad El Plan de Desarrollo Municipal de Santiago de Cali 2012-2015, 'CaliDA: una ciudad para todos', y sus líneas estratégicas de acción están enmarcadas dentro de un modelo de conducta de la sociedad que se desea promover, caracterizado por los valores de respeto por los demás, vocación de servicio, equidad, libertad, solidaridad, hermandad, tolerancia, pulcritud, transparencia en el manejo del patrimonio colectivo, atención cordial, oportuna respuesta a las demandas de los caleños y amor a nuestra naturaleza y demás valores que humanicen y dignifiquen a todos los ciudadanos.

La Subdirección de Catastro como depositario de la base de datos, asumió la responsabilidad en la producción de datos confiables, oportunos de alta calidad insumo para la toma de decisiones, la formulación de políticas públicas y planificación de la ciudad que todos queremos, enmarcados en la línea del buen gobierno para todos, en el programa de Sostenibilidad fiscal y soberanía tributaria con resultados.

El balance de la Gestión Catastral 2012, cuyos resultados se presentan en este informe, son satisfactorios en la medida que las metas se alcanzaron con los recursos disponibles y lograron materializarse en resultados estratégicos de ciudad que ubican a Catastro Municipal en una posición privilegiada frente a los resultados de la Administración en cabeza del Alcalde Doctor Rodrigo Guerrero Velasco, proyectando la continuidad de este proceso con la Actualización Catastral de todas las comunas urbanas del Municipio Santiago de Cali.

Avanzamos en el redimensionamiento de la información como lo estipula la Resolución 70 del IGAC 2011 buscando convertirla en un músculo fuerte con la responsabilidad técnica e histórica de integrar la información alfanumérica y georeferenciada bajo políticas estandarizadas orientadas a integrar criterios de información.

Lo anterior teniendo como premisas que la información se convierta en activo Institucional que es de todos.

Este Informe de gestión 2012 de la Subdirección de Catastro tiene como objetivo mostrar los resultados de su primer año de Gestión:

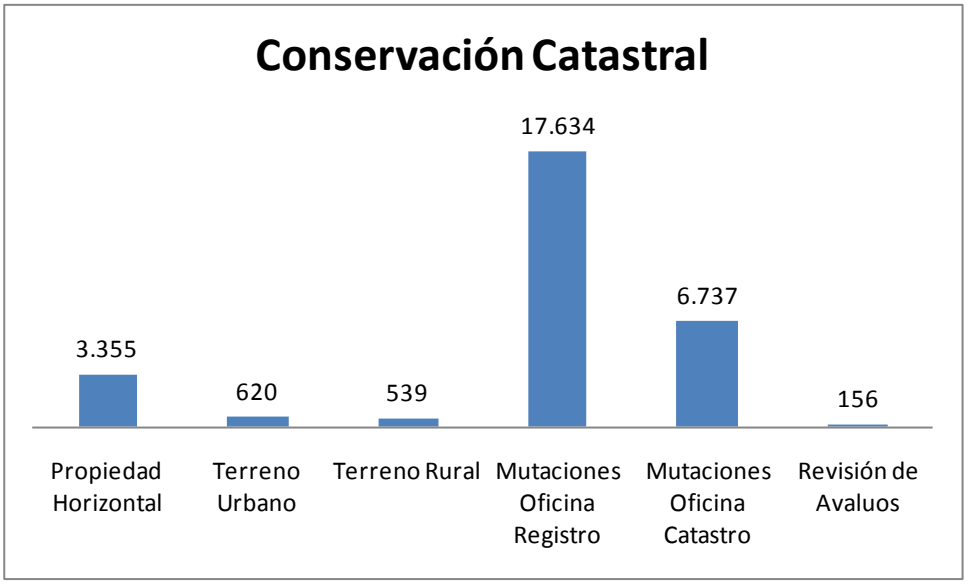
PLAN OPERATIVO ANUAL DE INVERSIÓN 2012.

El Plan Operativo Anual de Inversión 2012 de la Subdirección de Catastro Municipal como instrumento de gestión del sistema presupuestal que permite ejecutar las acciones definidas en el Plan de Desarrollo Municipal, para alcanzar las metas para cada vigencia anual contiene las siguientes actividades.

ACTIVIDADES
1. Capacitación en el proceso de la Gestión Catastral
2. Conservación Catastral
3. Actualización de la Formación Catastral
4. Avaluos Comerciales
5. Plusvalia
6. Cartografia Digital
7. Componentes Técnologicos
8. Adecuación de sede locativa e insumos de papeleria.

