



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **202341310500043551**
Fecha: **06-06-2023**
TRD: **4131.050.13.1.953.004355**
Rad. Padre: **202341730100951842**

ROSA ELENA MORENO
Correo electrónico: rosahelenamoreno@hotmail.com
Presidenta de la JAL

JHON JARAMILLO
Correo electrónico: jaramillojhonlider@gmail.com
Vicepresidente de la JAL

CARLOS ARTURO RENTERÍA OTERO
Correo electrónico: vcabuitrera@hotmail.com
Veeduría Comunitaria Ambiental

PHILIPPE CONIL
Correo electrónico: guatin@lacasadelguyatin.com
Vereda El Plan Cabecera
Cali.

Asunto: Petición de información.

Cordial Saludo.

En atención a lo peticionado mediante Radicado Orfeo No. 202341730100951842 de fecha 16/05/2023 relacionado con la actualización catastral en el corregimiento de La Buitrera y demás corregimientos de Cali, la Subdirección de Catastro en cuanto a lo de su competencia, informa lo siguiente:

La Resolución No. 1149 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC “Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito”, en sus considerandos establece que el catastro “...es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos”.

Ahora bien, en apego a la normatividad catastral, la Subdirección de Catastro Distrital emitió la Resolución No. 4131.050.21.5577 de fecha 11 de octubre de 2022 "POR LA CUAL SE ORDENA LA EJECUCION DEL PROCESO DE ACTUALIZACION DE LA FORMACION CATASTRAL



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

EN EL AREA RURAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI Y SE FIJA LA FECHA DE INICIACION DE LOS TRABAJOS Y OPERACIONES CORRESPONDIENTES", acto administrativo de carácter general que podrá consultar y/o descargar en el link de la Alcaldía de Santiago de Cali: https://www.cali.gov.co/aplicaciones/boletin_publico/detalle_boletin.php

Posteriormente, mediante Resolución No. 4131.050.21.7435 de fecha 30/12/2022 "Por medio de la cual se ordena la renovación de la inscripción catastral de los predios rurales conformados por quince (15) corregimientos: Navarro, El Hormiguero, Montebello, Golondrinas, Pance, La Buitrera, Villacarmelo, Los Andes, Pichindé, La Leonera, Felidia, Saladito, La Elvira, La Castilla y La Paz del área rural del Distrito de Especial de Santiago de Cali, que fueron actualizados en su formación catastral durante el año 2022 y se determina su vigencia fiscal", la Subdirección de Catastro Distrital dio aplicación al proceso de actualización catastral rural, eliminando las disparidades existentes en cuanto a los aspectos físico y/o económico de los predios rurales situados en los quince (15) corregimientos que conforman el suelo rural de Santiago de Cali.

Dicho acto administrativo, es decir, la Resolución No. 4131.050.21.7435 de fecha 30/12/2022, también puede ser consultada y/o descargada en el link arriba citado.

Con respecto a "2. OBJETO DE LA PETICIÓN", a continuación se da respuesta a cada uno de los puntos planteados y en cuanto a la exclusiva competencia del catastro, en los siguientes términos:

1. Los criterios y parámetros para el avalúo catastral 2023 (área del predio, tipo de vivienda, uso del predio, uso de la vivienda, metros cuadrados construidos, estrato, área verde del predio, cobertura boscosa, etc.).

R/. Durante el proceso de actualización catastral adelantado en todos los predios que se encuentran situados en suelo rural del Distrito de Santiago de Cali, la Subdirección de Catastro utilizó criterios técnicos y objetivos, en el marco de las metodologías para la actualización catastral. (Art. 44. Res. 1149/2021 IGAC) que precisas:

"Metodología para la actualización catastral. El gestor catastral podrá utilizar métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos para la identificación predial de la información física, jurídica y económica, siempre y cuando garantice el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los productos catastrales del proceso, establecidos mediante la Resolución 388 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue."

Es importante mencionar que el Decreto 148 de 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", en su artículo 2.2.2.2., sobre Procesos de la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

gestión catastral, precisa lo siguiente:

“Artículo 2.2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

(...)

b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un periodo determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.”.

2. La ponderación de estos parámetros en el cálculo del avalúo.

R/. La liquidación de los avalúos catastrales en el marco del proceso de actualización, tuvo como fundamento las investigaciones del mercado inmobiliario, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas -ZHF, permitiendo así la determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas -ZHG y los valores por metro cuadrado de construcciones y anexos, en los quince (15) corregimientos del área rural del Distrito Especial de Santiago de Cali.

Dicho lo anterior, los avalúos responden a las características y condiciones de cada predio en particular.

3. La base de evaluación de estos parámetros para los predios que no han sido visitados por el equipo técnico de Catastro Multipropósito en el 2022-2023.

R/. Como se indicó en el punto 1, el Decreto 148 de 2020 precisa que para adelantar el proceso de actualización catastral “...podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.”

4. La base gravable del impuesto predial.

R/. En consonancia con el Estatuto Tributario Municipal (Decreto Extraordinario No.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

411.0.20.0259 de 2015), precisa que el avalúo catastral resultante de los subprocesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral realizados de conformidad con la Ley 14 de 1983, es la base gravable para la liquidación del impuesto predial unificado, siendo éste último, competencia de la Subdirección de Impuestos y Rentas.

5. El método de cálculo del impuesto predial.

R/. Como se indicó en el punto anterior, la entidad competente para dar respuesta en materia de liquidación del impuesto predial es la Subdirección de Impuestos y Rentas, motivo por el cual se correrá traslado por competencia los interrogantes relacionados con el impuesto predial.

