

INFORME DE GESTIÓN

2022

*Alcaldía de
Santiago de Cali*

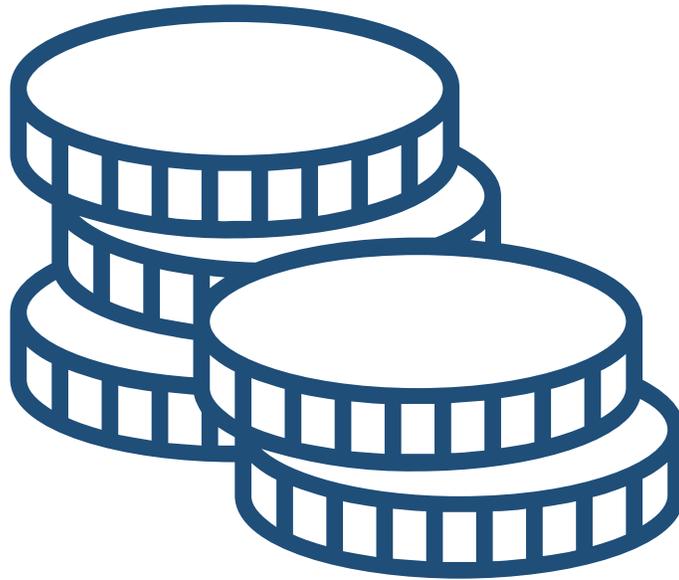
Jorge Iván Ospina Gómez

Alcalde



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

5. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA



5. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

5.1. Dimensión 4: Cali, Gobierno Incluyente

5.1.1 Línea estratégica 4.2 Gobierno Inteligente

5.1.1.1 Programa 4.2.2. Gestión de información Estadística y Geográfica para evaluación de resultados.

- **Indicador 54020020018 – Investigaciones de la dinámica Inmobiliaria realizadas**

La dinámica del mercado inmobiliario se encuentra localizado en las 22 comunas de la zona urbana del Distrito de Santiago de Cali, se consideró la captura de ofertas inmobiliarias en venta y alquiler de inmuebles de tipo apartamento, casa, local, lote, parqueadero, bodega, depósito y otros.

Para el presente informe se realiza el análisis socioeconómico de las comunas 22 comunas de la zona urbana, tenido en cuenta para el e análisis de la oferta inmobiliaria en el Distrito de Santiago de Cali, en este sentido se realiza el análisis del comportamiento de dos variables: 1) densidad de población y 2) valores comerciales del suelo socioeconómicas en el territorio. El análisis de la densidad poblacional se realizó con la información de Cali en Cifras del año 2021, en el cual se extrajo la cantidad de población proyectada para el año 2022 de las 22 comunas.

Teniendo en cuenta los resultados de la densidad de población de las 22 comunas se evidencia que las comunas 6 al nororiente y las comunas 11, 12, 13, 14 y 15 al oriente presentan mayor densidad de población entre 273,781 – 346,970 Hab/ha, seguidos de las comunas 5, 10, 16, 20 y 21 con la densidad de población entre 212, 811 – 273,780 Hab/ha. Las comunas 1, 8 y 18 con densidad de población entre 135,031 – 212,780 Hab/ha, siendo una densidad poblacional modera, las comunas 2, 3, 4, 7, 9. 17 y 19 entre 24, 651 – 135,030 Hab/ha. Por último, están la comuna 22 y la zona de expansión con una densidad de población entre 12,690 - 24,650 Hab/ha. Dejando en evidencia que las comunas localizadas al oriente y nororiente albergan mayor población en la ciudad, situación contraria de la comuna 22 y la zona de expansión que son las que presentan menor población. Sin embargo se deba aclarar que la zona de expansión aún no se ha consolidado, puesto que está en continuo desarrollo habitacional

En cuanto a las ofertas capturadas por el observatorio inmobiliario dentro del proyecto de la dinámica inmobiliaria para la zona rural y urbana de Cali, se analizaron 3.484 ofertas inmobiliarias de venta y alquiler de predios de las comunas urbanas de las cuales 2121 son de ventas y 1363 de Alquiler, de acuerdo con el método de captura de las 3484 ofertas.

Cuadro 5.1 ofertas zona urbana

Comuna	Alquiler	Venta	Total general
1	24	52	76
2	171	335	506
3	88	162	250
4	42	39	81
5	68	72	140
6	60	79	139
7	73	57	130
8	93	67	160
9	66	70	136
10	56	81	137
11	52	48	100
12	41	36	77
13	42	50	92
14	36	62	98
15	62	41	103
16	42	54	96
17	121	241	362
18	14	45	59
19	141	334	475
20	6	14	20
21	28	34	62
22	37	148	185
Total general	1363	2121	3484

Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) – Subdirección de Catastro

En la Tabla 5.1 , se muestra las ofertas de predios en venta, el primer lugar, se encuentran los apartamentos con 858, equivalentes a 40 % aproximadamente, de las ofertas, seguido de las con 813 ofertas (38 %), de la misma manera; en el caso de alquiler, las ofertas principalmente son de apartamentos con 863, es decir, el 62 % ofertas, seguido de los locales comerciales con 249 ofertas es decir el 18 % de las ofertas, en cuanto a las casas en alquiler son 89 ofertas que representa el 6 % del total de las ofertas capturadas según el tipo de inmueble. mixto los locales y bodegas son los tipos de inmuebles mayormente ofertados.

En cuanto al estado del inmueble se encuentra una mayor representación de las ofertas de inmuebles usados con 3.253 y las ofertas de inmuebles nuevos son 231. En cuanto a los inmuebles que están en venta usados son 1.942 ofertas correspondiente al 91,6 % y 177 ofertas son nuevos, siendo el 8,4 %. Las ofertas que están en alquiler 1.311 ofertas son usadas lo que corresponde al 96 %) y 54 ofertas son nuevas, siendo el 4%.

En cuanto a la condición de cada una de las 3484 ofertas capturadas, 1784 se identificaron como Predios no reglamentado (NPH) y 1700 son predios en Propiedad Horizontal.

A continuación, se muestra el análisis porcentual de la distribución de las ofertas por tipo de inmueble en el total, venta y alquiler con un 48,6 %; 39,9 % y 62,1 % respectivamente; se evidencia que, en estos tres ítems, los apartamentos aportan el mayor porcentaje de ofertas de inmuebles capturadas en la zona urbana del Distrito de Santiago de Cali. En el total de las ofertas alquiler y en las ofertas en venta, Las casas representa el segundo tipo de inmueble con mayor participación (25,3 %, 6,1 % y 37,7 %); en contraste; los locales comerciales representan el segundo tipo de inmueble en la participación porcentual de las ofertas en alquiler con el 18,1 %

Análisis espacial de número de ofertas en venta y alquiler por comunas En cuanto al análisis espacial, se muestra el conteo de las 3484 ofertas inmobiliarias de ventas y alquiler capturadas en las 22 comunas.

Las comunas con mayores ofertas se evidencian en la comuna 2 y 19 con ofertas entre 506 y 475 ofertas y las comunas con menos ofertas son la comuna 18, 20 y 21 entre 20 y 62 ofertas, se hace la salvedad que en las comunas 18 y 20 solo se obtuvo información por método indirecto debido a motivos de seguridad, lo que se infiere que de estas comunas son pocas las ofertas publicadas en los sitios web.

En cuanto al análisis de las 2121 ofertas capturadas en venta, las comunas 2 y 19 tiene las mayores ofertas entre 335 y 334 inmuebles en venta respectivamente. Seguido de las comunas 3, 17 y 22 se capturó en 148 y 241 ofertas. Finalmente, está la comuna 20 con menos ofertas capturadas, siendo 14 ofertas en venta.

En cuanto al análisis de las 1363 ofertas capturadas en alquiler, las comunas 2, 19 y 17 fueron las que tienen mayores ofertas 171, 141 y 121 respectivamente. Las comunas con menos ofertas en alquiler son la 20 con 6 ofertas, la 18 con 14 ofertas y la comuna 1 con 24 ofertas.

El análisis de las 1363 ofertas inmobiliarias capturadas, donde las comunas 2 y 19 son en las que se capturaron mayores ofertas entre 122 y 185 ofertas en alquiler. Seguido de las comunas 3, 8 y 17 con ofertas capturadas entre 73 y 122 ofertas en alquiler. Finalmente están las comunas 1, 18 y 20 con ofertas capturadas en alquiler entre 6 y 28.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS POR COMUNAS.

De acuerdo con las capturas de ofertas totales capturas (3.484 ofertas) de forma directa e indirecta, encontramos que la mayoría de las ofertas inmobiliarias totales tiene una mayor participación en Cali en tres comunas principalmente: Comuna 2, con un 14,9 %, la comuna 19 con el 13,6 % con respecto a la cantidad de ofertas y la comuna 17 el 10,6 % capturadas en este año 2022. La comuna 3 (7,3 %) y la comuna 22 (5,3 %) representa las siguientes comunas con mayor participación en el total de las ofertas inmobiliarias; podemos observar que las demás comunas tienen una participación “casi” igualitaria con respecto al total de las ofertas de los inmuebles capturados.

Cuadro 5.2. Ofertas capturadas y porcentaje de representación por comuna año 2022

Comunas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Número de inmuebles	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185
% Representación	2,2	14,5	7,2	2,3	4,0	4,0	3,7	4,6	3,9	3,9	2,9	2,2	2,6	2,8	3,0	2,8	10,4	1,7	13,6	0,6	1,8	5,3

Fuente: elaborado por el OIC

Si observamos la Tabla 5.2 y diferenciamos las ofertas capturadas totales en todas las comunas de Cali entre nuevas y usadas solamente, encontramos que la comuna 19 posee el mayor número de ofertas de inmuebles nuevas, seguida de la comuna 2 con 47 ofertas y prácticamente igual en un tercer renglón las comunas 22 y 17 con 39 y 33 ofertas respectivamente; por otro lado en el total de las ofertas usadas por comuna en encontramos que la comuna 2 lidera este ítems con 481 ofertas, la comuna 19 le sigue con 419 ofertas y cerrando con la participación más importante con respecto a la participación por comunas esta la 17 con 331 ofertas.

Cuadro 5.3 Ofertas capturadas según estado del inmueble por comuna año 2022.

Comunas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Total general
Nuevo	2	46	6	5	3		4	4	4	4	2		2	2	2	6	33	5	58		5	38	231

Usado	74	460	244	76	137	139	126	156	132	133	98	77	90	96	101	90	329	54	417	20	57	147	3253
Total general	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185	3484

Fuente: elaborado por el OIC

OFERTAS INMOBILIARIAS EN VENTA Y ALQUILER POR TIPO DE INMUEBLE Y COMUNA

De acuerdo con la Tabla 5.4 de la dinámica inmobiliaria de Cali por comuna; muestra que los inmuebles con mayor oferta de alquiler y venta son:

- Comuna 2 con la mayor cantidad de ofertas inmobiliarias; seguida de la comuna 19 y en tercer renglón la comuna 17. Si comparamos las ofertas de venta de inmuebles por tipo de inmueble entre las diferentes comunas de Cali, apreciamos que la comuna 2 tiene la mayor participación en la oferta de apartamentos (206), seguido de la comuna 19 (174) y la comuna 17 con 149 ofertas de apartamentos con la mayor participación; si hablamos de casas en venta las comunas difieren, siendo la comuna 19 con la mayor participación con 64 casas ofrecidas en venta.

Cuadro 5.4 Ofertas capturadas por tipo de ofertas y comuna año 2022

Comunas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Total general
Alquiler	24	171	88	42	68	60	73	93	66	56	52	41	42	36	62	42	121	14	141	6	28	37	1363
Venta	52	335	162	39	72	79	57	67	70	81	48	36	50	62	41	54	241	45	334	14	34	148	2121
Total general	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185	3484

Fuente: elaborado por el OIC

- comuna 3 (59) y la comuna 14 (55). Las comunas de mayor representación en las ofertas de locales comerciales en venta son la comuna 19 y la comuna 2, siendo estos dos los principales corredores comerciales de la ciudad (33 ofertas y 24 ofertas respectivamente)
- La comuna 3 y 4 representa la mayor oferta de bodegas en venta con 13 y 15 ofertas respectivamente; en cuanto a los lotes en venta la comuna 2 con 19 ofertas y la comuna 22 con 15 representa cuantitativamente las mayores ofertas en este tipo de inmueble. En otro tipo de inmuebles que incluye Edificios y oficinas en venta la comuna 2 y 3 tienen la mayor participación.

En cuanto a las demás comunas tienen mayor diversificación la comuna 9 y en menor medida las comunas 10 y 11; la comuna 1 su mayor oferta de inmuebles vendidos lo representa los apartamentos, de la misma manera la comuna 5, 18 y 22; las comunas 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 20 y 21 las casas son la mayor cantidad de inmuebles ofrecidos en venta, Tabla 5.4

Cuadro 5.5 Ofertas de venta capturadas por comuna y tipo de inmueble año 2022

Tipo de inmueble en venta	comuna																						Total general
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
Apartamento	39	202	18	5	37	22	6	5	5	28	7	4	6	1		12	149	35	173	2	6	83	845
Bodega	1	2	13	15		1	5	9	13	1	2	2	1	1			1		6		1		74
Casa	9	48	56	9	32	55	45	42	35	35	31	29	41	55	39	39	52	6	63	9	26	43	799
Depósito		1																					1
Local	2	24	20	4		1		5	5	2	1			3			16		32	2	1	2	120
Lote	1	19	4	3					2					2	1	2	5	3	14				72
Otro		33	47	3	3		1	6	8	15	7	1	1		1	1	18	1	35	1		4	186
Parqueadero		6	4						2					1					11				24
Total general	52	335	162	39	72	79	57	67	70	81	48	36	50	62	41	54	241	45	334	14	34	148	2121

- En la Tabla 5.4 se muestra la dinámica inmobiliaria por comuna de alquiler, en la comuna 2, 17 y 19 representan la mayor cantidad de ofertas de 31 apartamentos para alquiler; las comunas 2 y 19 de la misma manera obtienen la mayor cantidad de ofertas de locales comerciales para alquiler; la mayor cantidad de casas para arrendar de acuerdo a las capturas de oferta inmobiliarias son las comunas 19, 3 y 14; la comunas industriales dentro de Cali representa el mayor aporte de las bodegas para arrendar, es decir, las comuna 3, 4 y 8; igualmente como en las ofertas en venta, en otro tipo de inmuebles (Edificios y oficinas) en alquiler, las comunas 2 y 3 lideran estas ofertas. Las demás comunas tienen una diversificación de las inmuebles para alquiler equitativa, destacándose en la comuna 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21 y 22 los apartamentos; las casas en las comunas representan de una distribución o participación minoritaria en las comunas; de la misma manera la bodega para alquiler en las demás comunas (excepto la comuna 3, 4 y 8) representa una mínima parte en el total de las ofertas para alquiler de este tipo de inmueble (Tabla 5.5).

Cuadro 5.6 Ofertas de alquiler capturadas por comuna y tipo de inmueble año 2022

Tipo de inmueble en alquiler	comuna																						Total general
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
Apartamento	22	105	10	9	45	45	59	63	30	28	35	34	23	22	47	29	97	12	90	4	16	23	848
Bodega		4	13	8		1	5	9	4	1	1		1	1					2				50
Casa		11	10	2	4	4	4	1	4	2	3	2	3	2	2	3	7	2	11	2	1	3	83
Local	2	19	29	19	18	10	4	17	15	16	6	5	8	9	13	3	14		25		9	6	247
Lote		1					1	3											1		1		7
Otro		31	26	4	1				13	9	7		7			7	3		10			5	123
Parqueadero														2					2		1		5
Total general	24	171	88	42	68	60	73	93	66	56	52	41	42	36	62	42	121	14	141	6	28	37	1363

- En términos generales; La comuna 2 representa la mayor participación por tipo de inmuebles en parqueaderos, apartamentos, lotes y depósitos; la comuna 19 tiene la mayor participación porcentual en las ofertas de casas y la comuna 3 en el tipo de inmuebles de uso comercial como son locales, bodegas y edificios (simplificado en otros inmuebles).

Cuadro 5.7 Distribución porcentual por tipo de inmueble por comuna año 2022

Tipo de inmueble	comuna																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Apartamento	3,6%	18,1%	1,7%	0,8%	4,8%	4,0%	3,8%	4,0%	2,1%	3,3%	2,5%	2,2%	1,7%	1,4%	2,8%	2,4%	14,5%	2,8%	15,5%	0,4%	1,3%	6,3%
Bodega	0,8%	4,8%	21,0%	18,5%	0,0%	1,6%	8,1%	14,5%	13,7%	1,6%	2,4%	1,6%	1,6%	1,6%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	6,5%	0,0%	0,8%	0,0%
Casa	1,0%	6,7%	7,5%	1,2%	4,1%	6,7%	5,6%	4,9%	4,4%	4,2%	3,9%	3,5%	5,0%	6,5%	4,6%	4,8%	6,7%	0,9%	8,4%	1,2%	3,1%	5,2%
Depósito	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Local	1,1%	11,7%	13,4%	6,3%	4,9%	3,0%	1,1%	6,0%	5,4%	4,9%	1,9%	1,4%	2,2%	3,3%	3,5%	0,8%	8,2%	0,0%	15,5%	0,5%	2,7%	2,2%
Lote	1,3%	25,3%	5,1%	3,8%	0,0%	0,0%	1,3%	3,8%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	1,3%	2,5%	6,3%	3,8%	19,0%	0,0%	1,3%	20,3%
Otro	0,0%	20,7%	23,6%	2,3%	1,3%	0,0%	0,3%	1,9%	6,8%	7,8%	4,5%	0,3%	2,6%	0,0%	0,3%	2,6%	6,8%	0,3%	14,6%	0,3%	0,0%	2,9%
Parqueadero	0,0%	20,7%	13,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	44,8%	0,0%	3,4%	0,0%
Total general	2,2%	14,5%	7,2%	2,3%	4,0%	4,0%	3,7%	4,6%	3,9%	3,9%	2,9%	2,2%	2,6%	2,8%	3,0%	2,8%	10,4%	1,7%	13,6%	0,6%	1,8%	5,3%

OFERTAS TOTALES DE APARTAMENTOS Y CASAS POR ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS

En el total Siendo los apartamentos y las casas los tipos de inmueble de mayor cantidad y participación en el total de las ofertas capturadas en el mercado inmobiliario de Cali, describiremos estos dos inmuebles por estratos socioeconómicos de acuerdo con los datos obtenidos se presentan siguientes tablas y figuras:

El estrato 3 se evidencia que tiene la mayor participación en las ofertas de apartamentos (637 ofertas) con respecto al total general, seguido del estrato 5 y el estrato 4 (389 y 367

ofertas respectivamente); por otro lado, de manera parcial con respecto a las ventas de apartamentos el estrato 5 posee la mayor cantidad de ofertas (240) y el estrato 4 (219) con la segunda mayor participación. Si hablamos de alquiler de los apartamentos el estrato de mayor oferta es el 3 (470) seguido del 4 y 5 con cifras similares.

Cuadro 5.8 Ofertas de apartamentos capturadas por tipo de oferta y estrato socioeconómico

Estrato	Apartamentos		
	Alquiler	Venta	Total general
1	5	3	8
2	32	16	48
3	466	163	629
4	144	216	360
5	143	240	383
6	58	207	265
Total general	848	845	1693

La oferta de casas en el mercado inmobiliario tiene la mayor participación en el total general, en el total de casas en venta y en el total de casas ofertadas para alquiler en el estrato 3 con una amplia participación (por ejemplo: en el total con 515 ofertas), seguido por el estrato 4 con 134 ofertas de casas con respecto al total general y el estrato 5 con 88 ofertas

Cuadro 5.9. Ofertas de casa capturadas por tipo de oferta y estrato socioeconómico año 2022

Estrato	Casas		
	Alquiler	Venta	Total general
1	3	15	18
2	6	50	56
3	32	487	519
4	18	119	137
5	17	71	88
6	7	57	64
Total general	83	799	882

Ofertas totales inmobiliarias por comuna de acuerdo con el método de captura. Con el método de captura de las ofertas inmobiliarias (directo e indirecto) que se estableció para adquirir las ofertas inmobiliarias en la ciudad de Santiago de Cali se obtuvo los siguientes resultados: Con el método indirecto se obtuvo una mayor cantidad de ofertas inmobiliarias con 2.107 capturas con respecto al total de las ofertas; con el método directo las ofertas

obtenidas fueron 1.377 ofertas con respecto al total de las ofertas inmobiliarias capturadas (3.484 ofertas). En otras palabras, el método indirecto representó una participación del 61 % aproximadamente y el método directo representó el 39 % aproximadamente de las ofertas inmobiliarias con respecto al total de ofertas totales capturadas en las 22 comunas urbanas del Distrito de Santiago de Cali (Tabla 5.9).

Cuadro 5.10 Ofertas Inmobiliarias por comuna de acuerdo con el Método de Captura año 2022

Método de captura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Total general
Directo	26	85	95	19	97	86	114	107	95	66	61	56	81	92	96	70	2	1	76		52		1377
Indirecto	50	421	155	62	43	53	16	53	41	71	39	21	11	6	7	26	360	58	399	20	10	185	2107
Total general	76	506	250	81	140	139	130	160	136	137	100	77	92	98	103	96	362	59	475	20	62	185	3484

ANÁLISIS ESPACIAL DE NUMERO DE OFERTAS POR TIPO DE INMUEBLES EN VENTA Y ALQUILER POR COMUNAS

En cuanto al análisis espacial de cada una de las ofertas capturadas por tipo de inmuebles, en las 22 comunas se evidencia que las mayores ofertas de inmuebles tipo apartamento tanto en venta y alquiler se encuentran en las comunas 2, 17 y 19 y las de menos ofertas son la comuna 20 con 20 ofertas, la comuna 18 con 59, y la comuna 21 con 62 ofertas.

Las ofertas de tipo apartamento en venta las mayores ofertas se localizan en las comunas 2, 17 y 19, estas se capturaron entre 84 y 202 ofertas, le sigue la comuna 22 entre 40 y 83 ofertas.

Las comunas 1, 5, 6, 10 y 18 se encontraron entre 19 y 39 ofertas y con ofertas entre 1 y 18 se encuentran las comunas 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 20 y 21. Por último esta la comuna 15 que no se capturó ofertas en venta de apartamentos.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LAS OFERTAS INMOBILIARIAS EN VENTAS POR COMUNAS

A continuación, se presenta el análisis de las ofertas inmobiliarias capturadas en venta y alquiler, el barrio en el cual fueron capturadas, el número de ofertas por cada tipo de inmuebles, el promedio del área m² y el valor integral del m².

Comuna 1

Las ofertas inmobiliarias de la comuna se concentran principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 5.10, siendo el barrio Aguacatal (42) donde es la mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles que se presenta. En cuanto al método de captura de

las ofertas inmobiliarias, el método indirecto fue mayor en el número de las ofertas, 34 en total.

Cuadro 5.11. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 1

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Aguacatal	10	32	42
Terron Colorado	4	2	6
Vista Hermosa	3	0	3
Sector Patio Bonito	1	0	1
Total	18	34	52

La Tabla 5.11, muestra el comportamiento del valor metro cuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 1, por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 1, con un valor promedio integral de \$ 962.081 m², de los apartamentos es el estrato 6, tienen un promedio de \$ 4.747.552 m², los apartamentos de estrato 3, un promedio de \$ 3.556.949 m² y los de estrato 4 un promedio de \$ 2.661.290 m².

Cuadro 5.12 Estadísticas descriptivas Valor Integral del M2 oferta de venta casas y apartamentos, comuna 1

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	1	2	\$ 2.068.966	\$ 2.329.126	\$ 2.589.286	\$ 367.922
	3	6	\$ 2.551.724	\$ 3.556.949	\$ 5.542.857	\$ 1.020.675
	4	3	\$ 2.661.290	\$ 2.796.451	\$ 2.941.176	\$ 140.188
	5	2	\$ 3.826.087	\$ 4.177.852	\$ 4.529.617	\$ 497.471
	6	26	\$ 3.761.905	\$ 4.747.552	\$ 7.048.458	\$ 700.562
Casa	1	6	\$ 666.667	\$ 962.081	\$ 1.481.481	\$ 339.746
	6	3	\$ 1.900.000	\$ 3.900.773	\$ 5.563.910	\$ 1.855.144

En cuanto al valor integral m² promedio de venta de los inmuebles no habitacionales comerciales o de uso mixto; se encuentra que las ofertas de los lotes tienen un valor promedio de \$ 250.000 m², las ofertas de locales \$ 1.493.482 m² y la de bodegas \$ 1.029.252 m² como promedio en sus ofertas de venta.

Cuadro 5.13. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M2 de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 1

Tipo de	Número de	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
---------	-----------	--------	----------	--------	---------------------

inmueble	ofertas				
Bodega	1	\$ 1.029.252	\$ 1.029.252	\$ 1.029.252	
Local	2	\$ 986.965	\$ 1.493.482	\$ 2.000.000	\$ 716.324
Lote	1	\$ 250.000	\$ 250.000	\$ 250.000	

Comuna 2

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 2, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 19, siendo los barrios del Parque del Amor (55), Urbanización la Flora (43) y La Flora (30); los de mayores ofertas de venta. De las 335 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 2 siendo la comuna con las mayores ofertas inmobiliarias en venta con respecto al resto de comunas también la que presenta ofertas en todos los tipos de inmuebles. Se encontró 202 apartamentos siendo el mayor número de ofertas en la comuna 2 y entre las demás comunas también; 48 casas, 24 locales, 33 ofertas de otros inmuebles (Edificios y Oficinas) ,19 lotes, 6 ofertas en venta de parqueaderos, 2 de bodegas y 1 de depósitos.

En Cuanto al método de captura de las ofertas de inmuebles en venta en la comuna 2; el indirecto capturo la mayor cantidad con 287 ofertas. (Tabla 5.14)

Cuadro 5.14. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 2

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Area en Desarrollo - Parquedel Amor	4	51	55
Urbanización La Flora	23	20	43
La Flora	17	13	30
San Vicente	0	23	23
Arboledas	0	18	18
Chipichape	0	17	17
Santa Mónica	0	17	17
Ciudad de Los Álamos	0	16	16
Brisas de Los Alamos	0	15	15
Menga	1	13	14
Normandía	0	12	12
Centenario	0	11	11
Vipasa	3	8	11
Prados del Norte	0	10	10
Granada	0	9	9
Versalles	0	8	8
Santa Rita	0	7	7
Santa Teresita	0	7	7
Juanambú	0	5	5
El Bosque	0	3	3
La Campiña	0	2	2
La Paz	0	1	1
Urbanización La Merced	0	1	1

Total	48	287	335
-------	----	-----	-----

Comuna 3

Las ofertas inmobiliarias de la comuna se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 5.15, siendo los barrios San Pedro (28), San Antonio (25), San Nicolás (23) y Peñón (19) donde están el mayor número de ofertas de venta.

De las 162 ofertas se resalta que es la comuna con más oferta de edificios y oficinas en venta (resumidas en otros) con respecto al total de las ofertas en venta; además de ser la segunda comuna con mayor oferta de casas en venta capturadas (56 casas), 20 locales y 18 apartamentos como los inmuebles con mayor número de ofertas.

De estas 162 distribuidas en los barrios de esta comuna; sigue predominando el método indirecto con la mayor captura de oferta en venta entre los diferentes tipos de inmuebles 116 contra 46 del método directo.

Cuadro 5.15. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 3

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Pedro	2	26	28
San Antonio	13	12	25
San Nicolás	4	19	23
El Peñón	6	13	19
San Juan Bosco	6	7	13
La Merced	1	10	11
San Cayetano	1	10	11
Los Libertadores	6	4	10
El Piloto	0	9	9
El Hoyo	2	3	5
Navarro - La Chanca	5	0	5
Santa Rosa	0	3	3
Total	46	116	162

El área de construcción presentes en las ofertas se encuentra relacionadas en la Tabla 5.16, para las ofertas de casas el promedio de área es de 321,33 m², el de apartamentos 120,6 m², la bodega con un promedio de 617,6 m², las oficinas y edificios con un promedio conjunto 466,3 m² son los de mayor promedio por m².

Cuadro 5.16 Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 3

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	56,0	120,6	333,0	62,9
Bodega	90,0	617,6	1.382,0	499,7
Casa	39,0	321,3	1.010,0	208,5
Local	4,0	175,9	984,0	226,9
Otro	27,5	466,3	2.542,0	547,3
Lote	240,0	522,0	1.225,0	469,9
Parqueadero	12,0	529,5	905,0	383,1

En la comuna 3, es donde las casas es la mayor moda de número de ofertas capturadas con respecto a los apartamentos con 56 ofertas en venta en cuanto los apartamentos fueron 18 ofertas en venta. El estrato 3 es donde hay el mayor número de ofertas de casas con un valor integral promedio de \$ 2.020.349 m², mientras que en los apartamentos el estrato con mayor frecuencia fue el 5 con un valor integral promedio de \$ 3.292.580 m²

Cuadro 5.17. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta casas y apartamentos, comuna 3

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	1	\$ 3.273.273	\$ 3.273.273	\$ 3.273.273	
	4	5	\$ 2.365.591	\$ 3.262.232	\$ 5.000.000	\$ 1.138.005
	5	9	\$ 2.702.703	\$ 3.292.580	\$ 4.500.000	\$ 615.599
	6	3	\$ 3.168.317	\$ 3.291.575	\$ 3.524.590	\$ 201.910
Casa	3	42	\$ 775.862	\$ 2.020.349	\$ 6.666.667	\$ 1.091.121
	4	7	\$ 1.597.633	\$ 2.805.920	\$ 4.651.163	\$ 1.106.136
	5	7	\$ 1.000.000	\$ 2.771.151	\$ 5.524.862	\$ 1.482.753

La Tabla 5.17 muestra como los valores de referencia del valor integral del m² de venta de los inmuebles no habitacionales, los locales en promedio tienen un valor de \$ 7.595.897 m² siendo el valor más alto de los inmuebles comerciales o de usos mixtos en la comuna 3; las bodegas un promedio de \$ 3.070.537 m², los lotes un promedio de \$ 3.632.674 m², como los valore más preponderantes

Cuadro 5.18. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 3

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
------------------	-------------------	--------	----------	--------	---------------------

Bodega	13	\$ 1.060.445	\$ 3.070.537	\$ 6.888.889	\$ 1.627.244
Local	20	\$ 1.400.000	\$ 7.595.897	\$ 50.000.000	\$ 10.795.797
Lote	4	\$ 1.061.224	\$ 3.632.674	\$ 8.333.333	\$ 3.355.058
Otro	47	\$ 507.099	\$ 2.462.744	\$ 13.513.514	\$ 2.035.509
Parqueadero	4	\$ 1.710.262	\$ 2.451.669	\$ 2.872.928	\$ 511.346

Comuna 4

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 4 se capturaron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 19, siendo los barrios Porvenir (8) y Santander (8) los de mayor oferta capturadas de venta de inmuebles. De las 39 ofertas, 15 son bodega, siendo el 38% aproximadamente de las ofertas con respecto al total de las ofertas en esta comuna, siendo, por lo tanto, la comuna con más oferta de bodegas en venta encontradas con respecto a las demás comunas. El método indirecto fue el de mayores ofertas inmobiliarias en esta comuna. (30 ofertas).

Cuadro 5.19. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 4

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Porvenir	2	6	8
Santander	1	7	8
Calima	1	3	4
Jorge Isaacs	0	4	4
Las Delicias	2	2	4
La Esmeralda	1	2	3
Flora Industrial	0	2	2
Guillermo Valencia	0	1	1
La Alianza	0	1	1
Manzanares	1	0	1
Olaya Herrera	0	1	1
Salomia	1	0	1
Unidad Residencial Bueno Madrid	0	1	1
Total	9	30	39

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción de los predios de la comuna 4, se encuentran relacionadas en la Tabla 28, para las ofertas de casas el promedio de área construida es de 274,44m², el de apartamentos 59,2m², los locales tienen un área promedio de 133,3m², las bodegas con un promedio de su área de 2.046,1m², los edificios y oficinas conjuntamente tienen un promedio de 1.982m² y los lotes ofertados en venta en promedio 848m².