1. Conservación Catastral 2012

Mutaciones Realizadas			
PROCESOS	**PREDIOS**	**PARTICIPACIÓN**	**TOTAL PREDIOS**
Propiedad Horizontal	**3.355**	12%	**3.355**
Terreno Urbano	620	2%	**620**
Terreno Rural	539	2%	**539**
Mutaciones Oficina Registro	17.634	61%	**17.634**
Mutaciones Oficina Catastro	6.737	23%	**6.737**
Revisión de Avaluos	156	1%	**156**
TOTAL	29.041	100%	29.041



FUENTE: Sistemas de Hacienda, corte 28 de diciembre de 2012, corte 28 de diciembre 2012.

1.1 Trámites y servicios Catastrales 2012.

TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
Certificados de Inscripción Catastral	13.118	13.000	170.534.000
Certificados de no Inscripción Catastral	15.622	13.000	203.086.000
Certificados con linderos	511	16.000	8.176.000
Certificados con más de un predio	191	13.000	2.483.000
Resoluciones (Folios)	2.597	1.800	4.674.600
Cartas Catastrales	542	23.500	12.737.000
Fichas Catastrales	248	30.000	7.440.000
Planos	34		4.648.050
TOTAL	**32.863**	**110.300**	**413.778.650**

2. Capacitación en procesos de Gestión Catastral

CAPACITACIONES 2012		
FECHA	**TEMA**	**OBJETIVO**
7 y 8 junio de 2012.	El Catastro Cali Cooperación Horizontal Titulación de predios Sistema de Información Catastral Aplicativo de ofertas Inmobiliarias Información gráfica Catastral digital Proceso de Actualización catastral integral	Presentar de manera didáctica e interactiva cada uno de los programas y proyectos adelantados por la Subdirección de Catastro del IGAC, con el fin de establecer una alianza estratégica que permita el mejoramiento y modernización de los procesos de la Subdirección de Catastro de Cali. * Definir los ejes articuladores de la alianza y construir colectivamente el plan de acción concreto (actividades, resultados, requerimientos, responsables y tiempos) que garantice la correcta transferencia tecnológica, de metodologías, instrumentos, formación de capital humano, etc. * Mostrar las bondades y fortalezas de las experiencias obtenidas en los procesos adelantados por el IGAC e identificar las oportunidades de mejora en cada una de las actividades de los procesos en Cali, replicando las buenas experiencias y las buenas practicas.
18 mayo 2012.	Socialización Modelo Estándar de Control Interno MECI.	Orientar LOS Funcionarios y Contratistas de La Subdirección, hacia el cumplimiento de los objetivos Institucionales y la contribución de éstos a los fines esenciales del Estado.
22 noviembre hasta 14 de diciembre	Cambio de mentalidad en la reforma de actividades tributarias.	motivar y fomentar actitudes positivas, sensibilizando en aspectos comportamentales y de conducta humana que conlleven a un clima organizacional satisfactorio permitiendo una mayor productividad y sentido de pertenencia hacia la Institución.
26 marzo de 2012	Nuevo Estatuto Tributario.	cales en el Municipio Santiago de Cali y aclarar temas controversiales generando confianza en
12 septiembre hasta 18	Sensibilización de Proceso de Actualización Catastral dirigido a la	Tener encuentros con la comunidad y presentar la metodologia del proceso de Actualización de la Formación Catastral.
3 mayo,4 julio,21 y 22 de septiembre 2012	Sistemas de Gestión Documental ORFEO.	afianzar los conocimientos en el manejo de la herramienta informática que apoya la Gestión Documental que permita la incorporación de flujos de trabajo y flujos documentales, la trazabilidad de los documentos y los tramites relacionados como reflejo de la administración, enfocados en manejo de radicación, tipificación, reasignación de documentos, consulta el estado del trámite y el estado de la bandeja de entrada, comunicaciones internas, devueltos e informados.

3. Implementación de Componente Tecnológico para la ejecución de la Gestión Catastral.

En el aspecto tecnológico se implementó la adquisición de equipos y software para la ejecución de labores catastrales como son:

- Aplicativo de Sistema de Información geográfico Catastral SIGCAT.
- 2 plotters hp.
- cámaras digitales.
- 2 escáner
- 2 impresoras multifuncionales.
- Circuito cerrado de TV.

4. Normalización del número predial Nacional de la base de datos de Registro Cali.

La Subdirección de Catastro Municipal, adoptó los cambios establecidos en la Resolución 1166 de diciembre de 2010, buscando la interrelación de información entre las autoridades catastrales y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, estructurando el número predial, para que a través de los sistemas de información de cada una de las autoridades catastrales y registrales se pueda realizar un intercambio de información de manera transparente, segura, ágil y tecnificada.

