

***XI Curso de Catastro Inmobiliario
AECID – IEF – MEH
Embajada de España en Bolivia
Dirección de Catastro de España***

***Santa Cruz de la Sierra, Bolivia
Julio de 2008***

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  **es** solidaria y competitiva

 **SUBSECRETARIA DE
CATASTRO**

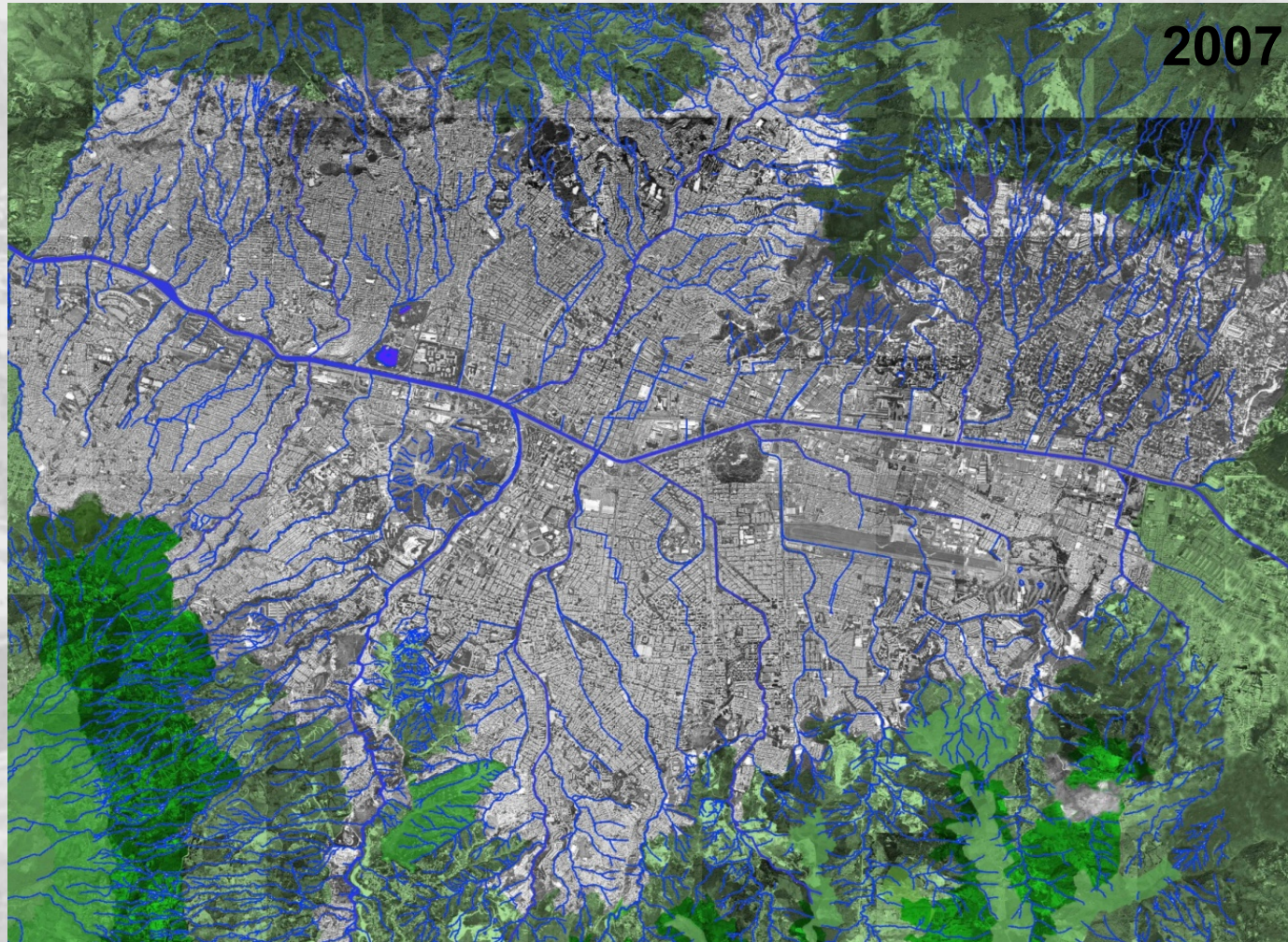
BREVES APUNTES SOBRE LA GESTIÓN CATASTRAL EN MEDELLÍN Y COLOMBIA

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARÍA DE
CATASTRO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

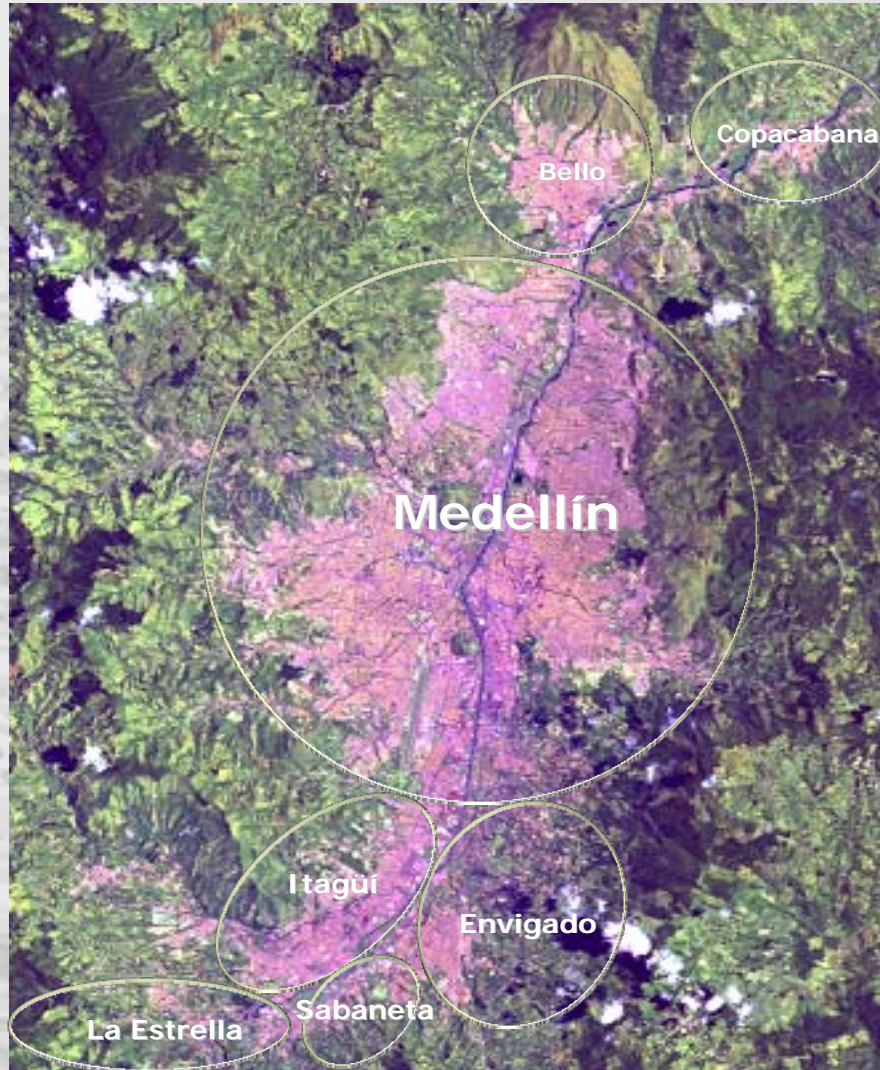


Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín **es** solidaria y competitiva

SUBSECRETARIA DE
CATASTRO

ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ



Más al norte se encuentran los municipios de Girardota y Barbosa.

Más al sur se encuentra el municipio de Caldas.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín **es** solidaria y competitiva

SUBSECRETARIA DE CATASTRO

ASPECTOS GENERALES DE MEDELLÍN

Superficie total : 38.064 hectáreas.

•**Suelo Urbano :** 10.502 hectáreas.

•**Suelo Rural :** 27.042 hectáreas.

•**Suelo de Expansión :** 520 hectáreas.

Altura sobre nivel mar : 1.479 m.

Temperatura promedio : 24° C.

Población estimada : 2'250.000 habitantes.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

EL CATASTRO EN COLOMBIA

IGAC

ENTIDAD RECTORA NACIONAL

8'612.270 predios

\$157,365 billones

CATASTROS DESCENTRALIZADOS

BOGOTÁ

1'935.492 predios

n.d.

CALI

572.678 predios

\$19,355 billones

ANTIOQUIA

1'086.369 predios

\$22,242 billones

MEDELLÍN

760.869 predios

\$31,110 billones

Información a 1° de enero/07. Documento Conpes 3505, diciembre 2007

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARÍA DE
CATASTRO


EL CATASTRO EN COLOMBIA

Es el proceso de preparar y mantener el **INVENTARIO** de la propiedad inmueble del estado y los particulares.

Permite identificar los predios en sus aspectos **Físicos, Jurídicos, Económicos y Fiscales.**

Dentro de la Gestión Catastral se adelantan los procesos de **Formación, Conservación, Actualización e Inscripción Catastral.**

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  **solidaria y competitiva**

 **SUBSECRETARÍA DE
CATASTRO**

METODOLOGIA IGAC - 1985

- DOCUMENTO “METODOLOGÍA PARA LA DEFINICIÓN Y AVALÚO DE ZONAS HOMOGÉNEAS” (IGAC - 1985)
- ANÁLISIS DE VARIABLES QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL SUELO (TOPOGRAFÍA, USOS DEL SUELO, VÍAS, SERVICIOS PÚBLICOS)
- ANÁLISIS DE TIPIFICACIÓN DE VIVIENDA

• DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS

- INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CREACIÓN DE BASE DE DATOS DE OFERTA INMOBILIARIA
- ANÁLISIS CONJUNTO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y MUESTREO DE PREDIOS SELECCIONADOS PARA AVALÚO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

• DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

COMPONENTES DEL AVALÚO CATASTRAL

- **AVALÚO DEL TERRENO** : Se determina mediante el valor obtenido para las **ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS**. Las diferencias de valor por m2 dentro de ellas pueden ser hasta del 20%.
- **AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES** : Cada construcción debe compararse con el valor m2 de uno de los **TIPOS** identificados y que se haya producido en condiciones promedio de la sociedad.

Se utiliza el proceso estadístico denominado Técnicas de Regresión, en procura de estimar el modelo que más se ajuste (lineal, exponencial, potencial ó logarítmico), agrupando las construcciones de acuerdo a su **destinación económica**.

Con su aplicación se consigue estudiar la relación entre las variables definidas: **puntaje de calificación y precio/m2**.

Para la selección del modelo de regresión más ajustado se utiliza el coeficiente de determinación R^2 .

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

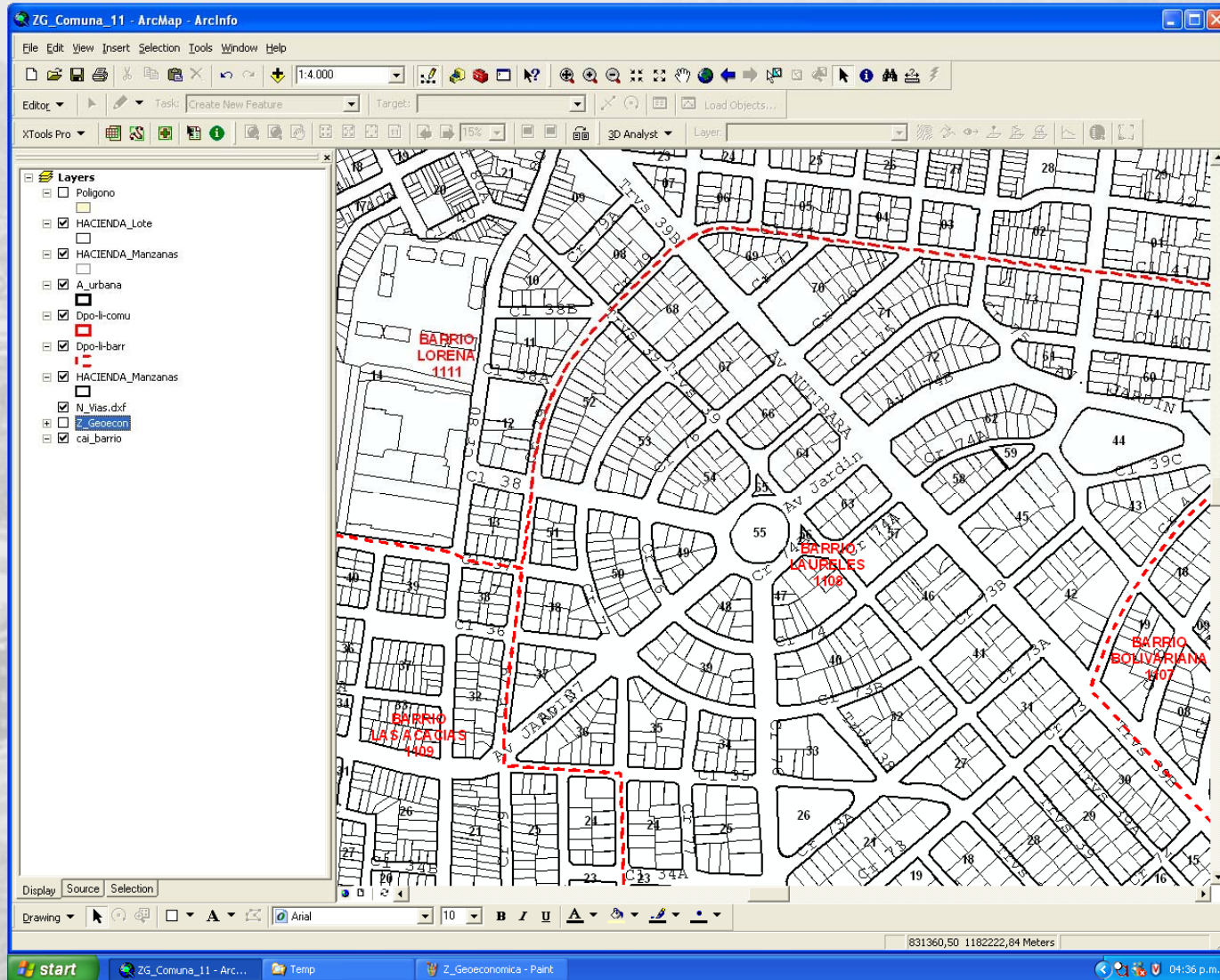
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS

Espacio dentro del perímetro urbano con características similares en cuanto a:

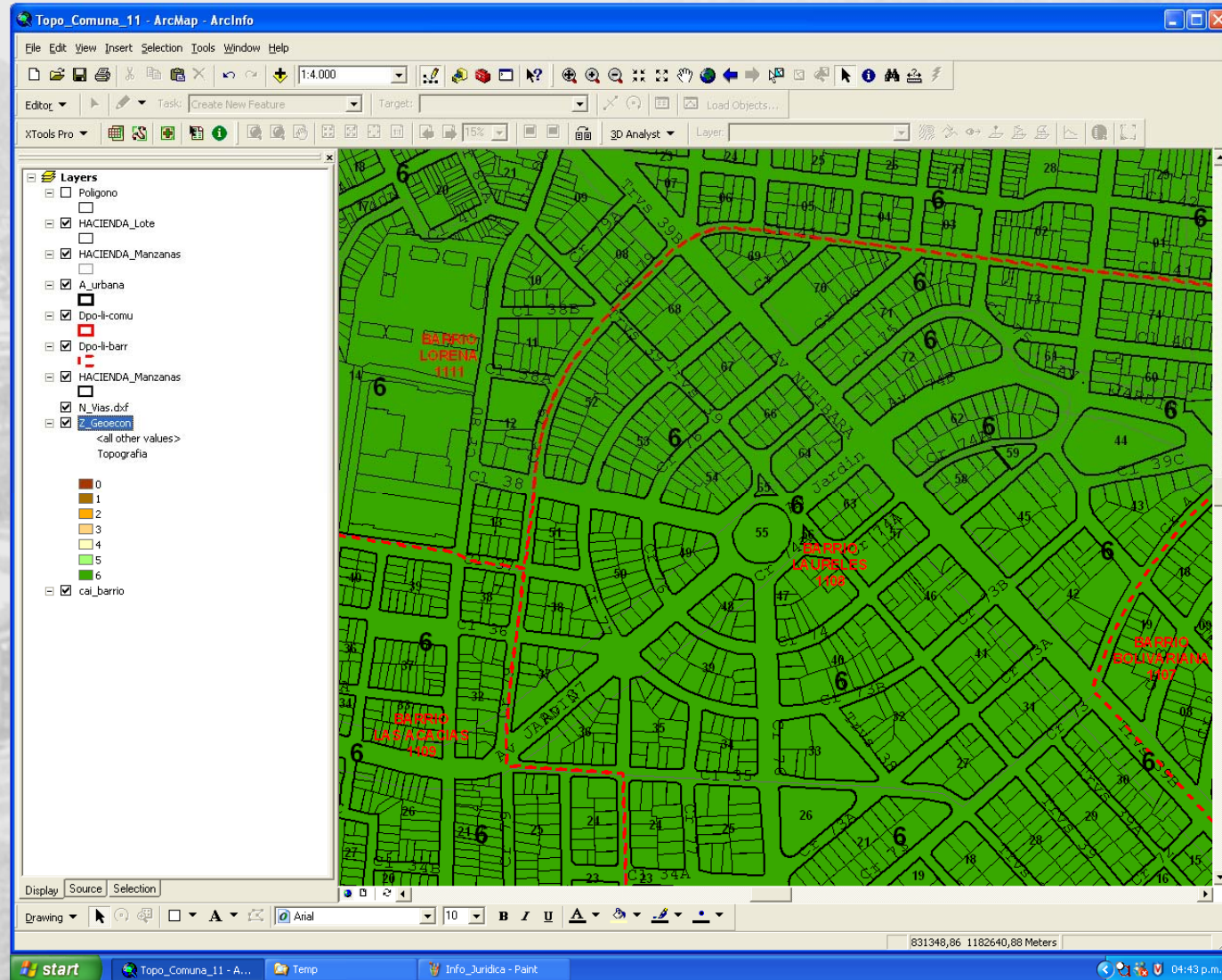
- Topografía.
- Usos del Suelo, tipología de las construcciones y reglamentación.
- Vías.
- Servicios Públicos.
- Tipificación de la Vivienda.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

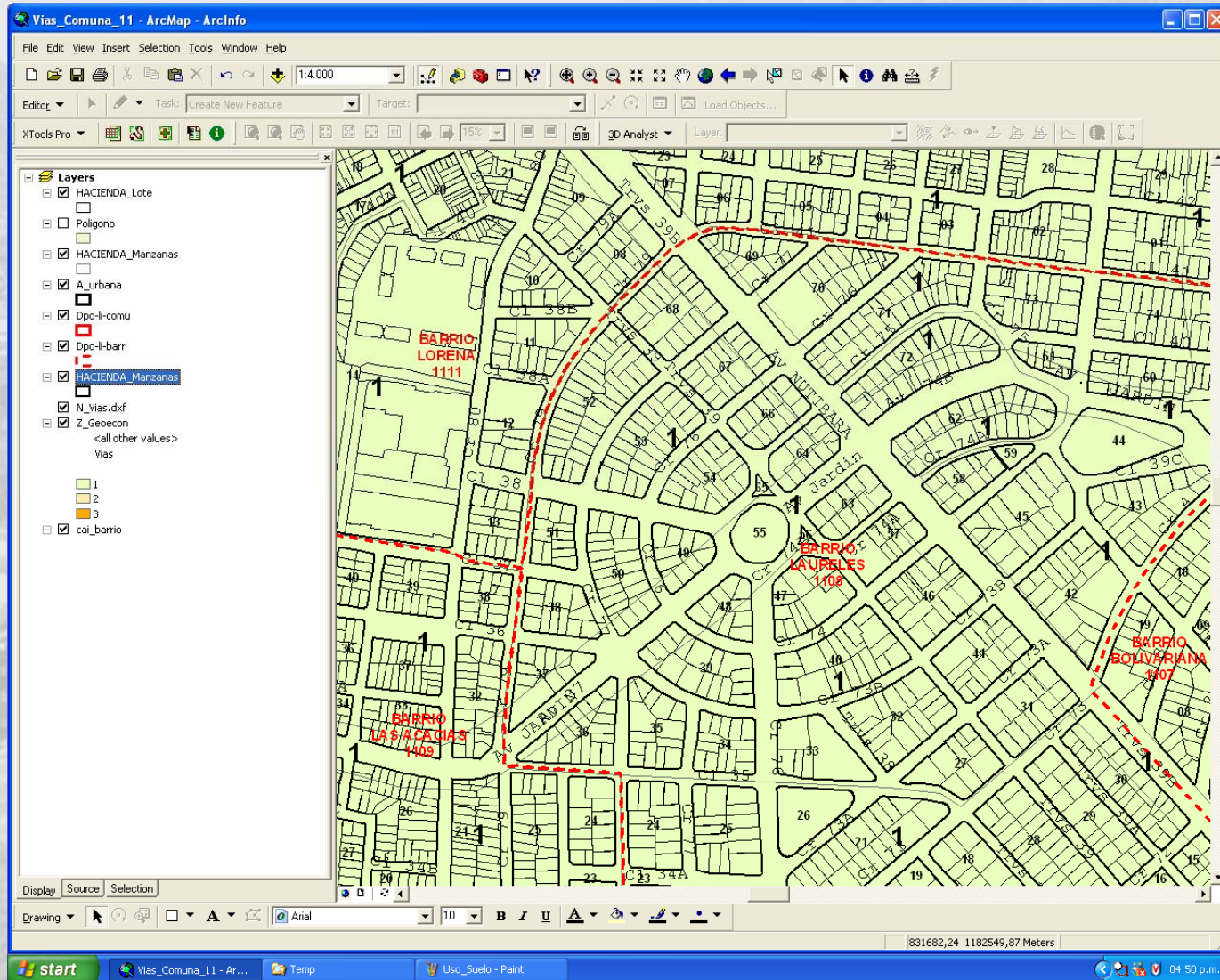
DEFINICIÓN DE ZONAS FÍSICAS (Plano de Prediación)



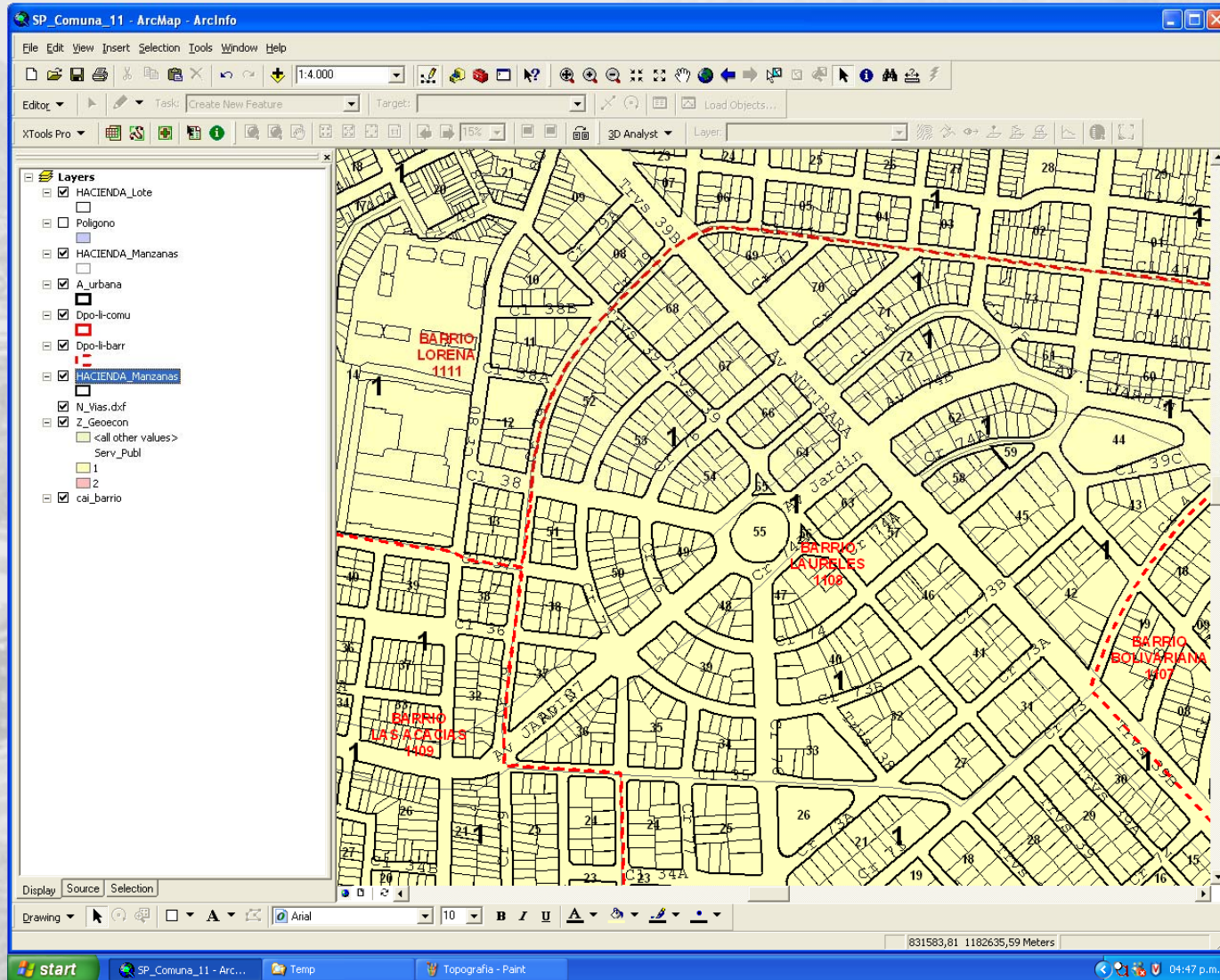
DEFINICIÓN DE ZONAS FÍSICAS (Topografía – Relieve)



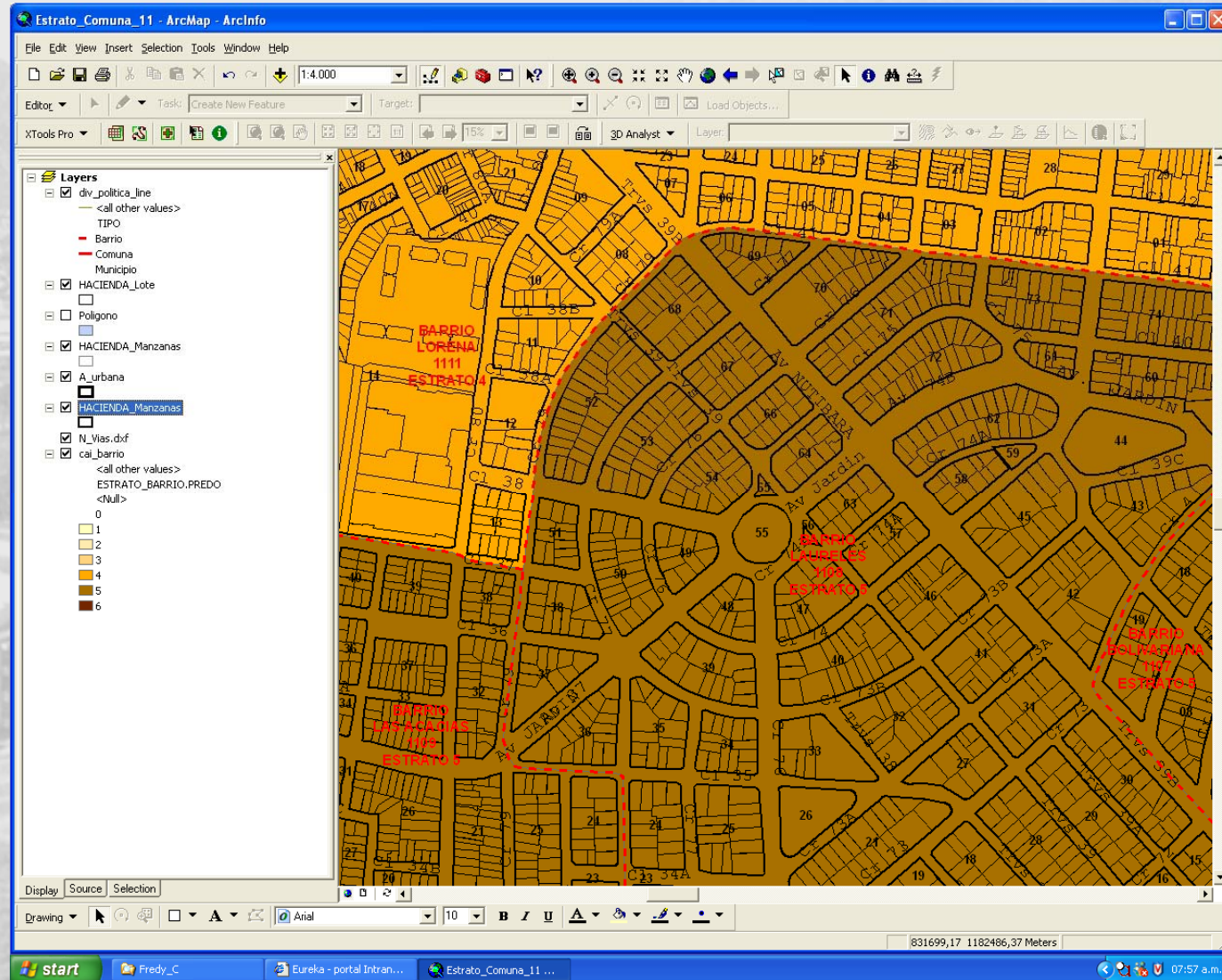
DEFINICIÓN DE ZONAS FÍSICAS (Vías)



