

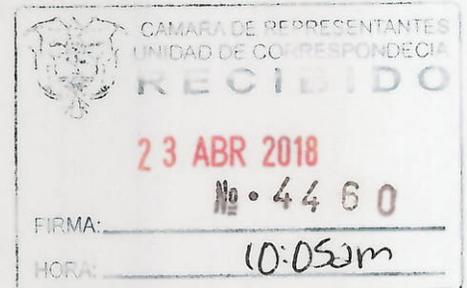


5000/

Bogotá,

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 18-04-2018 15:42:
Al Contestar Cite Nr.:8002018EE5297-O1 - F:1 - A:0
ORIGEN: Sd:49 - SUBDIRECCION DE CATASTRO/TENJO REYES INGR
DESTINO: CONGRESO DE LA REPUBLICA/MIGUEL ANGEL BARRETO C
ASUNTO: EXPLORACIÓN PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTR
OBS:

Doctor
MIGUEL ANGEL BARRETO CASTILLA
Honorable Representante Congreso de la República de Colombia
Secretaría General
Capitolio Nacional de la República
Carrera 7 No. 8 66 Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá D.C.



ASUNTO: Información Proposición No. 024 de marzo 20 de 2018.

Respetado Doctor Barreto Castilla:

Con el fin de atender la solicitud del asunto de la referencia, concerniente al cuestionario remitido mediante la radicación 2018ER5701 del 11 de abril de 2018, por medio del presente se da respuesta a cada uno de los puntos así:

1. **¿Cuál y cómo se hizo el proceso de actualización de la formación catastral en Ibagué y en los demás municipios del departamento del Tolima y en qué consistió el mismo?**

Respuesta: El IGAC efectuó en el año 2017 la actualización de la formación catastral de los municipios de Ibagué y Espinal. En el caso de Espinal se actualizó el sector urbano - rural y en Ibagué se efectuó la actualización catastral parcial de la zona urbana del municipio.

En ambos casos la metodología aplicada se enmarca en lo estipulado en la Ley 14 de 1983, por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones, el Decreto Reglamentario de esta Ley número 3496 de 1983 y la Resolución 70 de 2011 que reglamenta los procesos del catastro nacional.

2. **¿Cuáles son los criterios que se tienen en cuenta para la realización del proceso de actualización de la formación catastral en un municipio?**

Respuesta: Para la realización de la actualización de la formación del catastro de un municipio, se tiene en cuenta el objeto del proceso de actualización catastral de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983, el cual hace referencia a "Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario."

3. **¿Cuál es el procedimiento establecido por el IGAC para llevar a cabo un proceso de actualización de la formación catastral de un municipio?**

Respuesta: La metodología para llevar a cabo un proceso de actualización de la formación catastral, es la consignado en la Resolución 70 de 2011 (4 de febrero de 2011), expedida por la Dirección General del IGAC en calidad de máxima autoridad catastral. La resolución constituye el reglamento técnico de la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.

Las actividades del proceso de actualización catastral son las mismas que se llevan a la formación catastral (artículo 98), definidas en el artículo 77 que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 77.- Actividades de la formación.- La Formación del Catastro conlleva:

1. *Expedición y publicación de la resolución que ordena la iniciación del proceso de formación del catastro en la unidad orgánica catastral.*
2. *Programación, alistamiento de la información básica requerida para su realización y cronograma de realización del proceso.*
3. *Hacer la investigación jurídica, mediante consulta directa en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.*
4. *Identificación de cada uno de los predios.*
5. *Ubicación y numeración del predio dentro de la carta catastral.*
6. *Diligenciamiento de la ficha predial, bien sea en medio análogo o digital, fechada y firmada por la persona autorizada.*
7. *Investigación del mercado inmobiliario.*
8. *Determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.*
9. *Determinación del valor de los terrenos y construcciones y/o edificaciones.*
10. *Resolución que aprueba el Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Valores Unitarios por Tipo de Construcción.*
11. *Conformación de la base de datos catastral.*
12. *Liquidación del avalúo catastral para cada predio.*
13. *Elaboración de documentos cartográficos catastrales, estadísticos, lista de propietarios o poseedores en medio análogos o digitales y*
14. *Expedición y publicación de la resolución que ordena la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido formados, con indicación de su vigencia.*

4. ¿Se debe informar a la comunidad que se va a actualizar catastralmente el municipio, si es así que medios se utilizan?