Cuadro 5.20. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 4

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	41,0	59,2	69,0	10,8
Bodega	165,0	2.046,1	6.153,0	1.832,8
Casa	80,0	274,4	590,0	174,9
Local	30,0	133,3	264,0	121,3
Otro	500,0	1.982,0	4.500,0	2.192,0
Lote	335,0	848,0	1.839,0	858,4

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 4, el estrato donde mayor frecuencia hubo ofertas fue el estrato 3 con 8 ofertas de casa y 3 de apartamentos los valores integrales del m² de las casas es de \$1.906.265m² y de los apartamentos \$2.597.396m²,

La tabla 5.20. muestra como los valores de referencia del valor integral m² de venta de los inmuebles no habitacionales en la comuna 4, los locales en promedio tienen un valor de \$12.105.413m², las bodegas tienen un valor promedio de \$2.111.711m² y los lotes un promedio de \$1.914.492m²

Cuadro 5.21. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 4

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	15	\$ 1.156.250	\$ 2.111.711	\$ 3.636.364	\$ 799.822
Local	4	\$ 8.003.788	\$ 12.105.413	\$ 14.333.333	\$ 2.811.392
Lote	3	\$ 1.402.985	\$ 1.914.492	\$ 2.718.869	\$ 705.136
Otro	3	\$ 1.266.667	\$ 1.547.902	\$ 1.797.040	\$ 266.640

Fuente: elaborado por el OIC

Comuna 5

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 5, se encontraron en los barrios relacionados en la Tabla 31, principalmente en los barrios Torres de Comfandi (22), seguido de Metropolitano del Norte (9), El Sena (8), Villa del Sol, Villa del Prado-El Guabito, Los Parques de Barranquilla con 7 ofertas cada uno. En el caso de la comuna 5 las ofertas de venta son en un 96%.

Cuadro 5.22. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 5

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Torres de Comfandi	14	8	22
Metropolitano del Norte	6	3	9
El Sena	7	1	8
Los Parques Barranquilla	5	2	7
Villa del Prado - El Guabito	5	2	7
Villa del Sol	1	6	7
Los Andes B - La Riviera	0	4	4
Paseo de Los Almendros	2	2	4
Los Guayacanes	2	1	3
Los Andes	1	0	1
Total	43	29	72

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción y de terreno (si es un lote) presentes en las ofertas de la comuna 5 se encuentran relacionadas en la TABLA 23; para las ofertas de casas el promedio de área es de 141,8m² el de apartamentos 71,63m².

Cuadro 5.23. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 5

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	45,0	71,6	160,0	31,2
Casa	50,0	141,8	420,0	76,3
Otro	200,0	320,0	400,0	105,8

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 5, el estrato donde mayor frecuencia de ofertas es el 3 donde hay 29 casas en oferta, con un valor metro cuadrado promedio de \$2.191.119m², igualmente, en el mismo estrato 3 los apartamentos con 29 ofertas en venta que tienen un valor m² promedio de

\$2.453.681m²

Cuadro 5.24. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 5

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	29	\$ 1.081.081	\$ 2.453.681	\$ 3.666.667	\$ 548.857
	4	8	\$ 1.600.000	\$ 2.813.772	\$ 3.800.000	\$ 866.861
Casa	3	29	\$ 1.333.333	\$ 2.191.119	\$ 4.200.000	\$ 640.563
	4	2	\$ 2.857.143	\$ 3.237.782	\$ 3.618.421	\$ 538.305
	5	1	\$ 2.470.588	\$ 2.470.588	\$ 2.470.588	

Fuente: elaborado por el OIC

Los edificios y oficinas como inmuebles de uso comercial y mixto tienen en sus ofertas de venta un valor integral promedio de \$1.773.611m².

Comuna 6

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 6, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la tabla 26, siendo los barrios de Ciudadela Floralía con 22 ofertas inmobiliarias, los Guaduales con 18 ofertas, Los Alcázares y San Luis con 10 ofertas cada uno, los de mayores ofertas de venta. De las 79 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 6, se encontró 55 casas siendo el mayor número de ofertas, 22 apartamentos, 1 local y 1 bodega.

Podemos decir que en esta comuna 6 el método de captura de ofertas fue efectiva en los dos métodos, tanto indirecto como directo.

Cuadro 5.25. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 6

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudadela Floralía	8	14	22
Los Guaduales	6	12	18
Los Alcázares	7	3	10
San Luis	10	0	10
Sector Puente del Comercio	2	4	6
Jorge Eliecer Gaitán	3	1	4
Paso del Comercio	1	2	3
Urbanización Calimio	0	3	3
La Rivera I	1	1	2
Fonaviemcali	0	1	1
Total	38	41	79

Fuente: elaborado por el OIC

Comuna 7

Las ofertas inmobiliarias en venta de la comuna 7, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 27 siendo los barrios Alfonso López I (14), Alfonso López III (11) y Siete de Agosto(11) los de mayores ofertas de venta. De las 57 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 7, se encontró 45 casas siendo el mayor número de ofertas y 6 apartamentos como segundos ítems, seguido de 5 bodegas como los principales inmuebles en venta en la comuna (Figura 57). El método directo capturo la mayoría de las ofertas en este sector o comuna con 45 ofertas.

Cuadro 5.26. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 7

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Alfonso Lopez I	9	5	14
Alfonso Lopez III	9	2	11
Siete de Agosto	10	1	11
Las Ceibas	5	0	5
Puerto Mallarino	3	1	4
Urbanización El Angel del Hogar	3	1	4
Alfonso Lopez II	3	0	3
Fepicol	0	2	2
San Marino	2	0	2
Los Pinos	1	0	1
Total	45	12	57

Fuente: elaborado por el OIC

En la tabla 5.28 se muestra el promedio del área construida en m² de los inmuebles tipo apartamentos es de 58,2m², de tipo bodega es de 289m², el de tipo casa es de 200,6m² y de otros (Edificio, oficina y consultorio) es de 600m²

Cuadro 5.27. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 7

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	39,3	59,2	102,0	27,2
Bodega	210,0	289,0	432,0	86,4
Casa	70,0	200,6	420,0	84,8
Otro	600,0	600,0	600,0	

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla 28 muestra el comportamiento del valor metrocuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 7 por los estratos socioeconómicos, son solo dos estratos los que captan las ofertas en esta comuna, siendo el estrato moda de las ofertas es el 3; Teniendo el mayor número de ofertas de casas (44) con valor promedio

integral de \$1.413.280m² con un área promedio de 200,6m². Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia de este tipo de inmueble, tiene un valor promedio de \$1.504.357m² y un área promedio de 59,2m²

En la tabla 29, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores integrales del M² de predios de uso comercial y de uso mixtos; las bodegas como el tipo de inmueble no habitacional más importante en esta comuna por sus ofertas en venta tiene un promedio del valor integral m² de \$1.783.861m².

Cuadro 5.28. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 7

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	3	\$ 3.254.146	\$ 3.557.150	\$ 3.910.941	\$ 331.330
	3	3	\$ 1.323.529	\$ 1.504.357	\$ 1.777.778	\$ 240.864
Casa	2	1	\$ 1.011.905	\$ 1.011.905	\$ 1.011.905	
	3	44	\$ 320.000	\$ 1.413.280	\$ 2.680.000	\$ 389.890

Fuente: elaborado por el OIC

Comuna 8

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 8 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 30, siendo los barrios la Floresta con 10 ofertas en venta, Urbanización la Base, con 9 ofertas; Villacolombia y El Trébol cada uno con 7 ofertas, los principales barrios con ofertas de inmuebles en venta. En esta comuna las casas son el principal tipo de inmueble ofertado en venta con 42 ofertas, seguidas de las bodegas, con 9 ofertas (Figura 60). Con el método directo se obtuvo el mayor número de ofertas en venta en la comuna 8.

Cuadro 5.29. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 8

Barrio	Directo	Indirecto	Total
La Floresta	6	4	10
Urbanización La Base	3	6	9
El Trébol	7	0	7
Villacolombia	6	1	7
La Base	3	3	6
El Troncal	0	4	4
Santa Fe	3	1	4
Santa Mónica Popular	3	1	4
Atanasio Girardot	2	1	3
Chapinero	2	1	3

Primitivo Crespo	1	2	3
Saavedra Galindo	1	2	3
Industrial	0	2	2
Municipal	1	0	1
Simón Bolívar	0	1	1
Total	38	29	67

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 8, el único estrato socioeconómico que aparece en las ofertas de venta es el 3, las casas tienen un promedio en el valor integral del m² de \$1.634.855m² con un promedio en el área de 258,9m² y los apartamentos con un promedio de valor integral de \$2.680.283m² y un promedio en el área de ofertas en venta de 61,5m². al analizar los rangos de valor integral del m² se observa que las casas tienen un mínimo de \$910.714m², mientras que los apartamentos tienen un valor mínimo de \$2.207.547m².

Cuadro 5.30. Estadísticas descriptivas área M² por tipo de inmueble en venta, comuna 8

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	73,0	86,2	100,0	9,9
Bodega	150,0	656,1	1.425,0	357,3
Casa	60,0	228,4	561,0	101,2
Local	130,0	335,0	480,0	142,8
Otro	275,0	572,0	1.000,0	227,3
Lote	184,0	229,7	275,4	64,7
Parqueadero	600,0	620,5	641,0	29,0

La muestra como los valores de referencia del valor metro cuadrado integral de venta de los inmuebles no habitacionales, los locales en promedio tienen un valor de \$2.459.236m²; las bodegas un promedio de \$2.921.376m²

Comuna 9

Las ofertas inmobiliarias de venta de la comuna 9 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la tabla 32, siendo los barrios, Bretaña(20), Guayaquil (19) y Barrio Obrero (10), donde se concreta mayor oferta de venta de inmuebles, la cual se muestran en la Figura 63, donde en su mayoría son casas con un 50% (35 ofertas), de las ofertas en venta en la comuna 9. El método de captura de ofertas directas representó la mayoría

Cuadro 5.31. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 9

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Bretaña	14	6	20
Guayaquil	15	4	19
Barrio Obrero	0	10	10
Alameda	5	4	9
Junín	5	2	7
Belalcázar	0	4	4
Santa Mónica Belalcázar	0	1	1
Total	39	31	70

Fuente: elaborado por el OIC

El área de construcción de las ofertas de venta de predios en esta zona se encuentra relacionadas en la Tabla 48, para las ofertas de casas el promedio de áreas de 228,39m², el área de los apartamentos 86,20m², los locales 335m², las bodegas de 656,08m², lotes con un área promedio de 229,72m² y las oficinas y otros (edificios y oficinas) con un área promedio de 572m².

En la comuna 9, las ofertas de casas se concentran en el estrato 3, el promedio del valor integral del m² es de \$1.884.935m², en el estrato 4 el valor promedio es de \$1.375.000m², la oferta del valor metro cuadrado de apartamentos del estrato 3 por su parte es de un promedio de \$1.901.339 m².

Cuadro 5.32. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 9

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	5	\$ 1.222.222	\$ 1.901.339	\$ 2.200.000	\$ 392.719
Casa	3	34	\$ 928.315	\$ 1.884.935	\$ 6.433.333	\$ 996.248
	4	1	\$ 1.375.000	\$ 1.375.000	\$ 1.375.000	

La tabla 5.34, muestra como los valores de referencia del valor metro cuadrado integral de venta de los inmuebles no habitacionales, los locales en promedio tienen un valor de \$2.222.077m², las bodegas de un promedio de \$2.041.706 m², los Lotes \$1.341.869 y los otros \$2.784.255 y los parqueaderos con un promedio de valor integral de \$1.774.701 por m²

Cuadro 5.33. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 9

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	13	\$ 685.185	\$ 2.041.706	\$ 7.450.000	\$ 1.688.456
Local	5	\$ 1.770.833	\$ 2.222.077	\$ 3.384.615	\$ 666.117
Lote	2	\$ 1.270.694	\$ 1.341.869	\$ 1.413.043	\$ 100.656
Otro	8	\$ 1.343.964	\$ 2.784.255	\$ 7.874.016	\$ 2.329.605
Parqueadero	2	\$ 1.716.069	\$ 1.774.701	\$ 1.833.333	\$ 82.919

Fuente: elaborado por el OIC

COMUNA 10

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 10 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 51, los barrios con mayor número de ofertas de Inmuebles en venta fueron: Barrio Departamental (13), Colseguros (7), Las Granjas (7) y Santa Elena (7). Los apartamentos y casas son los inmuebles mayor oferta 35 y 28 respectivamente. Las ofertas capturadas de los inmuebles en venta la mayoría fueron captadas con el método indirecto.

Cuadro 5.34. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 10

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Departamental	7	6	13
Colseguros Andes	3	4	7
El Guabal	0	7	7
Las Granjas	2	5	7
San Judas Tadeo I	3	4	7
Santa Elena	0	7	7
Panamericano	4	2	6
Cristóbal Colon	0	5	5
La Selva	1	3	4
Olimpico	1	3	4
San Judas Tadeo II	0	4	4
El Dorado	1	2	3
Pasoancho	0	3	3
Jorge Zawadsky	0	1	1
La Libertad	0	1	1
Las Acacias	0	1	1
Santo Domingo	1	0	1
Total	23	58	81

El área de construcción presentes en las ofertas de venta y alquiler de la comuna 10, se encuentran relacionadas en la Tabla 52 para las ofertas de casas el promedio de área es de 237,74m², el de apartamentos 72,42m², los locales con un promedio de 487,5m² y otros inmuebles con 597,5m².

Cuadro 5.35. Estadísticas descriptivas área construida M² portipo de inmueble en venta, comuna 10

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	53,0	72,4	110,0	16,7
Bodega	786,0	786,0	786,0	
Casa	50,0	237,7	480,0	104,7
Local	445,0	487,5	530,0	60,1
Otro	54,0	597,5	1.683,8	395,4

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 10, el estrato donde mayor frecuencia hubo de ofertas de venta fue el 3, en el cual las casas tienen un valor integral promedio de \$1.918.537m², al pasar al estrato 4 el promedio del valor integral del m² pasa a \$2.419.240m², mientras que en los apartamentos el valor integral promedio del estrato 3, \$2.380.516m² y en el estrato 4 de \$2.683.112m².

Cuadro 5.36. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 10

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	16	\$ 900.000	\$ 2.380.516	\$ 3.539.802	\$ 631.774
	4	12	\$ 1.940.299	\$ 2.683.112	\$ 3.333.333	\$ 396.859
Casa	2	1	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000	
	3	26	\$ 685.579	\$ 1.918.537	\$ 7.386.364	\$ 1.310.830
	4	8	\$ 1.500.000	\$ 2.419.240	\$ 4.631.579	\$ 1.052.315

Comuna 11

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 11, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 55, siendo los barrios El Jardín y Urbanización Boyacá los de mayores ofertas de venta representando 44% del total de las ofertas de inmuebles. De las 48 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 11, se encontró 31 casas siendo el mayor número de ofertas, 7 apartamentos, En esta comuna 11, la captura de las ofertas por el método directo fue mayor y eficaz

Cuadro 5.37. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 11

Barrio	Directo	Indirecto	Total
--------	---------	-----------	-------

El Jardín	8	5	13
Urbanización Boyacá	6	2	8
Aguablanca	3	2	5
La Independencia	3	1	4
Villa del Sur	2	2	4
Barrio San Carlos	2	1	3
El Recuerdo	0	3	3
José Holguín Garces	0	1	1
José María Córdoba	1	0	1
La Esperanza	1	0	1
La Fortaleza	0	1	1
Los Sauces	0	1	1
Maracaibo	0	1	1
Prados de Oriente	0	1	1
Primavera	0	1	1
Total	26	22	48

Fuente: elaborado por el OIC

La Tabla muestra el comportamiento del valor metrocuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 11 por los estratos socioeconómicos, el estrato moda de las ofertas de casas es el 3 con valor promedio integral de \$1.496.63m², con un área promedio de casas de 269,61m². Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$2.081.884m² y un promedio de área 105,14m².

Cuadro 5.38. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 11

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	1	\$ 1.413.793	\$ 1.413.793	\$ 1.413.793	
	3	6	\$ 1.250.000	\$ 2.081.884	\$ 2.857.143	\$ 554.978
Casa	2	1	\$ 2.272.727	\$ 2.272.727	\$ 2.272.727	
	3	30	\$ 821.429	\$ 1.496.633	\$ 4.511.278	\$ 634.231

Fuente: elaborado por el OIC

En la Tabla 5.40, se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores integrales del m² de predios de uso comercial, lotes o mixtos, los locales tiene un valor promedio por oferta de venta de \$2.895.349m², siendo el mayor valor integral m² de los inmuebles no habitacionales, le sigue otros inmuebles con un promedio de valor integral de \$1.825.108m² y por último las bodegas con un valor integral promedio de \$1.777.883m²

Cuadro 5.39. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 11

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	2	\$ 1.222.433	\$ 1.777.883	\$ 2.333.333	\$ 785.525
Local	1	\$ 2.895.349	\$ 2.895.349	\$ 2.895.349	
Otro	7	\$ 1.000.000	\$ 1.825.108	\$ 2.470.356	\$ 445.705

COMUNA 12

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 12, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 41, siendo los barrios El rodeo(8), Asturias (6) y nueva Floresta (5) los de mayores ofertas de venta. De las 36 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 12, se encontró 29 casas siendo el mayor número de ofertas. El método de captura directo con 21 inmuebles en venta resulto ser óptimo para la captura de ofertas en esta comuna

Cuadro 5.40. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 12

Barrio	Directo	Indirecto	Total
El Rodeo	5	3	8
Asturias	3	3	6
Nueva Floresta	2	3	5
Doce de Octubre	1	2	3
Sindical	3	0	3
Bello Horizonte	1	1	2
Eduardo Santos	1	1	2
El Paraíso	1	1	2
La Floresta	1	1	2
Villanueva	2	0	2
Fenalco Kennedy	1	0	1
Total	21	15	36

La tabla 42, muestra el comportamiento del valor metrocuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 12 por los estratos socioeconómicos; el estrato moda de las ofertas de casas es el 3 con promedio del valor integral del m² de \$1.451.746m² y un promedio del área de las casas en venta de 251,7m²; en cuanto a los apartamentos la mayores ofertas de venta también están en el estrato 3 con un promedio del valor integral de \$1.460.476m² con un área promedio de 195m²

Cuadro 5.41. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 12

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	4	\$ 1.080.000	\$ 1.460.476	\$ 1.952.381	\$ 420.368
Casa	2	2	\$ 857.605	\$ 1.010.994	\$ 1.164.384	\$ 216.925
	3	27	\$ 785.714	\$ 1.451.746	\$ 2.666.667	\$ 537.181

En la tabla 43 se muestra las estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de predios de uso comercial o uso mixtos, los otros inmuebles que incluyen Edificios y oficinas tienen el valor integral mayor en la comuna 11 \$2.343.750m²

Cuadro 5.42. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 12

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	2	\$ 1.461.039	\$ 1.772.186	\$ 2.083.333	\$ 440.029
Otro	1	\$ 2.343.750	\$ 2.343.750	\$ 2.343.750	

Fuente: elaborado por el OIC

Comuna 13

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 13, se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la Tabla 63, le sigue los barrios El Calipso, El Diamante con 6 ofertas en ventas cada uno; los demás barrios tienen ofertas que están entre 1 a 5 ofertas de venta. De las 50 ofertas de venta inmobiliarias halladas en la comuna 13, se encontró 41 casas siendo el mayor número de ofertas por tipo de inmueble, El método de captura directo es el que más ofertas ha aportado con el 86% de participación

Cuadro 5.43. Ofertas de venta por barrio y método de captura

Barrio	Directo	Indirecto	Total
El Poblado	7	0	7
Calipso	3	3	6
El Diamante	6	0	6
El Vergel	5	0	5

Los Robles	4	0	4
Ricardo Balcázar	3	1	4
Ulpiano Lloreda	4	0	4
Villa del Lago	3	0	3
El Poblado II	1	1	2
Los Comuneros II Etapa	2	0	2
Omar Torrijos	2	0	2
El Pondaje	1	0	1
Los Lagos	1	0	1
Sector Asprosocial Diamante	0	1	1
Sector Laguna del Pondaje	0	1	1
Yira Castro	1	0	1
Total	43	7	50

La Tabla muestra los diferentes valores del metro cuadrado de cada tipo de inmueble ofrecido en venta en la comuna 13; las casas como la mayor cantidad de ofertas en venta en esta comuna posee la mayor variación en este aspecto, con una media de 204,8m².

Cuadro 5.44. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 13

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	47,0	56,8	80,0	12,3
Bodega	160,0	160,0	160,0	
Casa	90,0	204,8	450,0	90,2
Otro	350,0	350,0	350,0	
Parqueadero	11,2	11,2	11,2	

Fuente: elaborado por el OIC

La tabla 5.46 muestra el comportamiento del valor metrocuadrado integral de las ofertas de venta de casas y apartamentos de la comuna 13 por los estratos socioeconómicos; el estrato moda de las ofertas de casas es el 2 con valor promedio integral de \$1.132.469m². Por su parte, los apartamentos ofertados en el estrato 3, que es el de mayor frecuencia, tienen un valor promedio de \$2.026.693m²

Cuadro 5.45. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 13

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	2	\$ 1.062.500	\$ 1.489.583	\$ 1.916.667	\$ 603.987
	3	4	\$ 1.765.957	\$ 2.026.693	\$ 2.300.000	\$ 218.778
	2	36	\$ 550.000	\$ 1.132.469	\$ 2.085.561	\$ 351.257

Casa	3	5	\$ 863.636	\$ 1.459.353	\$ 1.956.522	\$ 476.034
------	---	---	------------	--------------	--------------	------------

En la tabla 5.45 se muestra estadísticas el comportamiento de los valores de metro cuadrado de predios de uso comercial, lotes o mixtos, las bodegas tiene un valor promedio por oferta de venta de

\$2.312.500m² y otros \$1.171.429m²

Cuadro 5.46. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 13

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 2.312.500	\$ 2.312.500	\$ 2.312.500	
Otro	1	\$ 1.171.429	\$ 1.171.429	\$ 1.171.429	
Parqueadero	1	\$ 1.339.286	\$ 1.339.286	\$ 1.339.286	

Comuna 14

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 14 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la tabla 5.48, siendo los de mayor oferta inmobiliaria el barrio José Manuel Marroquín II con 15 ofertas, seguido del barrio Las Orquídeas y José Manuel Marroquín II con 11 ofertas cada una y Alfonso Bonilla Aragón con 10 ofertas de venta de inmuebles. El método directo obtuvo las mayores ofertas en esta comuna con 58 ofertas inmobiliarias en venta.

Cuadro 5.47. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 14

Barrio	Directo	Indirecto	Total
José Manuel Marroquín II	14	1	15
José Manuel Marroquín I	11	0	11
Las Orquídeas	11	0	11
Alfonso Bonilla Aragón	10	0	10
Manuela Beltrán	7	0	7
Alirio Mora Beltrán	3	0	3

Promociones Populares B	0	3	3
Los Naranjos I	1	0	1
Los Naranjos II	1	0	1
Total	58	4	62

Fuente: elaborado por el OIC

De las 62 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna, se encontró 55 casas siendo el mayor número de ofertas, 3 de Locales y con menor número de ofertas se encuentra los inmuebles de tipo apartamento y lote con 1 oferta, cada uno. Los metros cuadrados (m²) de construcción o de terreno (en el caso de los lotes), son en promedio los siguientes de acuerdo con cada tipo de inmueble: Casas 195,42m², apartamento 50m², locales 179m² y lotes de 105m², se presentan en la tabla 5.49.

Cuadro 5.48. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 14

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	50,0	50,0	50,0	
Bodega	180,0	180,0	180,0	
Casa	55,0	195,4	450,0	87,6
Local	50,0	179,0	390,0	184,2
Lote	105,0	105,0	105,0	

Fuente: elaborado por el OIC

El estrato moda de las ofertas de venta de casas de la comuna es el estrato 3 y valor promedio integral de la oferta de venta es de \$1.217.241 por m²; en el caso de los apartamentos el estrato moda es el estrato 1 y el valor promedio integral de la oferta de ventas es de \$1.700.000m²

Cuadro 5.49. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 14

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	1	1	\$ 1.700.000	\$ 1.700.000	\$ 1.700.000	

Casa	1	2	\$ 1.600.000	\$ 1.781.818	\$ 1.963.636	\$ 257.130
	3	53	\$ 603.175	\$ 1.205.655	\$ 2.272.727	\$ 279.841

Fuente: elaborado por el OIC

En cuanto al promedio del valor integral del M² de las ofertas del tipo local es de \$2.222.716 por m² y de tipo de inmueble de bodega se halla el valor promedio de \$1.111.111 por m² como se muestra en la Tabla 5.51

Cuadro 5.50. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 14

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 1.111.111	\$ 1.111.111	\$ 1.111.111	
Local	3	\$ 1.288.660	\$ 2.222.716	\$ 3.200.000	\$ 956.403
Lote	2	\$ 1.428.571	\$ 1.428.571	\$ 1.428.571	

Comuna 15

En la comuna 15 se capturaron 41 ofertas inmobiliarias en venta en los barrios relacionados en la Tabla 71 siendo el barrio Ciudad Córdoba con 16 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio El Morichal con 14 ofertas el resto de los barrios cuentan entre 1 y 5 ofertas respectivamente. El método de captura directo ha sido el óptimo para encontrar ó capturar las ofertas de diferentes tipos de inmuebles en la comuna 15 (40 ofertas).

Cuadro 5.51. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 15

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudad Córdoba	16	0	16
El Morichal	13	1	14
Vallado	5	0	5
Laureano Gómez	2	0	2
Los Comuneros I Etapa	2	0	2
El Retiro	1	0	1
Mojica	1	0	1
Total	40	1	41

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de las 41 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 15, de las cuales se encontró 39 casas, siendo el mayor número de ofertas, 1 lote, 1 de tipo otro (oficina, edificio)

De las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). En la Tabla 72 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 167,1m², como principal tipo de inmueble en oferta en la comuna 15; el área de terreno del lote en oferta es de 210m².

Cuadro 5.52. Estadísticas descriptivas área construida M² portipo de inmueble en venta, comuna 15

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Casa	75,0	167,1	390,0	71,5
Otro	90,0	90,0	90,0	
Lote	210,0	210,0	210,0	

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde el promedio de las 39 ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 3 con un valor integral de \$1.708.967m²; y en estrato 1 con un valor integral de \$478.261m², como se muestra en la Tabla 5.54

Cuadro 5.53. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 15

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Casa	1	1	\$ 478.261	\$ 478.261	\$ 478.261	
	3	38	\$ 820.513	\$ 1.708.967	\$ 2.785.714	\$ 453.181

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipolote con una oferta es el mismo valor del inmueble. Deigual manera los inmuebles tipo otro (Edificios u oficinas) como se muestra en la tabla 5.55

Cuadro 5.54. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 15

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Lote	1	\$ 2.619.048	\$ 2.619.048	\$ 2.619.048	
Otro	1	\$ 7.111.111	\$ 7.111.111	\$ 7.111.111	

Fuente: elaborado por el OIC

COMUNA 16

Las ofertas inmobiliarias de venta en la comuna 16 se concentran en los barrios relacionados en la Tabla 5.54, siendo el barrio Ciudad 2000 el de mayor oferta inmobiliaria, dado que, cuenta con 24 ofertas, seguido se encuentran los barrios Mariano Ramos con 9 ofertas en venta, Antonio Nariño y Unión de Vivienda Popular con 6 ofertas cada uno; el resto de los barrios presentan entre 4 y 5 ofertas de inmuebles. El método directo con 35 ofertas en venta fueron la de mayor cantidad de capturas.

Cuadro 5.55. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 16

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudad 2000	13	11	24
Mariano Ramos	8	1	9
Antonio Nariño	2	4	6
Unión de Vivienda Popular	6	0	6
Republica de Israel	5	0	5
La Alborada	1	3	4
Total	35	19	54

Fuente: elaborado por el OIC

De las 54 ofertas de venta inmobiliaria capturadas en la comuna, se encontraron 39 ofertas de inmuebles tipo casa, con el mayor número de ofertas, seguido de los Apartamentos con 12 ofertas y los inmuebles de tipo Lote con 2 y otro tipo de inmueble con 1 ofertas.

El análisis de las ofertas de los inmuebles capturados en venta y alquiler se consideró el promedio de metros cuadrados (m^2) de construcción de acuerdo con cada tipo de inmueble: las Casas con un promedio de $219,41m^2$, los apartamentos con un promedio de $86,21m^2$, los lotes con $92,63m^2$ y los inmuebles tipo otros tienen un promedio de $350m^2$, los cuales se presentan en la .57.

Cuadro 5.56. Estadísticas descriptivas área construida M^2 por tipo de inmueble en venta, comuna 16

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	56,0	86,2	175,0	38,1
Casa	60,0	219,4	600,0	123,8
Otro	350,0	350,0	350,0	
Lote	90,0	92,6	95,3	3,7

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas capturadas de venta de casa y apartamentos, el cual se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna se muestra en la Tabla 5.58

Cuadro 5.57. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 16

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	6	\$ 750.000	\$ 1.575.397	\$ 3.000.000	\$ 990.049
	4	6	\$ 1.774.194	\$ 2.549.993	\$ 3.846.154	\$ 866.204
Casa	2	2	\$ 1.000.000	\$ 1.642.857	\$ 2.285.714	\$ 909.137
	3	18	\$ 733.333	\$ 1.183.399	\$ 2.368.421	\$ 410.918
	4	19	\$ 468.750	\$ 2.323.845	\$ 3.833.333	\$ 794.810

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna se encontró inmuebles tipo casa del estrato 2 al 4, siendo el estrato moda el 4 con el valor integral m² promedio de \$ 2.323.845m², seguido del estrato 3 con un valor integral promedio de \$1.183.399 pesos por m², el estrato 2 con un valor integral promedio de \$1.642.857m². En cuanto al tipo de inmueble apartamento, el estrato 3 y 4 tienen igual ofertas en venta con un valor integral de \$1.575.397m² y \$2.549.993m² respectivamente, El promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de tipo lote con un valor de \$1.854.112m² y los otros inmuebles se encuentra con el valor promedio de \$1.028.571m²

Cuadro 5.58. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 16

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Lote	2	\$ 1.763.780	\$ 1.854.112	\$ 1.944.444	\$ 127.749
Otro	1	\$ 1.028.571	\$ 1.028.571	\$ 1.028.571	

COMUNA 17

Las ofertas inmobiliarias de la comuna 17 se concentraron principalmente en los barrios relacionados en la tabla siendo los de mayor oferta inmobiliaria el barrio Lili con 73 ofertas en venta, seguido del barrio Caney con 28 ofertas, El Ingenio con 21 ofertas de venta de inmuebles, Urbanización San Joaquín con 18, como los barrios de mayores ofertas inmobiliarias en venta. El resto de los barrios las ofertas se encuentran entre un rango de 1 y 15 ofertas de venta de inmuebles. Prácticamente, en esta comuna 17 el método indirecto de captura obtuvo todas las ofertas con 239 con respecto a las 241 ofertas en total en esta comuna.