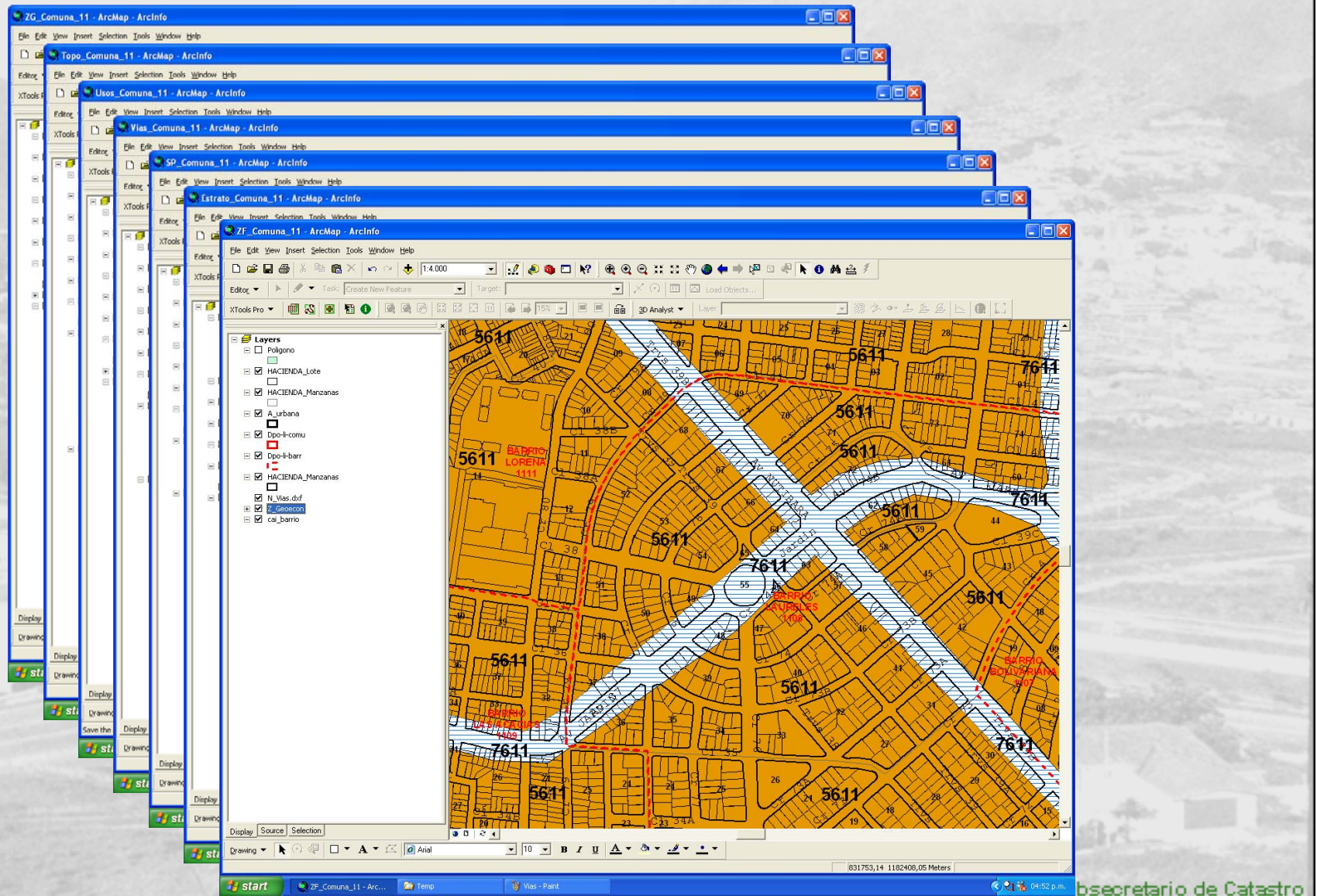
DEFINICIÓN DE ZONAS FÍSICAS (Servicios Públicos)



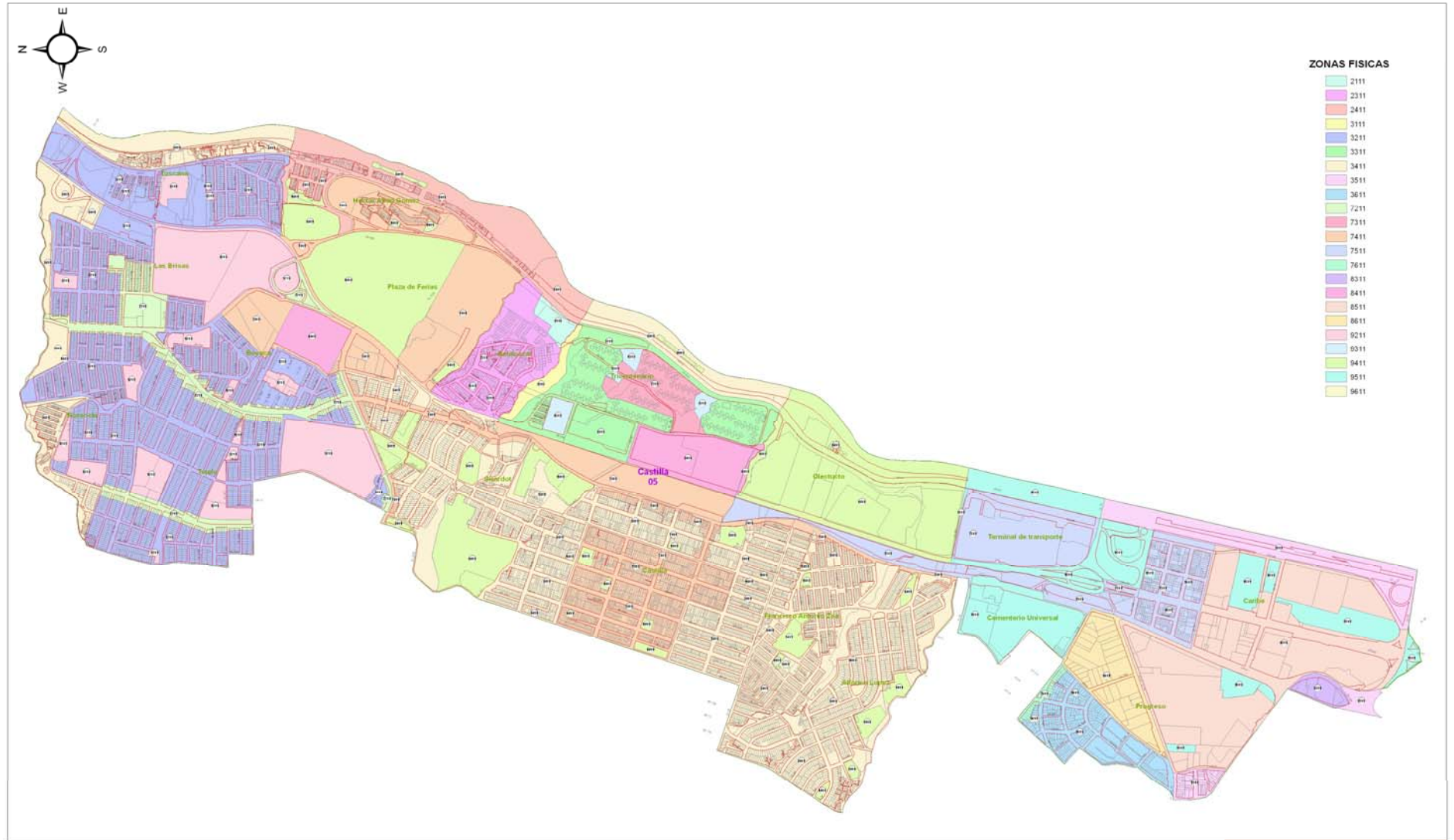
DEFINICIÓN DE ZONAS FÍSICAS (Tipificación de la Vivienda)



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS



COMUNA 5 CASTILLA

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

Espacio geográfico que posee características similares físicas y de precios, con base en datos de investigación económica.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARÍA DE
CATASTRO

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

■ Codificación de la ZHG

Su estructura está compuesta por 7 dígitos así:



1 = Define el estrato socio económico o uso predominante del sector:
1 bajo-bajo, 2 bajo, 3 medio-bajo, 4 medio, 5 medio-alto, 6 alto,
7 comercial, 8 industrial, 9 usos específicos (militar, religiosos, oficiales,
0 salud, tecnología, ciencia.

2 = Identifica la topografía o relieve de la zona.

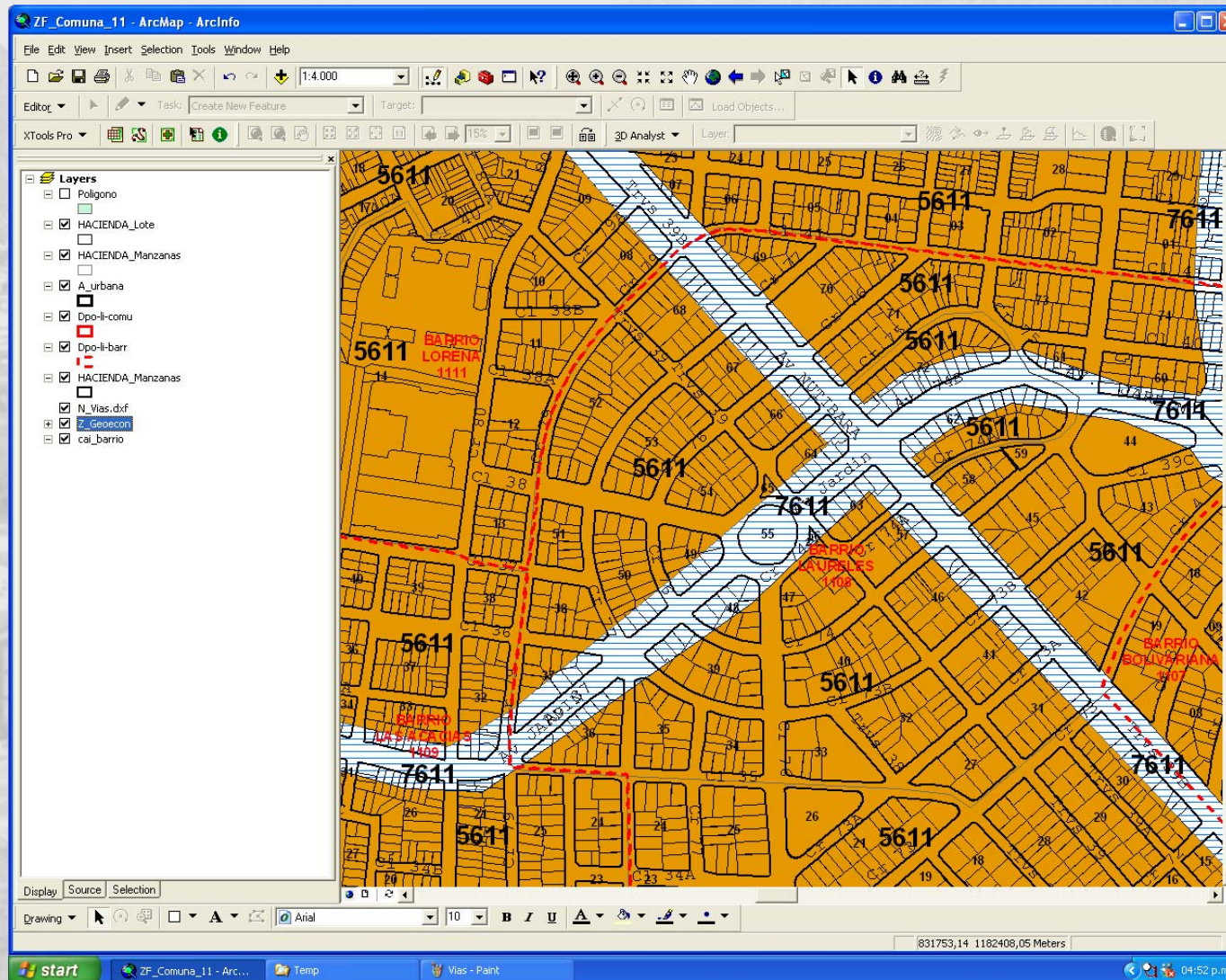
3 = Se refiere a la cobertura de servicios públicos. 1 completos y 2 incompletos.

4 = Identifica la jerarquía de las vías entre primarias, secundarias y terciarias.