Respuesta: Efectivamente se debe informar a los propietarios o poseedores sobre el proceso de actualización catastral, atendiendo la norma que se establece en los artículos 79 y 80 de la Resolución 70 de 2011, que se transcriben a continuación:

ARTÍCULO 79.- Comunicación a la autoridad que representa la unidad orgánica catastral.- La providencia que ordena la iniciación de los trabajos de formación será comunicada al representante legal de la unidad orgánica catastral, quien la divulgará a los habitantes de su jurisdicción por los medios de comunicación que estén a su alcance, sin perjuicio de que también la autoridad catastral adelante directamente dicha labor o solicite colaboración, de ser necesario, de otras autoridades del lugar para la difusión de los trabajos catastrales que se van a ejecutar.

*ARTÍCULO 80.- Aviso a los propietarios o poseedores.- La diligencia de identificación predial podrá anunciarse a los propietarios o poseedores con la debida antelación por la autoridad catastral, con el fin de que concurren a ella y suministren la información sobre linderos, títulos de propiedad o justificación de la posesión, documentos de identificación y recibos de pago del impuesto predial unificado.
La no presentación del propietario o poseedor no invalida la diligencia de identificación predial, ni el proceso catastral del cual hace parte esta actividad.*

De manera particular, en el convenio interadministrativo suscrito entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Municipio de Ibagué, N° 4808 y 1200 respectivamente, se estableció en la cláusula cuarta, numeral 1; "que es obligación del Municipio, elaborar el plan de socialización del proyecto de la actualización, la cual era conjunta Alcaldía – IGAC". El medio empleado por parte de la Alcaldía fue la citación a los líderes comunales, como también la información por parte de los secretarios de Hacienda y Planeación, y el director del IGAC a través de medios de comunicación masiva

5. ¿Qué insumos, procesos y elementos requiere el IGAC para realizar el proceso de actualización la formación catastral?

Respuesta: El proceso de actualización requiere como insumos "la base de datos catastral vigente y los demás documentos que provienen de la conservación catastral" (artículo 99 Resolución 70 de 2011). Adicionalmente se debe contar con insumos de información técnica contenida en documentos preliminares y externos a la información catastral (Artículo 82):

1. *Plan de Ordenamiento Territorial, o reglamentación de uso del suelo vigente, perímetro urbano y nomenclatura oficial.*
2. *Cartografía básica georreferenciada a la escala adecuada para su estudio, en medio digital.*
3. *Límite de la entidad territorial.*
4. *Planos, aerofotografías con índice de vuelos, ortoimágenes, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función, a la escala adecuada y*



en medio digital.

5. *Plano y memorias del estudio de áreas homogéneas de tierras.*

6. *Copia del acto administrativo que declaró la inminencia del riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, la información proveniente del INCODER y de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción, para efectos de lo establecido en el Decreto 2007 de 2001.*

6. ¿Quién es el titular de la obligación de la realización de los procesos de actualización de la formación catastral en un municipio y cada cuanto se debe hacer?

Respuesta: La obligación recae en las autoridades catastrales, es decir el IGAC y los catastros descentralizados de Bogotá, Cali, Medellín y el departamento de Antioquia. La actualización de la formación catastral se debe realizar "dentro de periodos máximos de cinco (5) años" tal como lo indica el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011.

7. ¿Qué recursos apalancan los procesos de actualización de la formación catastral, en un municipio, como se determina el costo de la realización de la misma?

Respuesta: De una parte, se precisa que los costos que originan los trabajos para la inscripción de los predios en los procesos catastrales, tienen carácter de gratuidad para los propietarios o poseedores (artículo 59 Resolución 70 de 2011).

Los costos en que incurren las autoridades catastrales para hacer la actualización de la formación catastral se calculan para labores de campo y oficina, en función de la extensión que abarca el territorio del municipio, el número de predios en el inventario catastral y los recursos para su desarrollo en proporción al volumen y las condiciones locales de acceso, distancia y tiempo de ejecución de las distintas actividades del proceso.

Los ítem de costo del proyecto se clasifican en costos directos (materia prima, materiales, mano de obra, viáticos y gastos de comisión) y costos indirectos (mano de obra), costos de mantenimiento, imprevistos e impuestos de ley e impuestos regionales, según el caso.