Cuadro 5.59. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 17

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Lili	1	72	73
Caney	0	28	28
El Ingenio	0	21	21
Urbanización San Joaquín	0	18	18
Mayapan - Las Vegas	0	15	15
Ciudad Capri	1	13	14
La Hacienda	0	10	10
Las Quintas de Don Simón	0	10	10
Unicentro Cali	0	8	8
El Limonar	0	7	7
Santa Anita - La Selva	0	7	7
Cañaverales - Los Samanes	0	6	6
El Gran Limonar	0	6	6
Primero de Mayo	0	5	5
Ciudadela Pasoancho	0	3	3
Los Portales - Nuevo Rey	0	3	3
Prados del Limonar	0	3	3
El Gran Limonar - Cataya	0	2	2
Bosques del Limonar	0	1	1
Ciudadela Comfandi	0	1	1
Total	2	239	241

Fuente: elaborado por el OIC

De las 241 ofertas de venta inmobiliaria halladas en la comuna 17, se encontró 149 inmuebles de tipo apartamento, siendo este el de mayor número de ofertas, 52 casas y con menor número de ofertas se encuentra los inmuebles con 16 ofertas; lotes con 5 ofertas y las lotes con 1 oferta

Los metros cuadrados (m²) de construcción son en promedio los siguientes de acuerdo con cada tipo de inmueble: Casas 211,54m², apartamentos 82,51m², locales de 151,2m² y otro tipo de inmueble de 217,61m² y lotes 570,64m² presentes en la tabla 60

Cuadro 5.60. Estadísticas descriptivas área construida M² portipo de inmueble en venta, comuna 17

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	82,5	244,0	29,2
Bodega	3100,0	3100,0	3100,0	
Casa	60,0	211,5	800,0	145,9
Local	5,8	151,2	1730,0	422,8
Otro	34,0	217,6	1400,0	348,3
Lote	190,0	570,6	1439,0	512,1

Fuente: elaborado por el OIC

El estrato moda de las ofertas de venta de casas de la comuna, es el estrato 4 y el valor promedio integral de la oferta de venta de casas es de \$3.137.774m²; en el caso de los apartamentos, el estrato moda, también, es el estrato 4 y el valor promedio integral de la oferta de ventas es de \$3.079.192m²

Cuadro 5.61. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 17

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	6	\$ 2.017.544	\$ 2.438.060	\$ 3.250.000	\$ 440.778
	4	72	\$ 2.083.333	\$ 3.079.192	\$ 4.562.261	\$ 548.197
	5	62	\$ 2.315.574	\$ 3.576.434	\$ 5.422.535	\$ 552.937
	6	9	\$ 2.404.580	\$ 3.527.074	\$ 4.311.111	\$ 660.312
Casa	3	1	\$ 1.971.831	\$ 1.971.831	\$ 1.971.831	
	4	25	\$ 1.333.333	\$ 3.137.774	\$ 6.250.000	\$ 1.459.376
	5	23	\$ 1.500.000	\$ 2.851.107	\$ 4.588.235	\$ 835.781
	6	3	\$ 3.248.408	\$ 3.387.055	\$ 3.603.933	\$ 190.236

En la Tabla 5.61 se presenta el promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de inmueble no habitacionales; Los locales tienen el mayor valor integral por m² con \$14.324.420m², seguido de otros inmuebles (edificio y oficinas) con un valor de \$8.863.771 m², bodega con \$3.677.419m² y lotes con un valor por m² de \$1.582.731m²

Cuadro 5.62. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 17

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 3.677.419	\$ 3.677.419	\$ 3.677.419	
Local	16	\$ 1.965.318	\$ 14.324.420	\$ 31.830.239	\$ 9.655.783
Lote	5	\$ 1.216.122	\$ 1.582.731	\$ 1.947.368	\$ 264.127
Otro	18	\$ 2.357.143	\$ 8.863.771	\$ 13.600.000	\$ 2.659.213

Fuente: elaborado por el OIC

Comuna 18

En la comuna 18 se capturaron 45 ofertas inmobiliarias en venta en los barrios relacionados en la Tabla 83, el barrio Polvorines con 14 ofertas es el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio Alférez Real con 7 ofertas y Alto Nápoles con 5 ofertas inmobiliarias en venta. Los restantes barrios como Meléndez, Nápoles, Los Chorros, Prados del Sur tienen ofertas en un rango de 1 a 4 ofertas. Todas las capturas de las ofertas en la comuna 18 fueron a través del método indirecto (Tabla 63).

Cuadro 5.63. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 18

Barrio	Indirecto	Total
Polvorines	14	14
Alférez Real	7	7
Alto Nápoles	5	5
Buenos Aires	4	4
Los Chorros	4	4
Nápoles	3	3
Meléndez	2	2
Prados del Sur	2	2
Sector Alto de los Chorros	2	2
Caldas	1	1

Sector Alto Jordán	1	1
Total	45	45

Fuente: elaborado por el OIC

En la comuna 18 se encontraron 45 ofertas inmobiliarias en venta, de las cuales, 35 son inmuebles de tipo apartamento, siendo este, el de mayor número de ofertas, seguido de 6 ofertas de tipo casa, 3 ofertas de inmueble de tipo lote y 1 oferta tipo otro.

En el análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). En la Tabla 64 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 335m², otros con 530m², lotes con 1.281,33m². Por último, las ofertas tipo apartamentos con 64,4m².

Cuadro 5.64. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 18

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	64,4	108,0	13,8
Casa	199,0	335,0	500,0	107,4
Otro	530,0	530,0	530,0	
Lote	250,0	1281,3	2492,0	1131,7

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas halladas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna es el estrato 3, donde el promedio del valor integral del m² de las ofertas inmobiliarias de tipo casa es de \$1.352.113m²; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 1 con un valor integral de \$1.272.648m². Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 3 con un valor integral promedio de \$2.193.455m² y en estrato 4 con un valor integral promedio de \$3.037.528m² como se muestra.

Cuadro 5.65. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 18

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	21	\$ 1.640.000	\$ 2.193.455	\$ 4.153.846	\$ 585.270
	4	14	\$ 1.861.702	\$ 3.037.528	\$ 4.153.846	\$ 662.308
Casa	1	2	\$ 1.045.296	\$ 1.272.648	\$ 1.500.000	\$ 321.524
	3	3	\$ 925.000	\$ 1.352.113	\$ 1.810.585	\$ 443.624
	4	1	\$ 1.904.523	\$ 1.904.523	\$ 1.904.523	

Fuente: elaborado por el OIC

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipolote es de \$1.322.527m² y el valor integral de tipo otro es de \$1.792.453m² como se muestra en la Tabla 5.66

Cuadro 5.66. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 18

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Lote	3	\$ 600.000	\$ 1.322.527	\$ 2.006.421	\$704.006
Otro	1	\$ 1.792.453	\$ 1.792.453	\$ 1.792.453	

Fuente: elaborado por el OIC

COMUNA 19

En la comuna 19 se capturaron 334 ofertas inmobiliarias segunda comuna con más ofertas e venta con respecto a las demás, también; La comuna 19 es la que presenta ofertas inmobiliarias en venta en la mayoría de los tipos de inmuebles (junto con la comuna 2). Entre los barrios relacionados en la Tabla 67 de la comuna, es el barrio Santa Isabel con 48 ofertas el barrio con mayor oferta inmobiliaria de venta de inmuebles, seguido del barrio El Refugio con 36 ofertas, el barrio Altos de Santa Isabel con 31 ofertas y los barrios San Fernando Viejo y Cuarto de Legua - Guadalupe, cada uno con 23 ofertas en venta. El método indirecto representa el 86% aproximadamente de las capturas de ofertas inmobiliarias en venta en esta comuna.

Cuadro 5.67. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 19

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Santa Isabel	9	39	48
El Refugio	0	36	36
Sector Altos de Santa Isabel	1	30	31
Cuarto de Legua - Guadalupe	3	20	23
San Fernando Viejo	11	12	23
Eucarístico	0	21	21
Unidad Residencial Santiago de Cali	0	14	14
Urbanización Colseguros	2	11	13
El Cedro	1	11	12
Bellavista	0	11	11
Urbanización Tequendama	2	9	11
Miraflores	6	4	10
Los Cábulos	0	9	9
Unidad Residencial El Coliseo	3	5	8
Urbanización Militar	0	8	8
El Lido	1	6	7

3 de Julio	1	5	6
Tejares - Cristales	2	4	6
Nueva Tequendama	0	5	5
San Fernando Nuevo	0	5	5
Champagnat	0	4	4
Pampa Linda	0	4	4
Santa Barbara	3	1	4
Camino Real - Los Fundadores	0	3	3
Cañaveral	0	3	3
Cañaverejo - Seguros Patria	0	3	3
Sector Cañaverejo Guadalupe	1	2	3
Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra	0	2	2
Urbanización Nueva Granada	0	1	1
Total	46	288	334

El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). Los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 356,37m², los apartamentos con 112,84m², las bodegas con 463,84m², los locales con 105,12m², los parqueaderos con 106,1m² y los tipos otros el área promedio es de 412,79m² (Tabla 5.68).

Cuadro 5.68. Estadísticas descriptivas área construida M² portipo de inmueble en venta, comuna 19

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	28,0	112,8	380,0	54,6
Bodega	280,0	463,8	685,0	183,1
Casa	86,0	356,4	1260,0	217,4
Local	9,0	105,1	517,0	130,6
Otro	16,0	412,8	3500,0	639,1
Lo	240,0	1357,3	5774,0	1577,7
Parqueadero	11,2	106,1	640,0	213,8

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde la mayoría de las ofertas inmobiliarias de tipo casa se encuentran en estrato 5 con un valor integral de \$2.262.138m²; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 4 con un valor integral de \$2.402.566m² y el estrato 3 con un valor integral de \$2.032.849m². Para el caso de las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, el estrato moda es el 5 también; con un valor integral promedio de \$4.140.512m², seguido del estrato 4 con un valor integral promedio de \$2.968.427m² y finalmente el estrato 6 con un valor integral promedio de \$4.995.603m².

Cuadro 5.69. Valor Integral del M² oferta de venta por estrato de apartamento y casas, comuna 19

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	2	\$ 3.111.111	\$ 3.297.609	\$ 3.484.108	\$ 263.748
	4	46	\$ 1.851.852	\$ 2.968.427	\$ 4.843.750	\$ 661.993
	5	81	\$ 1.850.000	\$ 4.140.512	\$ 7.195.122	\$ 1.201.140
	6	44	\$ 3.105.263	\$ 4.995.603	\$ 8.102.545	\$ 1.093.811
Casa	3	7	\$ 1.500.000	\$ 2.032.849	\$ 3.000.000	\$ 503.559
	4	24	\$ 1.211.538	\$ 2.402.566	\$ 5.960.000	\$ 1.172.841
	5	26	\$ 1.000.000	\$ 2.262.138	\$ 3.777.778	\$ 892.925
	6	6	\$ 1.177.778	\$ 2.650.100	\$ 5.277.778	\$ 1.587.765

En cuanto al Valor integral del M² las ofertas del tipo local de \$7.703.519m² representa el mayor valor de los tipos de inmueble no habitacionales, seguido del tipo de inmuebles otro con un valor de \$4.698.733m², bodega con \$1.757.983m², parqueaderos con \$1.729.462m² y lotes \$1.204.856m²

Cuadro 5.70. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 19

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	6	\$ 1.028.744	\$ 1.757.983	\$ 2.500.000	\$ 599.417
Local	32	\$ 1.634.072	\$ 7.703.519	\$ 30.000.000	\$ 6.738.740
Lote	14	\$ 526.316	\$ 1.204.856	\$ 2.055.861	\$ 411.542
Otro	35	\$ 785.714	\$ 4.698.733	\$ 28.500.000	\$ 4.945.171
Parqueadero	11	\$ 400.000	\$ 1.032.768	\$ 2.234.375	\$ 581.184

COMUNA 20

En la comuna 20 se capturaron 14 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en los barrios Belisario Caicedo y el barrio Siloé con 5 oferta cada uno son las mayores ofertas inmobiliaria en venta, los demás barrios tienen de a 1 oferta inmobiliaria. Todas las ofertas fueron capturadas con el método indirecto.

Cuadro 5.71. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 20

Barrio	Indirecto	Total
Belisario Caicedo	5	5
Siloé	5	5
Belén	1	1
Brisas de Mayo	1	1
Lleras Camargo	1	1
Tierra Blanca	1	1
Total	14	14

Fuente: elaborado por el OIC

De las 14 ofertas inmobiliarias capturadas en venta en la comuna 20, se encontró 9 tipo casa, siendo el mayor número de ofertas, 2 ofertas de tipo apartamento, con 2 ofertas los inmuebles de tipo local. Por último, con una oferta está el inmueble de tipo otro. El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). En la tabla 5.72 se presenta los tipos de inmuebles donde las casas tienen un área promedio de 263,44m², los locales con 298m². Por último, están las ofertas tipo apartamentos con 58,5m².

Cuadro 5.72. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 20

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,0	58,5	77,0	26,2
Casa	45,0	263,4	780,0	231,1
Local	220,0	298,0	376,0	110,3
Otro	1511,0	1511,0	1511,0	

Fuente: elaborado por el OIC

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 2 con un valor integral de \$1.183.040m²; seguido de las ofertas inmobiliarias en estrato 1 con un valor integral de \$958.463m².

Cuadro 5.73. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 20

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	3	2	\$ 2.363.636	\$ 2.519.318	\$ 2.675.000	\$ 220.167
Casa	1	3	\$ 569.832	\$ 958.463	\$ 1.416.667	\$ 427.683
	2	5	\$ 384.615	\$ 1.183.040	\$ 2.083.333	\$ 737.013
	3	1	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	

Fuente: elaborado por el OIC

Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato más común es el 3 con un valor integral promedio de \$2.519.318m². En cuanto al Valor Integral del M² de las ofertas no habitacionales en venta, los locales tienen un valor integral promedio de \$5.483.559m². Por último, de tipo otro es de \$1.952.349m².

Cuadro 5.74. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 20

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	2	\$ 4.318.182	\$ 5.483.559	\$ 6.648.936	\$ 1.648.092
Otro	1	\$ 1.952.349	\$ 1.952.349	\$ 1.952.349	

COMUNA 21

En la comuna 21 se capturaron 34 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en los barrios descritos en la Tabla 5.75 siendo el de mayor oferta el barrio ValleGrande con 11 ofertas, Ciudad Talanga con 5 ofertas inmobiliarias, Calimio-Desepaz, Los Líderes, Ciudadela del Río-CVC, estos tres barrios con 3 ofertas cada uno. Los demás barrios tienen un rango de 1 a 2 ofertas. El método directo fue el más eficaz en esta comuna para la obtención de las ofertas de inmuebles en venta.

Cuadro 5.75. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 21

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Valle Grande	9	2	11
Ciudad Talanga	5	0	5
Calimio Desepez	2	1	3
Ciudadela del Rio - CVC	3	0	3
Los Lideres	0	3	3
Desepez Invicali	1	1	2
El Remanso	1	1	2
Planta de Tratamiento	1	1	2
Compartir	1	0	1
Pizamos II	1	0	1
Potrero Grande	1	0	1
Total	25	9	34

La clasificación de las 34 ofertas inmobiliarias en ventahalladas son de tipo casa con 26 ofertas, 6 de tipo apartamento, un local igual que una bodega en venta El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²). Los inmuebles tipo casas tienen un área promedio de 141,35m², los apartamentos con 47,98m², local con 38,5m². Por último, están las ofertas inmobiliarias tipo bodega 417m²

Cuadro 5.76. Estadísticas descriptivas área construida M² portipo de inmueble en venta, comuna 21

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	44,6	48,0	55,0	4,3
Bodega	417,0	417,0	417,0	
Casa	100,0	141,3	240,0	33,0
Local	38,5	38,5	38,5	

Fuente: elaborado por el OIC

Con el análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas de venta encontradas, se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna 21, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, es estrato 3 con un valor integral de \$1.226.526m²; en las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, el estrato moda es el 2 con un valor integral promedio de \$2.520.928m².

Cuadro 5.77. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 21

Tipo de inmueble	Estrato	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Apartamento	2	5	\$ 1.833.333	\$ 2.520.928	\$ 3.207.082	\$ 636.900
	3	1	\$ 1.636.364	\$ 1.636.364	\$ 1.636.364	
Casa	2	1	\$ 2.133.333	\$ 2.133.333	\$ 2.133.333	
	3	25	\$ 657.143	\$ 1.226.526	\$ 2.041.667	\$ 262.467

Fuente: elaborado por el OIC

En la Tabla 5.77 se presenta el promedio del Valor Integral del m² de las ofertas de venta de tipo local con un valor de \$5.064.935m² y tipo de inmueble bodega con el valor promedio integral de \$5.014.059m².

Cuadro 5.78. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna 21

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Bodega	1	\$ 5.014.059	\$ 5.014.059	\$ 5.014.059	
Local	1	\$ 5.064.935	\$ 5.064.935	\$ 5.064.935	

Fuente: elaborado por el OIC

COMUNA 22

En la comuna 22 se capturaron 148 ofertas inmobiliarias en venta, las cuales se localizan en el barrio Parcelaciones Pance con 97 ofertas, siendo este barrio, con la mayor oferta inmobiliaria en venta, seguido del barrio Urbanización Ciudad Jardín con 38 ofertas, el barrio Ciudad Campestre 7 y Urbanización Río Lili con 6 ofertas. Las ofertas inmobiliarias fueron capturadas con el método indirecto.

Cuadro 5.79. Ofertas de venta por barrio y método de captura

Barrio	Indirecto	Total
Parcelaciones Pance	97	97
Urbanización Ciudad Jardín	38	38
Ciudad Campestre	7	7
Urbanización Río Lili	6	6
Total	148	148

La cuantificación de las 148 ofertas inmobiliarias en venta capturadas son de tipo Apartamento 83 ofertas, 43 de tipo casa, 16 ofertas de tipo lote y con 2 ofertas de inmuebles de tipo local y 4 ofertas de otros inmuebles El análisis del área construida de las ofertas inmobiliarias capturadas de venta se consideró el promedio del área de construcción (m²) y el área de terreno para los lotes; Los inmuebles tipo casas tienen un área promedio de 504,21m², los inmuebles tipo apartamentos con un área promedio de 148,71m², los inmuebles tipo locales con 108m², seguido de otros tipos de inmuebles con 386,57m². Por último, están las ofertas tipo lotes con un área promedio de terreno de 6.345,56m²

Cuadro 5.80. Estadísticas descriptivas área construida M² por tipo de inmueble en venta, comuna 22

Tipo de inmueble	Valor mínimo	Media	Valor máximo	Desviación estándar
Apartamento	40,4	148,7	411,0	61,9
Casa	160,0	504,2	1500,0	266,3
Local	86,0	108,0	130,0	31,1
Otro	35,3	386,6	1390,0	669,3
Lote	1010,0	6345,6	43705,0	10385,0

El análisis del promedio del Valor Integral del M² de las ofertas capturadas de venta se consideró el estrato moda de las ofertas de venta de la comuna 22, donde el promedio de las ofertas inmobiliarias de tipo casa, en estrato 6 (estrato moda), tienen en promedio un valor integral de \$5.377.380m² y las ofertas inmobiliarias en estrato 5 el promedio del valor integral es de \$3.529.412m². Por último, están las ofertas inmobiliarias de tipo apartamento, donde el estrato moda es el 6 con un valor integral promedio de \$4.983.037m² y en estrato 5 con un valor integral promedio de \$4.630.067m²

Cuadro 5.81. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² oferta de venta tipo de inmuebles casas y apartamentos, comuna 22

Tipo de inmueble	Estrato	Número	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación
------------------	---------	--------	--------	----------	--------	------------

		de ofertas				estándar
Apartamento	5	6	\$ 3.364.486	\$ 4.630.067	\$ 5.381.356	\$ 846.490
	6	77	\$ 2.868.852	\$ 4.983.037	\$ 10.643.564	\$ 1.114.072
Casa	5	1	\$ 3.529.412	\$ 3.529.412	\$ 3.529.412	
	6	42	\$ 1.333.333	\$ 5.377.380	\$ 14.788.811	\$ 3.291.716

Fuente: elaborado por el OIC

En cuanto al Valor integral del M² de las ofertas del tipolocal es de \$8.063.506m², los inmuebles de otro tipo con un promedio del valor integral de \$8.477.478m² y los lotes con el promedio de valor integral de \$981.131m²

Cuadro 5.82. Estadísticas descriptivas Valor Integral del M² de la oferta de venta inmuebles comerciales o de uso mixto, comuna22

Tipo de inmueble	Número de ofertas	Mínimo	Promedio	Máximo	Desviación estándar
Local	2	\$ 4.615.385	\$ 8.063.506	\$ 11.511.628	\$ 4.876.380
Lote	16	\$ 362.483	\$ 981.131	\$ 1.534.841	\$ 324.195
Otro	4	\$ 5.954.069	\$ 8.477.478	\$ 10.935.252	\$ 2.080.692

Fuente: elaborado por el OIC

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LAS OFERTAS EN ALQUILER POR COMUNAS

En este apartado se realizará un análisis de las ofertas inmobiliarias en alquiler que a diferencia de las ofertas capturadas en venta el análisis de los valores promedio se realiza por el valor pedido por los oferentes. Con respecto al análisis promedio de las áreas de los inmuebles, para los tipos de inmueble casa, apartamento, local, bodega y otros se realiza con el área construida y para los tipos de inmueble parqueadero y lote se realiza con el área de terreno.

Comuna 1

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 1, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Aguacatal (18), seguido de Terrón Colorado (5) y Vista Hermosa (1). Las ofertas de esta comuna fueron capturadas en mayor medida por el método indirecto

Cuadro 5.83. Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 1

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Aguacatal	3	15	18
Terron Colorado	4	1	5
Vista Hermosa	1	0	1
Total	8	16	24

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble con mayor número de ofertas fueron los apartamentos (22) y los de menos ofertas los locales (2)

Para el análisis de áreas se encuentra que en esta comuna los apartamentos tienen en promedio un área construida mayor (133,4m²) seguido por los locales (49m²), los apartamentos son el tipo de inmueble que mayor variabilidad tiene en su área construida

En la comuna 1 sólo se encontraron ofertas de apartamentos, los cuales se encuentran en todos los estratos, el cual es el estrato 6 el que tiene el mayor número de ofertas (9) y el que mayor promedio de alquiler tiene \$5.102.889, el estrato que en promedio tiene el menor alquiler con \$637.500

Los locales son el único tipo de inmueble comercial o de uso mixto encontrado esta comuna, siendo su promedio de alquiler \$1.150.000

Comuna 2

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 2, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue San Vicente (26), seguido de La Flora (20) y Área en Desarrollo - Parque del Amor (18), los barrios de La Campiña, La Paz, Santa Rita, Sector Altos de Normandía – Bataclán sólo presentaron una oferta. De las 171 ofertas de alquiler de esta comuna (134) fueron capturadas de manera indirecta y (37) de manera directa.

Cuadro 5.84 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 2

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Vicente	0	26	26
La Flora	16	4	20
Área en Desarrollo - Parque del Amor	5	13	18
Urbanización La Flora	10	6	16
Santa Mónica	0	15	15
Centenario	0	9	9
Prados del Norte	0	9	9
Arboledas	0	8	8
Santa Teresita	0	8	8
Juanambú	0	6	6
Vipasa	4	2	6

Chipichape	0	5	5
Ciudad de Los Álamos	0	5	5
Versalles	0	5	5
Granada	1	3	4
Normandía	0	3	3
Brisas de Los Álamos	0	2	2
Menga	1	1	2
La Campiña	0	1	1
La Paz	0	1	1
Santa Rita	0	1	1
Sector Altos de Normandía -Bataclan	0	1	1
Total	37	134	171

Fuente: elaborado por el OIC

El tipo de inmueble para el cual mayor número de ofertas en alquiler se encontraron fueron los apartamentos (105), para los tipos de inmueble catalogados como otros (31), los locales (19), las casas(11), las bodegas (4) y los lotes (1)

Las estadísticas descriptivas de los valores de arrendamiento para las casas y apartamentos; la mayoría de las ofertas de apartamentos en arriendo se ubican en el estrato 5 con un valor de arriendo promedio de \$2.321.915, en el estrato 6 se ubican las ofertas con mayor valor promedio de arriendo con \$3.868.438. El mayor número de ofertas de casas se encontraron en el estrato 4 con un valor promedio de \$6.360.000.

Las estadísticas descriptivas de los valores promedio de alquiler para los inmuebles comerciales o de uso mixto para las bodegas el valor promedio de alquiler fue de \$8.500.000, para los locales \$4.323.895, para otros \$5.837.871. Para los lotes sólo se encontró una oferta de alquiler.

Comuna 3

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 3, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue San Pedro (15), seguido de San Nicolás (12) y El Peñón (9), los barrios que menos ofertas se encontraron fueron El Calvario, El Nacional, El Piloto y Los Libertadores con (2) ofertas cada uno. De las 88 ofertas de alquiler de esta comuna (39) fueron capturadas de manera indirecta y (49) de manera directa.

Cuadro 5.85 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 3

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Pedro	6	19	25
San Nicolas	5	7	12
El Peñón	8	1	9

La Merced	6	2	8
San Antonio	4	2	6
Santa Rosa	6	0	6
El Hoyo	1	3	4
Navarro - La Chanca	4	0	4
San Cayetano	2	1	3
San Juan Bosco	3	0	3
El Calvario	0	2	2
El Nacional	2	0	2
El Piloto	0	2	2
Los Libertadores	2	0	2
Total	49	39	88

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los locales (29), seguido los inmuebles catalogados como otros (26), las bodegas (13), las casas (10) y los apartamentos (10).

El mayor número de ofertas de apartamentos en arriendo se ubican en el estrato 4 con un valor de arriendo promedio de \$ 1.254.000, en el estrato 5 se ubican las ofertas con mayor valor promedio de arriendo con

\$ 1.550.000. El mayor número de ofertas de casas en arriendo se concentraron en el estrato 5 con un valor de arriendo promedio de \$ 5.833.333 siendo este estrato el de mayor valor promedio de arriendo.

COMUNA 4

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 4, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Santander (6), seguido de Calima (5), para cada uno de los barrios de Flora Industrial, La Esmeralda, Las Delicias, y Olaya Herrera sólo se capturó una oferta. De las 42 ofertas de alquiler de esta comuna (32) fueron capturadas de manera indirecta y (10) de manera directa.

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los locales (19), seguido los apartamentos (9), las bodegas (8), los inmuebles catalogados como otros (4) y por último las casas (2).

Cuadro 5.86 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 4

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Santander	2	4	6

Calima	0	5	5
Fátima	1	3	4
Sultana - Berlín - San Francisco	1	3	4
La Alianza	0	3	3
Popular	1	2	3
Porvenir	0	3	3
Bolivariano	2	0	2
Guillermo Valencia	1	1	2
Jorge Isaac	0	2	2
Manzanares	1	1	2
Salomia	1	1	2
Flora Industrial	0	1	1
La Esmeralda	0	1	1
Las Delicias	0	1	1
Olaya Herrera	0	1	1
Total	10	32	42

Fuente: elaborado por el OIC

El mayor número de ofertas de apartamentos en arriendo se ubican en el estrato 3 con un valor de arriendo promedio de \$ 826.886, siendo este mismo estrato el de mayor valor promedio de arriendo. El estrato 3 fue el único estrato para el cual se encontraron ofertas de casas en alquiler, las cuales tuvieron un valor promedio de arriendo de \$ 625.000.

COMUNA 5

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 5, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Torres de Comfandi (17), seguido de El Sena (13), para cada uno de los barrios de Metropolitano del Norte y Villa del Sol sólo se capturó una oferta. De las 68 ofertas de alquiler de esta comuna (14) fueron capturadas de manera indirecta y (54) de manera directa

El tipo de inmueble para el cual se encontró un mayor número de ofertas en alquiler fueron los Apartamentos (45), seguido los Locales (18), las Casas (4) y por último los inmuebles catalogados como Otros (1)

Cuadro 5.87 Ofertas de alquiler por barrio y método decaptura, comuna 5

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Torres de Comfandi	14	3	17
El Sena	12	1	13
Villa del Prado - El Guabito	9	3	12
Los Parques Barranquilla	4	3	7
Los Guayacanes	6	0	6
Los Andes	4	1	5
Los Andes B - La Riviera	3	1	4
Paseo de Los Almendros	2	0	2

Metropolitano del Norte	0	1	1
Villa del Sol	0	1	1
Total	54	14	68

Fuente: elaborado por el OIC

El mayor número de ofertas de apartamentos en arriendo se ubican en el estrato 3 con un valor de arriendo promedio de \$ 719.762, en el estrato 4 se encuentran los apartamentos con mayor valor promedio de arriendo con \$ 1.600.000. Para las casas sólo se encontraron ofertas pertenecientes al estrato 3 cuyo valor promedio de arriendo fue de \$ 850.000.

COMUNA 6

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 6, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Ciudadela Floralia (16), seguido de San Luis (13), para los barrios de Fonaviemcali y Paso del Comercio solo se capturó una oferta. De las 60 ofertas de alquiler de esta comuna (12) fueron capturadas de manera indirecta y (48) de manera directa

Cuadro 5.88 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 6

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudadela Floralia	8	8	16
San Luis	13	0	13
Jorge Eliecer Gaitan	9	2	11
Sector Puente del Comercio	6	2	8
Los Alcázares	7	0	7
Los Guadales	3	0	3
Fonaviemcali	1	0	1
Paso del Comercio	1	0	1
Total	48	12	60

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos el estrato 3 fue el único estrato para el que se encontraron ofertas en alquiler cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 637.778. Para las casas el mayor número de ofertas en alquiler se encontró en el estrato 3 con un valor promedio de \$ 583.333.

COMUNA 7

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 7, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Siete de Agosto (18), seguido de Alfonso Lopez I y Alfonso Lopez III (13), para cada uno de los barrios de Fepicol, Parque de la Caña, San Marino, y la Urbanización El Ángel del Hogar sólo se encontró una oferta. De las 73 ofertas de alquiler de esta comuna (4) fueron capturadas de manera indirecta y (69) de manera directa.

Cuadro 5.89 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 7

Barrio	Directo	Indirecto	Total
--------	---------	-----------	-------

Siete de Agosto	16	2	18
Alfonso Lopez I	13	0	13
Alfonso Lopez III	12	1	13
Alfonso Lopez II	10	0	10
Las Ceibas	10	0	10
Puerto Mallarino	3	0	3
Los Pinos	2	0	2
Fepicol	1	0	1
Parque de la Caña	0	1	1
San Marino	1	0	1
Urbanización El Angel delHogar	1	0	1
Total	69	4	73

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos el estrato 3 fue el único estrato para el que se encontraron ofertas en alquiler cuyo valor promedio de alquiler fue de \$ 615.593. Para las casas de igual manera el estrato 3 fue el único estrato para el cual se encontraron ofertas en alquiler para el cual el valor promedio fue de \$ 827.500.

COMUNA 8

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 8, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue La Floresta (19), seguido de Villacolombia (17), para los barrios Benjamín Herrera, Las Américas, Municipal y Saavedra Galindo sólo presentaron una oferta. De las 93 ofertas de alquiler de esta comuna (24) fueron capturadas de manera indirecta y (69) de manera directa.

Cuadro 5.90 Ofertas de alquiler por barrio y método decaptura, comuna 8

Barrio	Directo	Indirecto	Total
La Floresta	7	12	19
Villacolombia	16	1	17
La Base	11	1	12
El Troncal	3	5	8
Santa Mónica Popular	6	1	7
Chapinero	6	0	6
El Trébol	6	0	6
Urbanización La Base	6	0	6
Atanasio Girardot	3	0	3
Santa Fe	3	0	3
Industrial	0	2	2

Benjamín Herrera	1	0	1
Las Américas	0	1	1
Municipal	1	0	1
Saavedra Galindo	0	1	1
Total	69	24	93

Fuente: elaborado por el OIC

los apartamentos el estrato 3 fue el único estrato para el que se encontraron ofertas en alquiler cuyo valor promedio de alquiler fue de \$893.048. Para las casas sólo se encontró una oferta en alquiler.

COMUNA 9

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 9, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Guayaquil (19), seguido de Bretaña (17), para los barrios Belalcázar, Manuel María Buenaventura y Sucre sólo se capturó una oferta. De las 66 ofertas de alquiler de esta comuna (10) fueron capturadas de manera indirecta y (56) de manera directa.

Cuadro 5.91 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 9

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Guayaquil	18	1	19
Breñaña	14	3	17
Alameda	15	0	15
Junín	9	1	10
Barrio Obrero	0	2	2
Belalcázar	0	1	1
Manuel María Buenaventura	0	1	1
Sucre	0	1	1
Total	56	10	66

para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$757.143 y este mismo estrato es el de mayor valor promedio de alquiler. Las ofertas de las casas sólo se ubicaron en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$1.000.000.

COMUNA 10

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 10, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue El Guabal (12), seguido del Departamental (9), los barrios de La Selva, Los Andes y San Judas Tadeo II sólo presentaron una oferta. De las 56 ofertas de alquiler de esta comuna (13) fueron capturadas de manera indirecta y (43) de manera directa.

Cuadro 5.92 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 10

Barrio	Directo	Indirecto	Total
El Guabal	9	3	12
Departamental	8	1	9
Panamericano	3	4	7
Colseguros Andes	5	1	6
Pasoancho	3	1	4
San Judas Tadeo I	3	1	4
Jorge Zawadsky	3	0	3
Cristóbal Colon	1	1	2
El Dorado	2	0	2
Olimpico	2	0	2
Santo Domingo	2	0	2
La Selva	1	0	1
Los Andes	0	1	1
San Judas Tadeo II	1	0	1
Total	43	13	56

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$803.529 y es en el estrato 4 donde se encuentran las ofertas con mayor valor promedio de alquiler siendo \$1.038.182. Las ofertas de las casas sólo se ubicaron en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$875.000.

COMUNA 11

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 11, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue La Independencia (13), seguido de El Jardín (9), para los barrios 20 de Julio, La Fortaleza y Primavera sólo se encontraron una oferta. De las 52 ofertas de alquiler de esta comuna (17) fueron capturadas de manera indirecta y (35) de manera directa.