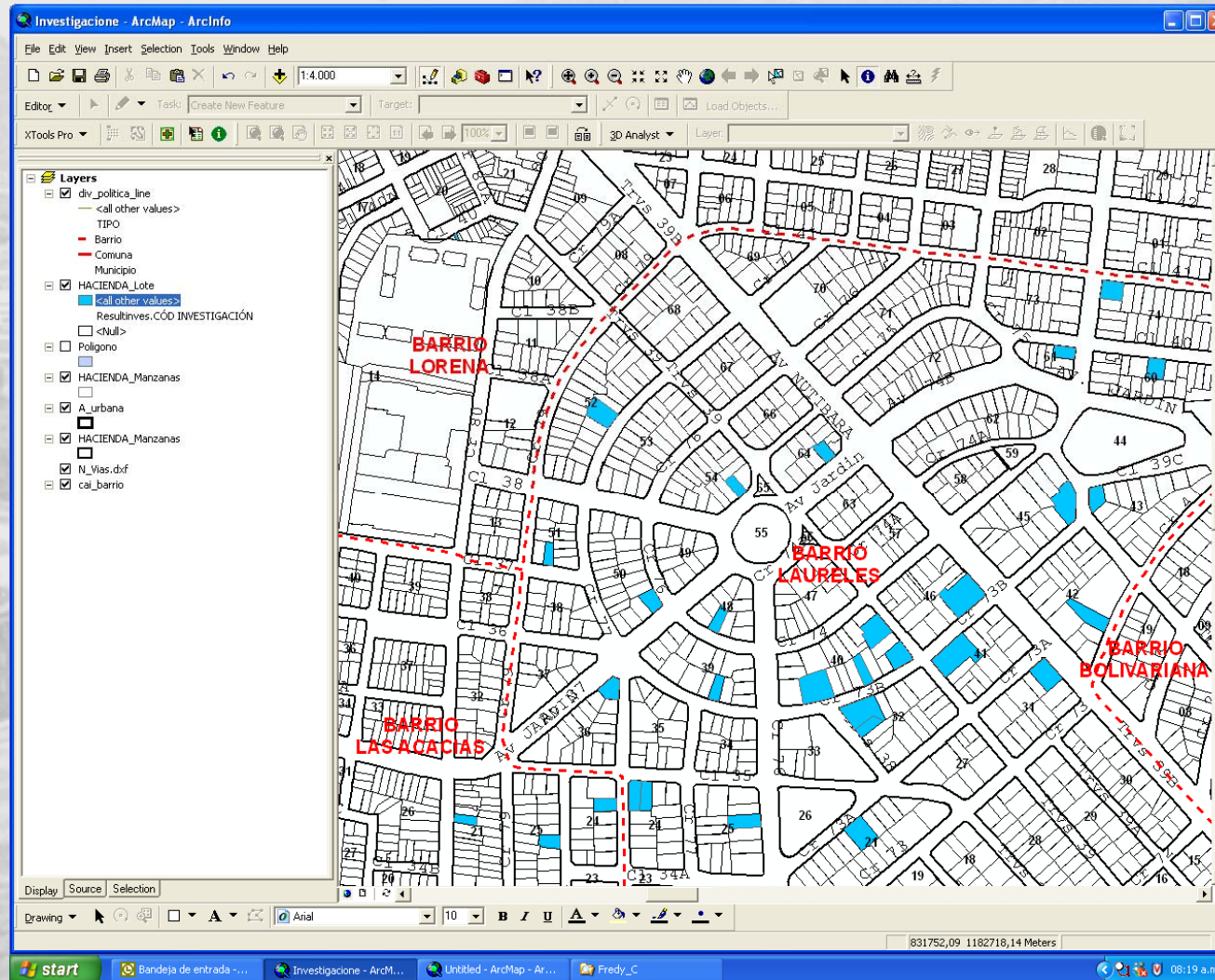
5 al 7 = Con este código se identifica en las tablas el valor de la zona.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

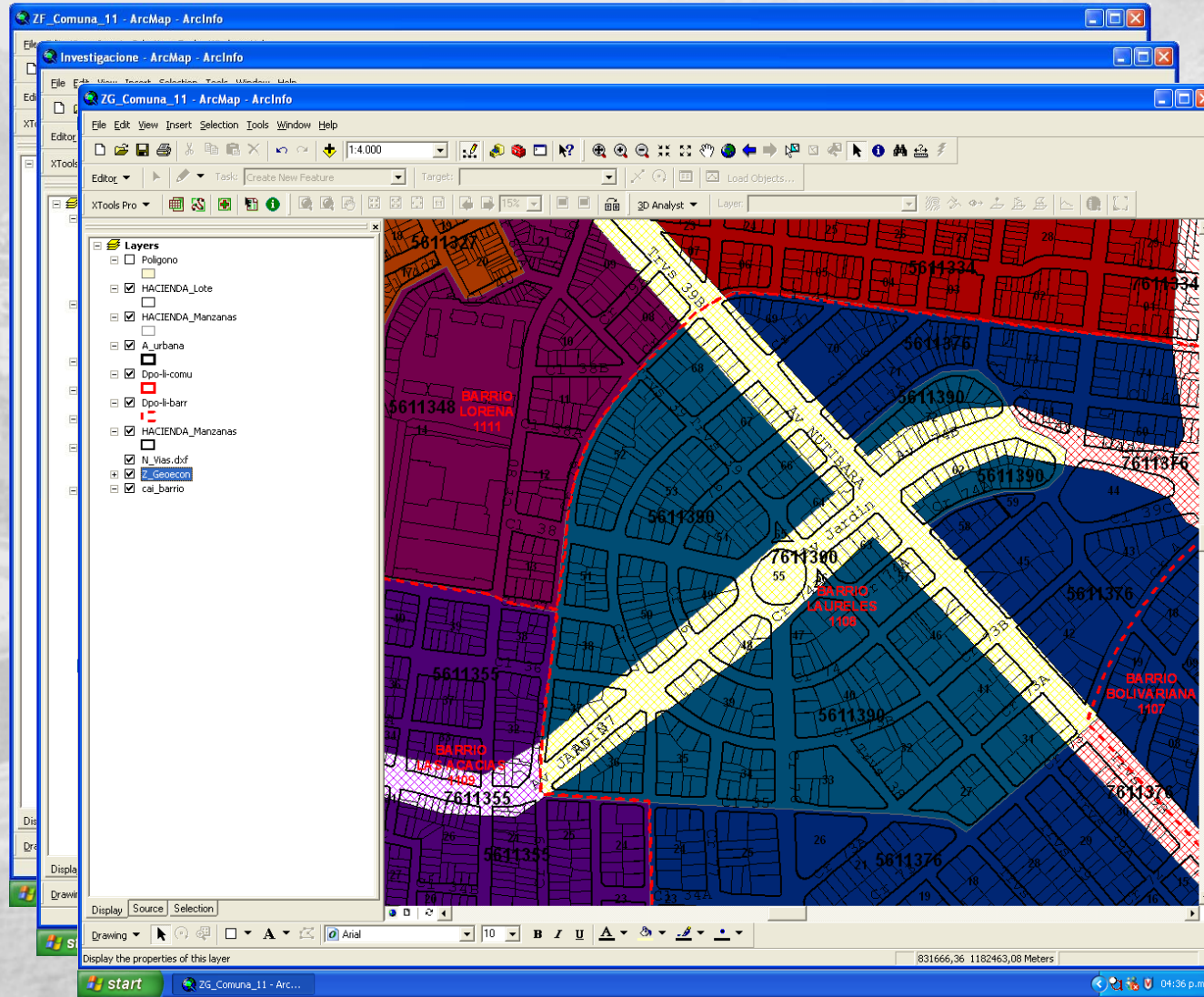
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS



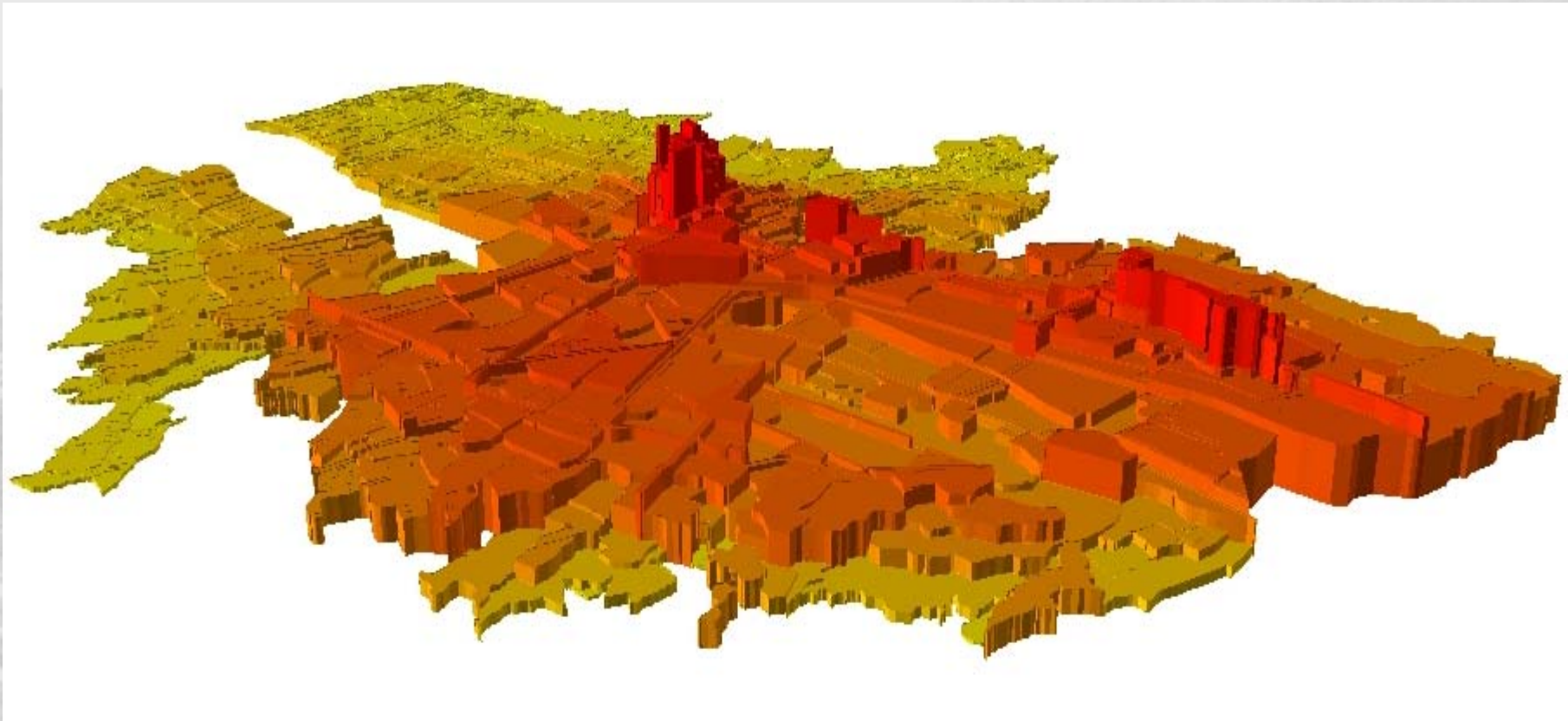
INVESTIGACIÓN DE MERCADO PARA ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS



ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS



MODELO ZHG URBANAS



10450.000000	52250.000001 - 57475.000000	109725.000001 - 114950.000000	188100.000001 - 208000.000000	292600.000001 - 303050.000000	438900.000001 - 449350.000000	627000.000001 - 658350.000000	940500.000001 - 992750.000000
10450.000001 - 12540.000000	57475.000001 - 62700.000000	114950.000001 - 121220.000000	209000.000001 - 229900.000000	303050.000001 - 313500.000000	449350.000001 - 470250.000000	658350.000001 - 668800.000000	992750.000001 - 1045000.000000
12540.000001 - 15675.000000	62700.000001 - 67925.000000	121220.000001 - 125400.000000	229900.000001 - 240350.000000	313500.000001 - 334400.000000	470250.000001 - 485925.000000	668800.000001 - 679250.000000	1045000.000001 - 1097250.000000
15675.000001 - 20900.000000	67925.000001 - 73150.000000	125400.000001 - 135850.000000	240350.000001 - 243485.000000	334400.000001 - 344850.000000	485925.000001 - 491150.000000	679250.000001 - 689700.000000	1097250.000001 - 1149500.000000
20900.000001 - 26125.000000	73150.000001 - 78375.000000	135850.000001 - 146300.000000	243485.000001 - 250800.000000	344850.000001 - 365750.000000	491150.000001 - 501600.000000	689700.000001 - 731500.000000	1149500.000001 - 1254000.000000
26125.000001 - 31350.000000	78375.000001 - 83600.000000	146300.000001 - 156750.000000	250800.000001 - 261250.000000	365750.000001 - 376200.000000	501600.000001 - 522500.000000	731500.000001 - 783750.000000	1254000.000001 - 1306250.000000
31350.000001 - 36575.000000	83600.000001 - 94050.000000	156750.000001 - 167200.000000	261250.000001 - 271700.000000	376200.000001 - 386650.000000	522500.000001 - 543400.000000	783750.000001 - 836000.000000	
36575.000001 - 41800.000000	94050.000001 - 99275.000000	167200.000001 - 177650.000000	271700.000001 - 282150.000000	386650.000001 - 397100.000000	543400.000001 - 574750.000000	836000.000001 - 888250.000000	
41800.000001 - 47025.000000	99275.000001 - 104500.000000	177650.000001 - 182875.000000	282150.000001 - 287375.000000	397100.000001 - 418000.000000	574750.000001 - 606100.000000	888250.000001 - 909150.000000	
47025.000001 - 52250.000000	104500.000001 - 109725.000000	182875.000001 - 188100.000000	287375.000001 - 292600.000000	418000.000001 - 438900.000000	606100.000001 - 627000.000000	909150.000001 - 940500.000000	

TABLAS DE VALORES PARA EDIFICACIONES

Las edificaciones según su destinación económica y tipo deben ser clasificadas en diferentes tablas para la determinación de los valores por m² de acuerdo al puntaje de su calificación:

Unifamiliar

Multifamiliar usada

Multifamiliar nueva

Conjunto residencial unifamiliar

Locales comerciales

Centro Comercial en recesión

Centro Comercial en auge

Oficinas

Oficinas unifamiliares

Oficinas recesión

Parqueaderos de edificios

Bodegas

Hoteles

Garajes

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

CLASIFICACIÓN EDIFICACIONES POR USO Y TIPO

DESTINACIÓN URBANA	CÓDIGO			TABLA DE CÁLCULO
	USO	TIPO	DESCRIPCIÓN	
RESIDENCIAL	01	11	Unifamiliar	Unifamiliar 200
		12	Multifamiliar (Const. Existentes)	Multifamiliar 2006 (Aptos usados)
		13	Conjunto Multifamiliar (Const. Existentes)	Multifamiliar 2006 (Aptos usados)
		14	Multifamiliar (Construcciones Nuevas)	Multifamiliar 2006 (Aptos Nuevos)
		15	Conj. Multifamiliar (Construcciones Nuevas)	Multifamiliar 2006 (Aptos Nuevos)
		16	Conjunto Residencial Unifamiliar	Conjunto Residencial Unifamiliar 2006
COMERCIAL	02	06	Locales	Locales 2006
		07	Centro Comercial en Recesión	Centro Comercial en Recesión 2006
		08	Centro Comercial en Auge	Centro Comercial en Auge 2006
		09	Pasaje Comercial	Pasaje Comercial 2006
SERVICIO	03	39	Hoteles	Hoteles 2006
		40	Restaurantes	Locales 2006
		41	Oficinas	Oficinas 2006
		42	Bancos	Locales 2006
		43	Consultorios	Oficinas 2006
		44	Teatros	Bodegas 2006
INDUSTRIA	04	17	Industria	Bodegas 2006
		18	Talleres	Bodegas 2006
		19	Depósitos de Materiales	Bodegas 2006
		20	Bodegas	Bodegas 2006

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

PROCESO DE REGRESIONES ESTADÍSTICAS PARA EL CÁLCULO DE TABLAS DE VALORES DE EDIFICACIONES

MULTIFAMILIAR NUEVA AÑO 2.005 (URBANO)															
N	X	Y	X ²	Y ²	X*Y	LN Y	LN X	LN(X*Y)	(LN X) ²	(LN Y) ²	X(LN Y)	(LN X*LN Y)	Y(LN X)	LN X ²	X(LN Y)
1	86	1548.000	7.396	2.396.304.000.000	133.128.000	14,252	4,4543	18,7068	19,8412	203,133	1,225,713	63,4855	6.895.329,6146	8,9087	1225,71
2	72	774.000	5.184	599.076.000.000	55.728.000	13,559	4,2767	17,8360	18,2899	183,855	976,272	57,9887	3.310.139,5761	8,5533	976,27
3	76	1.118.000	5.776	1.249.924.000.000	84.968.000	13,927	4,3307	18,2578	18,7553	193,963	1.058,456	60,3143	4.841.759,8744	8,6615	1058,46
4	78	1.118.000	6.084	1.249.924.000.000	87.204.000	13,927	4,3567	18,2838	18,9809	193,963	1.086,310	60,6761	4.870.800,4682	8,7134	1086,31
5	50	559.000	2.500	312.481.000.000	27.950.000	13,234	3,9120	17,1459	15,3039	175,136	661,695	51,7713	2.186.820,8600	7,8240	661,70
6	54	516.000	2.916	266.256.000.000	27.864.000	13,154	3,9890	17,1428	15,9120	173,024	710,309	52,4705	2.058.315,7680	7,9780	710,31
7	95	2.150.000	9.025	4.622.500.000.000	204.250.000	14,581	4,5539	19,1349	20,7378	212,605	1.385,193	66,4000	9.790.835,3169	9,1078	1385,19
8	82	1.376.000	6.724	1.893.376.000.000	112.832.000	14,135	4,4067	18,5414	19,4192	199,789	1.159,045	62,2876	6.063.645,6842	8,8134	1159,04
9	76	1.129.000	5.776	1.274.641.000.000	85.804.000	13,937	4,3307	18,2676	18,7553	194,236	1.059,200	60,3567	4.889.397,9412	8,6615	1059,20
21	669	10.288.000	51.381	13.864.482.000.000	819.728.000	124,706	38,611	163,317	165,995	1.729,704	9.322,192	535,751	44.907.045,104	77,222	9.322,192
=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
B1	=	16.361,9916			B1	=	0,177907		B1	=	273.578,99		B1	=	3,2258
B0	=	-31.341,5431			B0	=	1,31		B0	=	-13.100,07		B0	=	1,0075
X		Y			X		Y		X		Y		X		Y
1		-14.979,55			1		1,57		1		-13.100,07		1		1,01
2		1.382,44			2		1,87		2		176.530,44		2		9,43
3		17.744,43			3		2,24		3		287.457,17		3		34,86
4		34.106,42			4		2,67		4		366.160,94		4		88,18
5		50.468,42			5		3,19		5		427.208,33		5		181,12
6		66.830,41			6		3,81		6		477.087,67		6		326,12
7		83.192,40			7		4,55		7		519.260,06		7		536,21
8		99.554,39			8		5,44		8		555.791,44		8		824,90
9		115.916,38			9		6,50		9		588.014,41		9		1.206,16
10		132.278,37			10		7,77		10		616.838,83		10		1.694,37
11		148.640,36			11		9,28		11		642.913,69		11		2.304,27
12		165.002,36			12		11,09		12		666.718,18		12		3.050,91
13		181.364,35			13		13,24		13		688.616,18		13		3.949,70
14		197.726,34			14		15,82		14		708.890,56		14		5.016,31
15		214.088,33			15		18,90		15		727.765,56		15		6.266,70
16		230.450,32			16		22,58		16		745.421,95		16		7.717,09
17		246.812,31			17		26,98		17		762.007,57		17		9.383,92

PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PREDIOS

Consiste en convertir las características del predio a un sistema de puntaje, cuya sumatoria de 1 a 100 puntos, debe reflejar la participación proporcional de las variables censadas (estructura, acabados principales, baño y cocina), según el tipo de construcción que se trate.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

TABLAS DE VALORES DE EDIFICACIONES POR USO Y TIPO (2006)

UNIFAMILIAR URBANA			LOCALES COMERCIALES			CENTRO COMERCIAL RECESION			CENTRO COMERCIAL EN AUJE		
PUN	100%	60%	PUN	100%	60%	PUN	100%	60%	PUN	100%	60%
5	57721	34632	5	138932	83359	5	143927	86356	5	879'345	527'607
10	67215	40329	10	165993	99596	10	173734	104240	10	1'020'919	612'551
15	78271	46963	15	198325	118995	15	209712	125827	15	1'185'287	711'172
20	91145	54687	20	236954	142172	20	253142	151885	20	1'376'117	825'670
25	106138	63683	25	283107	169864	25	305565	183339	25	1'597'672	958'603
30	123596	74158	30	338250	202950	30	368845	221307	30	1'854'897	1'112'938
35	143926	86355	35	404133	242480	35	445230	267138	35	2'153'535	1'292'121
40	167600	100560	40	482849	287709	40	537433	322460	40	2'500'254	1'500'152
45	195167	117100	45	576897	346138	45	648730	389238	45	2'902'794	1'741'677
50	227270	136362	50	689263	413558	50	783077	469846	50	3'370'144	2'022'086
55	264652	158791	55	823516	494110	55	945245	567147	55	3'912'736	2'347'642
60	308184	184910	60	983918	590351	60	1140997	684598	60	4'542'686	2'725'612
65	358876	215326	65	1175563	705338	65	1377287	826372	65	5'274'057	3'164'434
70	417906	250744	70	1404536	842722	70	1662511	997507	70	6'123'180	3'673'908
75	486646	291988	75	1678108	1006865	75	2006803	1204082	75	7'109'010	4'265'406
80	566693	340016	80	2004966	1202979	80	2422394	1453436	80	8'253'560	4'952'136
85	659906	395944	85	2395487	1437292	85	2924050	1754430	85	9'582'381	5'749'429
90	768452	461071	90	2862074	1717244	90	3529595	2117757	90	11'125'143	6'675'086
95	894852	536911	95	3419541	2051725	95	4260544	2556326	95	12'916'289	7'749'773
100	1042042	625225	100	4085590	2451354	100	5142865	3085719	100	14'995'809	8'997'486

VARIABLES PARA CALIFICACIÓN DE PREDIOS

- 1. ESTRUCTURA

- 2. ACABADOS PRINCIPALES

Análisis de costos y porcentajes de participación como grandes componentes de la construcción.

- 3. BAÑOS

- 4. COCINA

Orientación y complementación para estratificación y definición de Zonas Homogéneas urbanas.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 1. ESTRUCTURA

- **ARMAZÓN**

Elementos que soportan cargas y sostienen la edificación. (Fundaciones, columnas, vigas, entrepisos, etc.).

- **MUROS**

Muros divisorios que no hacen parte del armazón de la edificación.

- **CUBIERTA**

Techo exterior ó tejado de la edificación.

- **CONSERVACIÓN**

Condiciones de mantenimiento, edad de la construcción y buen uso.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 1. ESTRUCTURA

UNIDAD		PUNTOS			1	2	3	4	5	6	7	8	9
DESTINO		R	C	I									
1. ESTRUCTURA													
ARMAZÓN	MADERA	0	4	4									
	PREFABRICADO	1	8	8									
	LADRILLO, BLOQUE	2	12	12									
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4	22	22									
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6	22	22									
MUROS	MATERIALES DE DESECHO, ESTERILLA	0	0	0									
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	1	1	1									
	MADERA	2	2	2									
	CONCRETO PREFABRICADO	3	3	3									
	BLOQUE LADRILLO	4	4	4									
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHO, TELAS ASFALTICAS	1	1	1									
	ZINC. TEJA DE BARRO, ETERNIT RUSTICO	3	3	3									
	ENTREPISO, (CUBIERTA PROVISIONAL) PREFABRICADO	6	6	6									
	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9	9	9									
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACAS SENCILLAS CON ETERNIT-TEJA BARRO	13	13	13									
	PLACA IMPERMEABILIZADA (CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL)	16	16										
CONSERVACION	MALO	0	0	0									
	REGULAR	2	2	2									
	BUENO	4	4	4									
	EXCELENTE	5	5	5									
	SUBTOTAL												

Ivan Darío Cardona U.- Subsecretario de Catastro

FACTORES INFLUYENTES EN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE UNA ESTRUCTURA

- CALIDAD DE LOS MATERIALES.
- EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.
- MANTENIMIENTO.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA

OPCIONES	PUNTOS			COMENTARIOS
	R	C	I	
MALO	0	0	0	Mayor grado de deterioro; prácticamente inhabitables. Construcciones antiguas o con materiales de pésima calidad.
REGULAR	2	2	2	Daños menores (agrietamiento de muros, hundimiento de pisos, etc.) sin peligros inminentes ni exigencia inmediata de reparación.
BUENO	4	4	4	No se evidencia deterioro aunque se encuentren deslucidas. Materiales de buena calidad.
EXCELENTE	5	5	5	Estructuras nuevas. Materiales y acabados de óptima calidad.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

ASOCIACIÓN DE ESTRATOS CON RANGOS DE PUNTAJE

ESTRATO	RANGO DE PUNTAJE
1	0 - 10
2	11 - 28
3	29 - 46
4	47 - 64
5	65 - 82
6	83 - 100

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA

TIPO	RANGO PUNTAJE	MALO		REGULAR		BUENO		EXCELENTE	
		PUNTOS	AÑOS	PUNTOS	AÑOS	PUNTOS	AÑOS	PUNTOS	AÑOS
1	0 - 10	0							
2	11 - 28	0	> 15	2	≤ 15				
3	29 - 46	0	≥ 20	2	10 - 20	4	≤ 10		
4	47 - 64			2	15 - 25	4	≤ 15		
5	65 - 82			2	> 20	4	5 - 20	5	≤ 5
6	83 - 100					4	10 - 30	5	≤ 10

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 2. ACABADOS PRINCIPALES

- **FACHADAS**

Frente ó parte exterior de la edificación que da cara a la vía ó camino e incluye la puerta de acceso

- **CUBRIMIENTO MUROS**

De acuerdo a los materiales y opciones del formulario. Si se encuentra un cubrimiento no contemplado se asimila al más cercano.

- **PISOS**

Se inscribe el material predominante. En caso de encontrarse en partes iguales se inscribe el más costoso.

- **CONSERVACIÓN**

Condiciones de mantenimiento, edad de la construcción y buen uso.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 2. ACABADOS PRINCIPALES

2. ACABADOS PRINCIPALES									
FACHADAS	POBRE	0	2	2					
	SENCILLA	2	4	4					
	REGULAR	4	6	6					
	BUENA	6	8						
	LUJOSA	8	12						
CUBRIMIENTO MUROS	SIN CUBRIMIENTO	0	0	0					
	PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO	1	2	2					
	ESTUCO, CERAMICA, PAPEL FINO	2	3						
	MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL	3	5						
	MARMOL, LUJOSOS, OTROS	4	7						
PISOS	TIERRA PISADA	0	0	0					
	CEMENTO, MADERA BURDA	2	3	3					
	BALDOSA COMUN DE CEMENTO, TABLON LADRILLO	3	5	5					
	LISTON MACHIHEMBRADO	4	7						
	TABLETA, CAUCHO, ACRILICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6	9	9					
	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRANO PEQUEÑO)	8	11						
	RETAL DE MARMOL, MARMOL, OTROS LUJOSOS	9	13						
CONSERVACION	MALO	0	0	0					
	REGULAR	2	2	2					
	BUENO	4	4	4					
	EXCELENTE	5	5	5					
SUBTOTAL									

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 3. BAÑO

- **TAMAÑO**

Del baño principal sin tener en cuenta los secundarios. En caso de encontrarse los servicios separados se cuenta como un solo baño. El vestier debe incluirse como área del baño.

- **ENCHAPES**

Del baño principal, escogiendo el material que corresponda al mayor porcentaje de cubrimiento ó al mas costoso si se hallan por partes iguales.

- **MOBILIARIO**

Cantidad y calidad de los elementos del baño principal. Constituye un indicador del tipo de estrato de la vivienda.

- **CONSERVACIÓN**

Condiciones de mantenimiento, edad de la construcción y buen uso.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 3. BAÑO

UNIDAD		PUNTOS		1	2	3	4	5	6	7	8	9
DESTINO		R	C									
3. BAÑO												
TAMAÑO	SIN BAÑO	0										
	PEQUEÑO	1										
	MEDIANO	2										
	GRANDE	3										
ENCHAPÉS	SIN CUBRIMIENTO	0										
	PAÑETE, BALDOSA, COMUN DE CEMENTO	1										
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN	2										
	BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO	3										
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO	4										
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO	5										
MOBILIARIO	POBRE	0	0									
	SENCILLO	3	3									
	REGULAR	6	6									
	BUENO	9	9									
	LUJOSO	11	16									
CONSERVACION	MALO	0										
	REGULAR	2										
	BUENO	4										
	EXCELENTE	5										
SUBTOTAL												

Ivan Lario Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 4. COCINA

- **TAMAÑO**

Área general aproximada de la cocina.