Los recursos que apalancan los procesos de la actualización catastral provienen de dos posibles fuentes, la provisión de recursos de la Nación (APGN), según asignación dada a la entidad anualmente y, principalmente en la consecución de recursos propios (RP) por contratos o convenios suscritos con las autoridades municipales, ocasionalmente autoridades departamentales y ambientales.

Al respecto de la financiación de los procesos catastrales, el artículo 58 de la Resolución 70 de 2011, señala: "La financiación del servicio de formación, actualización de la formación, conservación y perfeccionamiento del catastro estará a cargo de los Gobiernos nacional, departamental, distrital o municipal, y demás entidades públicas y privadas interesadas en apoyar a las autoridades catastrales". Lo anterior es posible a la celebración de convenios o contratos interadministrativos como lo establece el párrafo del mismo artículo.



8. ¿De qué manera y quién o quiénes son los encargados de realizar los estudios que determinan el valor definido del avalúo catastral, en un proceso de actualización de la formación catastral?

Respuesta: En la actualidad en los procesos de actualización catastral se aplica la metodología de estudio de Zonas Homogéneas Geoeconómicas para determinar el avalúo catastral, definido en la Ley 14 de 1983, de manera específica en los artículos 4 y 8 que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 4º.- A partir del 1 de enero de 1984 para los fines de la formación y conservación del catastro, el avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas.

El IGAC, en cumplimiento de esta definición, ha reglamentado técnicamente en la Resolución 70 de 2011 (artículo 8) que el avalúo catastral se calcula a partir de estudio del mercado inmobiliario considerando áreas geoeconómicas y la delimitación dada por la Ley:

ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral.- El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

PARÁGRAFO 1: Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.

*PARÁGRAFO 2: El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, **tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario**, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.*

PARÁGRAFO 3: En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

PARÁGRAFO 4: En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, "good will" y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble.

El estudio de Zonas Homogéneas geoeconómicas es realizado por profesionales vinculados a la entidad, como una de las actividades que conlleva el proceso de la formación y la actualización catastral (numeral 8 Artículo 77 Resolución 70 de 2011).



Se basa en la delimitación de zonas físicas como aquellos "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" (Artículo 51 Resolución 70 de 2011).

A partir de las zonas físicas, según las condiciones del mercado inmobiliario se elaboran las zonas homogéneas geoeconómicas que integran "espacios geográficos con valores unitarios similares en cuanto a su precio" (Artículo 52).

9. ¿Del proceso de actualización de la formación catastral, qué resultado se obtienen y para que le sirven a un municipio?

Respuesta: De acuerdo con el artículo 83 de la Resolución 70 de 2011, resultado del proceso de actualización catastral se obtiene la cartografía predial, los planos de conjunto y de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, debidamente georreferenciados y en escalas diferentes para el sector urbano y rural del municipio; la base de datos predial, reportes y estadísticas y un extenso conjunto de información del municipio que se constituye en datos fundamentales para múltiples propósitos de interés de la administración municipal

Se destacan algunos de los aportes de la información catastral actualizada para el municipio:

- Se constituye una herramienta fundamental para el conocimiento y censo de la riqueza inmobiliaria, sirviendo de base para la transferencia o adquisición por parte de la administración municipal y de los particulares.
- Aporta información valiosa para la implementación y desarrollo de los programas y planes de acción del Estado, a nivel nacional, departamental y municipal.
- Es una herramienta base para las políticas de ordenamiento y desarrollo territorial. El catastro contribuye a sentar las bases de conocimiento y de información sobre el territorio, su ocupación, apropiación y patrones de desenvolvimiento urbano-rurales. Dotado de tecnologías de avanzada para el acopio, procesamiento y análisis de la información, genera datos organizados que permiten mejorar los puntos de vista de los planificadores, ordenadores y gestores del territorio.
- En las actividades de titulación de la propiedad y otros programas de formalización de la propiedad, el catastro actualizado proporciona información y suplente los requerimientos técnicos para el proceso de registro jurídico de la propiedad de los predios objeto de titulación.
- Aporta la base gravable para cobro de impuesto predial luego de la aplicación de las tarifas definidas por el Concejo Municipal y permite incrementar sustancialmente el recaudo del impuesto predial unificado, para invertir los recursos en proyectos y programas prioritarios para el desarrollo económico, social y ambiental del municipio.