Cuadro 5.93 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 11

Barrio	Directo	Indirecto	Total
La Independencia	11	2	13

El Jardín	9	0	9
Barrio San Carlos	4	1	5
Los Sauces	3	2	5
José María Córdoba	0	3	3
Maracaibo	2	1	3
Urbanización Boyacá	3	0	3
Aguablanca	0	2	2
La Esperanza	0	2	2
Prados de Oriente	0	2	2
Villa del Sur	2	0	2
20 de Julio	0	1	1
La Fortaleza	1	0	1
Primavera	0	1	1
Total	35	17	52

para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$688.824. Las ofertas de las casas donde se encontraron la mayoría de las ofertas fue en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$925.000.

COMUNA 12

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 12, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Nueva Floresta (16), seguido de El Rodeo (8), para los

barrios de Bello Horizonte, Eduardo Santos, El Paraíso y Julio Rincón sólo se capturó una oferta. De las 41 ofertas de alquiler de esta comuna (6) fueron capturadas de manera indirecta y (35) de manera directa.

Cuadro 5.94 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 12

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Nueva Floresta	13	3	16
El Rodeo	7	1	8
Asturias	3	1	4
Fenalco Kennedy	4	0	4
Doce de Octubre	2	1	3
La Floresta	2	0	2
Bello Horizonte	1	0	1
Eduardo Santos	1	0	1
El Paraíso	1	0	1
Julio Rincón	1	0	1

Total	35	6	41
-------	----	---	----

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos fue el estrato 3 donde se concentraron la totalidad de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$663.824. Para las ofertas de las casas sólo se capturó una oferta en el estrato 1 y una oferta en el estrato 2.

COMUNA 13

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 13, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Ulpiano Lloreda (7), seguido de Calipso, El Diamante, El Poblado y El Pondaje cada uno con (4) ofertas, para los barrios de Los Lagos, Los Robles y Ricardo Balcázar sólo se capturó una oferta. De las 42 ofertas de alquiler de esta comuna (4) fueron capturadas de manera indirecta y (38) de manera directa.

Cuadro 5.95 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 13

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ulpiano Lloreda	7	0	7
Calipso	3	1	4
El Diamante	3	1	4
El Poblado	4	0	4
El Pondaje	4	0	4
El Vergel	3	0	3
Lleras Restrepo	2	1	3
Los Comuneros II Etapa	3	0	3
Villablanca	3	0	3
Lleras Restrepo II Etapa	2	0	2
Sector Asprosocial - Diamante	1	1	2
Los Lagos	1	0	1
Los Robles	1	0	1
Ricardo Balcázar	1	0	1
Total	38	4	42

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos fue en el estrato 2 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$533.000 y es en el estrato 3 donde se encuentran las ofertas con r mayor valor promedio de alquiler siendo este \$566.667. El mayor número de ofertas se concentró en el estrato 2 siendo su valor promedio de alquiler \$660.000.

COMUNA 14

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 14, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue José Manuel Marroquín II (9), seguido de Alfonso Bonilla Aragón y José Manuel Marroquín II cada con (8), el barrio que menos oferta presentó fue Alirio Mora Beltrán (1). De las 36 ofertas de alquiler de esta comuna (2) fueron capturadas de manera indirecta y (34) de manera directa.

Cuadro 5.96 Ofertas de alquiler por barrio y método de captura, comuna 14

Barrio	Directo	Indirecto	Total
José Manuel Marroquín II	9	0	9
Alfonso Bonilla Aragón	8	0	8
José Manuel Marroquín I	7	1	8
Manuela Beltrán	5	0	5
Las Orquídeas	3	0	3
Los Naranjos II	1	1	2
Alirio Mora Beltrán	1	0	1
Total	34	2	36

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$803.529 y es en el estrato 4 donde se encuentran las ofertas con mayor valor promedio de alquiler siendo \$1.038.182. Las ofertas de las casas sólo se ubicaron en el estrato 3 cuyo valor promedio de alquiler fue de \$875.000.

COMUNA 15

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 15, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Ciudad Córdoba (35), seguido de El Morichal (16), el barrio en el que menos ofertas en alquiler se capturó fue Mojica (1). De las 62 ofertas de alquiler de esta comuna (6) fueron capturadas de manera indirecta y (56) de manera directa.

Cuadro 5.97 Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 15

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Ciudad Córdoba	32	3	35
El Morichal	15	1	16
El Retiro	1	2	3
Los Comuneros I Etapa	3	0	3
Vallado	3	0	3
Mojica	2	0	2
Total	56	6	62

Fuente: elaborado por el OIC

Para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$634.000 y es en ese mismo estrato las ofertas con

mayor valor promedio de alquiler. Las ofertas de las casas se ubicaron únicamente en el estrato 3 y su valor promedio de alquiler fue de \$750.000.

COMUNA 16

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 16, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue República de Israel (13), seguido de Ciudad 2000 (12), el barrio en el que menos ofertas se obtuvieron fue Mariano Ramos (4). De las 42 ofertas de alquiler de esta comuna (7)

Cuadro 5.98 Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 16

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Republica de Israel	11	2	13
Ciudad 2000	8	4	12
Unión de Vivienda Popular	8	1	9
Antonio Nariño	4	0	4
Mariano Ramos	4	0	4
Total	35	7	42

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos fue en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$597.083 y es en el estrato 4 donde se encontraron las ofertas con mayor valor promedio de alquiler siendo este \$1.010.000. Las ofertas de las casas se ubicaron únicamente en el estrato 4 y su valor promedio de alquiler fue de \$1.256.667.

COMUNA 17

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 17, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Lili (46), seguido de El Ingenio (15), para el barrio que menos ofertas en alquiler fue Ciudad Universitaria (1). De las 121 ofertas de alquiler de esta comuna, la totalidad fueron capturadas de manera indirecta.

Cuadro 5.99 Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 17

Barrio	Indirecto	Total
Lili	46	46
El Ingenio	15	15
Caney	9	9
Ciudad Capri	8	8
Cañaverales - Los Samanes	6	6
Prados del Limonar	6	6
El Gran Limonar - Cataya	5	5

La Hacienda	5	5
Unicentro Cali	3	3
Urbanización San Joaquín	3	3
El Gran Limonar	2	2
El Limonar	2	2
Las Quintas de Don Simón	2	2
Los Portales - Nuevo Rey	2	2
Mayapan - Las Vegas	2	2
Primero de Mayo	2	2
Santa Anita - La Selva	2	2
Ciudad Universitaria	1	1
Total	121	121

para los apartamentos es en el estrato 5 donde se concentró la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$1.298.922, en este mismo estrato se encontraron las ofertas con mayor valor promedio de alquiler. El mayor número de ofertas de casas se encontró en el estrato 5 y su valor promedio de alquiler fue de \$2.200.000, donde en este mismo estrato se ubican las ofertas de mayor valor promedio de alquiler.

COMUNA 18

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 18, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Polvorines (4), seguido de Alférez Real (3), los barrios de Alto Nápoles, Caldas,

Cuadro 5.100 Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 18

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Polvorines	0	4	4
Alférez Real	0	3	3
Alto Nápoles	0	1	1
Caldas	0	1	1
El Jordán	0	1	1
Horizontes	0	1	1
Meléndez	0	1	1
Nápoles	0	1	1
Sector Alto Jordán	1	0	1
Total	1	13	14

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos es en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$796.000, en el estrato 4 se encontraron las ofertas con mayor valor promedio de alquiler.

COMUNA 19

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 19, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue San Fernando Viejo (17), seguido de Cuarto de Legua- Guadalupe (14), para los barrios de Champagnat, La Cascada, Sector Cañaveralejo, Guadalupe y Urbanización Militar sólo se capturó una oferta. De las 141 ofertas de alquiler de esta comuna (111) fueron capturadas de manera indirecta y (30) de manera

Cuadro 5.101. Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 19

Barrio	Directo	Indirecto	Total
San Fernando Viejo	4	13	17
Cuarto de Legua - Guadalupe	5	9	14
Santa Isabel	3	7	10
El Cedro	0	9	9
Urbanización Colseguros	4	5	9
El Lido	3	5	8
Sector Altos de Santa Isabel	1	7	8
Tejares - Cristales	4	4	8
Urbanización Tequendama	2	5	7
3 de Julio	1	5	6
Unidad Residencial Santiagode Cali	0	6	6
Eucarístico	0	5	5
Miraflores	3	2	5
San Fernando Nuevo	0	5	5
Bellavista	0	4	4
Unidad Residencial El Coliseo	0	4	4
Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra	0	3	3
Urbanización Nueva Granada	0	3	3
Cañaveralejo - Seguros Patria	0	2	2
El Refugio	0	2	2
Los Cábulos	0	2	2
Champagnat	0	1	1
La Cascada	0	1	1
Sector Cañaveralejo Guadalupe	0	1	1
Urbanización Militar	0	1	1
Total	30	111	141

para los apartamentos en alquiler es el estrato 5 donde se concentró la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$1.776.611, en el estrato 6 se encontraron las

ofertas con mayor valor promedio de alquiler \$3.289.075. Para las casas en alquiler fue en elestrato 4 donde se ubicaron la mayoría de las ofertas, las cuales tuvieron un promedio de alquiler de \$4.900.000 y el estrato 5 con un promedio de alquiler de \$5.433.333 fue el de mayor valor promedio.

COMUNA 20

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna20, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Belisario Caicedo (3), seguido de Siloe (2) y por últimoTierra Blanca (1). De las 6 ofertas de alquiler de esta comuna la totalidad fue obtenida de manera indirecta.

Cuadro 5.102 Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 20

Barrio	Indirecto	Total
Belisario Caicedo	3	3
Siloé	2	2
Tierra Blanca	1	1
Total	6	6

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos en alquiler es el estrato 3 donde se encontró la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$1.076.667 siendo este mismo estrato el de mayor valor promedio de alquiler. Para las casas en alquiler solo se encontró una oferta para el estrato 1 y una oferta para el estrato 4.

COMUNA 21

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 21, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Valle Grande (13), seguido de Calimio Desepaz (6) para los barrios de Ciudadela del Rio – CVC y Compartir sólo se encontró una oferta. De las 28 ofertas de alquiler de esta comuna (1) fue capturadas de manera indirecta y (27) de manera directa.

Cuadro 5.103 Ofertas de venta por barrio y método de captura, comuna 21

Barrio	Directo	Indirecto	Total
Valle Grande	13	0	13
Calimio Desepaz	6	0	6
Pizamos II	3	0	3
Ciudad Talanga	2	0	2
Planta de Tratamiento	1	1	2
Ciudadela del Rio - CVC	1	0	1

Compartir	1	0	1
Total	27	1	28

Fuente: elaborado por el OIC

Para los apartamentos es en el estrato 3 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 453.333 siendo este mismo estrato el de ofertas con mayor valor promedio. Para las casas sólo se encontró una oferta en alquiler perteneciente al estrato 3.

COMUNA 22

Para las ofertas de inmuebles en alquiler de la comuna 22, se muestra que el barrio con mayores ofertas fue Parcelaciones Pance (14) y Urbanización Ciudad Jardín (14), el barrio Ciudad Campestre fue el de menor número de ofertas (4). De las 37 ofertas de alquiler de esta comuna, todas fueron capturadas de manera indirecta.

Cuadro 5.104 Ofertas de inmuebles en alquiler

Barrio	Indirecto	Total
Parcelaciones Pance	14	14
Urbanización Ciudad Jardín	14	14
Urbanización Rio Lili	5	5
Ciudad Campestre	4	4
Total	37	37

Fuente: elaborado por el OIC

para los apartamentos es en el estrato 6 donde se concentraron la mayoría de las ofertas siendo su valor promedio de alquiler \$ 2.527.150 siendo este mismo estrato el de ofertas con mayor valor promedio de alquiler. Para las casas sólo se encontró ofertas en alquiler pertenecientes al estrato 6, las cuales tuvieron un alquiler promedio de \$ 5.016.667.

Calcular el efecto plusvalía como producto de hechos generadores.

Para el cumplimiento de la meta, al segundo semestre se aprobó plan de trabajo presentado por el consultor para desarrollar las actividades para la definición del cálculo de la plusvalía de los siguientes instrumentos de planificación:

Cuadro 5.105. Plusvalía

PLAN PARCIAL	CENTRALIDADES
--------------	---------------

Guayabal	Panamericana
El Hato	Ferrocarriles
El Capricho	Estudio de hechos generadores comuna22

En el mes de septiembre se realizaron las observaciones y está aprobado el cálculo del efecto plusvalía de los seis instrumentos, Centralidad Panamericana y ferrocarriles, comuna 22 y los planes parciales el ato, el capricho y guayabal y en esta en proceso de expedir los actos administrativos donde se determine el efecto plusvalía

Plan de Trabajo presentado por el consultor:

Identificación de las áreas de estudio:

Plan Parcial El Capricho:

Se localiza en la zona de expansión urbana Corredor Cali- Jamundí definida en el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, y se delimita de la siguiente forma según el artículo 2 del Decreto No. 4112.010.20.0737 de 2019

Plan Parcial Guayabal:

Se localiza en la zona de expansión urbana Corredor Cali- Jamundí establecida por Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, y se delimita de la siguiente forma según el artículo 2 del decreto de adopción del plan parcial.

Plan Parcial Hacienda El Hato:

Se localiza en la zona de expansión urbana Corredor Cali- Jamundí establecida por Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, y se delimita de la siguiente forma según el artículo 2 del decreto de adopción del plan parcial.

Comuna 22

Para el mes de diciembre se realizaron las observaciones y está aprobado el cálculo del efecto plusvalía de los seis instrumentos, Centralidad Panamericana y ferrocarriles, comuna 22 y los planes parciales el ható, el capricho y guayabal, a su vez, la realización del cálculo de las centralidades panamericana, ferrocarriles y el estudio de hechos generadores llamado comuna 22.

la Subdirección de Catastro ha proyectado los actos administrativos para lo cual su perfeccionamiento se requiere adelantar el proceso de notificación y comunicación para ello se envió solicitud para la publicación de los mismos en un diario de amplia circulación Art 83 de la ley 388, se radico oficio a la UAG.

El Departamento Administrativo de Hacienda suscribió contrato de consultoría No. 4131.010.26.1.0994 de 2022 con la firma JORGE ELIECER GAITAN - INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS, para la realización del cálculo del efecto plusvalía de los estudios de hecho generadores solicitados por el Departamento Administrativo de Planeación mediante las siguientes comunicaciones:

- Oficio 201941320500019544 de 2019 mediante el cual se solicitó el cálculo del efecto plusvalía para la centralidad Ferrocarriles.
- Oficio 201941320500019964 de 2019 mediante el cual se solicitó el cálculo del efecto plusvalía para la centralidad Panamericana.
- Oficio 202141320100001784 del 2020 mediante el cual se solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el plan parcial el capricho.
- Oficio 202141320100001794 del 2020 mediante el cual se solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el plan parcial el Guayabal.
- Oficio 202141320100030454 del 2021 mediante el cual se solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el plan parcial el Ható. • Oficio 202141320100046864 del 2021 mediante el cual se solicitó el cálculo del efecto plusvalía para la Comuna 22.

Así las cosas, se dio cumplimiento al contrato en el cual el consultor entregó 6 informes del cálculo del efecto plusvalía. Posterior a esto, se realizó la redacción de 3 actos administrativos por medio del cual se determina y se liquida el efecto plusvalía de el plan parcial el Capricho, el plan parcial el Guayabal y el plan parcial el Ható, los cuales se encuentran a la espera de contratación del medio de comunicación masivo para ser publicadas.

✓ **Actualizar la información económica**

El desarrollo de esta actividad refleja el apoyo a la revisión y análisis de la variable económica generada por los procesos misionales donde se genera el avalúo producto de las mutaciones catastrales, así como los procesos de liquidación y simulación realizados como parte del control de calidad del avalúo catastral generado.

En el mes de diciembre se realizó análisis de los cambios presentados producto de la dinámica inmobiliaria, información analizada a través de los procesos realizados por el observatorio inmobiliario

En el periodo de enero a 19 de Diciembre, se realizaron 1.147 procesos impactando 46.423.791 predios, a través de los diferentes procesos para el análisis de la variable económica.

Cuadro 5.106 Actualización catastral por periodo

METODO	ENERO		FEBRERO		MARZO		ABRIL		MAYO		JUNIO	
	PRO CE SOS	PREDIOS	PRO CE SOS	PREDIOS	PRO CE SOS	PREDIOS	PRO CE SOS	PREDIOS	PRO CE SOS	PREDIOS	PRO CE SOS	PREDIOS
Actualización	0	0	21	821.628	9	71.705	16	416.360	17	50	10	22
Análisis	0	0	35	2.905.830	11	2.335.970	19	1.662.133	16	1.429.818	18	2.927.789
Generación	0	0	35	47.408	19	184.035	30	778.354	33	755.958	27	2.653
Identificación	0	0	23	792.155	4	1.534.769	8	1.501.559	8	1.571.306	8	1.581.966
Liquidación	0	0	4	4	11	14	18	18	13	30	15	20
Selección	0	0	2	720.426	0	-	0	-	10	749.790	0	-
Simulación	0	0	1	1	5	675	5	224	8	1.245	17	51
TOTAL	0	0		5.287.452	59	4.127.168	96	4.358.648	105	4.508.197	95	4.512.501

METODO	JULIO		AGOSTO		SEPTIEMBRE		OCTUBRE		NOVIEMBRE		DICIEMBRE	
	PRO CE SOS	PREDIOS										

Actualización	22	72	29	88	26	750.068	27	70.093	44	72.130	33	1.286
Análisis	19	2.110.007	19	3.750.996	8	749.790	14	1.570.267	11	1.561.580	8	2.250.656
Generación	29	2.240	39	12.694	63	1.895.948	30	7.301	56	268	34	108
Identificación	6	2.181.466	5	2.249.370	3	1.499.580	8	1.569.580	8	2.999.160	7	1.524.192
Liquidación	6	5	7	7	9	17	10	8	19	100	13	485.007
Selección	1	2.911	0	-	3	5.187	0	-	3	214	1	1.182
Simulación	6	133	3	229	8	1.032	4	294	24	601.248	6	145
TOTAL	89	4.296.834	102	6.013.384	120	4.901.622	93	3.217.543	165	5.234.700	102	4.262.576

- **Indicador 54020020021 Observatorio de Hacienda Pública Distrital operando**

El Departamento Administrativo de Hacienda, dentro de su objetivo misional, debe velar no solo por la administración de los tributos municipales que son de su competencia sino también por realizar un análisis permanente de información que sirva de insumo para elaborar los estudios y análisis del financiamiento del sector público, identificar su tendencia, evaluar el impacto del servicio de la deuda pública, presentar alternativas compatibles con el Plan de Desarrollo, así como otorgar viabilidad financiera a proyectos, entre otras funciones, descritas en el Decreto 0516 de 2016.

En este marco, las labores desarrolladas responden a las necesidades de información para la gestión de políticas públicas y fiscales de ciudad, así como a mejorar la oferta de servicios públicos y sociales, sin menoscabo de la sostenibilidad fiscal y financiera.

Justificación

La producción de información ha estado limitada por la capacidad de financiación del Distrito y no se había contemplado en un nivel estratégico la importancia de obtener información económica completa y actualizada para fortalecer la toma de decisiones. Es por esa razón que la inversión en procesos diversos, tales como la recolección de información primaria o la consolidación de alianzas interinstitucionales con entidades como el DANE, Universidades, Banco de la Republica y otras, tuvieron impedimentos.

Sin embargo, desde la formulación del Plan de Desarrollo 2020-2023 “Unidos por la Vida”, se promueve la interacción ágil y continua de la ciudadanía con la Administrativa Distrital, disponiendo de canales tecnológicos accesibles que generen valor público. En ese sentido, se pretende fortalecer la identificación y análisis de activos de información con el apoyo del sector público, privado, la academia y demás actores que tienen el potencial de robustecer los activos de información del Distrito para asegurar que las estrategias a mediano y largo plazo y demás decisiones que se tomen, vayan acompañadas de una visión más amplia y confiable. De igual manera, los aliados estratégicos podrán disponer de información que mejoren su gestión.

Objetivo

Contar con un observatorio para recopilar, analizar e interpretar información económica, financiera, fiscal y tributaria que ayude a la toma de decisiones y la formulación de estrategias a corto, mediano y largo plazo

Descripción

- Crear un centro de información económica, financiera, fiscal y tributaria con diferentes actores que apoye la toma de decisiones en Santiago de Cali.
- Implementar un Aplicativo Web para la administración y consulta de información económica, financiera, fiscal y tributaria.
- El Observatorio de Hacienda Pública Distrital será operado y estará a cargo de la

Subdirección de Finanzas Públicas de Hacienda Distrital.

- Contará con un equipo interdisciplinario de Profesionales, un micrositio en la página web de la Alcaldía de Santiago de Cali e integrará herramientas tecnológicas para la producción de información para la Ciudadanía.
- El proyecto del Observatorio de Hacienda Pública Distrital estará ubicado en el Distrito de Santiago de Cali.
- El proyecto tiene una duración de 4 años, su inicio es 2020 y finaliza en el 2023.
- El proyecto está registrado bajo la ficha BP – 26003435

Logros

Producto: Documentos de investigación

- Documento de investigación 1: Contextos y perspectivas de las finanzas públicas del Distrito Especial de Cali (2015 -2020). Revista Lumen Gentium. Universidad Católica: <mailto:http://www.revistas.unicatolica.edu.co/revista/index.php/LumGent/issue/view/29>
- Documento de investigación 2: Dinámica y Perspectivas del Índice de Desempeño Fiscal en el Distrito de Cali.
- Documento de investigación 3. Análisis per-cápita de indicadores de esfuerzo fiscal.

Tres documentos de análisis relacionados con indicadores de capacidad fiscal que explican el comportamiento del indicador en el periodo de análisis (indicadores actualizados hasta noviembre de 2022)

- Análisis del Indicador Dependencia de las Transferencias
- Análisis del Indicador Dependencia de los ingresos tributarios y no tributarios.
- Análisis del Indicador de Importancia de los Recursos Propios
- Documento de Análisis Semestral
- Conceptualización y Medición de Indicadores de Esfuerzo y Capacidad Fiscal para el Distrito Especial de Cali

Documentos de Análisis sobre temas de Hacienda Pública solicitados por la dirección para apoyar la gestión y la toma de decisiones:

- Salario mínimo, empleo y gasto de los hogares: Un análisis para la ciudad de Cali
- Análisis de variables macroeconómicas nacionales y locales y sus efectos sobre los ingresos tributarios del distrito de Cali en el periodo comprendido entre los trimestres 2014 y 2022
- Análisis de las finanzas públicas del Distrito: Hacia la consolidación de la hacienda pública social.
- Diseño e implementación del componente Hacienda Didáctica en el micrositio, Elaboración de 4 cartillas: (¿Qué es el presupuesto?, Marco fiscal de mediano plazo, Consejo de política económica y fiscal COMFIS, Componentes del presupuesto)
- Construcción y divulgación en el micrositio de 3 Pósters a partir de los análisis e investigaciones realizadas y a desarrollar

Elementos en proceso

- Tablero de control de evaluación a la inversión que servirá de apoyo en los diferentes organismos para hacer seguimiento, control y ajustes a la ejecución de la inversión.
- Permanentemente se realiza actualizaciones al Elemento Normativa que incluye la actualización de normas inherentes a la Hacienda Pública
- Actualización del Elemento Glosario con los nuevos términos que hacen parte de las investigaciones adelantadas en la vigencia y demás documentos abordados por el Observatorio.
- Se participó activamente en las reuniones y capacitaciones convocadas para la estructuración de la Red de Observatorios de Cali
- Se participó en las capacitaciones convocadas por el DADII en el desarrollo de la implementación de la dimensión de gestión del conocimiento e innovación

Producto: Micrositio del Observatorio de Hacienda con nuevos elementos y contenidos actualizados

- Actualización: Diseño, estructuración, operación y mantenimiento del micrositio del Observatorio de Hacienda Pública Distrital en sus seis (6) componente:
- En el micrositio del Observatorio de Hacienda recibimos las visitas de nuestros usuarios a la fecha (26-dic-2022) contamos con 7373 visitas.

Ejecución Presupuestal 2022

Dimensión 4: Cali, Gobierno Incluyente Línea estratégica 4.02 Gobierno Inteligente Programa 4.2.2. Gestión de información Estadística y Geográfica para evaluación de resultados. Indicador 54020020021 Observatorio de Hacienda Pública Distrital operando									
Ejecución del Proyecto									
Proyecto BP26003435	Meta a alcanzar Plan Indicativo	Indicador de resultado del proyecto	Producto del proyecto	Indicador de producto del proyecto	Presupuesto definitivo (Pesos)	Presupuesto o ejecutado (Pesos)	Presupuesto pagos (Pesos)	% de ejecución presupuestal	% de ejecución con pagos
Fortalecimiento en la recopilación y análisis de la información económica, financiera, fiscal y tributaria del Distrito de Cali	1	Observatorio de Hacienda Pública implementado	Elaborar documentos de investigación	Documentos de investigación elaborados	435.323.990	362.755.500	345.662.500	83,3%	95,3%
			Implementar el Servicio de información	Sistemas de información implementados	74.301.397	44.356.000	0	59,7%	0%

Conclusión

Como lo indica el cuadro de Ejecución Presupuestal la Subdirección de Finanzas responsable de ejecutar las actividades para el cumplimiento del indicador de resultado del proyecto: Observatorio de Hacienda Pública implementado, cumplió con los productos establecidos en la vigencia 2022 teniendo un cumplimiento físico de la meta en un 75% en relación con la meta establecida en el plan de desarrollo y un cumplimiento presupuestal del 84,9% generando un ahorro operativo de carácter presupuestal para la entidad.

5.1.1.2 Programa 4.2.4. Gestión Financiera Eficiente.

- **Indicador 54020040001 Recursos de vigencias anteriores en proceso de cobro persuasivo y coactivo recuperados**

El objetivo de este programa es gestionar eficiente y transparentemente las finanzas públicas del Distrito de Santiago de Cali, fortaleciendo la capacidad fiscal, agilizando la recuperación de cartera, promoviendo el gasto eficiente, impulsando una nueva agenda de gestión nacional e internacional de recursos y estableciendo una dirección integradora de las inversiones.

Subdirección de Tesorería

La Subdirección de Tesorería es la encargada de Administrar el recurso financiero a través de:

- ✓ La gestión efectiva del recaudo y los procesos administrativos de Cobro Persuasivo y Coactivo.
- ✓ La adecuada ejecución del gasto, garantizando la disponibilidad de recursos económicos para el cumplimiento de los planes y programas del Distrito de Santiago de Cali.

Cuadro 5.109. Ejecución por meta

Indicadores de Producto						
No.	Indicador de Producto	Unidad de Medida	Línea Base 2019	Meta	Organismo responsable	ODS
1	Recuperación de recursos de vigencias anteriores en proceso de cobro persuasivo y coactivo	Millones de Pesos	\$ 194.608	\$ 800.282	Departamento Administrativo de Hacienda	17
2	Recaudo de Ingresos de la vigencia actual de Impuesto Predial Unificado e Impuesto de Industria y Comercio y otros	Millones de Pesos	\$ 1.115.507	\$ 5.122.917	Departamento Administrativo de Hacienda	17

Recuperación de recursos de vigencias anteriores en proceso de cobro persuasivo y coactivo.

Para la vigencia 2022, la Subdirección de Tesorería a través de las Oficinas de Operativas de Cobro Coactivo y Persuasivo realizaron diferentes estrategias con el fin de estimular el recaudo de la cartera morosa y cumplir con la meta establecida presupuestada para esta vigencia por valor de 173.367 (mil millones). A continuación se detalla las estrategias para el cumplimiento de la meta:

La oficina técnica operativa de cobro persuasivo durante el año 2022; tuvo como finalidad cumplir con el plan de trabajo y por consiguiente aportar en el cumplimiento de la meta de recaudo de cartera definida por el Departamento de Hacienda Pública. A lo anterior se busca además brindar información que permita depurar la cartera que se tiene por parte del Distrito.

Estrategia

Apertura de Puntos de Atención de la Oficina Técnica Operativa de Cobro Persuasivo - OTOCP.

Para esta nueva vigencia 2022, para el mes de enero se abrió un nuevo punto para la atención a los contribuyentes, el cual está ubicado en el Centro Administrativo Local Integrado (C.A.L.I. 7) en la Calle 76 # 7g-34 COMUNA 7.

En el mes de julio de 2022, se realizaron aperturas a los (C.A.L.I. 4 y 5) con la participación de la Secretaría de Participación Ciudadana y Desarrollo Territorial y la Subdirección de Tesorería Distrital.

En el mes de octubre de 2022, se abrió para prestar el servicio de facilidad de pago en todos los puntos de atención con los que cuenta Hacienda Distrital.

Nota: Los Centro Administrativo Local Integrado (C.A.L.I. 2, 17, 19 Y 21) están operados directamente por el personal de la Oficina Técnica Operativa de Cobro Persuasivo. Los demás centros están operados por el personal de la Subdirección de Impuestos y Rentas.

Trámites atendidos en puntos de atención vigencia 2022: 17.740 trámites

Facilidades de pago suscritas vigencia 2022: 1.987 facilidades

Validación de la información mediante el cruce de la base de datos conforme a las directrices existentes

El grupo de Impuesto Predial Unificado (IPU) recibió 94.463 títulos de los diferentes organismos de diferentes vigencias para esta vigencia 2022, pero en el último cuatrimestre (Septiembre –

Octubre – Noviembre y Diciembre) continúa trabajando con la base de datos de los títulos trasladados vigencia 2021 de 32.912 títulos.

El grupo de Impuesto de Industria y Comercio (ICA) recibió 2.100 títulos de la Subdirección de Impuestos y Rentas de diferentes vigencias para esta vigencia 2022, el global de títulos en mención se encuentran títulos ejecutivos (OMISOS- INEXACTOS) años gravables del 2014 al 2018.

El grupo de Rentas Varias recibió 17.471 títulos de los organismos más representativos Secretaria de Seguridad y Justicia, Subdirección de Impuestos y rentas, DAGMA, Secretaria de Educación.

Definición del Pareto que se va aplicar para inicio del cobro persuasivo

Es importante aclarar que para la renta de Impuesto Predial Unificado (IPU) solo se realiza un análisis de cartera que va ser sujeta de mayor cobro, utilizando para ello un Pareto, en este caso, ha sido definido en la proporción 80/20 es decir, mayor potencial de recaudo en menor número de contribuyentes.

A todos los títulos se les realiza las acciones pertinentes, que se definen en los procedimientos de cobro persuasivo. Para la gran mayoría se ha podido realizar la acción de cobro y un porcentaje menor se ha devuelto a los diferentes organismos que nos han trasladado títulos.

Rentas Varias y el Impuesto de Industria y comercio (ICA) no aplican el Pareto deben hacer la gestión de cobro a la totalidad de los títulos que son susceptibles de cobro.

Emisión y envío de los oficios de persuasivo a los contribuyentes mediante correos certificados.

Dentro de las actividades del proceso de cobro persuasivo, se destaca:

Impuesto Predial Unificado (IPU): 190.296 oficios para proceso de cobro persuasivo mediante correo certificados.

Impuesto de Industria y comercio (ICA): 11.131 oficios para proceso de cobro persuasivo mediante correo certificados.

Rentas Varias: 8.462 oficios para proceso de cobro persuasivo mediante correo certificados.

Aplicación de las nuevas tecnologías a la gestión de Cobro Persuasivo.

Impuesto Predial Unificado (IPU): vigencia 2022

CORREOS ELECTRONICOS: 130.448

LLAMADAS TELEFONICAS: 2.753

MENSAJES DE TEXTO: 746.964

Impuesto de Industria y comercio (ICA): vigencia 2022

CORREOS ELECTRONICOS: 23.493

LLAMADAS TELEFONICAS: 2.281

MENSAJES DE TEXTO: 88.731

Rentas Varias: vigencia 2022

CORREOS ELECTRONICOS: 44

LLAMADAS TELEFONICAS: 1.299

MENSAJES DE TEXTO: 25.372

Concertar visitas presenciales y/o virtuales con los contribuyentes sean personas Naturales y Jurídicas por parte del personal asignado del equipo jurídico.

Impuesto Predial Unificado (IPU): Programaron 297 visitas en los meses de Enero a Julio en la cual fueron realizadas 179 con una efectividad del (60.2%), a partir del mes de agosto con la jornada Hacienda más cerca de ti “Plan Avispa” realizaron en promedio de 5.281 visitas.

Impuesto de Industria y comercio (ICA): Programaron 293 visitas en los meses de Enero a Julio en la cual fueron realizadas 150 con una efectividad del (51.1%), a partir del mes de agosto con la jornada Hacienda más cerca de ti “Plan Avispa” realizaron en promedio de 3.379 visitas.