- **ENCHAPES**

Cubrimiento de los muros de la cocina exclusivamente.

- **MOBILIARIO**

Amoblamiento de la cocina. Constituye un indicador del tipo de estrato de la vivienda.

- **CONSERVACIÓN**

Condiciones de mantenimiento, edad de la construcción y buen uso.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 4. COCINA

4. COCINA																			
TAMAÑO	SIN COCINA	0																	
	PEQUEÑA	1																	
	MEDIANA	2																	
	GRANDE	3																	
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0																	
	PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO	1																	
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN	2																	
	BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO	3																	
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO	4																	
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO	5																	
MOBILIARIO	POBRE	0	0																
	SENCILLO	2	3																
	REGULAR	3	6																
	BUENO	4	9																
	LUJOSO	6	13																
CONSERVACION	MALO	0																	
	REGULAR	2																	
	BUENO	4																	
	EXCELENTE	5																	
SUBTOTAL																			
TOTAL PUNTOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL (1,2,3,4)																			

Ivan Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPONENTES VARIABLE 5. COMPONENTE INDUSTRIAL

UNIDAD		PUNTOS	1	2	3	4	5
DESTINO		I					
5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL							
CERCHAS	MADERA	6					
	METALICA LIVIANA	12					
	METALICA MEDIANA	22					
	METALICA PESADA	34					
	ALTURA	6					
SUBTOTAL							
TOTAL PUNTOS INDUSTRIAL (1,2,5)							

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

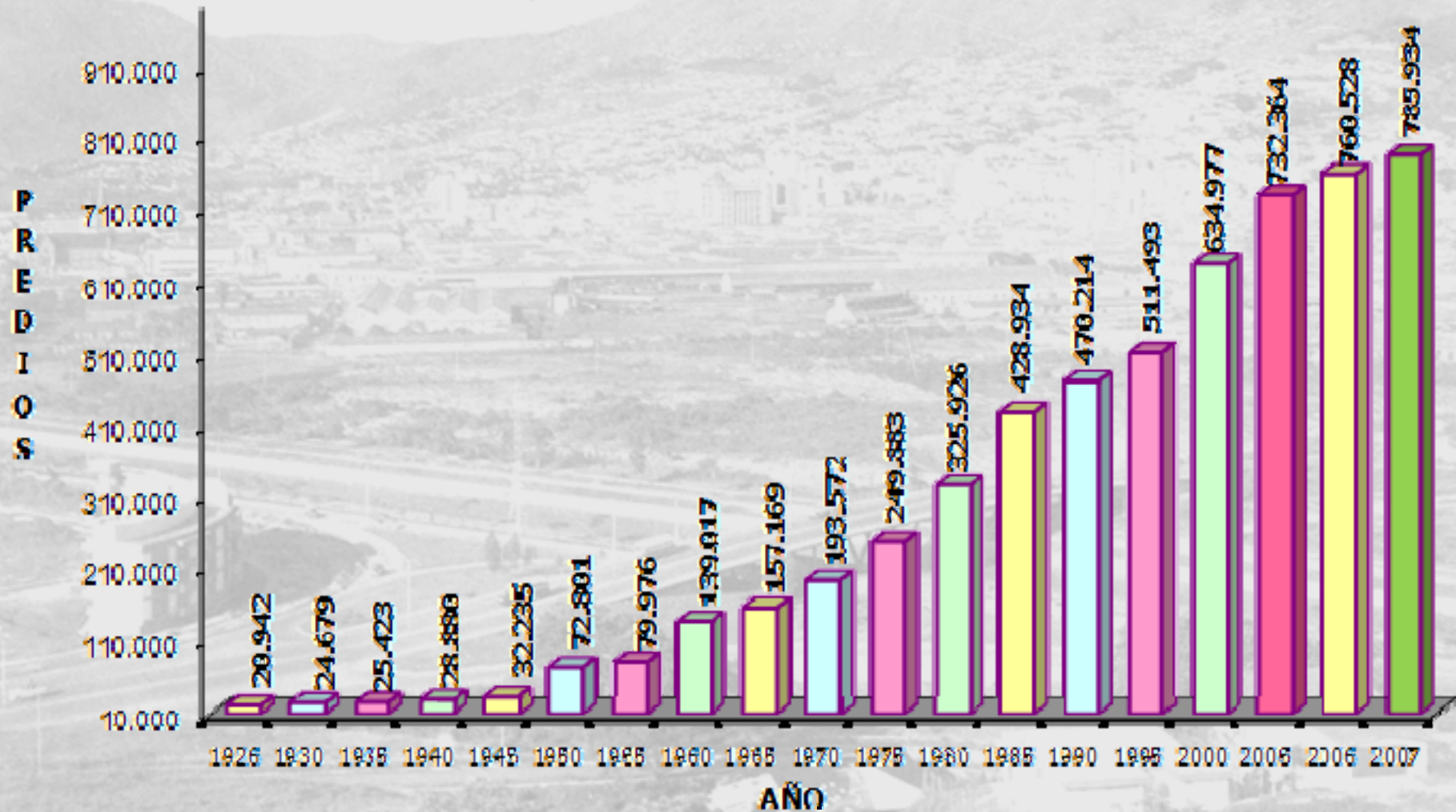
LÍMITE MÍNIMO DE AVALÚOS CATASTRALES

“El avalúo catastral de los bienes inmuebles urbanos no podrá ser inferior al cuarenta por ciento (40%) de su valor comercial”.

Artículo 79°. Parágrafo 2°. Ley 223 de 1995

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

EVOLUCIÓN DE PREDIOS

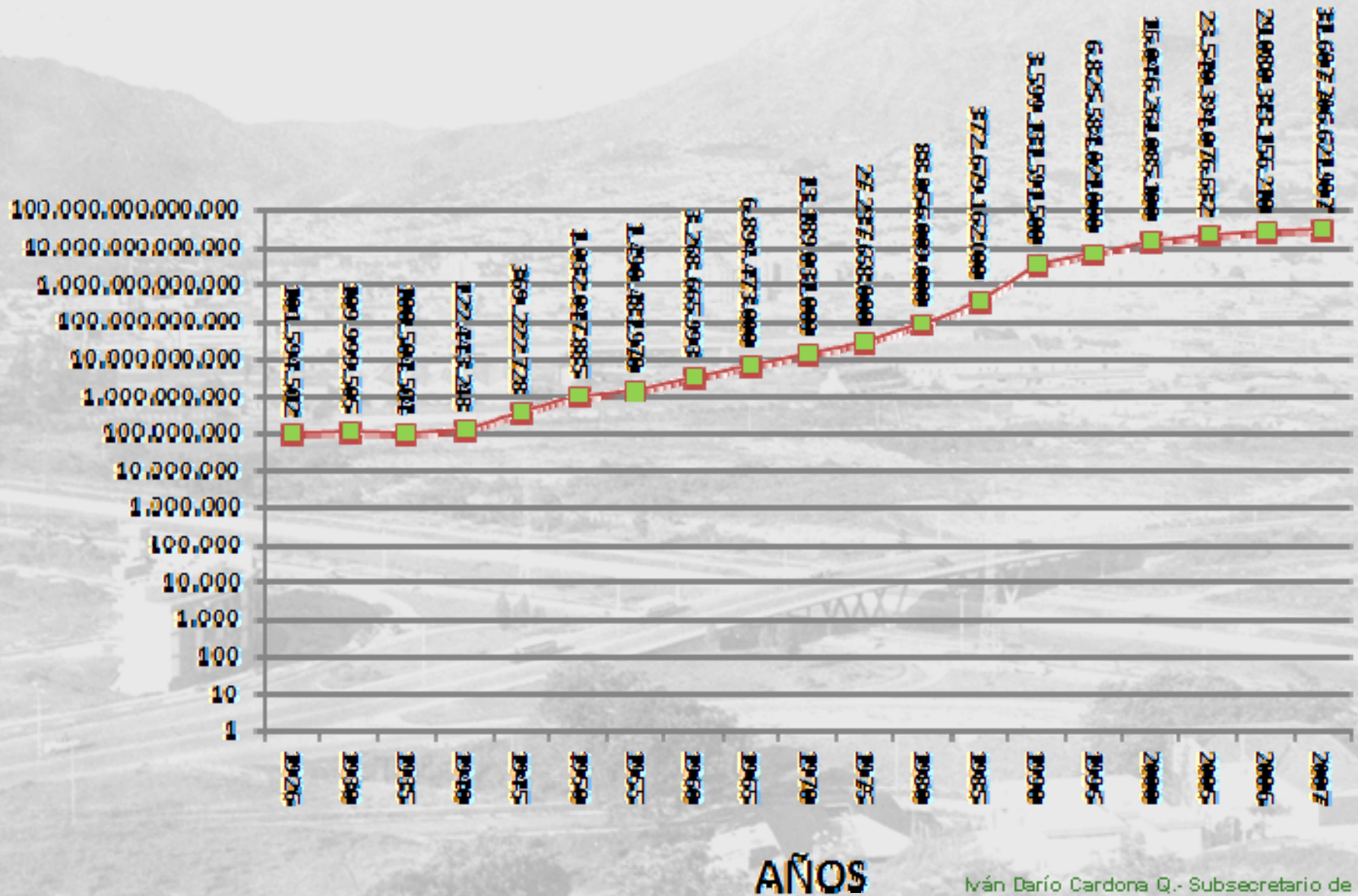


Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín **es** solidaria y competitiva

SUBSECRETARIA DE
CATASTRO

EVOLUCIÓN DE AVALÚOS




Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACION CATASTRAL

*“Consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos **físico y jurídico** del catastro y la eliminación en el elemento **económico** de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario”.*

Artículo 88 Resolución 2555 de 1988 IGAC.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARIA DE CATASTRO

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL RURAL

Vigencia	Corregimiento	Predios	Avalúos anteriores	Avalúos Actualizados	Δ
2005	San Antonio de Prado	15.600	214.717	320.805	106.088
2006	Palmitas	2.256	15.987	39.513	23.526
2006	San Cristóbal	13.652	89.259	328.294	239.035
2006	Altavista	5.677	37.293	94.745	57.452
2006	Santa Elena	7.992	218.199	518.219	300.020



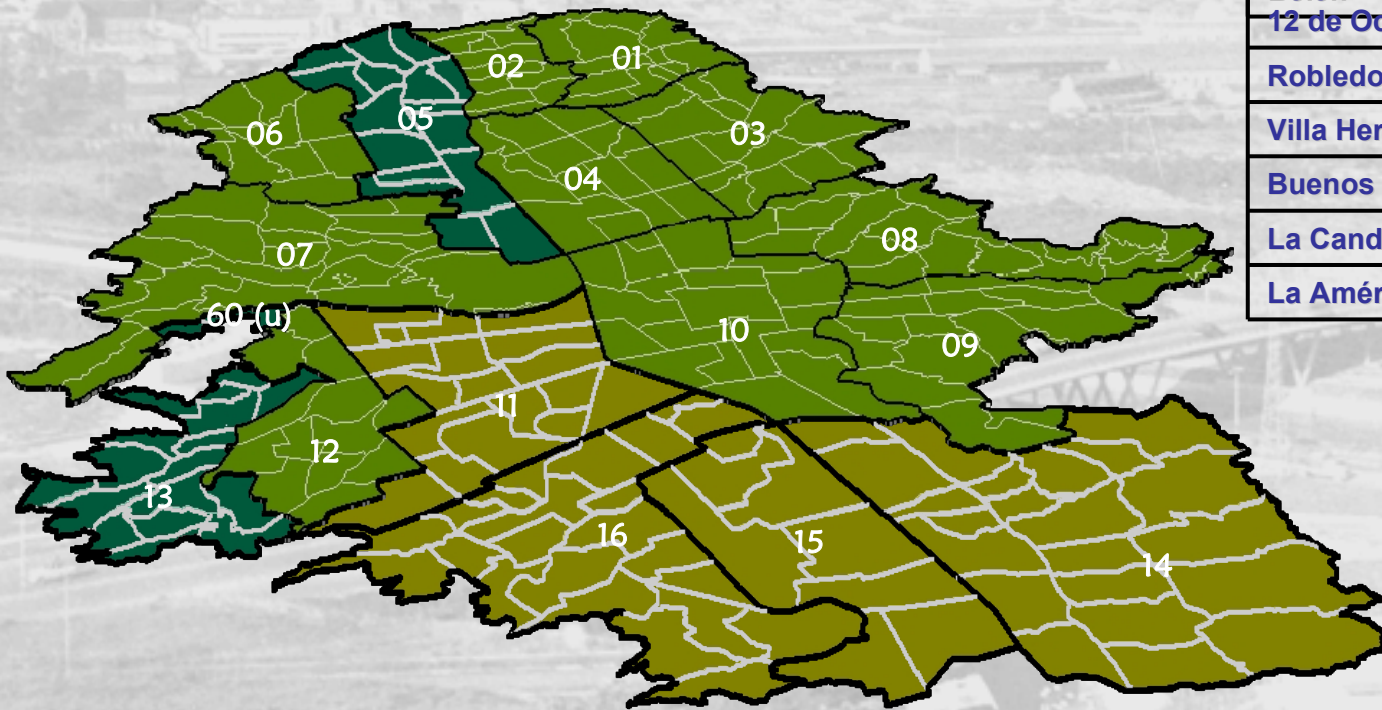
Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA

La inversión total en las tres fases del Proyecto de Actualización Catastral ascendió aproximadamente a **\$8'840.000.000** con una cobertura total de las áreas urbanas y rurales.