10. ¿El avalúo catastral corresponde al avalúo comercial, sino es así cual es la diferencia entre el avalúo catastral y el avalúo comercial?
11. Qué relación existe entre el avalúo catastral y el avalúo comercial de un predio y como se determina el valor definitivo del avalúo catastral?

Respuesta: Se da respuesta a las preguntas número 10 y 11. El avalúo catastral puede corresponder al avalúo comercial. La diferencia está dada en el parágrafo del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, que establece: "El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial".

De acuerdo con la metodología del Estudio de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, la investigación del valor en el mercado lleva a la determinación de valores unitarios de terrenos y edificaciones, estos valores son afectados por un porcentaje en el rango que establece la citada Ley 1450 de 2011. En función del área del terreno y las edificaciones, los valores unitarios obtenidos se aplican a la fórmula matemática del avalúo catastral, expresado como la sumatoria del avalúo del terreno más el avalúo de las edificaciones.

12. ¿Bajo qué parámetros se fija el porcentaje por medio del cual se establece el avalúo catastral con base en el avalúo comercial?

Respuesta: Las pruebas de sensibilidad de los valores unitarios del mercado, en la fase de "avalúos de prueba" en el estudio de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, conlleva a análisis de incrementos y decrementos de avalúos catastrales propuestos para cada predio en comparación de los avalúos vigentes antes del proceso de actualización catastral.

13. La dinámica socioeconómica de la ciudad en donde se realiza en el proceso de la actualización de la formación catastral es tenido en cuenta para la obtención de valores de los avalúos catastrales, de qué manera se hace, se tiene certeza de los mismos?

Respuesta: La dinámica socioeconómica de la ciudad no es una variable incorporada en el cálculo de los avalúos catastrales. Sin embargo en el estudio y análisis del mercado inmobiliario se encuentra que el valor en el mercado se comporta en relación con condiciones locales del social pero principalmente de orden económico, relacionadas con la dinámica de la urbanización y edificación del sector específico.

Se realiza aplicando la metodología consignada en el manual de procedimiento interno de Elaboración, revisión, modificación y aprobación de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, código P51400-03/17.V1 de mayo de 2017.

14. Cuando se realizan procesos de actualización de la formación catastral en un municipio, en cuanto se puede incrementar el avalúo catastral de una propiedad entre un año y otro, y ese incremento de que depende?

Respuesta: No existe una medida del incremento que se pueda dar en el avalúo catastral de un predio en el proceso de actualización catastral. Los factores que determinan este incremento son las variaciones que se registren en las condiciones propias del predio, tales como incremento en áreas de terreno o construcción, mejoramiento de los acabados de las

edificaciones. También intervienen factores externos al predio, relacionadas con el entorno, las decisiones de ampliación del perímetro urbano y el comportamiento del mercado inmobiliario local que se investiga y analiza estadísticamente, en cumplimiento de las definiciones dadas por la Ley 14 de 1983 para la determinación del avalúo catastral.

Otra variable que incide es el grado de desactualización catastral del municipio, medida en el número de años transcurridos cinco años después de la última actualización catastral.

15. ¿En qué casos se puede solicitar revisión de avalúo y como se debe hacer?

Respuesta: La ley 14 de 1983 en su artículo 9, otorga al propietario o poseedor el derecho "para obtener la revisión del avalúo en la Oficina de Catastro correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio. Dicha revisión se hará dentro del proceso de conservación catastral y contra la decisión procederán por la vía gubernativa los recursos de reposición y apelación".

Este artículo de la Ley se halla reglamentado técnicamente en el Capítulo Cuarto de la Resolución 70 de 2011, artículos 133 a 140. En esta reglamentación se indica que el poseedor "puede solicitar la revisión del avalúo catastral 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".

Respecto de los argumentos que soportan la solicitud, en el parágrafo del artículo 133 se definen "las características y condiciones del predio se refieren a: 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 informaciones pertinentes" siempre acompañadas de las pruebas de que el avalúo "no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora" (artículo 134).

16. Una vez se realiza por parte del reconocedor predial, la visita al predio, ¿qué información recoge? El propietario es informado de la misma?