Rentas Varias: Programaron 51 visitas en la vigencia 2022, en la cual fueron realizadas 23 con una efectividad del (45.0%).

Apoyar la generación de Actos administrativos de cobro coactivo

La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo (OTOCC) expidió un total de ochenta y cinco mil ochocientos sesenta y cuatro (85.864) mandamientos de pago para entre los cuales se encuentran las vigencias 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020. El cobro coactivo realizado en esta actividad busca el recaudo de títulos por un valor de doscientos cuarenta y tres mil trece millones ochocientos siete mil cuatrocientos setenta y tres pesos (\$243.013.807.473).

ACTIVIDAD DE GESTIÓN E IMPULSO PROCESAL IPU:

Cuadro 5.110. Emisión De Mandamientos de Pago

Mandamiento de Pagos					
Renta	Descripción	Fecha de Emisión	Mes	Cantidad	Vr. Título
IPU	Mandamiento de Pago Vigencia 2020	20 de mayo de 2022	Mayo	65	\$ 1.202.705.291
IPU	Mandamientos Vigencia 2020 Estrategia "Hacienda más cerca de ti"	25 de mayo de 2022		65	\$ 1.202.705.291
IPU	Mandamiento de Pago Vigencia 2019b	30 de junio de 2022	Junio	27016	\$ 98.145.906.075
IPU	Mandamientos Vigencias 2014 – 2018	28 de julio de 2022	Agosto	18718	\$ 49.659.845.629
IPU	Mandamientos Vigencia 2020 IA	04 de octubre de 2022	Octubre	40000	\$243.013.807.473
TOTAL				85864	\$ 243.013.807.473

Fuente: Bases de datos de la OTOCC, Reporte Sistema SGFT-SAP de cartera y recaudo

GESTIÓN E IMPULSO PROCESAL ICA

Para la vigencia 2022, por La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo se expidieron mil trecientos cincuenta y siete (1.357) mandamientos de pago con respecto al Impuesto de Industria y Comercio. El valor de los títulos que dan origen a los mandamientos de pago es de treinta y tres mil quinientos veintinueve millones seiscientos noventa y siete mil ochenta y seis pesos (\$33.529.697.086).

ACTIVIDAD DE GESTIÓN E IMPULSO PROCESAL ICA:

Cuadro 5.111. Emisión De Mandamientos de pago

Mandamientos de Pagos					
Renta	Descripción	Fecha de Emisión	Mes	Cantidad	Vr. Título

ICA	MP Títulos varios	31 marzo de 2022	Marzo	464	\$ 27.489.558.865
ICA	MP Títulos varios	27 de julio de 2022	Julio	293	\$ 710.732.681
ICA	MP resoluciones de incumplimiento AP	27 de julio de 2022		159	\$ 568.100.540
ICA	MP Declaraciones Privadas (Con certificación)	26 de agosto de 2022	Agosto	501	\$ 4.014.187.000
ICA	MP Declaraciones Privadas (Con certificación)	07 de septiembre de 2022	Septiembre	404	\$ 747.118.000
TOTAL				1357	\$ 33.529.697.086

Fuente: Bases de datos de la OTOCC, Reporte Sistema SGFT-SAP de cartera y recaudo

La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo recibe títulos ejecutoriados por concepto de IPU e ICA, en la oficina reposan 26172 procesos relacionados a otros tipos de rentas, que al interior del equipo se clasifican como *Rentas Varias*. El valor de los títulos asciende a los \$ 35.350.570.849, siendo las medidas correctivas quien concentra el 94,7%, no obstante, esta renta agrupa el 34,4% del total de títulos (ver tabla 37). Haciendo un análisis por tipo de dependencia que traslada los títulos, se tiene que: el 96% de los títulos tienen origen desde la Subsecretaria De Seguridad Y Justicia, el 2.8% provienen de la Subdirección De Impuestos Y Rentas del Departamento de Hacienda.

En el año 2022, La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo tuvo como objetivo principal adelantar la emisión de Mandamiento de pago por títulos de rentas varias, por ello, a finales de noviembre la oficina alcanzó 11.224 mandamientos de pago emitidos, principalmente relacionado a medidas correctivas después de un análisis jurídico detallado, de esta manera, se logra que el 79.5% de los títulos tengan su mandamiento de pago. Después de realizar la depuración de base de datos y con cruces con información de base del equipo de notificaciones, se actualizaron las notificaciones efectivas de los mandamientos de pago. Se pasó de registrar 504 a inicio de año a 1361 mandamientos notificados al mes de noviembre.

Apoyar la gestión Ejecutiva del cobro coactivo

Para el Impuesto Predial Unificado, en la vigencia 2022, La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo realizó la publicación de cincuenta y seis mil seiscientos cincuenta mandamientos de pago por un valor de sesenta y ocho mil trescientos treinta y un millones trescientos cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta y un pesos.

Cuadro 5.112 Tabla publicación de mandamientos de pago ipu.

Publicación del mandamiento de pago				
Renta	Descripción	Fecha de Emisión	Cantidad	Vr. Títulos
IPU	Publicación Mandamientos 2019	29/04/2022	56.650	\$ 68.331.344.781

Fuente: Reporte Sistema SGFT-SAP- Base General de traslados de la OTOCC

La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo realizo la publicación de mil trecientos veintiocho (1.328) mandamientos de pago con respecto al Impuesto de Industria y Comercio dentro de la vigencia 2022. Los mandamientos corresponden a un valor de veintiséis mil ciento setenta y tres millones quinientos veintidós mil ochocientos tres pesos (\$26.173.522.803).

Cuadro 5.113. Publicación de mandamientos de pago ica.

Publicación del mandamiento de pago				
Renta	Descripción	Fecha de emisión	Cantidad	Vr. Títulos
ICA	MP masivo 859	26/05/2022	314	\$ 4.609.881.700
ICA	MP masivo 464	25/07/2022	279	\$ 17.959.011.365
ICA	ROC masivo 940	25/07/2022	610	3.883.636.000
ICA	LQC masivo 213	26/07/2022	130	2.878.659.438
ICA	MP masivo 501	30/08/2022	152	1.248.137.000
ICA	MP masivo 404	07/09/2022	157	204.079.000
ICA	MP masivo 285	19/10/2022	9	12.069.481
ICA	MP masivo 293	13/10/2022	82	551.424.159
ICA	MP masivo 159	13/10/2022	85	299.584.396
ICA	MP masivo 285	19/10/2022	141	782.141.386
Total			1.328	26.173.522.803

Fuente: Reporte Sistema SGFT-SAP- Base General de traslados de la OTOCC

La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo emitió ciento cuarenta y seis mil ciento ochenta y ocho (146.188) Resoluciones que Ordenan Seguir Adelante con la ejecución del cobro (ROSAE) de procesos entre las vigencias 2014 a la 2019 con un valor de cartera de doscientos setenta y tres mil ciento noventa y dos millones seiscientos catorce mil trescientos cuarenta y un pesos.

Cuadro 5.114. Resolución que ordena seguir adelante con la ejecución ipu.

Resolución que ordena seguir adelante con la Ejecución				
Renta	Descripción	Fecha de Emisión	Cantidad	Vr. Títulos
IPU	ROC – Vigencia 2017	28/10/2022	40.914	\$ 64.524.765.375
IPU	ROC – Vigencia 2014,2015,2016	29/11/2022	26.647	\$ 44.542.233.051
IPU	ROC – Vigencia 2014,2015,2016	23/11/2022	13.074	\$ 27.556.729.363
IPU	ROC – Vigencia 2014,2015,2016	24/11/2022	11.323	\$ 36.313.218.812
IPU	ROC Vigencia 2019	30/06/2022	54.230	\$ 100.255.667.740
Total			146.188	\$ 273.192.614.341

Fuente: Reporte Sistema SGFT-SAP– Base General de traslados de la OTOCC

Para el año 2022, en el subproceso de Cobro Coactivo se emitieron un total de dos mil setecientos treinta 2.732 Resoluciones que ordenan seguir adelante con la ejecución del proceso de cobro coactivo. Los títulos que originan esta obligación tienen un valor de veinticuatro mil novecientos ochenta y un millones ochocientos ochenta y seis mil ciento cincuenta y siete pesos (\$24.981.886.157).

Cuadro 5.115. Resolución que ordena seguir adelante con la ejecución ica.

Resolución que Ordena seguir adelante con la Ejecución ICA					
Renta	Descripción	Fecha de emisión	Cantidad	Vr. Títulos	Vr. Cartera
ICA	ROC	31/03/2022	940	\$ 7.563.720.000	\$ 10.448.098.413
ICA	ROC	23/09/2022	351	\$ 2.254.701.607	\$ 2.684.234.103
ICA	ROC	25/10/2022	716	\$ 5.302.336.287	\$ 4.874.914.802
ICA	ROC	25/10/2022	725	\$ 9.861.128.263	\$ 6.865.235.121
Total			2.732	\$ 24.981.886.157	\$ 24.872.482.439

Fuente: Reporte Sistema SGFT-SAP– Base General de traslados de la OTOCC

En secciones anteriores se detalló la dinámica de los embargos emitidos por la OTOCC para títulos de IPU e ICA. En la tabla 40 se observa que en total se emitieron 4634 embargos, de los

cuales 2001 corresponde a procesos de IPU y 2633 a proceso de ICA. La cartera embargada fue 105 mil millones de pesos y según el Reporte Sistema SGFT-SAP a la fecha 30 de noviembre el recaudo de esta gestión fue de \$ 5.045.768.236.

Cuadro 5.116. Embargos

Descripción	Fecha Resolución	Cantidad	Vr. Títulos	Vr. Embargo	Recaudo
Embargos de IPU					
Vigencia 2020	20/05/2022	65	\$ 1.202.705.291	\$ 2.405.410.582	\$ 114.303.949
Vigencia 2020	28/09/2022	281	\$ 23.272.213.544	\$ 46.544.427.088	\$ 420.113.000
	3/10/2022	255	\$ 6.156.144.491	\$ 12.312.288.982	\$ 456.413.674
	7/10/2022	1400	\$ 14.532.173.285	\$ 29.064.346.570	\$ 2.137.865.090
TOTAL		2001	\$ 45.163.236.611	\$ 90.326.473.222	\$ 3.128.695.713
Embargos de ICA					
Años gravable 2007-2017	14/06/2022	1203	\$ 19.581.437.456	\$ 39.162.874.912	\$ 745.250.316
	7/06/2022	777	\$ 38.620.116.548	\$ 77.240.233.096	\$ 1.002.991.322
	22/07/2022	653	\$ 1.934.587.147	\$ 3.869.174.294	\$ 168.830.885
Total		2633	\$ 60.136.141.151	\$ 120.272.282.302	\$ 1.917.072.523

Fuente: Bases de datos de la OTOCC, Reporte Sistema SGFT-SAP de cartera y recaudo

Cuadro 5.117. Desembargos.

Avance de la gestión de desembargo de la OTOCC

Descripción	Fecha	Cantidad
Desembargo Masivo	13-01-2021 22-01-2021	7.091
Desembargo Masivo	01-03-2021	460
Desembargo Masivo	20-05-2021	13.998
Desembargos Individuales	desde el 12-01-2021 al 30-04-2021	413
Desembargos Individuales	desde el 01-05-2021 al 30-06-2021	384
Desembargos Individuales	desde 01-07-2021 al 30-09-2021	650

Desembargos Individuales	desde 04-10-2021 al 23-12-2021	907
Total		23.903

Fuente: Bases de datos de la OTOCC, Reporte Sistema SGFT-SAP de cartera y recaudo

AVALÚOS Y SECUESTROS

A continuación, se muestra las diligencias de avalúos y secuestros realizadas por La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo a lo largo del año 2022. En total, se llevaron a cabo 8.113 diligencia de secuestro por procesos que sumaban una cartera de \$ 103.881.706.145 Del total de predios con diligencias de secuestros realizadas, 3.227 tiene un uso de industrial y/o comercial y 4.886 son residenciales, siendo consecuentes con las estrategias planteadas.

Al corte de noviembre de 2022 se recaudó un total de 7.566 millones de pesos, lo que indica que se recaudó 72.833 pesos por cada millón de cartera, que corresponde al 21% de los procesos que están en medida cautelar de secuestro.

Cuadro 5.118. Diligencias de Secuestros de predios año 2022.

Vigencia	Proceso	Cartera	Recaudo	Recaudo/Cartera de *\$1.000.000
2016	2.104	\$ 19.526.488.948	\$ 1.613.952.188	82.655
2017	1.386	\$ 13.536.852.159	\$ 1.281.341.759	94.656
2018	2.681	\$ 20.228.553.144	\$ 2.328.440.437	115.107
2019	1.942	\$ 50.589.811.894	\$ 2.342.311.140	46.300
TOTAL	8.113	\$ 103.881.706.145	\$ 7.566.045.524	72.833

Recaudo: 28 nov. 2022, Cartera: oct. 2022

Fuente: Bases de datos de la OTOCC, Reporte Sistema SGFT-SAP de cartera y recaudo

Recaudo de cartera en Cobro Coactivo

La OTOCC lleva acumulado hasta el mes de noviembre del 2022 un nivel importante del recaudo con de \$ 76.556.312.649 COP, con una participación del 80,4% del Impuesto predial Unificado (IPU), el 10,5% de los Procesos Concursales o Especiales y 9,2% del Impuesto de Industria y Comercio (ICA). El recaudo tuvo un repunte significativamente para el segundo semestre del año 2022, especialmente en los meses de octubre y noviembre, donde se concentró el 73% del

recaudo total de IPU y el 70,4% del recaudo total de ICA, lo anterior es explicado principalmente por la implementación del *Papayazo tributario*, que generó picos altos de recaudo.

Cuadro 5.119. Recaudo Trimestral de la OTOCC en el 2022 por IPU, por vigencia

Vigencia	Recaudo I Trimestre 2022	Recaudo II Trimestre 2022	Recaudo III Trimestre 2022	Recaudo Bimestre (Oct-Nov) 2022	Recaudo Acumulado
2006	\$ 5.044.712	\$ 14.731.211	\$ 14.648.148	\$ 119.960.656	\$ 154.386.733
2008	\$ 54.138.621	\$ 80.526.227	\$ 88.775.641	\$ 316.003.267	\$ 539.445.764
2009	\$ 61.070.428	\$ 102.368.253	\$ 108.482.979	\$ 445.999.437	\$ 717.923.106
2010	\$ 58.084.365	\$ 132.082.163	\$ 98.992.866	\$ 568.819.755	\$ 857.981.159
2011	\$ 93.470.273	\$ 139.506.763	\$ 136.259.151	\$ 722.636.448	\$ 1.091.874.646
2012	\$ 108.561.956	\$ 154.799.167	\$ 162.023.668	\$ 833.214.439	\$ 1.258.601.242
2013	\$ 131.609.049	\$ 231.719.262	\$ 190.680.343	\$ 1.061.367.591	\$ 1.615.378.258
2014	\$ 163.575.046	\$ 280.509.703	\$ 294.887.908	\$ 1.633.635.408	\$ 2.372.610.079
2015	\$ 271.789.572	\$ 478.259.417	\$ 463.054.031	\$ 2.339.150.957	\$ 3.552.255.992
2016	\$ 442.603.936	\$ 755.890.028	\$ 694.916.746	\$ 3.236.523.591	\$ 5.129.936.317
2017	\$ 614.746.924	\$ 897.405.788	\$ 864.579.831	\$ 4.263.751.023	\$ 6.640.485.583
2018	\$ 841.680.688	\$ 1.378.850.194	\$ 1.541.727.950	\$ 6.197.668.288	\$ 9.959.929.138
2019	\$ 742.168.068	\$ 1.268.047.117	\$ 2.622.790.751	\$ 9.673.329.710	\$ 14.306.337.665
2020	\$ 0	\$ 17.280.637	\$ 67.884.776	\$ 13.258.469.442	\$ 13.343.634.855
TOTAL	\$ 3.588.543.638	\$ 5.931.975.930	\$ 7.349.704.789	\$ 44.670.530.012	\$ 61.540.754.369

Fuente: Reporte Sistema SGFT-SAP- Base General de traslados de la OTOCC

Entrando más al detalle, la tabla anterior muestra que para el caso de IPU, las vigencias más jóvenes (a partir de la 2016) generan un mayor recaudo para la OTOCC. Lo recaudado por las vigencias 2017, 2018, 2019 y 2020 a lo largo del año (hasta noviembre) equivale a un 72% (\$ 44.250.387.241) del recaudo total de la Oficina, a pesar de que, la vigencia 2020 fue trasladada solamente hasta inicios del mes de agosto. Analizando la tabla 2 para el caso de ICA, el comportamiento del recaudo por año gravable parece no estar marcado hacia un patrón determinado, los recaudos más importantes se obtuvieron de títulos con años gravables del 2016 y del 2017 (cartera más reciente).

Cuadro 5.120. Recaudo Trimestral de la OTOCC en el 2022 por ICA, por año gravable

Año Gravable	Recaudo Primer Trimestre 2022	Recaudo Segundo Trimestre 2022	Recaudo Tercer Trimestre 2022	Recaudo Bimestre (Oct-Nov) 2022	Acumulado Anual
2006				\$ 53.725	\$ 53.725
2007	\$ 13.595	\$ 864.563	\$ 12.248	\$ 717.814	\$ 1.608.220
2008	\$ 25.851.136	\$ 34.302.814	\$ 54.399.279	\$ 414.529.540	\$ 529.082.769
2009	\$ 6.069.166	\$ 3.134.483	\$ 4.178.066	\$ 107.349.752	\$ 120.731.467
2010	\$ 20.835.689	\$ 12.862.845	\$ 25.179.862	\$ 273.848.978	\$ 332.727.374
2011	\$ 45.348.030	\$ 83.003.299	\$ 126.017.325	\$ 457.734.838	\$ 712.103.492
2012	\$ 28.965.486	\$ 15.737.197	\$ 139.367.102	\$ 373.382.605	\$ 557.452.390
2013	\$ 13.862.800	\$ 8.823.066	\$ 32.902.038	\$ 367.588.474	\$ 423.176.378
2014	\$ 31.218.071	\$ 23.290.103	\$ 34.729.750	\$ 335.618.193	\$ 424.856.117
2015	\$ 49.045.896	\$ 68.638.035	\$ 145.993.374	\$ 406.513.611	\$ 670.190.916
2016	\$ 58.771.525	\$ 25.848.946	\$ 154.760.455	\$ 791.624.697	\$ 1.031.005.623
2017	\$ 63.461.071	\$ 98.462.677	\$ 449.264.477	\$ 670.674.016	\$ 1.281.862.241
2018			\$ 33.782.973	\$ 149.862.950	\$ 183.645.923
2019			\$ 113.109.938	\$ 464.331.393	\$ 577.441.331
2020			\$ 85.750.032	\$ 129.524.926	\$ 215.274.958
Total general	\$ 343.442.465	\$ 374.968.028	\$ 1.399.446.919	\$ 4.943.355.512	\$ 7.061.212.924

Fuente: Reporte Sistema SGFT-SAP- Base General de traslados de la OTOCC

Nota: Recaudo acumulado hasta 25 noviembre 2022

La tabla muestra como el recaudo en ICA estuvo principalmente impulsado por títulos de Declaraciones Privadas (DP) y Resolución Sanción por no Declarar con un 37% y 35% de participación del recaudo, respectivamente.

Cuadro 5.121. Recaudo Trimestral de la OTOCC en el 2022 por ICA, por tipo de título

Título	Recaudo Primer Trimestre 2022	Recaudo Segundo Trimestre 2022	Recaudo Tercer Trimestre 2022	Recaudo Bimestre (Oct-Nov) 2022	Acumulado Anual
Certificaciones de Declaraciones Privadas	\$ 262.623	\$ 3.293.558	\$ 258.939.999	\$ 723.999.346	\$ 986.495.526

Declaraciones Privadas (DP)	\$ 200.374.577	\$ 175.859.375	\$ 640.628.632	\$ 1.578.870.034	\$ 2.595.732.618
Liquidación Oficial de Aforo	\$ 33.371.291	\$ 28.638.345	\$ 63.139.008	\$ 650.011.545	\$ 775.160.189
Liquidación Oficial de Corrección	\$ 1.634.433	\$ 4.481.987	\$ 3.268.478	\$ 14.494.140	\$ 23.879.038
Liquidación Oficial de Revisión	\$ 7.302.364	\$ 11.821.263	\$ 96.277.505	\$ 121.231.978	\$ 236.633.110
Resolución Sanción por No Declarar	\$ 100.497.177	\$ 150.873.500	\$ 337.193.297	\$ 1.854.748.469	\$ 2.443.312.443
Total general	\$ 343.442.465	\$ 374.968.028	1.399.446.919	\$ 4.943.355.512	\$ 7.061.212.924

Fuente: Reporte Sistema SGFT-SAP- Base General de traslados de la OTOCC

Apoyar la atención al contribuyente y la instrumentación de la gestión de cobro de cartera

La Oficina Técnica Operativa de Cobro Coactivo, ha realizado el consolidado en la vigencia del año 2022, Atención al público por: peticiones generales desembargos, devolución de títulos, orientación de procedimientos con un total de 4.878 atendidos de los cuales 506 fueron notificados personalmente. Es decir, el 10.37% fueron notificados en el 2022.

Cuadro 5.122. Notificaciones

Notificaciones											
Actividad Ejecutada	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Juni	Juli	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre
Atención al público por peticiones generales (desembargos, devoluciones de títulos, orientación de	226	236	507	390	402	414	518	816	329	495	545

procedimientos)											
Notificación personal mandamientos de pago y resoluciones en general	23	56	54	24	21	37	3	156	54	56	22

Fuente: Sistema SAP – Base de traslado OTOCC.

- **Indicador 54020040002 Ingresos de la vigencia actual de Impuesto Predial Unificado e Impuesto de Industria y Comercio y otros recaudados**

Indicador de Producto

Recaudo de Ingresos de la vigencia actual de Impuesto Predial Unificado e Impuesto de Industria y Comercio y otros.

Para la vigencia 2022, la Subdirección de Tesorería a través de las subprocesos de administración de Ingresos y Administración Financiera realizaron diferentes estrategias con el fin de estimular el recaudo de Ingresos de la vigencia actual de Impuesto Predial Unificado e Impuesto de Industria y Comercio y otros y cumplir con la meta establecida presupuestada para esta vigencia por valor de 1.115.377 (mil millones)

Para el cumplimiento del indicador el Subproceso de Administración de Ingresos fortaleció los canales de recaudo permitiendo así nuevos puntos de atención para los contribuyentes.

Medios de Recaudo

- Banco Avvillas
- Banco de Bogota
- Bancoomeva
- Davivienda
- Banco Popular
- Itaú
- Banco de Occidente
- BBVA

- Banco GNB Sudameris

Adicionalmente en el mes de noviembre se autorizó a Bancolombia por medio de resolución para realizar el recaudo virtual a través de la plataforma de Wompi de Impuesto Predial Unificado; se encuentra en proceso de parametrización.

Corresponsales Bancarios de manera presencial:

- Efecty
- GANE

Además de:

- Hall bancario del Centro Administrativo Municipal (CAM)
- Las oficinas de Emcali del Peñón, Valle del Lili, Tequendama
- CAES de la 80, Versalles y Colón
- Los Centros de Atención Local Integrada (CALI) 2, 4, 17 y 19

El recaudo a través de tarjeta débito o crédito se puede realizar en Banco de Occidente y Banco de Bogotá, además de Banco Davivienda con tarjetas propias de la entidad; para pagar el ICA y RetelCA a nivel nacional se puede a través de Banco de Bogotá y Davivienda.

Medios Virtuales:

- APP Trámites y Servicios Hacienda Municipal
- PSE

Para pagar de manera virtual los impuestos Predial Unificado (IPU) e Industria y Comercio (ICA), además del RetelCA y la contribución por Valorización (Megaobras), los caleños pueden acudir a:

- La página web de la Alcaldía
- La App Impuestos Cali, apta para dispositivos con sistema operativo iOS y Android.

Lo anterior para pago por PSE con tarjeta débito y también hay opción de tarjeta de crédito.

Durante esta vigencia se acompañaron las campañas de:

Operación Avispa: con el objetivo de visitar a los contribuyentes que tienen una mayor participación en el recaudo de la vigencia corriente 2022 y que se encuentran al día hasta la vigencia 2021, para ofrecer la oferta de opciones de pago del Impuesto Predial Unificado y facilitar su realización.

Gobierno al barrio: la cual es un reconocimiento del territorio más importante de una ciudad como lo es el barrio. En ella se busca la presencia de diversas instituciones en el acompañamiento del proceso de construcción social junto con la ciudadanía, entregando en el sitio una amplia oferta de servicios con el fin de solucionar diferentes temas y con el interés de escuchar a la comunidad, adelantando una agenda mutua de responsabilidades compartidas.

Hacienda más cerca de Ti: Inició en agosto con el objetivo de visitar a los contribuyentes y ofrecerles asesoría llevando puerta a puerta todos los servicios de atención al contribuyente. Mi compromiso es con Cali.

Recaudo Impuesto Predial Unificado – IPU:

El Impuesto Predial Unificado por libre destinación presupuestado durante la vigencia 2022, corresponde a la cifra de \$ 583.929 (miles de millones) que corresponde al 43.5% de la meta. Entre el período de enero al 20 de diciembre del presente año, se logró el recaudo por valor de \$ 604.440 (miles de millones) alcanzando un cumplimiento del 103.5% de lo presupuestado para este impuesto.

Recaudo Impuesto Industria y Comercio – ICA y Avisos y Tableros

El recaudo del Impuesto Industria y Comercio presupuestado durante la vigencia 2022, corresponde a la cifra de \$ 512.715 (miles de millones) que corresponde al 38.2% de la meta. Entre el período de enero al 20 de diciembre del presente año, se logró el recaudo de \$ 562.778 (miles de millones), alcanzando un cumplimiento del 109.8% de lo presupuestado para este impuesto.

Recaudo Otros Impuesto

Durante la vigencia 2022 se estableció en el presupuesto la cifra de \$ 72.322 (miles de millones) que corresponde al 5.4% de la meta. Entre el período de enero al 20 de diciembre del presente año, se logró el recaudo de \$ 55.209 (miles de millones), alcanzando un cumplimiento del 76.3% de lo presupuestado.

A continuación, se presenta la siguiente tabla para su conocimiento:

Cuadro 5.123. Rentas pdt

Vigencia 2020	RENTAS PDT			
	IPU	ICA Avisos y Tableros	Otros	Total
META PTO	\$ 583.929	\$ 512.715	\$ 72.322	\$ 1.168.967
RECAUDO	\$ 604.440	\$ 562.778	\$ 55.209	\$ 1.222.427

Fuente: SGAFT-SAP 20.12.2022, 1.36 PM Se encuentra en proceso de cierre del mes el diciembre 2022

Cumplimiento Meta PDT 20 diciembre 2021	105%
---	------

Rendimientos Financieros

Para la ejecución de esta actividad le antecede la actividad de negociación de tasas con su certificación y la actividad de traslados por optimización de recursos. Para dar cumplimiento al Decreto 1068 de 2015 en el título Excedentes de Liquidez debemos optimizar los recursos que tiene el Municipio de Santiago de Cali al establecimiento bancario que nos certifique la mejor tasa.

El indicador del promedio ponderado para cierre de mes quedó en el 14.27%, por encima de los indicadores de inversión que emite el Banco de la República cada mes (TIBR 11%, IBR 10.989%)

Los rendimientos financieros recaudados hasta el mes de noviembre ascienden a \$86.143(miles de millones), el Distrito de Cali a través de la Tesorería Distrital ha recaudo el 419% del presupuesto en rendimientos financieros de destinación específica (DE) y el 106 % en ingresos corrientes de libre destinación (ICLD)

- **Indicador 54020040003 - Sostenibilidad de los niveles de cumplimiento de las obligaciones tributarias de Impuesto Predial Unificado e ICA en Santiago de Cali y otros**

La meta de plan de desarrollo para el período 2020-2023 es mejorar el nivel de cumplimiento de las obligaciones tributarias del 72.5% al 80% de los contribuyentes del impuesto predial unificado, industria y comercio y otros

Cuadro 5.124. Cuadro. Indicador de Plan de Desarrollo

Nombre del Indicador	Unidad de medida	Línea de base 2019	Meta	Met a 2022	Cumplimiento Noviembre 2022
			2020-2023		
Sostenibilidad de los niveles de cumplimiento de las obligaciones tributarias de Impuesto Predial Unificado e ICA en Santiago de Cali y otros	Porcentaje	73 %	80%	78 %	75,5%

Fuente: Cuadro 3S - Fecha de Corte Noviembre 30 de 2022

El resultado del indicador nos muestra que de un total de 748.194 contribuyentes de la vigencia 2022, corresponde 700.534 al Impuesto Predial Unificado (IPU) y 47.660 al Impuesto de Industria y Comercio (ICA); de los cuales pagaron oportunamente a noviembre del 2022, un total de 564.845 contribuyentes distribuidos así: Impuestos Predial Unificado (IPU) 520.838 y de Industria y Comercio (ICA) 44.007, para un cumplimiento del 75,5%.

Las acciones más relevantes realizadas por la Subdirección de Impuestos y Rentas Distritales para el cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo fueron las siguientes:

Producto 1 - Sistema de Información Actualizado para la generación de documentos de cobro vigencia 2021:

✓ Subproceso Administración de la Cuenta Corriente

– Facturación Masiva Impuesto Predial Unificado (IPU)

Se han generado de manera masiva un total de 1.127.744 Documentos de Cobro del impuesto Predial Unificado (IPU) y 73.795 Impuesto de Industria y Comercio (ICA) y 6.507 para Retención de Industria y Comercio.

– Atención Personalizada al Contribuyente

Se atendieron oportunamente un total de 221.282 contribuyentes que solicitaron el servicio de atención personalizada.

En los centros de atención (CAM, CALI, Web Service, Jornadas, Metrocali) al mes de diciembre se descargaron un total de 685.871 documentos de cobro de Impuesto Predial Unificado (IPU) y 69.887 del Impuesto de Industria y Comercio ICA

– Aplicación de Actos Administrativos

Se aplicaron un total de 4.612 Actos Administrativos a la Cuenta Corriente de los contribuyentes.

– Revisiones y Ajustes a la Cuenta Corriente

Se realizaron un total de 4.432.946 revisiones y ajustes a la Cuenta Corriente de los contribuyentes. - * Es importante mencionar que durante los meses de enero a diciembre desde DATIC usuario GLORCERH realizó 4.246.331 movimientos de transferencia de novedades (TN), los cuales no tienen afectación en la cartera.

Producto 2 – Documentos Metodológicos Elaborados (Actos Administrativos de Tributos Distritales

✓ Subproceso de Fiscalización

La gestión de este subproceso está estructurada básicamente en los procedimientos de Fiscalización de Inexactos y Fiscalización de Omisos del Impuesto de Industria y Comercio y Reteica, buscando disminuir los niveles de Inexactitud, Evasión, Elusión y Omisión de los Tributos administrados por la Subdirección de Impuestos y Rentas Distritales.

Mediante el procedimiento de Fiscalización de Inexactos se han verificado de manera integral el cumplimiento de las obligaciones sustanciales de los contribuyentes por medio de Investigaciones Tributarias realizadas a una muestra seleccionada con criterios técnicos de contribuyentes con indicios de Inexactitud, para obtener la corrección de las inconsistencias que presentan los montos declarados, los cuales tienen origen a partir de cruces de información y el análisis del comportamiento.

El procedimiento de Fiscalización de Omisos del Impuesto de Industria y Comercio muestra que en el municipio de Santiago de Cali, aún se encuentran un gran número de personas naturales, jurídicas y sociedades de hecho que no han cumplido la obligación formal de presentar la Declaración Privada del Impuesto de Industria y Comercio; la gestión del subproceso de Fiscalización, se centra en obtener de los contribuyentes la presentación y pago de la declaración del Impuesto de Industria y Comercio.

Cuadro 5.125. Cuadro. Procedimiento Omisos

Procedimiento Omisos	Avance	Cumplimiento
Omisos de Industria y Comercio fiscalizados	629/855	74%

Fuente: Tablero de Control Subproceso de Fiscalización - Fecha de Corte: diciembre 16 de 2022

Cuadro 5.126. Cuadro. Procedimiento Inexactos

Procedimiento Inexactos	Avance	Cumplimiento
Inexactos de Industria y Comercio fiscalizados	716/762	90%

Fuente: Tablero de Control Subproceso de Fiscalización - Fecha de Corte: diciembre 16 de 2022

✓ Subproceso de Determinación

El subproceso de Determinación tiene como objetivo establecer mediante Liquidaciones Oficiales los valores a pagar por conceptos de impuestos y sanciones Distritales de los diferentes sujetos pasivos que en la etapa de Fiscalización no normalizaron su situación tributaria; trasladar los actos administrativos de Determinación y demás Títulos debidamente ejecutoriados para su cobro con el objetivo de aumentar los ingresos de los tributos a cargo de la Subdirección de Impuestos y Rentas Distritales; gestionar las Devoluciones y/o Compensaciones de pagos en exceso y pagos de lo no debido de los diferentes tributos administrados por la Subdirección de Impuestos y Rentas Distritales.