6. Los fundamentos normativos que ha utilizado para su implementación.

R/. Como se señaló en el punto anterior, la Subdirección de Impuestos y Rentas es la entidad competente para dar respuesta al interrogante relacionado con el impuesto predial unificado.

7. Los ingresos percibidos por el municipio por concepto de impuesto predial de La Buitrera para los años 2019, 2020 y 2021.

R/. La Subdirección de Impuestos y Rentas es la entidad competente para dar respuesta al interrogante.

Referente a:

“Especificar si, dentro de la organización administrativa de la Secretaría de Hacienda, estos ingresos incluyen:

1. Club Campestre (que tiene unas 50 hectáreas en la vereda La Riverita de La Buitrera)
SI / NO / ¿Cuánto fueron los ingresos de este contribuyente para los 3 años 2019, 2020 y 2021?
2. Condominio La Riverita (son unas 64 viviendas)
SI / NO / ¿Cuánto fueron los ingresos de estos contribuyentes para los 3 años 2019, 2020 y 2021?
3. Predios de Cementos Argos (que tiene unas 800 hectáreas en las veredas La Riverita y El Otoño, que eran propiedad de Cementos del Valle)
SI / NO / ¿Cuánto fueron los ingresos de este contribuyente para los 3 años 2019, 2020 y 2021?
4. Las nuevas urbanizaciones estrato 5 y 6 ubicadas entre la Universidad San Buenaventura y el Condominio La Riverita, al borde de la carretera Cali-Pance y que hacen parte de la vereda La



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

Riverita. Suman unas 500 viviendas.

SI / NO / ¿Cuánto fueron los ingresos de estos contribuyentes para los 3 años 2019, 2020 y 2021?

R/. Dicho particular relacionado con ingresos en materia de impuesto predial, es competencia de la Subdirección de Impuestos y Rentas.

Finalmente y en referencia a los hechos planteados por los solicitantes en clara alusión a los incrementos presentados en los avalúos catastrales como consecuencia del proceso de actualización catastral rural adelantado en el año 2022 con vigencia 2023, la Resolución No. 4131.050.21.7435 del 30 de diciembre de 2022 de la Subdirección de Catastro y por la cual se llevó a cabo la actualización en la base de datos de todos los predios rurales de Santiago de Cali, establece en uno de sus artículos lo siguiente:

“Artículo Cuarto: Revisión de los avalúos. El propietario poseedor podrá obtener la revisión del avalúo catastral en la Oficina de Catastro, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, dicha solicitud la podrá presentar a partir del día siguiente al de la fecha de la Resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.

PARAGRÁFO: Dicha revisión se hará dentro del Proceso de Conservación Catastral y contra la decisión procederá los recursos de reposición ante el mismo funcionario que profiere el acto administrativo y de apelación ante el superior, de conformidad con lo ordenado en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

A su vez, la Resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC, determina lo siguiente:

“Artículo 64. Suministro de información. El propietario, poseedor u ocupante está obligado a:

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad, posesión u ocupación estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.
2. Informar al Gestor Catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.
3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.
4. Suministrar información veraz y útil, así como participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés.

El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue

Así las cosas, atendiendo la normatividad catastral vigente, el propietario o poseedor si así lo considera, puede radicar el trámite de revisión de avalúo de su predio, aportando los siguientes documentos exigidos en la Resolución 4131.050.21.826 del 19 de marzo



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

de 2021 la cual se encuentra vigente a la fecha de la presente comunicación:

(...)

- Solicitud escrita de revisión del avalúo del predio, acompañándola de las pruebas que la justifiquen y que demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y /o de la mejora (límites; tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la construcción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informes pertinentes).
- Presentación del documento de identificación (C.C, NIT, CE, TI) del propietario o poseedor del predio objeto de revisión.
- Fotocopia de escritura pública, acto administrativo o sentencia judicial del predio.
- Recibo oficial de pago de estampillas municipales expedido por la Subdirección de Catastro.

Parágrafo 1. – Son medios de pruebas, entre otros, los siguientes: Registro fotográfico, Avalúo Comercial realizado por personas idóneas, afiliados al Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de acuerdo con la Resolución 1673 del 19 de julio de 2013, ofertas de mercado inmobiliario; planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción.

Parágrafo 2: En la petición de revisión de avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas

(...)

Los anteriores soportes documentales se hacen necesarios para entrar a revisar el aspecto físico y/o económico del predio objeto de petición y con ello, el avalúo catastral, siendo improcedente adelantar dicho trámite sin los documentos enunciados.

La petición deberá ser radicada con el lleno de los requisitos, en las ventanillas de Catastro situadas en el Centro de Atención al Contribuyente ubicado en la plazoleta del CAM primer piso, en el horario de 8:00 a. m. a 4:30 p. m. en jornada continua.

Cabe precisar que esta Subdirección de Catastro procedió mediante Oficio No. 202341310500005524 de fecha 06/06/2023, a hacer traslado por competencia a la Subdirección de Impuestos y Rentas, para que dé respuesta a los temas inherentes al impuesto predial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

De esta manera la Subdirección de Catastro en cuanto a lo de su competencia, da respuesta de fondo al derecho de petición con Radicado Orfeo No. 202341730100951842 de fecha 09/05/2023.

Atentamente,

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector del Departamento Administrativo
Subdirección de Catastro Distrital

Proyectó: Stehefania Losada Amézquita- Contratista
Revisó: José Celio Prado Arroyo -Contratista

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:

http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php