VIGENCIA FISCAL 2007			
Total Predios	Avalúes 2004	Avalúes 2007	Δ Avalúes
852.885	11.130.092	12.506.956	1.376.864

Comunas	Predios	Avalúes
Paipa	226'326	9'207'409
La Cruz	51'700	3'351'109
Parícuti (u)	20'669	1'111'577
Robledo	87'660	6'714'672
Mariposa (u)	20'629	752'628
Guayabal	36'200	1'545'513
Aranjuez	30'861	700'110
Bolón	64'900	2'425'060
12 de Octubre	31'716	467'965
Robledo	40'221	1'151'502
Villa Hermosa	33'542	574'854
Buenos Aires	37'374	1'143'226
La Candelaria	60'499	5'758'361
La América	38'339	1'507'419



Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

EVOLUCIÓN DE RECAUDO IMPUESTO PREDIAL



Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín **es** solidaria y competitiva


SUBSECRETARIA DE
CATASTRO

IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUALIZACIÓN

PERÍODO	RECAUDO ANTERIOR	Δ GOBIERNO		CONSERVACIÓN		RECAUDO PROYECTADO	RECAUDO REAL
		%	\$	%	\$		
Valores en millones de pesos							
2004 / 2005	185.713	5,00	9.286	2,00	3.714	198.713	214.370
2005 / 2006	198.713	4,50	8.942	2,00	3.974	211.629	263.555
2006 / 2007	211.629	4,00	8.465	2,00	4.233	224.327	287.100
TOTAL						634.669	765.025
DIFERENCIA							130.356

*En consecuencia, al poner en vigencia las tres fases de la Actualización Catastral en Medellín, cuya inversión total ascendió a cerca de **8.840 millones de pesos**, el recaudo adicional que puede ser imputado al proyecto por concepto de Impuesto Predial Unificado, en los primeros 3 años de vigencia, equivale a **cerca de quince veces el valor invertido.***

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARIA DE CATASTRO

SITUACIÓN CATASTRAL DEL PAÍS

Cuadro 1 – Situación Catastral del país, a 1º de enero de 2007*

Entidad	Estado	Total Predios	%	Urbanos	%	Rurales	%
IGAC	Actualizados	5.286.309	61,4	4.074.180	72,9	1.212.129	40,1
	Desactualizados	3.325.961	38,6	1.514.200	27,1	1.811.761	59,9
	Total	8.612.270	100,0	5.588.380	100,0	3.023.890	100,0
Antioquia	Actualizados	680.117	62,6	433.810	66,3	246.307	57,0
	Desactualizados	406.252	37,4	220.354	33,7	185.898	43,0
	Total	1.086.369	100,0	654.164	100,0	432.205	100,0
Medellin	Actualizados	760.889	100,0	730.606	100,0	30.283	100,0
	Desactualizados	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	Total	760.889	100,0	730.606	100,0	30.283	100,0
Cali	Actualizados	448.498	78,3	448.498	81,8	0	0,0
	Desactualizados	124.180	21,7	100.020	18,2	24.160	100,0
	Total	572.678	100,0	548.518	100,0	24.160	100,0
Bogotá	Actualizados	1.935.492	100,0	1.924.412	100,0	11.080	100,0
	Desactualizados	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	Total	1.935.492	100,0	1.924.412	100,0	11.080	100,0
Total Nacional	Actualizados	9.111.305	70,3	7.611.506	80,6	1.499.799	42,6
	Desactualizados	3.856.393	29,7	1.834.574	19,4	2.021.819	57,4
	Total	12.967.698	100,0	9.446.080	100,0	3.521.618	100,0

Documento Conpes 3505

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARÍA DE
CATASTRO

INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL (IVP)

Cuadro 4 – Variaciones Anuales del IVP

Ciudad	2003	2004	2005	2006	2007
Armenia	3.7%	2.2%	3.9%	5.2%	3.3%
Barranquilla	3.9%	6.9%	3.4%	1.7%	5.7%
Bucaramanga	4.0%	5.2%	2.2%	2.0%	3.6%
Cali	3.9%	5.1%	8.1%	5.1%	7.5%
Cartagena	0.0%	2.2%	4.8%	9.1%	6.1%
Cúcuta	5.1%	4.2%	5.2%	4.6%	3.3%
Florencia	0.1%	3.0%	3.2%	1.8%	1.6%
Ibagué	7.3%	4.7%	2.3%	3.5%	4.0%
Manizales	4.9%	7.9%	5.0%	4.4%	9.7%
Medellín	4.2%	4.3%	2.9%	4.5%	3.3%
Montería	6.1%	4.2%	2.7%	2.2%	2.9%
Neiva	6.5%	5.1%	8.7%	1.9%	4.2%
Pasto	6.7%	5.1%	4.3%	4.2%	4.1%
Pereira	1.8%	6.6%	5.3%	3.4%	4.2%
Popayán	5.6%	5.9%	5.9%	4.7%	7.5%
Quibdo	2.3%	6.9%	3.4%	2.7%	6.4%
Riohacha	4.8%	10.8%	8.7%	4.6%	4.8%
Santa Marta	8.7%	6.5%	13.0%	7.6%	4.6%
Sincelejo	3.9%	6.4%	5.6%	3.2%	9.2%
Tunja	7.1%	5.4%	6.2%	5.4%	4.4%
Valledupar	6.0%	5.8%	4.3%	4.2%	4.4%
Villavicencio	4.2%	7.9%	4.1%	2.4%	5.8%
Total 22 Ciudades	4.42%	5.21%	5.04%	4.20%	4.87%
IVP 2002=100	104.42	109.86	115.40	120.24	126.10

Fuente: DANE, IGAC

El IVP es un indicador que el DANE y el IGAC vienen desarrollando conjuntamente desde el año 2001, con el propósito de verificar de manera directa el comportamiento de precios de los inmuebles con destinación residencial.

El IVP permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios del país (con excepción de Bogotá), entre dos períodos de tiempo

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

TRIBUTOS MUNICIPALES MAS IMPORTANTES

Impuesto	%
Industria y Comercio	42.0
Predial Unificado	31.2
Sobretasa a la gasolina	16.2
Alumbrado Público	2.4
Avisos y Tableros	1.7
Sobretasa Ambiental	1.4
Delineación y Urbanismo	1.2
Teléfonos	0.8
Resto (otros 15)	3.1

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

CIFRAS GEOGRÁFICAS

TOTAL	AÑO	HABITANTES (Millones)	AREA (Km2)	PREDIOS RURALES (Miles)	PREDIOS URBANOS (Miles)	TOTAL PREDIOS (Miles)
NACIONAL	2000	42.5	1.141.8	3.121.9	7.728.0	10.850.0
	2001	43.9	1.141.8	3.135.4	8188.4	11.323.8
CAPITALES	2000	18.8	107.9	255.0	4.596.0	4.851.1
	2001	19.2	107.9	264.8	4.676.0	4.940.8
%	2000	44.3%	9.5%	8.2%	59.5%	44.7%
	2001	43.8%	9.5%	8.4%	57.1%	43.6%

Federación Colombiana de Municipios

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARIA DE
CATASTRO

VALORES CATASTRALES

TOTAL	AÑO	RURAL (Billones)	URBANO (Billones)	TOTAL (Billones)
NACIONAL	2000	28.8	156.2	185.0
	2001	31.1	167.2	198.3
CAPITALES	2000	5.8	125.5	131.3
	2001	6.1	131.1	137.2
%	2000	20.3%	80.3%	71.0%
	2001	19.6%	78.4%	69.2%

Federación Colombiana de Municipios

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARÍA DE
CATASTRO

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL IPU

RECAUDO %	N° MUNICIPIOS	AREA		HABITANTES		PREDIOS		AVALÚOS	
		%	KM²	%	MILLONES	%	MILES	%	BILLONES
70	8	0.8	6124	38.4	14.4	36.5	3657.3	64.0	116.2
80	21	3.4	25294	49.7	18.7	47.9	4797.4	75.4	136.9
90	82	8.5	62598	62.3	23.4	61.2	6123.4	86.2	156.4
95	190	19.9	147516	72.5	27.2	70.9	7097.9	91.9	166.9
5	679	80.1	593122	27.5	10.3	29.1	2910.6	8.1	14.6

Federación Colombiana de Municipios

- Menos del 1% del territorio del país explica el 70% del recaudo nacional del IPU.
- Menos del 20% del territorio del país explica el 95% del recaudo nacional del IPU.
- El 70% del valor catastral nacional está en las ciudades capitales de departamento.
- Para el 87% de los municipios el recaudo del IPU representa más del 40% de sus ingresos tributarios.
- La tarifa media nacional del IPU es del 7.4 * mil. En el 12% de los municipios es superior a ésta cifra.
- La tarifa efectiva nacional del IPU (recaudo) en 2000 fue de 5.5 * mil. Para 2001 alcanzó el 5.8 * mil.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

TRIBUTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

- **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.**
- **CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.**
- **PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**
- **RENTA Y GANANCIA OCASIONAL.**
- **IMPUESTO DE PATRIMONIO.**
- **OTROS (REGISTRO, LICENCIAS, SERVICIOS).**

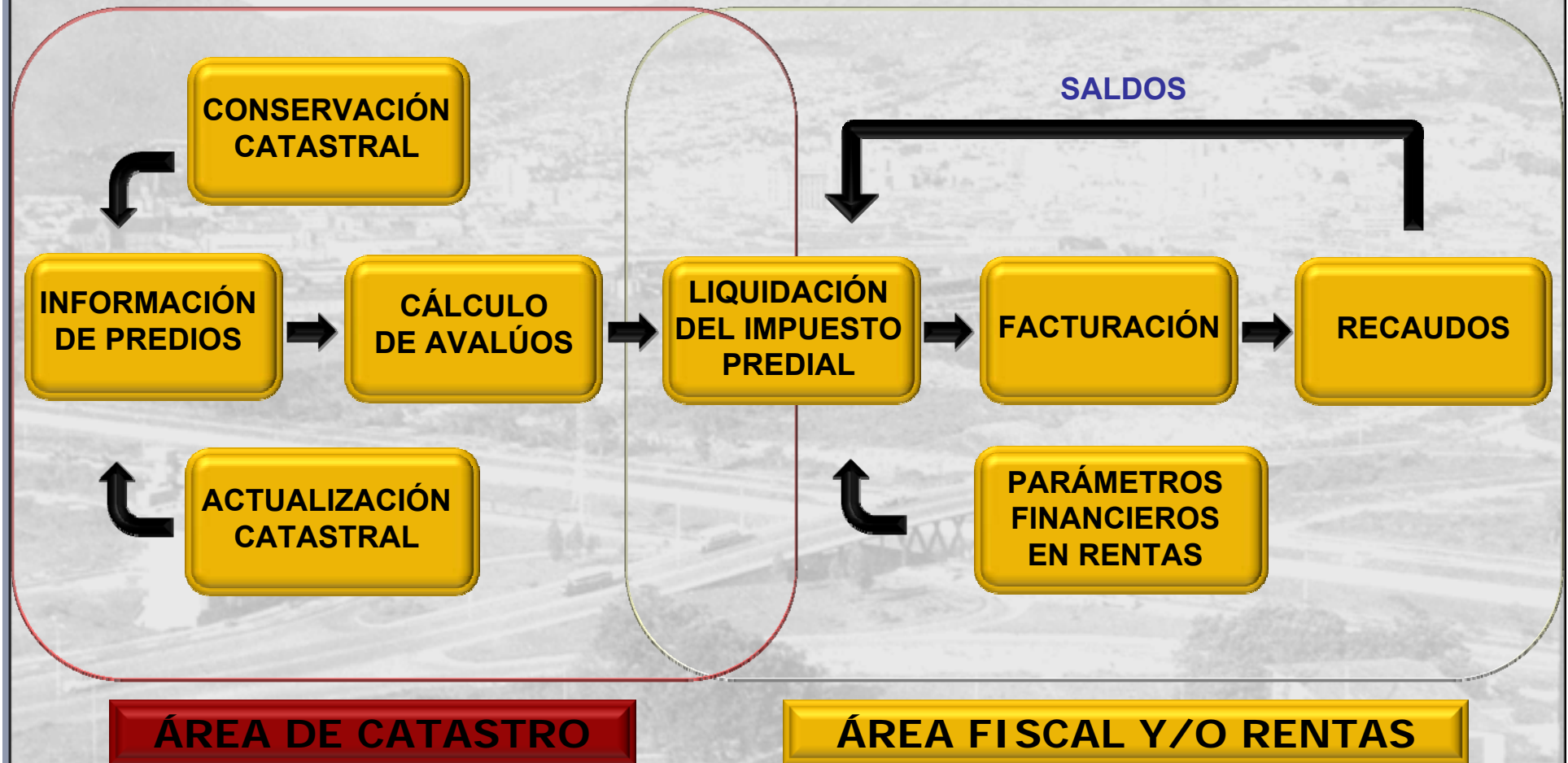
Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

IMPLEMENTACIÓN DEL MÓDULO e-C@TASTRO

La Administración Municipal en desarrollo de la primera fase del Proyecto de Gobierno Electrónico y considerando que el Impuesto Predial Unificado constituye su fuente de ingresos tributarios más significativa, decide durante el año 2003 implementar el módulo e-*c@tastro*, al interior de la plataforma SAP/R3, con cobertura total del ciclo del impuesto, desde la determinación de la base gravable de los inmuebles, pasando por su facturación, hasta el cobro y aplicación del recaudo.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

MACROPROCESO DEL IMPUESTO PREDIAL



ÁREA DE CATASTRO

ÁREA FISCAL Y/O RENTAS

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín **es** solidaria y competitiva

SUBSECRETARÍA DE
CATASTRO

DISPOSICIONES LEGALES IMPUESTO PREDIAL

- **Marco legal del impuesto:**
 - Ley 14 de 1983.
 - Ley 44 de 1990.
 - Decreto 1421 de 1993 para Bogotá.
- **Hecho generador:**
 - Propiedad inmueble.
- **Sujetos:**
 - Activo : Municipio/distrito.
 - Pasivo : Propietario o poseedor.
- **Base gravable:**
 - Avalúo catastral o autoavalúo.
- **Tarifas:**
 - Construcciones hasta 16*mil. Lotes hasta 33*mil.
 - Progresividad en función de usos y estratos.

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fusiona en un solo impuesto los gravámenes de:

- Impuesto Predial.
- Impuesto de parques y arborización.
- Impuesto de estratificación socioeconómica.
- Sobretasa de levantamiento catastral.

Ley 44 de 1990. Artículo 1°

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

TARIFAS IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

- Las debe fijar el Concejo Municipal.
- Oscilan entre el 1 y 16 por mil del avalúo catastral.
- Se deben establecer en cada municipio de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta:
 - Estratos socioeconómicos.
 - Usos del suelo, en el sector urbano.
 - Antigüedad de la formación o actualización del Catastro.

La tarifa aplicable a lotes pueden a ser hasta del 33 por mil.