La adopción de la estructura unificada del número predial permitirá dar mayor eficiencia y seguridad a las transacciones inmobiliarias que se hagan en el país a partir de su implementación, al facilitar la entrega del dato a las oficinas de registro y su incorporación en los respectivos folios y con ello, tener garantía de la existencia física de los predios a los que se refieren las matrículas inmobiliarias.

Se normalizaron el 100 % de los predios urbanos del Municipio Santiago de Cali.

5. Actualización Catastral Urbana 2012

En cumplimiento de la Ley 14 de 1983, la Ley 44 de 1990, la Ley 1450 de 2011, el Decreto 3496 de 1983, la Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas concordantes, las Autoridades Catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los Municipios del país dentro de periodos máximos de cinco años.

En el municipio de Santiago de Cali la Administración Municipal tercerizó, en 2005, la gestión tributaria mediante un contrato firmado con la Unión Temporal de Servicio de Impuestos de Cali Sicali. La realización de la Actualización Catastral fue uno de los compromisos incumplidos por esta entidad, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2012 había 17 comunas del municipio desactualizadas.

Una vez que la autonomía tributaria es retomada por el Municipio, en el mes de agosto de 2012, la Subdirección de Catastro Municipal asume la responsabilidad de darle cumplimiento a la Ley.

Para este fin el 13 de septiembre de 2012 se expidió la Resolución No. 4131.5.14.39 – S08 donde se ordena el proceso de Actualización Catastral para las Comunas 2, 4, 12, 17 y 22, una vez terminado el proceso de pre reconocimiento predial se evidencia una fuerte dinámica urbanística en los barrios que conforman las comunas mencionadas teniende a realizar formación de predios y manzanas no formadas, conllevando a emitir la nueva Resolución 4131.5.14.39 – S13 que determina ajustar el ámbito de cobertura de la Actualización de la Formación Catastral de las 5 comunas por 3 comunas 2,4 y 17 del Municipio Santiago de Cali.

El proceso tiene tres grandes componentes:

- Jurídico: Se revisan, ajustan y depuran las bases de datos para garantizar la veracidad de la información sobre los propietarios de los predios.
- Físico: Comprende la etapa de reconocimiento predial desde la fase de pre reconocimiento hasta las visitas a los predios, la calificación de los mismos y la inserción de esta información en la Base de Datos Catastral.
- Económico: Por medio de análisis de la información física y con la participación de expertos se generan los avalúos catastrales de los predios de las comunas a actualizar.

PREDIOS ACTUALIZADOS

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA 2012	
COMUNA	PREDIOS ACTUALIZADOS
2	70.026
4	13.277
17	84.165
TOTAL	**167.468**

6. Estudio de las zonas homogéneas, físicas geoeconómicas y tablas de valores de construcción y anexos del área urbana.

Se contrató los servicios Profesionales Especializados en las actividades correspondientes a la definición de las capas física y económica de los barrios asignados para las comunas 2, 4 y 17 del Municipio Santiago de Cali, en el marco del proceso de Actualización Catastral 2012, desarrollando: cronograma, detallando actividades y tareas, alistamiento de información gráfica y alfanumérica para construcción de capas físicas de la comuna 2, 4 y 17 del Municipio Santiago de Cali, Informe de visitas a campo para reconocimiento de predios, tipología de mejoras características de topografía, vías aguas etc, Informe de inspección técnica de las zonas de estudio y de algunos predios que sirven como referente, investigación de mercado, captura y Georeferenciación de ofertas, ventas o transacciones en la zona de ubicación o uso de actividad homogénea, procesamiento de información (desarrollo de valores de referencia), desarrollo de capas físicas, se estableció un modelo de Zonas Homogéneas Físicas que presenta espacios geográficos con características similares en cuanto a las siguientes variables:

.-Norma de uso del suelo (Clase de suelo, áreas de manejo y actividad, tratamientos urbanísticos y sub-áreas de manejo).

.-Servicios públicos.

.-Clase e Influencia de las vías.

.-Topografía.

.-Actividad económica del inmueble.

.-Tipo según actividad económica del inmueble.

Como resultado de este proceso se generó un código de 12 posiciones que refleja la condición de Zona Homogénea Física (ZHF) con similares características en las variables antes mencionadas para los predios que conforman el polígono geográfico etiquetado con cada uno de los códigos de identificación de ZHF..