Respuesta: En la etapa técnica de reconocimiento predial o identificación predial que define el artículo 31 de la Resolución 70 de 2011 para los procesos catastrales, se efectúa la visita al predio con el fin de levantar la información de los elementos físico y jurídico del predio que se consignan en documentos y archivos prediales. A continuación se transcribe el referido artículo:

ARTÍCULO 31.- Identificación predial.- Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión.

Esta acción técnica requiere de la presencia del propietario y en los casos de su ausencia por distintas razones, se da aplicación al artículo 80 de la Resolución 70 que establece la posibilidad de anunciar la visita con el fin de acopiar documentos y la oportunidad para que el propietario o poseedor acuda a la oficina del catastro. En todo caso la ausencia del propietario no invalida el proceso. A continuación se transcribe el artículo 80:

ARTÍCULO 80.- Aviso a los propietarios o poseedores.- La diligencia de identificación predial podrá anunciarse a los propietarios o poseedores con la debida antelación por la autoridad catastral, con el fin de que concurran a ella y suministren la información sobre linderos, títulos de propiedad o justificación de la posesión, documentos de identificación y recibos de pago del impuesto predial unificado.

La no presentación del propietario o poseedor no invalida la diligencia de identificación predial, ni el proceso catastral del cual hace parte esta actividad.

17. ¿Qué criterios se tienen en cuenta para efectuar los avalúos catastrales y comerciales de bienes que se encuentran en una misma zona geoeconómica?

Respuesta: Al establecer un valor unitario para condiciones físicas similares, el avalúo de un predio en comparación con el vecino, está definido por el área del terreno (lote), el uso y el área de la edificación o edificaciones y las calidades constructivas propias de cada edificación, diferenciadas por la calificación de la estructura, acabados, baños y cocinas y su estado de conservación.

18. ¿Informa el Instituto con anterioridad al propietario que le va a realizar visita al predio para el reconocimiento predial, para que se autorice el ingreso o que por lo menos este enterado, si es así como lo hace? ¿Si no puede ingresar al predio por ausencia del propietario o porque el mismo no lo permite el ingreso al reconocedor que hace el IGAC, para poder establecer las condiciones de calificación del predio?

Respuesta: Efectivamente en todo proceso de Actualización catastral se realiza la actividad de socialización a la comunidad, de manera particular al propietario tal como se dio respuesta al numeral 16 de este cuestionario, es una obligación dar aviso a los propietarios en la etapa técnica de reconocimiento predial o identificación predial que define el artículo 31 de la Resolución 70 de 2011 para los procesos catastrales, se efectúa la visita al predio con el fin de levantar la información de los elementos físico y jurídico del predio que se consignan en documentos y archivos prediales.

Esta acción técnica requiere de la presencia del propietario y en los casos de su ausencia por distintas razones, se da aplicación al artículo 80 de la Resolución 70 que establece la posibilidad de anunciar la visita con el fin de acopiar documentos y la oportunidad para que el propietario o poseedor acuda a la oficina del catastro. En todo caso la ausencia del propietario no invalida el proceso. A continuación se transcribe el artículo 80:

ARTÍCULO 80.- Aviso a los propietarios o poseedores.- La diligencia de identificación predial podrá anunciarse a los propietarios o poseedores con la debida antelación por la autoridad catastral, con el fin de que concurran a ella y suministren la información sobre linderos, títulos de propiedad o justificación de la posesión, documentos de identificación y recibos de pago del impuesto predial unificado.

La no presentación del propietario o poseedor no invalida la diligencia de identificación predial, ni el proceso catastral del cual hace parte esta actividad.

En los casos que no se pueda ingresar y realizar la verificación o modificación de la información catastral, esta continuara igual como figura en la base catastral en sus aspectos físicos y jurídicos, dejando constancia en la ficha predial, documento en el cual se consigna la información del reconocimiento predial.

19. ¿Cómo se determina, quien lo fija y cuál es el tope para fijar la tarifa de pago del impuesto predial?

Respuesta: La definición de tarifas de cobro de impuesto predial es competencia de la administración municipal.

20. ¿Cuándo se realizan actualizaciones de la formación catastral cual es el proceso y procedimiento para la escogencia del personal de las realiza?