Cuadro 5.127. . Resoluciones Sanción por no Declarar – enero a diciembre 2022

Procedimiento Imposición de Sanciones	Avance de la Meta	Cumplimiento	Valor Estimado de Gestión
Resolución Sanción por no Presentar Información Tributaria - RSIT ICA y RV	74/74	100%	\$3.424.965.792
Resolución Sanción por no Declarar ICA	476/488	98%	\$59.655.037.200
Resolución Sanción por no Declarar otros tributos	53/55	96%	\$5.598.664.790

Fuente: Informe de Gestión Subdirección de Impuestos y Rentas - Fecha de Corte: diciembre 13 de 2022

Cuadro 5.128. Cuadro. Liquidación del Impuesto – enero a diciembre 2022

Procedimiento Liquidación del Impuesto	Avance de la Meta	Cumplimiento	Valor Estimado de Gestión
Liquidación Oficial de Aforo ICA	423/423	100%	\$1.595.795.616
Liquidación Oficial de Revisión ICA	89/110	81%	\$12.588.663.999
Liquidación Oficial de Corrección Aritmética ICA	88/88	100%	\$6.578.101.610
Liquidación Oficial Otros Tributos	395/429	92%	\$10.447.564.305

Fuente: Informe de Gestión Subdirección de Impuestos y Rentas - Fecha de Corte: diciembre 13 de 2022

Cuadro 5.129. Liquidación del Impuesto Predial Unificado - enero a diciembre 2022

Vigencia	Cantidad	Valor Estimado de Gestión \$/miles
2017, 2018, 2019, 2020 y 2021	181.224	\$296.771.862.041

Fuente: Informe de Gestión Subdirección de Impuestos y Rentas - Fecha de Corte: diciembre 13 de 2022

Cuadro 5.130. Traslados de Títulos Ejecutivos - enero a diciembre de 2022

Título Traslado	Cantidad	Valor
Resolución Sanción Por No Declarar Ica	841	120.234.503.216
Liquidaciones Oficiales Ica	951	22.095.486.047
Declaraciones Privadas Ica	906	23.010.872.000
Liquidaciones Oficiales Rentas Varias	217	7.927.208.180
Liquidaciones Oficiales Impuesto Predial	162.208	277.006.128.854
Total	164.658	400.876.166.398

Fuente: Informe de Gestión Subdirección de Impuestos y Rentas - Fecha de Corte: diciembre 13 de 2022

Subproceso Discusión Tributaria

La gestión de este subproceso se encuentra enmarcada principalmente en las siguientes responsabilidades:

- Resolver los recursos interpuestos contra los actos administrativos expedidos por la Oficina Técnica Operativa de Fiscalización y Determinación y por la Subdirección de Impuestos y Rentas Distritales.
- Determinar y mantener la unidad doctrinal en la interpretación de las normas que regulan los tributos administrados por el distrito.
- Ejercer control de legalidad de los actos administrativos expedidos por la Subdirección, cuando el contribuyente hace uso de los recursos por vía gubernativa.
- Atender y resolver oportunamente las tutelas interpuestas en contra de la Subdirección de Impuestos y Rentas Distritales
- Dar aplicación a las sentencias emitidas por los diferentes despachos judiciales
-

Cuadro 5.131. Gestión de Indicadores subproceso Discusión Tributaria

Procedimiento	Meta	Avance de la Meta	Cumplimiento
Reducción de tarifa	90%	39/39	100%
Pérdida de la Fuerza Ejecutoria/ Caducidad de la Facultad de Aforo	80%	362/416	87%
Recurso de Reconsideración	70%	250/293	85%
Revocatoria	70%	63/66	95%

Pólizas	90%	7/7	100%
Tutelas	100%	34/34	100%
Recursos de Reposición	90%	13/13	100%
Derecho de Petición	80%	1081/1097	99%
Aplicación de Sentencias	100%	19/19	100%

Fuente: Informe de Gestión Subdirección de Impuestos y Rentas - Fecha de Corte: diciembre 10 de 2021

Producto 3 - Cuadros de resultados para la Temática de Cultura (Cultura Tributaria)

1. Capacitaciones Realizadas

Se realizaron un total de 56 capacitaciones durante la vigencia 2022, de las cuales 22 son internas al personal de la Jornadas Móviles, de los CALIS, Orientadores y Atención al contribuyente, personal de la Oficina Técnica de fiscalización y Determinación, personal que ingresó nuevo a la Subdirección de Impuestos y Rentas y personal de otros organismos de la Alcaldía y 34 capacitaciones externas, dirigidas a entidades educativas, Centros comerciales, Contadores y personas responsables del cumplimiento de las obligaciones tributarias, y habitantes de las diferentes comunas.

2. Piezas Educativas

Durante la vigencia 2022 se realizaron 18 piezas educativas así:

- Cómo desactivar acuerdos de pago
- Estampillas Municipales
- Pago en línea de ICA
- Aplicación Impuestos Cali (APP)
- Pago en línea Predial por PSE
- Pago en línea Predial APP
- Cómo descargar la factura de Impuesto Predial
- Requisitos generales solicitud de devolución y compensación.
- Diligenciamiento declaración de Ica y reteica.
- Reducción de tarifa.
- Nuevo régimen de Industria y comercio.
- Información General ICA
- Certificado de Paz y Salvo.
- Recomendaciones para mejorar la experiencia de pago virtual de ICA por medio del Botón PSE.
- Recursos de Reconsideración y Extraordinario de Revocatoria Directa
- ABC del Papayazo Tributario

3. Jornadas Móviles

Durante la vigencia 2022 se llevaron a cabo 1.060 jornadas de desconcentración de la Atención al Contribuyente distribuidas así: 862 Jornadas Móviles en Centros Comerciales, 138 recorridos de la Unidad Móvil visitando los diferentes barrios y 60 en entidades y organismos, así:

Cuadro 5.132. Ejecución Jornadas Móviles

Mes	Jornadas Centros Comerciales	Jornadas Organismos/ Entidades	Unidad Móvil	Total
Febrero	96	4		100
Marzo	105	23		128
Abril	75	11		86
Mayo	60		14	74
Junio	88		22	110
Julio	28		9	37
Agosto	88		22	110
Septiembre	66	22	22	110
Octubre	88		23	111
Noviembre	84		20	104
Diciembre	84		6	90
Total	862	60	138	1060

Fuente: Cultura Tributaria - Fecha de Corte: diciembre 9 de 2022

Cuadro 5.133. Facturación Jornadas Móviles por Impuesto

Mes	Total Facturación IPU		Total Facturación ICA	
	Cantidad	Valor	Cantidad	Valor
Febrero	7.964	\$24.300.507.423	73	\$423.272.376

Informe de Gestión 2022 - Alcaldía de Santiago de Cali

Marzo	7.646	\$21.600.804.151	47	\$1.703.469.351
Abril	8.820	\$40.769.128.608	199	\$8.960.130.958
Mayo	1.648	\$21.439.551.534	34	\$109.516.816
Junio	2.141	\$12.489.216.003	56	\$245.979.647
Julio	573	\$2.689.232.221	12	\$142.559.738
Agosto	2.051	\$11.931.042.730	64	\$543.016.123
Septiembre	1.228	\$5.747.238.532	23	\$202.173.383
Octubre	3.314	\$13.052.825.465	274	\$1.204.470.264
Noviembre	1.896	\$11.094.602.096	106	\$1.264.990.161
Diciembre	183	\$477.960.991	9	\$1.701.552
TOTAL	37.464	\$165.592.109.754	897	\$14.801.280.369

Fuente: Cultura Tributaria - Fecha de Corte: diciembre 9 de 2022

4. Impacto en Medios Masivos

Con corte al 9 de diciembre se realizaron 9.551 impactos en medios masivos de comunicación, así: Radio 4.455 cuñas, Prensa 100 avisos, Televisión 4.996 Menciones Comerciales y Comerciales sólidos. Los temas que se divulgaron durante este periodo son Papayazo, 10% Dcto Predial Vigencia actual. Pendiente: Se espera aprobación del Acuerdo que otorga beneficios tributarios a los contribuyentes, para retomar la publicidad en Medios de Comunicación

5. Impacto en Redes Sociales

Se realizaron 1272 impactos en redes sociales, se enviaron 218.000 correos electrónicos con el calendario tributario e información de interés a los contribuyentes con cartera de ICA y 473.966 impactos en medios digitales. En total 694.038 impactos.

6. Publicaciones en Página Web:

De enero a diciembre 9 de 2022 se han realizado 110 publicaciones en página web relacionadas con el calendario tributario, piezas educativas, gaceta tributaria y programación de Jornadas Móviles y recorridos de la Unidad Móvil, información que le ayuda al contribuyente a contar con

las herramientas necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones tributarias

7. Perifoneo

Durante la vigencia 2022, se han ejecutado 3.624 horas de perifoneo asociado a jornadas móviles y Recorridos de unidad móvil

8. Piezas Impresas

Con corte al 9 de Diciembre , se han realizado 38 referencias de piezas impresas y material POP: Pendones Publicitarios, Ref de Eucol, Alcancias para promover la Cultura Tributaria, Escarapelas para identificar al personal, Calendario Tributario Tipo Escritorio, Afiches, Agenda con insertos de Cultura Tributaria, memoria USB Tipo tarjeta, Vallas Publicitarias, separador de libros, Pendón, Afiche Código QR., Volantes y Publipuentes.

- **Indicador 54020040004 – Censo Tributario Realizado**

Producto 1 - Número de servicios de información implementados

Cuadro 5.134. Avance de las actividades:

Actividad	Meta	Avance	%
Plano con avance en la toma de fotografías panorámicas para la generación del Street 360	86	86	100
Plano con avance en la Pre identificación de establecimientos comerciales existentes según las fotografías panorámicas tomadas en el Street 360.	18.000	18.000	100
Plano con polígonos de zonas inseguras	1	1	100
Plano con sectorización de la ciudad para organizar el recorrido diario de los encuestadores.	1	1	100
Plano con reporte de finalización en la toma de fotografías panorámicas para la generación del Street 360	1	1	100

Fuente: informe de Gestión Censo tributario – Fecha de corte: diciembre 15 de 2022

Avance de las visitas en campo a los establecimientos comerciales elaborando la encuesta.

Teniendo en cuenta los polígonos de asignación las 18.000 encuestas se realizaron por el nororiente, norte, centro, suroccidente y una parte del oriente teniendo en cuenta la densidad de los comercios y el recorrido diario que podía realizar un encuestador en campo.

Cuadro 5.131. Tipología de las visitas terminadas

Tipo de encuesta	Encuesta
Atendida	11.991
No obligatoria	498
No efectivas	5.511
Total	18.000

Fuente: informe de Gestión Censo tributario – Fecha de corte: diciembre 15 de 2022

Estadísticas generadas a partir de la información recolectada y aprobada en campo

Tipologías de visitas

Al finalizar las visitas en campo realizando la identificación de los establecimientos comerciales existentes en el Distrito se Santiago de Cali se encontraron 18.500 comercios en las zonas visitadas distribuidas por tipología así:

Cuadro 5.135. Tipologías de visitas

Tipología de visita	Tipo de encuesta	Encuesta	%
Efectiva	Atendida	11.991	67%
	No obligatoria	498	3%
No atendida	Establecimiento cerrado	2282	13%

No brindaron información	3.229	18%
Total	18.000	100%

Fuente: informe de Gestión Censo tributario – Fecha de corte: diciembre 15 de 2022

Por el lado de las efectivas, predominan las encuestas de tipo atendidas con un 67% dejando con un 3% las de tipo no obligatorias, Seguidamente, en cuanto a las encuestas no atendidas que en suma equivalen al 18% del total; predominan las del tipo de no brindaron información y por último los establecimientos cerrados con un 13% estos porcentajes se pueden apreciar mejor con el siguiente gráfico:

Actividades económicas predominantes

De la totalidad de las encuestas realizadas, se tienen 12.489 que son de tipo efectiva, es decir que se logró obtener toda la información; de estas, se encontraron en total 359 actividades económicas diferentes clasificadas según el código CIIU lo que evidencia la diversidad de comercios presentes en el municipio, entre ellas se destacan las siguientes:

Cuadro 5.136. Actividades económicas predominantes

Actividad Comercial	Número Establecimientos	%
Tiendas	1.179	9%
Almacenes De Ropa	1.168	9%
Restaurante	795	6%
Farmacias	687	6%
Peluquerías	559	4%
Total, Actividades Localizadas	12.489	35%

Fuente: informe de Gestión Censo tributario – Fecha de corte: diciembre 15 de 2022

Clasificación De La Información

Consolidación de las fotografías de fachada

A la fecha de presentación de este informe, se entrega la consolidación de 18.000 fotografías de fachada de las encuestas entregadas.

Consolidación de la base de datos con información capturada en campo

Se entrega la base consolidada con la información de los 18.000 establecimientos comerciales identificados en las visitas realizadas en campo en el Distrito de Santiago de Cali.

Producto 2 - Número de Documentos de estudios técnicos realizados

Censo Tributario actualizado

Al realizar el cotejo de los 12.489 comerciantes identificados a través de la tipología de visita efectiva, se detectó que 6.316 no se encuentran registrados en la base suministrada por el Departamento Administrativo de Hacienda con vigencia de año 2021, sin embargo estos se encuentran ejerciendo su actividad económica, es decir, que no se han registrado ni han realizado ninguna declaración frente a esta entidad por lo que la Alcaldía no los tiene identificados; esto servirá de insumo para fortalecer la base de contribuyentes de la Ciudad, además de aumentar los recaudos anuales con respecto al impuesto de industria y comercio. Estos nuevos registros se conforman de este modo

Generación y entrega de las fichas del contribuyente

Como producto de la identificación, georreferenciación, clasificación y organización de los establecimientos comerciales del Distrito de Santiago de Cali se realiza la entrega de las fichas del contribuyente que varían de acuerdo al tipo de visita.

- **Indicador 54020040005 - Actualización Catastral Rural**

Para el logro de las actividades del proyecto, para el tercer trimestre de la vigencia 2022, la meta lograda se reflejó en las siguientes actividades:

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO PREDIAL RURAL PARA PREDIOS VIGENTES Y PROYECTADOS (RECONOCIMIENTO DIRECTO, INDIRECTO Y PARTICIPATIVO) DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI.

La especificación técnica de los levantamientos planimétricos prediales a realizar en el proceso de catastro para el Distrito de Cali, configuró uno de los desafíos identificados en el marco de los ejercicios fines de actualización. A ello se suma el llamado, a mediados del año 2017, del DNP y el IGAC al pronunciamiento de la ANT frente a los “estándares y precisiones relacionados con los levantamientos planimétricos que se ajustan para el cumplimiento de su actividad misional”.

La Resolución 643 de 2018 da las competencias de dicha institución frente a este tema. A ello suma el planteamiento de orientaciones para la obtención de una exactitud posicional submétrica

(0.0 m – 1.0 m) por parte de los operadores, dentro de las que se listan: i) Establecimiento de puntos de control sobre el terreno en métodos directos; ii) Recorrido de todos los linderos del predio como parte del aseguramiento de la calidad de la información y iii) Producción de los datos geográficos amarrados a la red geodésica nacional MAGNA-SIRGAS y a la época de referencia 1995.4 (época actual).

Además, el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015, Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, “Todos por un nuevo país”, dispone la implementación de un catastro nacional con enfoque multipropósito, para contribuir con la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales, el ordenamiento territorial y la planeación social y económica. Un catastro que debe lograr la plena coherencia con el registro público de la propiedad, cuya información, junto con la del ordenamiento territorial, será la base del sistema nacional de gestión de tierras (SNGT)”.

Levantamiento planimétrico

Para la determinación de áreas de terreno, construcciones y longitud de los linderos del predio, los puntos levantados y que forman líneas y polígonos, se deberá utilizar planos topográficos locales. Para el caso de centros urbanos, podrán utilizarse coordenadas planas cartesianas (cartesianos locales) con el origen establecido por el IGAC. Al crear un origen cartesiano (cartesiano local) se deberá aplicar la metodología establecida en el anexo 3 de la Conceptualización y especificaciones para la operación del catastro multipropósito V.2.1.1, “Metodología para la definición de orígenes cartesianos”. Para ello, deberán documentarse los parámetros del nuevo origen (latitud, longitud, falso norte, falso este y plano de proyección).

Base de datos de levantamientos planimétricos

La totalidad de los vértices que componen el levantamiento planimétrico predial deberán ser entregados en coordenadas geográficas (GCS_MAGNA) y coordenadas planas de Gauss, referidas al origen central MAGNA Colombia Origen Central).

- Código del sistema de referencia: EPSG 3116
- Responsable del sistema de referencia: Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Tipo de sistema de referencia espacial: Proyección cartográfica

Sistema de referencia

El componente de elevación de los conjuntos de coordenadas estará referido al Datum Buenaventura y su procesamiento estará basado en el modelo Geocol. Se deberá suministrar esta coordenada siempre que sea provista por el método de levantamiento, por ejemplo, con GNSS.

Sistema de referencia temporal Calendario gregoriano

Calidad de los datos

La calidad del conjunto de datos debe ser garantizada y evidenciada a nivel de cada uno de los predios a través de la formulación y ejecución de un plan de calidad, bajo los parámetros establecidos en el documento “Guía de Implementación del plan de calidad” de la ICDE (3). La operación en el barrido predial masivo es compleja y de difícil reproducibilidad, razón por la cual el citado plan debe incluir todos los controles requeridos para el aseguramiento de la calidad durante el proceso y deberá ser aprobado antes del inicio de las actividades de barrido. Las medidas de calidad previstas en el presente capítulo deben ser incluidas en el plan de calidad del responsable de la ejecución del proyecto. Cualquier modificación de procedimiento para el aseguramiento de la calidad deberá ser aprobada por la respectiva Autoridad catastral y de ninguna manera podrá afectar los requisitos mínimos del producto.

Exactitud posicional absoluta

En aquellos municipios o áreas de ellos que cuenten con bases cartográficas de referencia con valores de exactitud posicional absoluta mejores a lo estipulado en la tabla anterior, los levantamientos prediales deberán tener la misma o superior exactitud para garantizar la interoperabilidad posicional. Para los predios que requieran levantarse con fines de ordenamiento social de la propiedad o en desarrollo de los procesos de formación y actualización catastral con ocasión de la Resolución Conjunta SNR (1732) e IGAC (221) de 2018 o, en general, para contribuir con la seguridad jurídica, cuando sean predios urbanos la exactitud posicional de la tabla 2 es suficiente, en tanto, que para predios rurales debe garantizarse la siguiente exactitud posicional:

Cuadro 5.137

Ámbito	CE 95%	RMSEx/RMSEy
Rural	1m	0.41 m

Fuente: Elaboración propia.

Descripción de trabajo de campo

Para realizar las visitas de predio a predio, particularmente para la obtención de información en campo es necesario realizar una serie de actividades preliminares, en concordancia con lo señalado en la “Guía de Barrido Predial Masivo para el Ordenamiento Social de la Propiedad” establecida por la Agencia Nacional de Tierras – ANT. Implementar la metodología de Barrido Predial Masivo, es una ardua labor que implica la articulación continua, principalmente, de los componentes técnico o catastral, jurídico y social; para el presente informe se relacionaran las actividades que pertenecen a los levantamientos planimétricos prediales en el Distrito de Santiago de Cali, para las Unidades de Intervención propuestas.

Determinación de la metodología:

La metodología a implementar para la captura de información en esta área priorizada corresponde a la implementación de los métodos directo, indirecto y participativo.

Actualmente el Distrito de Cali cuenta con insumos cartográficos e información secundaria que complementa los procesos de captura y recolección de información.

Directo

Requiere la implementación de tecnología premium la cual a través de dispositivos móviles permite la captura de la información de campo junto con la obtención de coordenadas apoyado por una toma de fotografías y referenciación previa. A continuación se muestra imágenes y descripción de los equipos utilizados.

Diferentes utilidad y herramientas utilizadas en campo para toma de datos respectivamente de su actividad

En la imagen de muestra se observa el modo en que se puede actualizar un predio por medio de la aplicación móvil.

Actualización de predios Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro.

Al momento de realizar las visitas prediales, durante las jornadas de campo tanto el reconocedor predial integral como la cuadrilla (según corresponda) en compañía del profesional social identifican los predios agendados previamente y una vez estén el predio los integrantes se presentan ante los interesados y proceden a relacionar las generalidades del proyecto y posteriormente a efectuar las actividades propuestas.

Para realizar el levantamiento por método directo, los profesionales catastrales, solicitan el acompañamiento de una de las personas interesadas o en casos eventuales de alguien que conozca los linderos o unidad residencial y una vez así se procede a tomar los puntos con coordenadas que corresponden a los vértices que conforman el polígono predial y que también corresponden a los cambios de colindancia que puedan existir; en el equipo móvil, el profesional registra el consecutivo alfanumérico correspondiente, como se mencionó previamente, para identificar cada punto y poder asociar dichos puntos a cada levantamiento los cuales son relacionados y graficados en el formato implementado denominado “Croquis para Levantamientos” en el mencionado formato se debe relacionar el código QR designado para cada caso, el identificador de los puntos, los colindantes y los cambios de colindancia, en este formato



en el campo observaciones también se registran las novedades prediales o situaciones particulares que se presenten.

Indirecto:

Este método sugiere la visita predio a predio tal como se presentó en el numeral anterior, no obstante, la base para realizar la identificación predial es una ortofoto u ortoimagen, sobre la cual se identificarán los elementos correspondientes a los linderos, terrenos, construcciones y servidumbres de paso. Este método no descarta la posibilidad de levantar información por métodos GNSS cuando la imagen no sea suficiente para hacer la identificación o cuando sea necesario validar información de posición de algún punto.

Participativo o colaborativo

Metodología de recolección de información de carácter mixto que requiere la intervención de un grupo de reconocedores prediales que visitan al predio directamente y realizan fotointerpretación de los linderos con apoyo de la persona interesada y la ortofoto del municipio que se tiene en la operación.

Análisis de insumos

Como fuente principal de información se tuvo la matriz de Análisis Predial Integral o base geográfica inicial, junto con los registros 1 y 2 del IGAC para hacer los cruces que compilan y relacionan la información relevante de fuentes secundarias e instituciones de los predios del municipio objeto de implementación del barrido predial masivo, que permitió entre otras cosas organizar todas las actividades previas a la entrada en operación.

REPORTE DE NOVEDADES REGISTRALES DE LOS PREDIOS DE LA ZONA RURAL Y CORREGIMENTAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

Las validaciones de calidad alfanumérica son realizadas en las tablas ALFA, que contiene el resumen de la información proveniente de las diferentes tablas planas suministradas por el gestor catastral del Distrito de Santiago de Cali. A partir de ahí, con modelos de consultas estandarizadas SQL, se validan los diferentes campos de información en las tablas. El enfoque de esta validación se dirige hacia la calidad del dato en cuanto a estructura, es decir, a la forma en que este debe estar diligenciado mas no a la veracidad del dato. Un ejemplo de ello es que el número de un documento sea el correspondiente en la realidad con una determinada persona.

Inicialmente se evaluó la consistencia de los datos relativos a los interesados o propietarios consignados en la base de datos catastral, resumidos en la siguiente tabla seguidas con las definiciones de cada validación:

Cuadro 5.138. Tipos de validaciones

Nombre de la Validación
Error codificación de documento
Propietarios sin número de documento
Igual número documento con diferente propietario
Igual nombre con diferente número de documento
Error tipo documento
Error en el Nombre del Propietario
Numero documento en Cero o Uno
Error Doble espacio en Nombre
Error de codificación de interesado por ausencia

Fuente: Elaboración propia

Base de datos de interesados

La base de interesados se encuentra conformada por una serie de campos (14 en total), los cuales contienen la información básica de los interesados (propietarios de los predios). Allí reposa información de tipo alfa numérico.

Los campos que posee la base de interesados son:

Cuadro 5.139. Campos de la base de datos de interesados

No	Variable	Descripción
1	t_id	Número o llave con el que se relaciona la información del propietario para cargarlo en el sistema
2	tipo	Persona_Natural Persona_Juridica
3	tipo documento	Cedula_Ciudadania Nit Pasaporta Cedula_Extranjeria Tarjeta Identidad Secuencial Pasaporte Registro Civil
4	campos nombre Nota: Para la parte de los campos nombre, allí se estructuró el nombre completo de la persona natural en cuatro casillas como se menciona en la tabla anterior.	primer nombre segundo nombre primer apellido segundo apellido

No	Variable	Descripción
5	razon_social	Nombre de la persona jurídica
6	nombre	Nombre completo de la persona natural o jurídica, en un solo campo.
7	sexo	Masculino Femenino
8	grupo étnico	Negro Afrocolombiano Palenquero Rrom Indígena Ninguno Raizal
9	estado civil	Viuda No_Casado_Vive_En_Pareja_Menos_2_Años Casado No_Casado_Vive_En_Pareja_2_Años_O_Mas Separado_Divorciado Soltero
10	fraccion_derecho	Porcentaje de tenencia sobre la propiedad

Fuente: Elaboración propia

Se analizó y actualizó un universo de 129.830 interesados que se encontraban registrados en la base alfanumérica, validando si la información correspondía o no al interesado; corrigiendo las inconsistencias evidenciadas en el nombre o el número de documento, o en cualquiera de los campos antes mencionados. Esta validación se realizó mediante dos métodos:

Validación uno a uno con los números de documento (Cedula o Nit) o la Razón Social:

- Para **Personas Naturales**, se utilizó, la página web de la policía en la opción de antecedentes, pagina web del FOSYGA, y pagina web de la procuraduría.
- Para **Personas Jurídicas**, se utilizó, la página web de la DIAN en la opción de Consulte su Estado RUT y pagina web del RUES.
- Cuando se presentaban inconsistencias en el número de documento de la persona_juridica, se procedía a buscar en internet por medio de la razón social el número de Nit y ya con este número se procedía a validar en la DIAN o el RUES, como se mencionó anteriormente.

Validación por cruce de información con bases de datos:

- Para Personas Naturales, se realizó el cruce de información con la base de la Registraduría Nacional haciendo uso del número de documento.

- Tanto para Personas Naturales como para Personas Jurídicas, se realizó el cruce de información de la base de interesados por medio del número de documento con las bases del ICA y de la DIAN.

A medida que se realizaban las validaciones (información correcta y suficiente) se procedió a estructurar la información de acuerdo con el modelo de la base de datos indicado al principio de este numeral. Para esto se estructuró el nombre de la persona natural (primer nombre, segundo nombre, primer apellido, segundo apellido), luego en la columna nombre se unificaba los cuatro criterios anteriores en una sola casilla. De igual forma se realizaba lo mismo para las Razones sociales. Es de anotar que en la base entregada había varias inconsistencias como nombres de razones sociales en las columnas de nombres y apellidos, apellidos en columnas de nombre y viceversa, ortografía, nombres o razones sociales no correspondientes al número de documento allí suministrado. Estas inconsistencias fueron organizadas y corregidas con las validaciones mencionadas anteriormente.

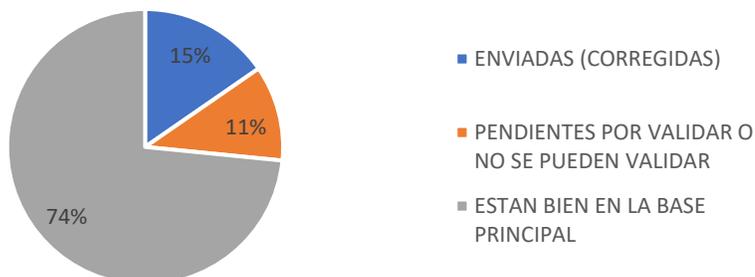
Cuadro 5.140. Validaciones de la base de datos de interesados

Validaciones de la base de datos de interesados 1		
Analizadas y corregidas		17.209
Con problemas para su validación	Número de un dígito (NREX) y pasaporte	4.323
	Inconsistencias en los números de cédula	6.110
	Sin número de documento	1
Validados sin inconsistencias		76.357
Total base interesados 1		104.000

Fuente: Elaboración propia

Como se puede observar la tabla anterior, a corte del mes de noviembre de 2022, se analizaron y actualizaron y actualizaron los datos de 104.000 interesados.

Gráfica 1. Estado de la validación de la base de datos de interesados 1.



Fuente: Elaboración propia.

El gráfico anterior indica que han sido enviados (corregidos) el 15% del conjunto de datos, 11% aún se encuentran pendientes por validar, y el 74% fueron validados y admitidos como correctos.

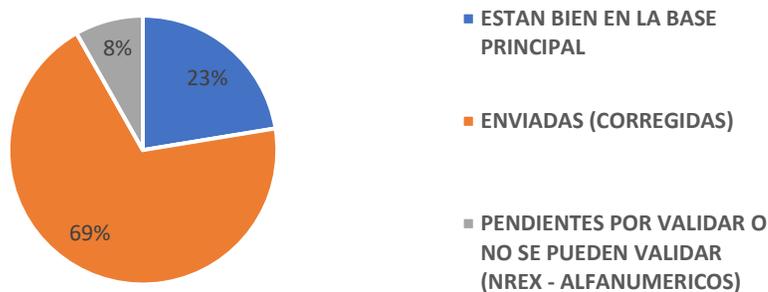
Respecto a la base de datos 2, se tiene un universo de 25.380 datos. Al corte del mes de diciembre de 2022, han sido enviados (corregidos) el 69% del conjunto de datos, 8% aún se encuentran pendientes por validar o no se pueden validar (NREX alfanuméricos), y el 23% fueron validados y admitidos como correctos.

Cuadro 5.141. Validaciones de la base de datos interesados 2

Validaciones de la base de datos interesados 2	
Validadas sin inconsistencias	5.790
Validadas y corregidas	17.921
En proceso de validación	2.119
Total base interesados	25.830

Fuente: Elaboración propia

Gráfica 2. Estado de la validación de la base de datos de interesados 2.



Fuente: Elaboración propia

Restricciones

En cuanto al Domino Tipo_Restricción (SNR_RestricciónTipo), se realizó el análisis y se generó información para un universo de 5.411 registros, los cuales se agruparon de acuerdo a los Códigos Catastrales que hacen referencia a servidumbres:

Cuadro 5.142. Tipo de servidumbres

SERVIDUMBRES

Servidumbre de Acueducto Pasiva	4
Servidumbre de Agua	1341
Servidumbre de línea telefónica	1
Servidumbre de Energia_Electrica	1661
Servidumbre de Transito	2067
Servidumbre de Acueducto	262
Servidumbre de Aguas Negras	25
Servidumbre de Alcantarillado	17
Servidumbre de Gasoducto	19
Servidumbre de Energía Eléctrica	2
Servidumbre de Transito ACTIVA	1
Servidumbre de Transito PASIVA	1
Servidumbre de Acueducto Pasiva	2
Servidumbre de Aire	3
Servidumbre de Oleoducto	1
Total	5.411

Fuente: Elaboración propia

Dentro del ejercicio de validación adelantado por el equipo jurídico, se realizó por parte de estos el análisis uno a uno a dos mil setenta predios (2.070) predios en apoyo de consulta con la Ventanilla Única de Registro -VUR, - lo que llevó al registro e incorporación de cinco mil cuatrocientas once (5.411) inscripciones de servidumbres activas en la zona rural del Distrito de Cali.

Para la inscripción del registro analizado se tuvo en cuenta información inherente a la anotación generada en cada folio de matrícula inmobiliaria, de la cual se tomó información de los interesados como nombres, apellidos, tipo de documento, número de documento, corregimiento, tipo de servidumbre, fuente administrativa como Escritura Pública, Sentencia o Resolución Administrativa mediante la cual se constituyó.

REALIZAR LAS SOCIALIZACIONES REQUERIDAS PARA EJECUTAR LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DE LOS PREDIOS DE LA ZONA RURAL Y CORREGIMENTAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI.

Según lo contemplado en el documento metodológico de actualización catastral con enfoque multipropósito (2020), se debe abordar cuatro momentos de socialización, para los cuales puede

aplicar diferentes mecanismos participativos coherentes con la comunidad o actor que se desea abordar.