Luego de determinar los polígonos que representan o conformar las ZHF del área de estudio se pasó a la construcción de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) y las tablas de valor de metro cuadrado de construcción; siendo las ZHG por definición espacios geográficos determinados

por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Su construcción se inició determinando y escogiendo una muestra aleatoria de puntos al interior de cada una de las diferentes clases de ZHF existentes en cada Comuna y determinando también, a través de un avalúo realizado por consultores expertos, el valor comercial de dicho punto muestra desagregándolo en valores tanto de terreno como de construcción.

Con los valores de terreno resultante, se analizaron espacialmente los resultados obtenidos para homogenizar valores de terrenos similares y adyacentes, conformando así zonas con valores similares que responden al resultado del estudio de mercado investigado para cada sector. Con los datos resultantes del valor de las construcciones se generaron Tablas de Valor por metro cuadrado para cada uno de los códigos de uso o destinos económicos utilizando métodos estadísticos (regresiones) que permitieron modelar y valorar de manera masiva los diferentes tipos de construcción existentes en el área de estudio.

Finalmente, el producto de estas ZHG (que determinan el valor del metro cuadrado de terreno) y de las Tablas de Valor resultantes (que determinan el valor del metro cuadrado de construcción) asociados a los resultados de la Actualización Catastral (bases de datos alfanuméricas y gráficas) condujeron a la liquidación de los Avalúos Catastrales que es uno de los productos importantes del proceso de la Actualización Catastral. Este producto final fue revisado y controlado posteriormente con análisis estadísticos de sensibilidad y confrontado con avalúos de prueba.

El pasado 28 de diciembre de 2012 se presentaron al Consejo de Política Fiscal Municipal, los resultados del proceso de la Actualización de la Formación Catastral de las Comunas 2, 4 y 17, con el fin de exponer los diferentes escenarios posibles de valoración catastral de los predios de las mencionadas comunas, recomendando se adoptaran los siguientes porcentajes para la determinación del avalúo catastral con Vigencia 2013: Terreno 70% y Construcción 60%.

Para hacer el control de calidad del componente económico el grupo de Estadística generó una muestra aleatoria de 320 predios repartidos en las tres comunas con el fin de que la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca realizara un concepto-valor para compararlo con los resultados entregados por los consultores. De igual manera se consideraron los predios atípicos que no pueden ser tratados utilizando la metodología de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas sino haciendo su avalúo individual, actividad que fue desarrollada por la el Colegio de Avaluadores de la Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL.

7. Interventoria al Proceso de Digitalización de Fichas Catastrales.

A la firma HELP FILE, se le adjudicó el contrato Nº 4131.0.26.1.881 prestación de servicios de mínima cuantía para la Digitalización de 38.000 Fichas Catastrales, anexos y planos. Este proceso no se ejecutó por parte del contratista, así las cosas la subdirectora de Catastro en calidad de interventora, rindió informes técnicos al Grupo Administrativo de Hacienda para los trámites pertinentes.

8. Actualización de tablas de impuesto de Delineación Urbana.

En virtud a lo dispuesto en e el acuerdo Municipal 0321 de 2011 del Concejo del Municipio de Santiago de Cali se estructura el estatuto tributario Municipal con el objeto de fortalecer los ingresos del Municipio. La Dirección del Departamento Administrativo de Hacienda contrata a la firma Geografía Urbana con el objeto elaborar el método para calcular el presupuesto de obra o construcción de conformidad con las modalidades de licencia para el pago del Impuesto de Delineación Urbana, elaboración del proyecto de Resolución que adopte el método , así como la determinación de los costos mínimos por metro cuadrado para las diferentes modalidades de licencias determinadas por la reglamentación nacional vigente, y un modelo de costos para el Municipio que le permita actualizar anualmente los costos mínimos por metro cuadrado para liquidación y el pago del impuesto.

Lo anterior a fin de dar un adecuado manejo de la cartera y la fiscalización, para la efectiva gestión de ingresos, activos y pasivos y se establece la autorización legal del impuesto de delineación urbana constituido por la construcción de cualquier clase de edificación dentro de la jurisdicción Municipal de Santiago de Cali en concordancia con el Artículo 7 del Decreto Nacional 1469 de 2010 que desarrolla las diferentes modalidades de las licencias de construcción, exceptuando las demoliciones y cerramientos, de conformidad con lo dispuesto en dicho estatuto.

Así las cosas y mediante Resolución 4131.0.21.0107 de 2012 el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal determinó los valores por metro cuadrado de construcción para el pago y presentación de la liquidación del impuesto de delineación urbana en el Municipio Santiago de Cali.