Ley 44 de 1990. Artículo 4°

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

COMPARATIVO ESTRATO 1

USO DE LA PROPIEDAD				RESIDENCIAL		RESIDENCIAL		RESIDENCIAL	
AVALUO CATASTRAL				\$ 6.000.000		\$ 9.000.000		\$ 12.000.000	
ESTRATO ASUMIDO				1		1		1	
CIUDAD	SISTEMA			TARIFA (milaje)	IMPUESTO PREDIAL	TARIFA (milaje)	IMPUESTO PREDIAL	TARIFA (milaje)	IMPUESTO PREDIAL
	RANGO	ESTRATO	UBIC.						
BOGOTA	X	X	X	2	\$ 12.000	2	\$ 18.000	2	\$ 24.000
CALI		X	X	4	\$ 24.000	4	\$ 36.000	4	\$ 48.000
BARRANQUILLA		X	X	2,7	\$ 16.200	2,7	\$ 24.300	2,7	\$ 32.400
MANIZALES	X			7	\$ 42.000	7	\$ 63.000	7	\$ 84.000
IBAGUE	X		X	7	\$ 42.000	7	\$ 63.000	7	\$ 84.000
CARTAGENA	X	X	X	2	\$ 12.000	2	\$ 18.000	2	\$ 24.000
PEREIRA		X	X	2	\$ 12.000	2	\$ 18.000	2	\$ 24.000
ARMENIA		X	X	5	\$ 30.000	5	\$ 45.000	5	\$ 60.000
BUCARAMANGA		X		1,5	\$ 9.000	1,5	\$ 13.500	1,5	\$ 18.000
SAN ANDRES		X	X	4	\$ 24.000	4	\$ 36.000	4	\$ 48.000
SANTA MARTA	X		X	1,5	\$ 9.000	1,5	\$ 13.500	2,5	\$ 30.000
NEIVA	X		X	4,2	\$ 25.200	4,2	\$ 37.800	4,2	\$ 50.400
ARAUCA	X		X	4	\$ 24.000	4	\$ 36.000	5	\$ 60.000
BELLO		X	X	11	\$ 66.000	11	\$ 99.000	11	\$ 132.000
ENVIGADO		X	X	3,6	\$ 21.600	3,6	\$ 32.400	3,6	\$ 43.200
ITAGUI	X		X	8	\$ 48.000	9	\$ 81.000	9	\$ 108.000
CALDAS			X	9,5	\$ 57.000	9,5	\$ 85.500	9,5	\$ 114.000
DUITAMA	X		X	3	\$ 18.000	3	\$ 27.000	3	\$ 36.000
GIRON		X	X	6	\$ 36.000	6	\$ 54.000	6	\$ 72.000
MEDELLIN	X		X	6,5	\$ 39.000	8,5	\$ 76.500	8,5	\$ 102.000

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

EVOLUCIÓN HISTÓRICA TARIFAS Y RANGO DE AVALÚOS PARA IMPUESTO PREDIAL 1974 - 1983

ACUERDO 19 DE 1974	
RURALES	4
URBANOS	7
LOTES	10

ACUERDO 22 DE 1980		
	PREDIAL	PARQUES Y ARBORIZACION
RURALES	4	0,4
URBANOS	7	1,4
LOTES	10	2,0

ACUERDO 45 DE 1983		
INDUSTRIA Y EDUCACION		11,5
RURALES		6,0
URBANOS		11,5
LOTES	≤ 6.000 m ²	17,0
	> 6.000 m ²	18,5

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

EVOLUCIÓN HISTÓRICA TARIFAS Y RANGO DE AVALÚOS PARA IMPUESTO PREDIAL 1989 - 2008

ACUERDO 44 DE 1989			
INDUSTRIA Y COMERCIO			12
VIVIENDA	menores que	999.999	4
	desde	1.000.000	6
	hasta	1.999.000	
	desde	2.000.000	7
	hasta	3.999.000	
	desde	4.000.000	8
	hasta	7.999.000	
	desde	8.000.000	10
	hasta	11.999.000	
	desde	12.000.000	11
hasta	19.999.000		
mayores que	20.000.000	12	

Lotes : 60 x mil

ACUERDO 45 DE 1991			
INDUSTRIA Y COMERCIO	menores que	2.956.305	7
	mayores que	2.956.306	13
		HOTEL	13
		COLEGIO	10
VIVIENDA	menores que	1.478.152	4
	desde	1.478.153	6
	hasta	2.956.305	
	desde	2.956.306	7
	hasta	5.912.611	
	desde	5.912.612	8
	hasta	11.825.223	
	desde	11.825.224	10
	hasta	17.737.835	
	desde	17.737.836	11
hasta	29.536.059		
mayores que	29.563.060	12	

Lotes : 33 x mil

ACUERDO 70 DE 1997			
INDUSTRIA Y COMERCIO	menores que	7.393.052	7
	mayores que	793.053	13
		HOTEL	13
		COLEGIO	10
VIVIENDA	menores que	3.696.523	4
	desde	3.696.524	6
	hasta	7.393.052	
	desde	7.393.053	7
	hasta	14.786.106	
	desde	14.786.107	8
	hasta	29.572.220	
	desde	29.572.221	10
	hasta	44.358.331	
	desde	44.358.332	11
hasta	73.930.554		
mayores que	73.930.555	12	

Lotes : 32,5 x mil

ACUERDO 80 DE 1998			
INDUSTRIA Y COMERCIO	menores que	8.575.941	7
	mayores que	8.575.942	13
		HOTEL	13
		COLEGIO	10
VIVIENDA	menores que	4.287.967	4
	desde	4.287.968	6
	hasta	8.575.941	
	desde	8.575.942	7
	hasta	17.151.883	
	desde	17.151.884	8
	hasta	34.303.775	
	desde	34.303.776	10
	hasta	51.455.665	
	desde	51.455.666	11
hasta	85.759.443		
mayores que	85.759.444	12	

ACUERDO 15 DE 2002			
INDUSTRIA Y COMERCIO	menores que	10.615.814	9,0
	mayores que	10.615.815	15,0
		HOTEL	15,0
		COLEGIO	12,0
VIVIENDA	menores que	5.307.903	6,0
	desde	5.307.904	8,0
	hasta	10.615.814	
	desde	10.615.815	9,0
	hasta	21.231.630	
	desde	21.231.631	10,0
	hasta	42.463.271	
	desde	42.463.272	12,0
	hasta	63.694.909	
	desde	63.694.910	13,0
hasta	106.158.184		
mayores que	106.158.185	14,0	

Lotes : 33 x mil

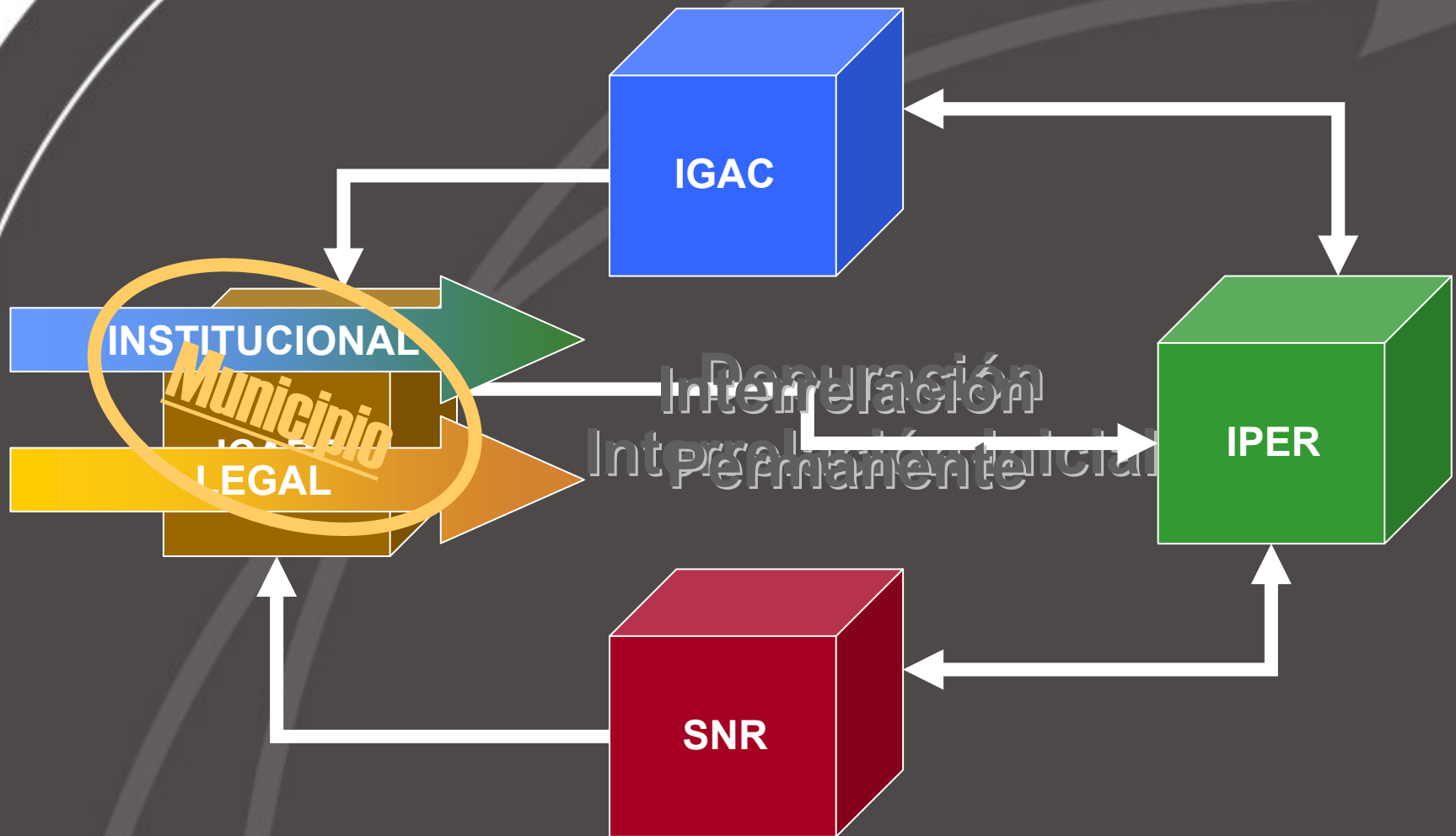
ACUERDO 57 DE 2003			
INDUSTRIA Y COMERCIO	menores que	10.987.368	9,5
	mayores que	10.987.369	15,5
		HOTEL	15,5
		COLEGIO	12,5
VIVIENDA	menores que	5.493.679	6,5
	desde	5.493.680	8,5
	hasta	10.987.368	
	desde	10.987.369	9,5
	hasta	21.974.736	
	desde	21.974.737	10,5
	hasta	43.949.486	
	desde	43.949.487	12,5
	hasta	65.924.230	
	desde	65.924.231	13,5
hasta	109.873.720		
mayores que	109.873.721	14,5	

RANGOS DE AVALÚOS 2005			
INDUSTRIA Y COMERCIO	menores que	12.046.660	9,5
	mayores que	12.046.661	15,5
		HOTEL	15,5
		COLEGIO	12,5
VIVIENDA	menores que	6.023.325	6,5
	desde	6.023.326	8,5
	hasta	12.046.660	
	desde	12.046.661	9,5
	hasta	24.093.320	
	desde	24.093.321	10,5
	hasta	48.186.656	
	desde	48.186.657	12,5
	hasta	72.279.985	
	desde	72.279.986	13,5
hasta	120.466.645		
mayores que	120.466.646	14,5	

RANGO DE AVALÚOS 2008			
Industria y Comercio	Menor que	13.616.002	9,5
	Mayor que	13.616.003	15,5
	Hotel		15,5
	Colegio		12,5
VIVIENDA	Menor que	6.807.999	6,5
	Desde	6.807.997	8,5
	Haata	13.616.002	
	Desde	13.616.003	9,5
	Haata	27.232.006	
	Desde	27.232.007	10,5
	Haata	54.464.028	
	Desde	54.464.029	12,5
	Haata	81.696.044	
	Desde	81.696.045	13,5
Haata	136.160.076		
Mayor que	136.160.077	14,5	

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

CONCEPTO GENERAL



CATASTRO

- Matricula Inmobiliaria
- **Dirección**
- Tipo de documento
- **No de documento**
- Nombre propietario

REGISTRO

- Número Predial
- **Dirección**
- Tipo de documento
- **No de documento**
- Nombre propietario



**Proyecto Decreto
Artículo 3,6,12**

Número
CPPC

Depto.
Mun.

Gráfico

Coord.

Observ.

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL -CPPC
No. 012345678-9

República de Colombia
Departamento Administrativo de Estadísticas Nacional
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Departamento: Cauca Municipio: Manizales Territorial: Manizales

Escala: 1:500

DATOS PREDIO MATRIZ

Numero Predial : 01-00-115-028

Matricula: 2004-00101401

Dirección: Cra. 1A 12-35

Area Terreno m2: 230

Area Construida m2: 50

COORDENADAS

NODO	Este_x	Norte_y
A	848081	1053102
B	848101	1052739
C	848288	1053419
D	848758	1053091
E	848230	1052684
F	847952	1052781

LINDEROS - COLINDANTES

DE	A	Dist m.	Colindante
A	B	10	Predio 004
B	C	33	Predio 005
C	D	10	Predio 006
D	E	12	Predio 001
E	F	8	Predio 002
F	A	13	Predio 003

CONVENCIONES

••• Nudo Escala:
••• Linderos Escala:
••• Predio 1:500
••• Predio Colindante

Firma Autorizada

Fecha Expedición: Agosto 18 de 2006

Coordenadas Planas Datum Bogotá.
Proyección Conforme de Gauss
Origen: 1'000.000 m. Norte - 1'000.000 m. Este

* La inscripción en Catastro no constituye Título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Artículo 18 resol. 2555 de 1988 IGAC.
** La información Cartográfica Digital puede ser diferente de la información Jurídica. En tal caso el Usuario debe adjuntar las pruebas respectivas.
*** En caso de que el área sea mayor o menor en un 3% del área en las escrituras, se debe aportar las pruebas para realizar los ajustes

Datos
Predio

Coord.

Linderos

Referencia
Espacial



¡GRACIAS!

Iván Darío Cardona Q.- Subsecretario de Catastro

Medellín  solidaria y competitiva

 SUBSECRETARIA DE
CATASTRO