Interlocución 1

Corresponde a la socialización con el gobierno local y actores estratégicos del territorio. Consiste en el inicio, presentación formal de la apertura del proceso de renovación y modernización del censo inmobiliario rural y presentación del plan de trabajo a las y los actores institucionales del distrito. Se convocó a las autoridades y a los actores estratégicos a acompañar y fortalecer, con su participación, el desarrollo del proyecto, resaltando la importancia de la participación comunitaria en el logro de los objetivos.

Se establecieron acuerdos de cooperación con la Alcaldía Municipal, Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, Subdirección de Catastro y Oficina de Comunicaciones de la Alcaldía, con el fin de obtener su apoyo en el desarrollo de la Renovación del censo inmobiliario rural. Para esta primera intervención se realizó una rueda de prensa que permitió dar visibilidad de la ejecución y sostenibilidad del proyecto.

El nivel de interlocución I del proyecto de Renovación y modernización del censo inmobiliario rural con enfoque Multipropósito se desarrolló con la presencia de los distintos medios de comunicación invitados para la presentación oficial del proyecto. El evento tuvo lugar el 21 de septiembre de 2022 en la Plazoleta Julio Varela y participaron funcionarios de la alcaldía de Santiago de Cali:

- Director del Departamento Administrativo de Hacienda, Fulvio Leonardo Soto Rubiano.
- Subdirector de catastro Edwin Alberto Perea Serrano.
- Jefe de la unidad de apoyo de la gestión, Margarita Rosa Barrera.
- Profesional encargada de comunicaciones de la Alcaldía del Distrito Santiago de Cali.
- Gerente del proyecto Renovación y modernización del censo inmobiliario rural con enfoque Multipropósito , Lobsang Flechas.
- Profesionales del proyecto.
- Prensa.

Es importante resaltar que se fomentó la participación ciudadana por medio de las redes sociales de la alcaldía de Cali, con la transmisión en vivo de la socialización del proyecto, dando respuesta a las dudas que manifestaban los participantes y presentando oficialmente el equipo de trabajo encargado en ejecutar el proyecto. La transmisión en vivo se hizo a través de la página en Facebook del Departamento Administrativo de Hacienda, en el siguiente enlace: <https://www.facebook.com/AlcaldiaDeCali/videos/846800013350718/>.

Interlocución 2

Este nivel de interlocución fue dirigido a los líderes y lideresas comunitarios de los 15 corregimientos rurales, particularmente miembros de Juntas administradoras locales (JAL), Juntas de Acción Comunal (JAC), corregidores y líderes naturales, para proporcionarles

información de manera amplia y detallada sobre la operación catastral, recolectar inquietudes, sugerencias y propuestas, así como preparar conjuntamente el nivel de socialización 3.

Teniendo en cuenta que la estrategia de socialización y comunicación está pensada desde las características del territorio, para entender sus dinámicas culturales y sociales de la región, se emplearon medios de comunicación tales como: Mensajes de WhatsApp por medio de los grupos del Centro de Administración Local Integrada (CALI) RURAL, llamadas telefónicas, circulares dirigidas a corregidores y JAL, volantes e información por medio de páginas oficiales y redes sociales de la Alcaldía. (Consultar anexo: directorio de actores).

Gracias a la apertura se dio inicio al nivel de interlocución 2, una vez realizada la rueda de prensa, se desarrolla una preparación previa por parte del equipo de Renovación y modernización del censo inmobiliario rural en cabeza del subdirector Edwin Alberto Perea para dar inicio al contacto directo con los presidentes de la JAL y JAC de los 15 corregimientos del Distrito Santiago de Cali.

Dicha preparación se realizó con la ayuda del CALI RURAL, en cabeza del Sr. Rigoberto Lasso y Héctor Gonzales. Las socializaciones con los presidentes fueron organizadas, citadas y convocadas previamente por la dependencia de CALI Rural a petición realizada por los presidentes de las JAL en la primera reunión informativa, quienes definieron los distintos espacios de encuentro, fecha y hora en conjunto con los presidentes de la JAL y JAC.

Las socializaciones fueron moderadas por CALI RURAL, donde se brindó el espacio al subdirector de catastro para dar a conocer a la comunidad el desarrollo del proyecto, en el cuál se abordaron los siguientes temas (Consultar anexo_ Presentación Interlocución 2):

- Qué es y en qué consiste el proyecto de renovación del censo inmobiliario rural, donde se especificó que se trata de un inventario o censo de los bienes inmobiliarios, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, y económica.
- Énfasis en los beneficios que el proyecto trae para los interesados, dejando claridad que se trata de un insumo para la correcta identificación del territorio, que servirá para posibles proyectos a futuro en materia de ordenamiento territorial, asignación de recursos, fortalecimiento de toma de decisiones en la formulación y ejecución de políticas públicas territoriales, mayor seguridad jurídica en los territorios y la gestión de tierras, entre otros.
- El cómo se desarrollará el proyecto, teniendo en cuenta el antes, durante y después. Y definiendo los distintos métodos de recolección de la información (directo, indirecto y colaborativo).
- Aclaración de la documentación que se debe presentar para el análisis jurídico (Escrituras Públicas, sentencias Judiciales, actos administrativos y documentos privados).
- Se especifica dónde se desarrollará el proyecto, especificando que se llevará a cabo en los 15 corregimientos del área rural del Distrito de Santiago de Cali, empleando los distintos métodos de recolección de la información.
- Desarrolla brevemente el marco normativo por el cual se contempla lo indicado en el Decreto 148 del 2020 *"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"*, específicamente el artículo: ARTÍCULO 2.2.2.2.9. El gestor catastral competente deberá inscribir en la base catastral

a la persona que acredite la calidad de propietario y también inscribirá la presencia de ocupantes o poseedores sin necesidad de calificar la naturaleza jurídica del predio. Así mismo, aclara que frente a las informalidades el Instituto Geográfico Agustín Codazzi ha reglamentado las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y/o actualización catastral mediante la expedición de la Resolución 388 del 2020.

- Pone en conocimiento de los asistentes los canales de PQRSD (Peticiones, quejas, reclamos, solicitudes y denuncias) que se manejan desde la línea telefónica y de WhatsApp, correo electrónico y dirección de atención en punto físico.
- Finalmente se da espacio para las preguntas que los participantes manifiesten.

Las reuniones realizadas en el nivel de interlocución II fueron las siguientes (se anexan informes con registros fotográficos y lista de asistencia):

Cuadro 5.143. Reuniones realizadas en el nivel de interlocución II

Corregimiento	Fecha socialización (Interlocución 2)	Descripción
JAL'S	28/09/2022	Se apoyó en la logística y acompañamiento al espacio de socialización con líderes de JAL urbano
	05/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL en el Centro de Administración Local Integrada Rural (CALI).
	12/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL en el Centro de Administración Local Integrada Rural (CALI).
Hormiguero	13/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y comités de planificación de Hormiguero en la casa del Consejo Comunitario Palenquero.
Navarro	15/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL de Navarro en la oficina de CALI RURAL.
Buitrera	18/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC, organizaciones y algunas personas de la comunidad del corregimiento de la Buitrera en la Sede comunal La Sirena.
La Paz	19/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de La Paz en la Sede comunal cabecera.
Montebello	19/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de Montebello en la Sede comunal cabecera.
Golondrinas	19/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de Golondrinas en la Biblioteca cabecera.
Felidia	20/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de Felidia en la Sede comunal cabecera.
El Saladito	20/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de Saladito en la Sede comunal cabecera.
Pichinde	20/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de Pichinde en la Sede comunal cabecera.

Corregimiento	Fecha socialización (Interlocución 2)	Descripción
Pance	04/10/2022 (La Voragine)	Se realizó socialización con los líderes comunitarios del corregimiento de Pance en la caseta comunal.
La Leonera	26/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de La Leonera en el Centro cultural.
La Castilla	27/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de La Castilla en la Sede Comunal Cabecera.
Villacarmelo	27/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de Villacarmelo en el IE La Fonda.
La Evira	28/10/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de La Elvira en la Sede Comunal Cabecera.
Los Andes	16/11/2022	Se realizó socialización con los líderes de JAL, JAC y organizaciones de Los Andes en la oficina del CALI RURAL. Dicha socialización tuvo retrasos al no poder acordar el espacio, debido a que la representante de la JAL Ayadid Ortega presentaba resistencia hacía el proyecto.

Interlocución 3

Tiene como propósito informar a las comunidades, propietarios, poseedores u ocupantes de los predios, el proceso de identificación predial y los procedimientos que conlleva, con la finalidad de promover su participación y apoyo para lograr el acceso a los predios, la recolección de evidencias y facilitar así el reconocimiento e interpretación de información predial.

Una vez finalizadas las socializaciones de interlocución II con JAL's, JAC's y líderes naturales de los diferentes corregimientos, en cabeza de CALI Rural y las cuales fueron socializadas en su mayoría por el subdirector de catastro Edwin Alberto Perea Serrano, quién a su vez presentó al equipo de trabajo a toda la comunidad, para dar paso a la fase operativa que corresponde a la avanzada en campo y socializaciones con comunidades. De esta forma, se comenzó a ejecutar nuevas estrategias de socialización en los diferentes corregimientos teniendo en cuenta las dinámicas de cada una.

Para algunos corregimientos, donde convocar a una socialización comunitaria no era viable por los tiempos del desarrollo del proyecto o por las dinámicas laborales, se emplearon estrategias

de socialización puerta a puerta donde se realizaba acompañamiento a los equipos de reconocedores en las zonas donde se requería, especialmente por variables de seguridad, de complejidad del territorio o dificultad para abordar a los propietarios, poseedores u ocupantes. De igual forma, parte de la gestión social se encargaba de la consecución de auxiliares de campo, que fueran del sector, para acompañar y guiar a los reconocedores en las vistas. Esto, con el fin de hacer más ágiles y efectivas las labores en campo.

Los medios de comunicación empleados para este nivel han sido: Mensajes de WhatsApp por parte del equipo social, JAL y JAC, llamadas telefónicas por parte del equipo social, volantes, afiches, oficio de socialización básica catastral, páginas oficiales y redes sociales de la alcaldía, cuñas radiales, perifoneo. (Se anexa directorio de actores).

Se llevaron a cabo las siguientes socializaciones:

Cuadro 5.144. Reuniones realizadas en el nivel de interlocución III

Corregimiento	Fecha socialización y/o acompañamientos en campo (Interlocución 3)	Descripción	Estrategias
Hormiguero	18/10/2022	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo y se contactaron auxiliares de campo.	Una vez identificados los predios de premarca donde no se pudo ingresar por ser PH, zona industrial y comercios. El equipo social llevó cartas de citación los días 19,20,21 de octubre, 10,11,16 y 18 de noviembre. De igual forma, se identificaron las constructoras que tienen proyectos en las veredas de Valle de Lili y Cascajal y se enviaron correos a cada una solicitando la información jurídica de los predios.
	28/11/2022	Se realizó Cartografía social, en las diferentes veredas que componen el corregimiento de Hormiguero.	NA
Montebello	26/10/2022	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto.
	25/11/2022	Se realizó Cartografía social, en las diferentes veredas que componen el corregimiento de Montebello.	NA
Golondrinas	26/10/2022	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para

		del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto.
La Paz	01/11/2022	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto.
El Saladito	01/11/2022	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo y se contactaron auxiliares de campo. De igual forma, una vez identificados los predios del Zoológico de Cali y Club Emcali, se envió la citación por vía correo y presencialmente.
Pance	04/10/2022 (La Voragine)	Se realizó socialización con líderes y comunidad en general de la vereda de Lavoragine.	Una vez identificados los predios de premarca donde se encuentran PH y predios comerciales. El equipo social llevó cartas de citación los días 29 de septiembre, 3 de octubre y 10 de noviembre (La Viga y La María), para permitir el ingreso. Sin embargo, en algunos condominios no permitieron el ingreso.
	01/10/2022 (La viga y La María)	Se realizó socialización con líderes y comunidad en general de la vereda de La viga y la María.	
	02/11/2022 (virtual)	Por solicitud de los líderes comunitarios y debido a la poca asistencia que se presentó el 25 de octubre. Se realizó la socialización virtual con comunidad general del corregimiento.	
	11/11/2022	Entrada avanzada en campo	
La Evira	11/11/2022	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto.
La Leonera	15/11/2022	Se realizó socialización con líderes y comunidad en general en el Centro Cultural de la cabecera.	Se buscó un espacio de diálogo con la presidenta de la JAL para acordar el monto a pagar a los auxiliares y se realizó cartografía social para dejar plasmadas las problemáticas del corregimiento.
	18/11/2022	Se realizó a acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo	NA

		del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	
Felidia	15/11/2022	Se realizó a acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	Se realizó a acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto.
	14/12/2022	Se realizó Cartografía social, en las diferentes veredas que componen el corregimiento de Felidia.	NA
La Castilla	18/11/2022	Se realizó acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	NA
Pichindé	21/11/2022	Se realizó a acompañamiento por parte del equipo social se realizó socialización con auxiliares de campo para aclarar dudas y que se encontraran informados para realizar el acompañamiento.	NA
Villacarmelo	21/11/2022	Se realizó a acompañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en campo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	NA
Los Andes	19/11/2022	Se realizó socialización con la comunidad de la Vereda el Faro.	NA
	22/11/2022	Se realizó socialización con la comunidad de la Vereda Queba Honda.	NA
		Entrada en campo en la vereda de Pilas del Cabuyal y Atenas	NA
	25/11/2022	Socialización y cartografía social con líderes de JAC del corregimiento de la Reforma y representantes de Acua reforma.	NA
		Socialización y cartografía social con líderes de JAC de la vereda La Carolina.	NA

	27/11/2022	Se tenía programada socialización con la vereda de Los Mangos, la cual fue cancelada.	NA
	3/12/2022	Se realizó socialización con la comunidad de la Vereda Cabecera Los Andes.	NA
	14/12/2022	Se realizó a compañamiento por parte del equipo social a la avanzada de reconocedores en la vereda Pueblo Nuevo para socializar puerta a puerta el objetivo del proyecto y se contactaron auxiliares de campo.	NA
	15/12/2022	Reunión con líderes comunitarios para atender inconformidades y solicitudes.	NA
La Buitrera	25/10/2022	Se realizó socialización con JAL, JAC, organizaciones y comunidad Buitrera Centro en Sede comunal Tanque 3.	NA
	15/11/2022	Se realizó socialización con JAL, JAC, organizaciones y comunidad general de Buitrera Norte en la Sede comunal La Sirena.	NA
		Se realizó socialización con JAL, JAC, organizaciones y comunidad general de Buitrera Sur en el polideportivo.	NA
	23/11/2022	Mesa de gobierno local convocada por ediles y representates de JAL del corregimiento de la Buitrera	NA
	10/12/2022	Segunda Mesa de gobierno local convocada por ediles y representates de JAL del corregimiento de la Buitrera	NA
Navarro	1/12/2022	Cartografía social con presidentes de JAC donde se identifique las zonas de posible acceso al corregimiento.	NA
	5/12/2022	Se realizo socialización con líderes y comunidad en general del sector del concejo comunitario Playa renaciente.	NA
	6/12/2022	Se dio entrada a los equipos de reconocimiento a todo el sector del Jarillon.	NA

	13/12/2022	Se realizo Cartografía social, en las diferentes veredas que componente el corregimiento de Navarro.	NA
	16/12/2022	Reunión líderes comunitarios de cabecera Navarro para permitir el ingreso del equipo técnico a un sector.	NA

2.2 Interlocución 4

No se ha realizado este nivel de interlocución debido a que corresponde a la última actividad del proceso de formación catastral en lo concerniente a la participación de la comunidad. En ella se debe presentar el resultado final de la *Renovación del censo inmobiliario rural*. (Se anexa Plan de socialización para los diferentes actores)

REALIZAR LAS CORRECCIONES, ACLARACIONES O COMPLEMENTACIONES SOLICITADAS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA PARA EL ABORDAJE DEL TRABAJO DE CAMPO.

Por parte de la Subdirección de Catastro se requirió el acompañamiento del subdirector Edwin Alberto Perea en las socializaciones. Por parte de la dependencia de comunicaciones de la alcaldía del Distrito de Santiago de Cali, se solicitó que se enviará piezas graficas de publicidad y convocatorias de todas las socializaciones y que a su vez se enviará registro fotográfico y de video para publicar en las páginas oficiales de Facebook, Instagram y Twitter de la página oficial de Hacienda Distrital.

Se anexan: pieza gráfica de afiches, volantes, pendón y link de publicación en redes sociales:

Facebook:

https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=pfbid035chR78AsGrv3PTQbSr3SpoK41QreiBwMJfLnScvEQnkZHZZSHWFoCWaTe2oGGaaFI&id=100064489880452

Twitter:

https://twitter.com/HaciendaCali/status/1577057864438681601?t=VZ7nqHmgr8KD_J2U40e-lw&s=19

Instagram: <https://www.instagram.com/p/CjRI0QiLjDP/?igshid=YmMyMTA2M2Y=>

REALIZAR UN INFORME DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI.

Tomando en cuenta el Decreto 148 del 2020 del DANE, en el artículo 2.2.2.2.6. “Métodos de recolección de información”, se realizó un pre-censo generando la identificación de premarcas a través de criterios técnicos catastrales, de las cuales se definieron los métodos de intervención en la renovación y modernización del censo inmobiliario rural del Distrito de Santiago de Cali.

- Por método directo: las premarcas definidas como “premarca campo” e “Informalidad no premarcada”, ya que los predios identificados requieren una visita campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.
- Por método Indirecto: la premarca definida como “premarca oficina”, ya que no requieren visita a campo debido a que la identificación física, jurídica, económica de los inmuebles a través del uso de sensores remotos, integración registros administrativos y fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, no presentan cambios ni inconsistencias.

Una vez realizado el análisis de las premarcas definidas por la Subdirección de Catastro, se definió con los pliego de condiciones un universo de 67.448 predios para su respectiva actualización catastral. Ahora bien, de estos, 15.000 se establecieron para ser actualizados por métodos directos, equivalentes al 22% y 38.492 a través de métodos indirectos por 78%.

La actualización del censo rural de los 15.000 a través de métodos directos se encuentra distribuido en 15 corregimientos y se realiza con 14 grupos de trabajo conformados por: 1 coordinador, el encargado de control de calidad de oficina, el encargado de realizar el control de calidad de terreno y 6 reconocedores, más 2 coordinadores generales y el líder de reconocimiento. La actualización del censo rural a través de métodos directos se ejecuta en tres (3) etapas:

1. Etapa preoperativa:
 - a. Se realiza una socialización a las Juntas de Acción Comunal y/o Juntas Administradoras Locales, para presentar el alcance del proyecto, y se hacen ejercicios de cartografía social para recopilar información previa de zonas o veredas en conflicto, priorizar zonas de intervención, y/o definir las rutas de acceso a las veredas.
 - b. Se definen las zonas de intervención a través del establecimiento de la metodología de reconocimiento la cual se componen de la definición de rendimientos, y la identificación digital de los predios a visitar, los polígonos de asignación de predios y la digitalización de vías y caminos veredales.
 - c. Se establece el cronograma y presupuesto de las actividades de levantamiento predial.
 - d. Se prepara el material de capacitación a los reconocedores prediales, así como los actores intervinientes en las mismas.

2. Etapa operativa

Se conforman los grupos de trabajo y se asignan sus responsabilidades en tres fases del proceso:

- a. Fase 1: Pre-campo
 - Se realizan socializaciones (nivel 3) a la comunidad en general, a través de la cual se comunica la importancia del catastro multipropósito y se hacen ejercicios de cartografía social para recopilar información previa de zonas o veredas en conflicto, priorizar zonas de intervención, y/o definir las rutas de acceso a las veredas.
 - Se realiza el alistamiento de la información de los inmuebles en el aplicativo, así como del personal y la logística necesaria para las visitas en campo, lo cual incluye la programación del auxiliar comunitario que acompañará el proceso de reconocimiento predial en las veredas.
 - Se preparan los insumos necesarios para el proceso de reconocimiento predial: ortofotos, aplicativo, entre otros.
- b. Fase 2: Campo
 - Se establece el plan de recorrido de la vereda en conjunto con el auxiliar comunitario.
 - Se revisan los linderos de los predios para verificar junto con el interesado los límites, sobreposiciones y colindancias.
 - Se solicita la documentación de los predios a los propietarios: escritura pública y planos.
 - Se realiza la identificación física de las construcciones convencionales y no convencionales a las cuales se les realiza un registro fotográfico así como un croquis de campo con identificación de unidad.
 - Se realiza el posicionamiento de los predios y linderos reconocidos con la aplicación Avenza Map.
- c. Fase 3: Post-campo
 - Esta fase corresponde a las labores de completar, rectificar y/o nutrir la información recolectada en campo a través del aplicativo web.
 - Se hace entrega análoga del material gráfico al equipo de digitalización para la creación de las edificaciones junto con sus atributos y ajuste de linderos en los casos que aplique (Rural-Rural) o para la creación completa de las manzanas en todas sus capas (Rural-Urbano)
 - Una vez finalizada la consolidación de la información se entrega al coordinador de grupo para que este realice el respectivo control de calidad de los datos.

3. Etapa post-operativa

En esta etapa el coordinador de grupo realiza el proceso de control de calidad a través de la revisión de los datos alfanuméricos en la web, en la carta catastral y en la revisión de muestras de inspección de campo. Si durante este proceso se requiere una rectificación de la información se solicita a los reconocedores revisar los datos incorporados al aplicativo durante la "Fase 3:Post-campo". De no requerir ninguna rectificación, se procede a la digitalización

del aseguramiento de la calidad, se realiza la preliquidación, el empalme de la conservación catastral, se calcula el avalúo catastral y se consolida y valida la base catastral. Una vez finalizado este proceso se realiza una socialización (nivel 4) de los resultados con la comunidad en general.

Por otra parte, la actualización del censo rural de los 38.492 predios a través de métodos indirectos se encuentra distribuido en los 15 corregimientos y se realiza 4 grupos de trabajo, cada uno conformado por 10 técnicos catastrales y un coordinador de grupo, lo cual corresponde a un equipo de trabajo de 44 personas para la actualización del censo rural del Distrito a través del método indirecto. El proceso que se realiza para la actualización del censo rural a través de métodos indirectos:

- Se realizó la captura y digitalización de la información física, jurídica y económica de los inmuebles a través del uso de sensores remotos, integración registros administrativos y fuentes secundarias como la Ventanilla Única de Registro, base de datos de la Superintendencia de Notario y Registro, y los registros 1 y 2 de la base de datos del Catastro Distrital.
- Se realizó la priorización de los corregimientos a partir del plan de trabajo establecido en el proceso de digitalización de fichas catastrales y las visitas programadas a los predios a ser actualizados por método directo.
- Se verifica que las propiedades físicas, jurídicas y económicas de los inmuebles con la “premarca oficina” estén correctas en el aplicativo de actualización catastral. De no ser así, se procede a hacer la actualización de los datos en el aplicativo. En el caso en que la información disponible de los predios no sea suficiente, presente inconsistencias o no sea de calidad, se traslada el proceso de actualización del método indirecto al método directo.
- Una vez actualizada la información en el aplicativo, el coordinador de grupo realiza el control de la calidad de la información para proceder a su aprobación definitiva en el sistema.

Para la correcta ejecución de las actividades del proceso de actualización rural se ha realizado una serie de socializaciones para comunicarle a los interesados los objetivos y etapas del proceso. Estas socializaciones buscan además generar las condiciones para que los reconocedores puedan entrar a campo sin afectar los intereses de los actores involucrados y salvaguardando sus condiciones de seguridad. Durante este proceso se han generado situaciones que han requerido la gestión del equipo social de CINTELI, así como de las autoridades públicas responsables del proyecto y que han afectado los cronogramas y metas de ejecución de este componente del trabajo (Ver con mayor detalle en el capítulo de Socializaciones). A continuación, se describen los avances obtenidos a la fecha, respecto a los predios asignados, visitados y que cuentan con control de calidad.

Cuadro 5.145. Avance proceso de actualización.

Estado	Asignados	Visitados	Control de calidad
Hormiguero	1.243	1.341	664
Montebello	2.178	2.730	396
Golondrinas	1.076	1.684	623
La Paz	207	210	56
El Saladito	490	1.248	310
Pance	334	394	0
La Elvira	311	311	0
La Castilla	274	304	0
La Leonera	471	458	0
La Felidia	743	600	0
La Buitrera	0	0	0
Villacarmelo	483	496	0
Pichinde	278	327	67
Los Andes	626	725	98
Navarro	1.052	885	0
Total	9.766	11.713	2.214

Fuente: Elaboración propia

METODOLOGÍA DE GENERACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DETERMINACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

El estudio económico que se desarrolla para la determinación de valores unitarios de suelo, de construcción y valores integrales para predios reglamentados ubicados en el área rural del Distrito de Santiago de Cali, se soporta en las metodologías y baterías normativas desarrolladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para su aplicación en los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito que se ejecutan en el territorio nacional, en particular y en el desarrollo de la actualización rural con vigencia fiscal para el año 2023 se aplican entre otros los siguientes documentos:

- Decreto 148 de 2020 del DANE
- Elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario e integral (ph) por tipo de construcción (2021).
- Resolución 1149 de 2021 del IGAC
- Resolución 620 de 2008 del IGAC

Entre todas las definiciones y conceptualizaciones que contiene todo el ecosistema técnico y jurídico alrededor de la política catastral con enfoque multipropósito, a continuación, se relacionan algunas que se consideran relevantes durante el ejercicio y que se tomarán como base teórica para el desarrollo de todas las actividades:

- Destino: Corresponde a la actividad económica predominante de explotación de un predio en su conjunto, terreno y construcción
- Áreas homogéneas de tierras. Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).
- Tipología constructiva: Es la clasificación o categorización de las características para cuales fueron creadas las construcciones y/o edificaciones, que comprende la estructura, acabados, altura y los muros, vetustez, entre otros.
- Uso de las construcciones y/o edificaciones: Es la actividad que se desarrolla en la construcción y/o edificación.
- Unidad de construcción: Es una construcción o edificación que tiene un mismo uso, tipología y piso de ubicación, en consecuencia, una misma calificación.
- Terreno: En el ámbito catastral es la porción de tierra con una extensión geográfica definida ocupada por un predio.
- Zonas homogéneas físicas. Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.
- Zonas homogéneas geoeconómicas. Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.
- Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.
- Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

Fases de la Actividad

De conformidad con el documento metodológico definido por el IGAC y en particular el diccionario de datos del modelo de aplicación LADM en su versión vigente 1.2, a continuación, se definen las etapas que se desarrollarán para la consolidación del estudio económico:

- Análisis de los Instrumentos de ordenamiento territorial existentes en el área objeto de estudio

- Ejecución del estudio de las zonas homogéneas físicas
- Determinación de los puntos de investigación
- Obtención de mercado inmobiliario a través de inspección ocular y análisis de fuentes secundarias
- Elaboración del plano de mercado inmobiliario con tipificación y clasificación de las ofertas
- Depuración del mercado inmobiliario
- Avalúo comercial por punto de investigación
- Definición y elaboración de avalúos especiales en predios que, por su particularidad requieran de una definición de su avalúo por fuera de modelos o tablas de construcción.
- Determinación de valores unitarios comerciales para terreno, construcción e integrales.
- Elaboración de las zonas homogéneas geoeconómicas
- Aprobación de valores mediante comité de avalúos
- Fijación del porcentaje del avalúo catastral aprobado por el Distrito mediante Confis
- Liquidación de base predial
- Proceso de sensibilidad y ajuste de los estudios económicos
- Generación de acto administrativo con aprobación de estudio económico
- Liquidación final y grabación de datos en base maestra
- Elaboración de memoria técnica

De las fases anteriormente relacionadas se destaca el análisis de los instrumentos de planificación, es importante señalar que, para una correcta definición de valores, se tienen en cuenta entre otros:

- Clasificación del suelo, esto de conformidad con el Artículo 5° de la Resolución 620 del año 2008
- Identificación de instrumentos de planificación intermedios sobre los cuales se desarrolla el suelo de expansión urbana, diferenciando así los potenciales de desarrollo que se ha otorgado al suelo rural

Ahora bien, con relación a la clasificación del suelo, el Distrito de Santiago de Cali cuenta con un plan de ordenamiento territorial de segunda generación aprobado mediante Acuerdo 0373 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio (hoy Distrito) de Santiago de Cali, mediante este instrumento se aprueba la clasificación del suelo conforme a lo que se evidencia en el mapa 02 del mencionado Acuerdo.

En particular, el suelo de expansión ubicado al sur de la zona urbana, área que debe ser actualizada en el marco del contrato y proceso de actualización, presenta un desarrollo y consolidación urbanística sustancial, es por esto que el tanto el ejercicio de reconocimiento físico como la determinación de valores de suelo y construcción se aproximara a las metodologías valuatorias utilizadas para suelo urbano por su aproximación de las tipologías encontradas en el sector urbano más próximo (Ejemplo comuna 17 y 22).

Una vez elaboradas y aprobadas las zonas homogéneas físicas, según documento metodológico, es necesario investigar las condiciones del mercado inmobiliario para determinar los valores unitarios e integrales de los terrenos y de las construcciones, a nivel comercial, para zonas homogéneas partiendo de las zonas homogéneas físicas previamente establecidas.

Para ello se debe investigar un número de predios (terreno y construcciones) que sean representativos de la población dentro de cada zona homogénea física definida en cuanto a sus características y cantidad.

Determinación de puntos de investigación: Partiendo de las zonas homogéneas físicas incluyendo los polígonos de los predios en PHs definidas, se determina una muestra representativa de predios para cada zona homogénea física, para obtener valores unitarios del terreno y de las construcciones e integrales por m² con el fin de definir las zonas geoeconómicas y las tablas por tipo de construcción y valores unitarios integrales. La muestra define la cantidad de puntos de investigación (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características).

1. Definición de la muestra: Se define que, los predios a evaluar que conformarán una muestra mínima de 15 predios más el 1% del total de los predios de la población sin incluir mejoras (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características) que se ubicarán por toda la ciudad de acuerdo con los parámetros siguientes:
 - a. Se deben seleccionar muestras independientes para el terreno y las construcciones o predios en PH (según códigos de uso inmueble tipo y sus características).
 - b. Para el terreno, se debe tomar una muestra garantizando la representatividad de cada zona homogénea física y en lo posible que incluya lotes (predios no construidos). En zonas homogéneas físicas adyacentes con condiciones físicas similares es necesario aumentar la muestra con predios colindantes que representen cada zona. (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características similares).
 - c. Para construcciones, la muestra se selecciona por código de uso de construcción existente en el municipio teniendo en cuenta su representatividad y puntajes de mayor frecuencia garantizando la cobertura de los puntajes existentes, teniendo en cuenta el uso, residencial para cada estrato, comercio, oficinas, industria, talleres, etc. de tal manera que se les pueda dar un tratamiento por separado y que los cálculos para obtener las curvas de avalúos sean independientes en cada caso, incluyendo las construcciones no convencionales o anexos. (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características similares).
 - d. Para el caso de predios con condiciones y características especiales (Aeropuertos, centros comerciales, edificios institucionales, terminales de transporte, puertos, muelles, entre otros.) se deberá realizar una investigación independiente.
 - e. Una vez seleccionados los predios, se procede a verificar la consistencia con la información obtenida en el reconocimiento predial y base de datos catastrales, así como, validar la calificar las construcciones existentes utilizando el anexo de ficha predial (cualquier disparidad se debe informar al responsable del proceso para su actualización).

2. Avalúos de punto de investigación y obtención de información del mercado inmobiliario: A cada punto de investigación se le debe realizar avalúo comercial y se integra para su análisis y procesamiento con la información obtenida de la investigación tanto directa como indirecta del mercado inmobiliario (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características).
Se debe realizar el avalúo comercial mediante inspección ocular al punto de investigación por cualquiera de los métodos descritos a continuación. En ningún caso se aceptan las encuestas como único soporte al avalúo del punto de investigación (Para PHs se realizará de manera puntual por códigos de uso inmueble tipo y sus características).
3. Avalúo comercial por punto de investigación: Métodos de avalúo comercial. Para realizar el avalúo de cada punto de investigación se debe aplicar cualquiera de los siguientes métodos (Decreto 148 de 2020):

Artículo 2.2.2.6.3. Métodos. Sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble según los siguientes métodos, entre otros:

1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un predio a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al del objeto del avalúo.
2. Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o de inmuebles semejantes o comparables, trayendo a valor presente la suma de los ingresos probables o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. Método del costo de reposición. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de una construcción se aplicará el método de costo de reposición, consistente en establecer el valor comercial de un predio a partir de la depreciación de una estimación del costo total de una construcción.
4. Método residual. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de un terreno se aplicará el método residual, el cual se deriva de estimar el valor total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.

Finalmente, culminado y aprobados los avalúos comerciales, diferenciando los valores unitarios de suelo, construcción e integrales se desarrollan los siguientes productos:

- Tablas de valor para las unidades de construcción convencional en función del puntaje, vetustez y uso según modelo LADM
- Tablas para las unidades de construcción No convencional en función de puntaje, vetustez, tipo anexo y tipología del mismo

- Determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas
- Elaboración de los modelos econométricos

Con lo anterior anteriormente desarrollado, se proceden a realizar la liquidación de la base gravable y realizar las proyecciones fiscales para definir diferentes escenarios de aprobación que permitan al señor Alcalde determinar el porcentaje del avalúo comercial en que los avalúos catastrales se fijaran para la vigencia 2023 en el área rural.

Realizar operativos para levantamiento predial urbano nph método combinado (directo, indirecto, declarativo, colaborativo). para desarrollar esta actividad se debe: realizar captura de información en campo, calificación de construcciones, verificación o levantamiento de elementos cartográficos en predios de nph, realización de fichas prediales y croquis."

Realizar control de calidad alfanumérico de la información proveniente de los levantamientos prediales por métodos combinados (muestreo 30%). para desarrollar esta actividad se debe: efectuar la revisión y el control de calidad a los datos alfanuméricos provenientes o resultantes de los levantamientos prediales.

- **Indicador 54020040006 – Predios Actualizados por Conservación**

- ✓ Predios Actualizados Catastralmente

Para el logro de las actividades del proyecto, para el tercer trimestre de la vigencia 2022, la meta lograda se reflejo de los trámites atendidos a solicitud de parte y de oficio.

La meta acumulada del mes de enero a diciembre de del 2022, con corte de la información del 19 de Diciembre corresponde a predios actualizados en la base de datos catastral a través de los diferentes procesos de la conservación, lo que representa el 74 % del cumplimiento de la meta del indicador de Plan de Desarrollo.

- ✓ Predios actualizados por los equipos de trabajo del Sub Proceso de Conservación

Es pertinente tener en cuenta que, a la fecha de corte, 15 de diciembre aún no se reflejan todos los procesos masivos en el análisis de la base, sin embargo, para dar cumplimiento al requerimiento se refleje esta información en el informe indicando el corte y que la información no está completa sino hasta el fin de la vigencia.

Se logró actualizar a través del Sub proceso de Conservación Catastral, 63.563 predios, con apoyo de los equipos de trabajo que adelantan actividades misionales como (Mutaciones Oficina, Mutaciones Registro, Mutaciones Terreno urbano y Rural, Propiedad Horizontal, Revisión de

Avalúo, Certificación de área y linderos), y equipos de apoyo como informática catastral, cartografía, visitas a terreno y jurídica catastral.

Cuadro 5.146. Trámites adelantados Subproceso Conservación

DESCRIPCIÓN	TOTAL
ACTO DE CIERRE AREAS Y LIND.	150
ACTO DE CIERRE PH	48
ACTO DE CIERRE REV AVAL.	12
ACTO DE CIERRE TERR. RURAL	16
ACTO DE CIERRE TERR. URBANO	90
AVALUOS RETROACTIVOS	134
AVALUOS RETROACTIVOS RURAL	9
CERTIFICACION DE AREAS Y LINDEROS A	64
DESENGLOBE DE TERRENO	62
ENGLOBE DE PARTES	26
ENGLOBE DE TERRENO	9
INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	2
MUTACION OFICINA CAMBIO PROPIETARIO	5.456
MUTACION REGISTRO CAMBIO PROPIETARIO	1.943
MUTACION RURAL INCORPORACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	2.868
MUTACION RURAL REFORMA PH	837
MUTACION RURAL TERRENO AVALUO CONTRUCCION	33
MUTACION RURAL TERRENO DESENGLOBE	88
MUTACION RURAL TERRENO ENGLOBE	33
MUTACION RURAL TERRENO ENGLOBE DE PARTES	6
MUTACION RURAL TERRENO RECTIFICACION	258
MUTACION RURAL TERRENOS OMITIDOS,INSCRIPCIONES,CANCELACIONES	96

MUTACION URBANA INCORPORACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	3.478
MUTACION URBANA REFORMA PH	2.282
MUTACION URBANA TERRENO AVALUO CONTRUCCION	167
MUTACION URBANA TERRENO AVALUO MEJORA EN TERRENO AJENO	146
MUTACION URBANA TERRENO ENGLOBE	290
MUTACION URBANA TERRENO ENGLOBE DE PARTES	958
MUTACION URBANA TERRENO RECTIFICACION	593
MUTACION URBANA TERRENO RELOTEO	254
MUTACION URBANA TERRENO SEGREGACION	425
MUTACION URBANA TERRENOS OMITIDOS, INSCRIPCIONES, CANCELACIONES	44
PROCESO MASIVO	38.865
RECTIFICACIÓN INFO PREDIAL CAMBIO DE AVALÚO	21
RECTIFICACION SIN CAMBIO DE AVALUO	2.243
REVISION DE AVALUOS	1.557
Total general	63.563

***OBSERVACION:** corte a 15 de diciembre de 2022

Cartografía Generada

En el periodo de enero a diciembre se incorporaron en la base cartográfica por EDITOR TRACKING 5.902 predios, correspondiente a 3.850 predios del área urbana y 2.052 del área rural.

En el periodo de enero a diciembre se incorporaron en la base cartográfica por INCORPORACIONES BASE DE DATOS CARTOGRÁFICA 4.773 predios, correspondiente a 3.345 predios del área urbana y 1.545 del área rural.

Cuadro 5.147. Cartografía Generada

REPORTE ANUAL						
MES	EDITOR TRACKING			INCORPORACIONES BASE DE DATOS CARTOGRÁFICA (Aquellas que los equipos nos reportan para incorporar)		
	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL
ENERO	180	120	300	180	120	300
FEBRERO	800	300	1100	800	300	1100
MARZO	370	180	550	400	130	530
ABRIL	150	380	530	150	380	530
MAYO	220	180	400	220	180	400
JUNIO	150	110	260	150	110	260
JULIO	125	90	215	130	81	94
AGOSTO	135	101	236	50	25	75
SEPTIEMBRE	720	150	870	125	75	200
OCTUBRE	170	95	265	187	67	254
NOVIEMBRE	450	180	630	403	50	453
DICIEMBRE	380	166	546	550	27	577

- **Indicador 54020040007 - Software del Sistema de Información Catastral Implementado**

- Implementar el nuevo sistema de información catastral multipropósito

Para la implementación del sistema de información catastral se realizó lo siguiente:

Se adquirió el sistema de gestión catastral multipropósito en modalidad de SaaS (Software como servicio) a través de la suscripción de la plataforma en virtud del contrato de consultoría no.

4131.010.26.1000 del 17 de agosto de 2022 se está realizando la parametrización, identificación y definición de roles perfiles y funcionalidades específicas del Catastro del Distrito de Santiago de Cali.

Se realizó la personalización de la plataforma de acuerdo a los flujos de trabajo de la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali.

TABLEROS DE CONTROL

Se calcula en 4 etapas:

- Extracción de manzana predial de los nuevos predios. (NPN)
- Estadísticas a nivel de manzana de los predios de la misma condición (PH y CONDOMINIOS)
- Cálculo del “avalúo catastral”
- Liquidación del impuesto predial con base al estatuto tributario

Cálculo de estadísticas descriptivas por condición de predio, comuna, tipo de predio: conteos, sumas, promedios, etc.

ANALÍTICA

- Las zonas homogéneas propuestas se realizaron con base en ofertas inmobiliarias de apartamentos en venta.
- Índice de actividad lumínica a nivel de manzana para los periodos (2012, 2019, 2020 y 2021).

Se escogieron aquellas manzanas que cumplieran lo siguiente:

- La diferencia en la actividad lumínica 2021-2020 se ubicará en el cuartil más alto.
- La densidad de área construida se encontrará en el cuartil más alto.

FASE REALIZACIÓN COMPONENTE SUSCRIPCION

El funcionamiento del aplicativo se basa en la conexión de acceso desde los dispositivos externos hacia el servidor principal de PREDIUM, este servidor a su vez está conectado con los diferentes servicios como lo es el gestor documental, geo visor, fichas y reporteador, el aplicativo principal tiene acceso a una base de datos en PostgreSQL que está conectada en tiempo real a un sistema de réplicas en la nube, el gestor documental está conectado a una base de datos en MySQL que se integra también a ese sistema de backup de la nube.

Cada servicio dispone de varias API para su interconexión y ejecución, creando una estructura para que los procesos catastrales sigan su curso y su ejecución sea exitosa.

El Geo Visor está conectado con el servidor principal del aplicativo PREDIUM, el servicio de visor y el servicio OVC.

El gestor documental está conectado directamente del servidor de premium y el servicio de OVC, la información del servicio fichas también se guarda en este gestor documental y posteriormente se almacena en una base de datos de MySQL, que a su vez está en tiempo real haciendo una copia de seguridad en la nube.

Por otra parte, el servicio fichas está directamente enlazado con el servidor de PREDIUM, almacenando la información en PDF y copiando a la base de datos de PREDIUM.

Por último, el reportador está directamente enlazado con el servidor premium generando su información directa a la base de datos principal en PostgreSQL de PREDIUM.

Fase REALIZACIÓN COMPONENTE SUSCRIPCION

Observatorio Inmobiliario

Se realizó el desarrollo de los productos que conforman el Observatorio Inmobiliario entre los que se encuentran la esquematización de los procesos realizados por la Subdirección de Catastro Municipal, utilización de técnicas de minería de datos para la captura de ofertas inmobiliarias de forma masiva y automática de los portales especializados de propiedad raíz y la creación de tableros de control en la plataforma Looker Studio (de Google) donde se incluyan los elementos del Observatorio Inmobiliario como la analítica de la base catastral, avance/resultados de la conservación dinámica y la dinámica inmobiliaria de la Ciudad.

En la siguiente ilustración, se muestra uno de los tableros de control generados por parte del observatorio inmobiliario.

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

Se realizó la implementación de las vistas así:
Módulo de Radicación

El módulo de radicación presenta las vistas de usuario en PREDIUM para radicar tramites y consultar su estado.

La vista de radicación de predios presenta diferentes opciones como radicación individual buscando uno a uno cada predio o de forma masiva seleccionando los predios por ubicación geográfica o radicándolos a través de un archivo de texto, digitalizar, gestionar, consultar, modificar, cerrar, imprimir radicación respectivamente y generar reportes. Cada radicación se genera con un comprobante asociado a un identificador que permite hacer la trazabilidad respectiva.

La vista para consultar radicaciones ofrece identificar predios por Numero Predial Nacional, número del identificador predial, numero de radicación, solicitante y fecha de radicación.

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

Mutación de Segunda Tercera

Desde PREDIUM es posible realizar la proyección de cambios o mutaciones en el predio referentes a englobes, desenglobes o cambios en las construcciones ya sea de área o de calificación; para ello, se tiene todo el flujo de trabajo creado a través de las vistas para realizar el estudio de la documentación, validar si está completa, devolver o proyectar el trámite, generar oficios, asignar trámites, consultar los trámites asignados en la bandeja de entrada, crear informes, asignar tramites al personal de cartografía, asignar en la bandeja de entrada aquellos trámites que requieran ir a terreno, generar las informes de las visitas a terreno, realizar edición cartográfica, realizar cambios en todos los campos de orden alfanumérico y generar resoluciones.

A continuación, se muestra un ejemplo de las vistas implementadas a la hora de la realización de un informe de visita de terreno.

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

En el anexo 1.3.2.2. Anexo No 3 - Vistas mutación de segunda_tercera.pdf se pueden observar detalladamente el modelo de navegación para abordar todas las funcionalidades en el sistema en esta categoría.

Diseño Detallado Mutación de Segunda y Tercera Clase

Diseño Detallado_Mutación de Segunda y Tercera Clase.pdf podrá verse el diagrama de flujo mostrando el proceso que debe llevar a cabo cada uno de los usuarios para finalizar la mutación,

luego se desarrollan los diagramas de secuencia de los casos de uso que son la explicación de la forma como los funcionarios interactúan con el sistema.

El anexo contiene entre otros el diagrama de Casos de Uso Mutaciones de Segunda y Tercera Clase, Diagrama de Colaboración CU_002 Gestión de Trámites, Diagrama de Secuencia CU_002 Gestión de Trámites, Diagrama de Colaboración CU_5 Solicitar Informes Físicos Jurídicos, Diagrama de Secuencia CU_5 Solicitar Informes Físicos Jurídicos, etc.

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

Pantallas Radicación y Mutaciones

Estas pantallas presentan la interfaz gráfica de acuerdo con el perfil del usuario entre los que se encuentran: Líder de Mutación, Analista Físico Jurídico, Analista Cartográfico, Técnico Visitas Terreno, Director Catastro, Control de Calidad, Editor, Líder de Radicación entre otros. Cada pantalla mostrará una bandeja de entrada y otras funcionalidades según el perfil. Por ejemplo, la vista para el Analista Jurídico contiene:

- Bandeja de entrada.
- Gestionar Expediente Físico Jurídico
- Revisar Expediente.
- Ver ficha predial
- Validar documentos

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

Vistas Mutación de Primera

Para la ejecución de una mutación de primera clase se han creado las vistas teniendo en cuenta el flujo de trabajo desde el momento en que el trámite está en la bandeja de entrada, la validación de documentos, el análisis por parte del jurídico, la generación de la resolución, la aprobación por parte del subdirector de Catastro, y el cierre del trámite.

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

Actualmente, se ha llamado Capture como una versión temporal, este aplicativo móvil contempla la captura de información catastral en campo y contiene sus módulos móvil y web.

Módulo móvil: La descripción de los requisitos del aplicativo Móvil, los requisitos que hacen referencia a las funcionalidades, procedimiento y metodologías utilizadas en el desarrollo del proyecto, tecnología, implementación de mecanismos de seguridad, documentación e implantación del sistema..

Módulo web: la descripción de las funcionalidades, procedimiento y metodologías utilizadas en el desarrollo del proyecto, tecnología, implementación de mecanismos de seguridad, documentación e implantación del sistema. Se encuentran en detalle en el anexo: 1.3.2.6. Anexo No 8 - Aplicación web.pdf

Arquitectura: El diagrama que demuestra la arquitectura de la plataforma de campo se puede ver en detalle en el anexo: 1.3.2.6. Anexo No 9 - Arquitectura.pdf

Modelo Entidad Relación: El modelo de base de datos usado para los procesos de actualización catastral y que se encuentra en el aplicativo de captura puede verse en detalle en el siguiente anexo: 1.3.2.6. Anexo No 10 - MER Actualizacion.pdf

Casos de uso: La descripción de los Casos de Uso aplicativo de captura la cual contiene los siguientes archivos:

- CAPTURE_Digrama_Casos_de_Uso_v1.0.pptx
- CAPTURE_Especificaciones Plan de Pruebas_v1.0.docx
- CU_001_MenuApp.docx
- CU_002_003_PerfilUsuarioApk.docx
- CU_004_Sincronizacion.docx
- CU_009_Copias de Seguridad.docx
- CU_100_Visitas.docx
- CU_101_CrearReferenciaPredio.docx
- CU_102_ComponentePredial.docx
- CU_104_EliminarReferenciaPredio.docx
- CU_105_InformaciónGeneral.docx
- CU_106_DatosLevantamiento.docx
- CU_108_MenuConstrucciones.docx
- CU_109_ProcesarTerrenos.docx
- CU_113_MenuDireccion.docx
- CU_116_MenuCambiaReferencia.docx
- CU_117_CancelarPredio.docx
- CU_118_EliminarFoto.docx
- CU_119_MenuDesenglobe.docx
- CU_120_MenuEnglobe .docx
- CU_201_SeleccionarDominios.docx
- CU_204_TomarFoto.docx

Módulos de Catastro

Se tiene un total de 14 módulos para la correcta gestión catastral de la subdirección de catastro del Distrito de Santiago de Cali, dichos módulos son:

- Módulo de acceso y autenticación: controla el acceso a la plataforma a través de usuarios personales e intransferibles para cada funcionario.
- Módulo de radicación: en este módulo se pueden radicar mutaciones, rectificaciones, servicios catastrales, recursos de reposición, recursos de apelación, certificaciones catastrales, procesos masivos para conservación catastral, Peticiones, quejas y reclamos y también se realiza asistencia a notificación personal, asistencia a notificación por aviso.
- Módulo de digitalización de documentos: mediante el cual se gestiona la documentación recibida y generada para la ejecución del trámite.
- Módulo de Trámites: este módulo es usado para la administración de los trámites radicados del Distrito de Santiago de Cali. Dicho módulo contiene:
 - Información General
 - Radicado
 - Expediente
 - Informe jurídico
 - Comunicaciones oficiales
 - Visitas a terreno
 - Ficha catastral
 - Pre- resolución
 - Trazabilidad
- Módulo de notificaciones: este módulo permite la gestión de notificaciones como parte íntegra de la prestación del servicio público de catastro, logrando la generación y administración de:
 - Carta de citación
 - Notificación personal
 - Notificación por aviso
 - Publicaciones por aviso
 - Web service para empresas de mensajería
 - Registro de seguimiento de citaciones y avisos
 - Acta administrativa con carta de publicación
 - Administración de notificaciones
- Módulo de conservación catastral: dicho módulo permite la ejecución de los trámites radicados y la generación de los cambios a cada predio, para ello se tienen las siguientes funcionalidades:
 - Mutación de primera
 - Mutación de segunda
 - Mutación de tercera
 - Mutación de cuarta

- Mutación de quinta
- Rectificación
- Revisión
- Módulo de ventas de servicios catastrales: referente a la generación de productos catastrales que son ofertados por parte de la subdirección de catastro del Distrito de Santiago de Cali las opciones son:
 - Ficha Predial
 - Planos
 - Ploteo Aerofotografía en tamaño original de 24*24 centímetros
 - Certificado de no propiedad catastral
 - Certificado de inscripción catastral con anexo 1,2,3 y 4
 - Autenticaciones de copias de documentos catastrales, autenticación por documentos.
 - Copia de actos administrativos (Por folio)
 - Copia de expedientes administrativos (por folio)
- Módulo de observatorio inmobiliario: Permite realizar el seguimiento del mercado inmobiliario y a través del uso de herramientas de web scrapping se logra el estudio y análisis de las dinámicas inmobiliarias del Distrito.
- Módulo de edición cartográfica y alfanumérica: mediante el uso de este módulo se realiza la edición geográfica de las construcciones y terrenos de cada predio, las opciones que mantiene son:
 - Edición cartográfica
 - Análisis topológico
 - Análisis de integridad de la información
- Módulo de Plusvalía: permite el análisis de las dinámicas económicas de cada predio.
- Módulo de Administración: este contempla la gestión de:
 - Gestión de usuarios
 - Parametrización
 - Gestión de reportes
 - Consulta de auditorías del sistema
 - Zonas homogéneas
 - Interoperabilidad
 - Cierre anual
- Módulo de reportes: permite la generación de estadísticas que dan cuenta del estado de la prestación del servicio público catastral del distrito de Santiago de Cali, contiene las siguientes opciones:
 - Consultas a los sistemas externos

- Consulta de histórico de Kardex
 - Consulta de fichas catastrales
 - Reportes personalizados configurables
 - Consultas expediente de predios
 - Estadísticas
- Módulo OVC: Oficina virtual catastral, permite la atención a los usuarios mediante el uso de una oficina online.
 - Módulo de auditoría: contempla la generación de reportes propios de la gestión catastral que servirán de insumo para las auditorías internas y externas de la subdirección de catastro Cali, dicho módulo contempla:
 - Histórico
 - Transacciones
 - Exportar
 - Reportes de auditoría

La diagramación de estos módulos puede verse en el anexo: 1.3.3. Anexo No 13 - Módulos de catastro.pdf

Base de datos relacional

Se realizó la implementación de la capa de acceso a datos validando el diseño realizado; esto fue realizado usando Hibernate para la conexión de la aplicación al esquema de administración en la Base de datos del "Sistema catastral Cali LADM_COL".

Para ello se describe:

- La persistencia de los datos
- La implementación de las entidades
- La utilización de la clase abstracta "AbstractEntity"
- Utilización del DAO(objeto de acceso a datos) genérico.

También se realiza la validación teórica y funcional del diseño de la base de datos teniendo en cuenta aspectos como la integridad, la seguridad, el análisis de la redundancia de la información y cómo responde el sistema a las pruebas que se le realizan.

Para ello se ejecutaron los siguientes procesos de validación:

- Validación teórica del diseño realizado
- Integridad de los datos
- Análisis de redundancia de la información
- Análisis de la seguridad de la base de datos
- Validación funcional

- Aporte social y económico

Módulos de comunicación con SAP

La comunicación el sistema de gestión administrativo financiero territorial (SAP) se estipula mediante el uso de las BAPIs (Business Application Programming Interfaces) que en concreto son piezas de código en forma de módulo de funciones, usadas en la integración entre componentes de SAP, así como con componentes externos. Dicha integración de componentes se realiza a nivel de negocio, no a nivel técnico, lo que permite una mayor estabilidad en la unión e independencia de la tecnología de comunicación subyacente.

Diseño arquitectura SaaS PREDIUM

La arquitectura actual se encuentra basada en microservicios con configuraciones de réplicas en la nube conectando estos servicios a través de varias API, una base de datos principal Y bases de datos auxiliares para diferentes servicios de la aplicación en general.

Este modelo de arquitectura está pensado en el funcionamiento independiente ya que si algo falla sea posible aislar y los demás servicios del aplicativo funcionen correctamente sin ser afectados, teniendo en cuenta que el aplicativo maneja una cantidad considerable de información y pretende tener siempre un respaldo, para no tener interrupciones en su servicio.

Componentes del aplicativo.

- Dispositivos de acceso como lo son computadores tabletas y teléfonos móviles.
- Sistema de control de usuario para acceso a servicios de PREDIUM y OVC
- API Gateway
- Spring Security
- Servicios, Visor, OVC, Editor.
- Microservicios por API, Services Api, ficha, gestor documental, geovisor, reporteador.
- Bases de datos, PostgreSQL y MySQL

A continuación, se muestra el diagrama con la arquitectura diseñada:

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

Funcionamiento

El funcionamiento del aplicativo se basa en la conexión de acceso desde los

dispositivos externos hacia el servidor principal de PREDIUM, este servidor a su vez está conectado con los diferentes servicios como lo es el gestor documental, geo visor, fichas y reporteador, el aplicativo principal tiene acceso a una base de datos en PostgreSQL que está conectada en tiempo real a un sistema de réplicas en la nube, el gestor documental está conectado a una base de datos en MySQL que se integra también a ese sistema de backup de la nube.

Cada servicio dispone de varias API para su interconexión y ejecución, creando una estructura para que los procesos catastrales sigan su curso y su ejecución sea exitosa.

El Geo Visor está conectado con el servidor principal del aplicativo PREDIUM, el servicio de visor y el servicio OVC.

El gestor documental está conectado directamente del servidor de premium y el servicio de OVC, la información del servicio fichas también se guarda en este gestor documental y posteriormente se almacena en una base de datos de MySQL, que a su vez está en tiempo real haciendo una copia de seguridad en la nube.

Por otra parte, el servicio fichas está directamente enlazado con el servidor de PREDIUM, almacenando la información en PDF y copiando a la base de datos de PREDIUM.

Por último, el reportador está directamente enlazado con el servidor premium generando su información directa a la base de datos principal en PostgreSQL de PREDIUM.

1.1.1. Implementación Oficina Virtual

Se cuenta con un sistema alternativo vía Web para la radicación de trámites y solicitudes para el usuario de una manera rápida y eficaz que consta de cuatro sencillos pasos:

Se cuenta con evidencia fotográfica en la Subdirección de Catastro

La facilidad de realizar estos trámites desde la comodidad del hogar, esta ventajosa forma de radicar y hacer seguimiento de los tramites es cómodo para el usuario debido a que en cualquier momento y lugar puede acudir a la recepción de este tipo de trámites, y poder llevar de manera practica un seguimiento de este hasta su finalización.

se cuenta con la página de inicio de la oficina virtual:

- **Indicador 54020040008 Catastro Multipropósito implementado**

PRODUCTOS:

- Implementar el Modelo LADM-COL

Se realizó el análisis de datos simples y compuestos para cada una de las variables que conforman la base de datos catastral en el nuevo modelo LADM-COL. de predios rurales. Se Perfilan y se crean catálogos de las entidades Fuente Administrativa y Unidades de construcción, Predio, Interesados y Terreno". Esta actividad ya se encuentra en el 100%

Se encuentran generados los archivos de intercambio entre sistemas de gestión (ETL) para la información de la base catastral proveniente de la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali y el Modelo LADM COL requerido por el SINIC

Se ha realizado la migración de la base geográfica alfanumérica al modelo LADM-COL adicionalmente se ha completado y subsanado las inconsistencias encontradas en dicha base a partir de la revisión generada con los insumos encontrados en oficina

- Fortalecer el Sistema de Información Catastral
- Realizar los barridos prediales con enfoque Multipropósito
- Realizar proceso de Difusión

Los entregables como soporte de este pago son:

Informe de la descripción metodológica de los levantamientos prediales urbano PH con los diferentes métodos para conservación catastral y evaluar la información estadística resultante de las actividades de conservación catastral adelantadas en su jurisdicción de manera tal que evalúe la evacuación de los saldos de mutaciones frente a las programaciones aprobadas y ejecución del presupuesto asignado.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar Control de Calidad alfanumérico de la información proveniente de los levantamientos prediales por los diferentes métodos con los muestreos asignados
- Valoración de una muestra de unidades constructiva, localizadas en el Distrito de Santiago de Cali

DESCRIPCIÓN METODOLÓGICA

Conforme lo establecido en el Decreto 148/2020 se define conservación catastral como: “Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.”

Se garantizará el adecuado mantenimiento de la información catastral a través del sistema de gestión, en el cual se dé alcance a las necesidades de los usuarios y entidades que requieran de la información catastral desde el primer día de la habilitación catastral. Cabe mencionar que se atenderán de manera prioritaria los trámites dentro del marco del proceso de actualización catastral, sin embargo, se dará alcance a aquellas solicitudes que requieren atención durante la vigencia por parte de los usuarios. Dentro de las actividades desarrolladas dentro del marco del proceso de conservación catastral se encuentran:

- Análisis de saldos de conservación entregados por parte del IGAC: Teniendo la información pendiente de trámite a la fecha de entrega de los datos.
- Capacitación del personal
- Elaboración de documentos metodológicos
- Revisión de expedientes entregados por el IGAC
- Fase Operativa, atención de usuarios
- Planes de trabajo
- Elaboración de trámites

Teniendo en cuenta lo anterior y para efectos de garantizar la adecuada ejecución del proceso, orientada en el mantenimiento de la información catastral se establece los siguientes mecanismos de interoperabilidad:

Cuadro 5.148. Mecanismos de interoperabilidad

ACTIVIDADES		PRODUCTOS	PERSONAL
Proceso catastral	Solicitud formal a la secretaria de Planeación de la ciudad, de insumos correspondientes a clasificación del suelo, centros poblados, suelo de protección, estudios de riesgo, zonas de interés público, tratamientos urbanísticos, áreas de actividad, componente rural.	Bases de datos gráficas y alfanuméricas que soporten la información de ordenamiento territorial para el municipio	No aplica
	Recibo y gestión de nuevos requerimientos ciudadanos	Informe de flujo de trámites emitido por el coordinador de área	No aplica
	Solicitud de base de datos jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR	Base de datos georreferenciada y con alertas de vacíos de información (análisis de informalidad de la propiedad)	No aplica
	Gestión y respuesta a saldos (trámites represados)	Informe de flujo de trámites emitido por el coordinador de área	No aplica
	Incorporación de mutaciones en los registros catastrales	Actos administrativos que evidencien los cambios	No aplica
	Gestión de insumos preliminares (licencias de construcción, catastro de usuarios, instrumentos de ordenamiento, inventario de información geográfica, etc.)	Base de datos espacial y alfanumérica que relacione la información levantada	No aplica
	Atención a requerimientos de gestión predial de la Alcaldía u otras entidades, en el marco de la interoperabilidad	Informe que relacione las actividades catastrales que han solicitado las dependencias	Profesional SIG, responsable de conservación catastral/ control de calidad
	Posterior a las primeras Actualizaciones. Conservación permanente del catastro a través	Conservación y atención prioritaria a los ciudadanos	

	de la incorporación de variaciones puntuales o masivas desde lo físico, jurídico o económico.		Control de Calidad Profesional catastral / jurídico SIG
--	---	--	---

Tabla 1 Procesos catastrales

Análisis de información de Campo

La información aquí descrita se anexa en la carpeta Anexo 1 soportes de campo, se tomo como muestra una unidad residencial tipo PH

Se adicionan controles de calidad en formato Excel y csv. en el anexo 2 Controles de campo los cuales contienen las incidencias encontradas y a Anexo 3 geodatabase producto de la toma de información de campo.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Teniendo en cuenta lo establecido en el modelo LADM y la normatividad catastral vigente se procederá a recibir y analizar de manera periódica la información registral basado en el subsistema de insumos de la SNR, que para el caso en particular para el proceso de conservación se realizará las consultas directas a la información base registral garantizando la respectiva correspondencia a través del Número Único Predial.

Análisis de información Registral

De acuerdo con la caracterización cartográfica y alfanumérica de la información entrega por la Subdirección de Catastro Cali, para los predios con condición 9, así las cosas, una vez se contó con la información, el equipo jurídico dio inicio a las labores de análisis con apoyo de la Ventanilla Única de Registro- VUR-.

Para esto, previamente identificado el nombre del Proyecto se procedió con su especialización a fin de determinar la ubicación del mismo, teniendo en cuenta que actualmente el Distrito de Cali, cuenta con una amplia zona de expansión urbana, y el objetivo del presente ejercicio obedecía exclusivamente al levantamiento de la información física, jurídica y económica de los predios ubicados en la zona urbana del Distrito de Cali, dentro del proceso de conservación dinámica.

Una vez, clasificado el Proyecto se procedió a identificar el predio matriz para determinar su estado en la base catastral y /o establecer las conexiones existentes; este proceso ser realizó utilizando las herramientas de consulta de información denominado “Sistema de Información Geográfico Catastral Sistema SigCat – WEB” y la Ventanilla Única de Registro – VUR-, lo que permitió determinar a su vez cuantas unidades jurídicas integran el proyecto y el estado de cada una de ellas en el catastro.

Con el apoyo de la herramienta de consulta VUR y la escritura pública de reglamento o reforma se da inicio a la toma de captura de la información, identificado:

SDE.CAT_TITULO, corresponde al método en el cual se registró información en el que se indican las instancias de los derechos que el interesado ejerce sobre un predio. Lo que permite identificar el dominio o derecho real que se ejerce sobre el bien. Situación jurídica que es complementada en el ámbito de la gestión catastral como el polígono que representa el asentamiento de personas naturales o jurídicas con ánimo de señor y dueño sobre un predio privado, el cual cuenta con construcciones y/o edificaciones.

LC_Fuente administrativa, En el sistema colombiano, se estipula la coexistencia de un título y un modo para la adquisición de los derechos reales, los cuales se configuran a través de escritura pública, el cual es un documento público que se realiza ante un notario, determinado un hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario, que firma con el otorgante u otorgantes, demostrando la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó; otro de los títulos son las Sentencias y los Actos administrativos.

La sentencia es la resolución judicial definitiva dictada por un Juez o Tribunal que pone fin a la litis o caso sometido a su conocimiento y cierra definitivamente su actuación en el mismo definiendo en este sentido el dominio que una persona puede ejercer en determinado bien.

El Acto Administrativo es toda manifestación o declaración emanada de la Administración Pública en el ejercicio de potestades administrativas, mediante el que impone su voluntad sobre los derechos, libertades o intereses de otros sujetos públicos o privados y que queda bajo el del comienzo.

Este análisis a su vez nos brinda información que nos permitió determinar el tipo de persona determinado si está asociada a una natural o jurídica, así mismo se captura información en cuanto a nombre y apellidos, razón social, tipo y número de documento, información en la cual el nuevo sistema lo ha determinado como SDE.CAT_TITUPROP-.

Las tablas de valor PH se encuentran en el Anexo 4 TABLAS DE VALOR AREA_PH_PARQUEADEROS el cual contiene una muestra de los PH visitados en el avance del proyecto, se cuenta con evidencia fotográfica en la subdirección de catastro.