Respuesta: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, emitió la resolución de aplicación interna, número 689 de 2017, por medio de la cual establece los perfiles requeridos para cada uno de los contratistas en los cargos requeridos, con tres (3) alternativas de nivel académico y tiempos de experiencia relacionados, los cuales son verificados directamente por el IGAC como contratante, además se cuenta con la plataforma *trabaje con nosotros* donde cualquier persona se puede postular, se efectúan convocatorias en la página web del Instituto y se reciben hojas de vida en cualquier oficina para tal fin.

21. Cuál es el nivel de escolaridad o los requisitos que deben tener los reconocedores prediales y quien o quienes hacen los estudios que determinan el avalúo catastral, para el caso específico de un municipio de categoría primera o especial?

Respuesta: Sin atender a la categoría del municipio, el personal debe cumplir los perfiles definidos para cada actividad técnica del proceso catastral, establecidos en la Resolución 689 del 21 de junio de 2017, emanada de la Dirección General del IGAC. El menor nivel de escolaridad para para efectuar reconocimiento predial es ser bachiller y como alternativa contar con título profesional en distintas áreas de conocimiento relacionado. En ambos casos el aspirante debe certificar un curso de reconocimiento predial certificado por el SENA o el IGAC.

Por su parte, para elaborar el estudio de zonas homogéneas geoeconómicas el nivel de escolaridad es del nivel profesional en ingeniería catastral, civil, forestal. Agronomía, geógrafo, ingeniería geográfica, ambiental, agrícola, agrología, arquitectura, agroforestal, topográfica. Administrador Público, administrador ambiental. Administración agropecuaria, economía con especialización en: avalúos, geomática, Sistemas de Información Geográfica. (Resolución 689).

22. ¿Cuál es la escala salarial de un reconocedor predial, se paga mensual o por destajo, si es por destajo que tipo de eventos se pagan y cuantos predios debe reconocer en el día o mes?

Respuesta: Como se menciona en el numeral anterior, la resolución 689 del 21 de junio de 2017 del IGAC y la resolución 1094 del 20 de septiembre de 2017 del IGAC, presenta la asignación de remuneración detallada en el caso del perfil de reconocedor predial con

reconocimiento a destajo según las labores específicas desarrolladas y los rendimientos previamente establecidos para el reconocimiento predial.

23. ¿Quién determina la escala salarial de un reconocedor predial?

Respuesta: Por ser un contrato de prestación de servicios a destajo, la remuneración no tiene límites, más que los establecidos en las obligaciones contractuales de rendimiento y calidad.

24. ¿Qué tipo de experiencia específica debe certificarse para optar a un cargo o contrato de reconocedor predial?

Respuesta: Se han establecido dos alternativas, una en la que se exigen mínimo doce (12) meses en reconocimiento predial tratándose del nivel profesional y 24 meses en reconocimiento predial en caso del nivel bachiller.

25. ¿Qué entidades en el país están autorizadas para capacitar al personal en reconocimiento predial?

Respuesta: El IGAC en programas académicos dictados por el CIAF denominados como cursos cortos y el SENA mediante convenios suscritos con el IGAC, denominados como especialización tecnológica.

26. ¿A qué tipo de acreditación están sometidas las entidades que capacitan en reconocimiento predial?

Respuesta: El IGAC no cuenta con acreditación, puesto que no es una institución educativa.

27. Dichas entidades se encuentran adscritas al Ministerio de Educación Nacional o en su defecto quien tiene esa competencia?

Respuesta: El IGAC capacita mediante cursos al personal que va a realizar actividades de reconocimiento predial, conforme a la demanda de las territoriales en el desarrollo de los contratos de actualización catastral. No obstante, por tratarse de capacitaciones internas para la ejecución de las labores de su objetivo misional, el IGAC para este curso no se encuentra adscrito al Ministerio de Educación Nacional. Con relación al Servicio Nacional de Aprendizaje es una entidad reconocida de formación para el trabajo del Estado colombiano, adscrita al Ministerio del Trabajo.

28. ¿Cuál es el trámite administrativo que se realiza a partir de la visita y el resultado de colocar en vigencia el avalúo catastral de un predio determinado?

Respuesta: El trámite administrativo que se surte al finalizar el proceso de actualización catastral es el indicado en el artículo 104 de la Resolución 70 de 2011 el cual hace referencia a "El proceso de actualización de la formación catastral termina con la expedición de la resolución por medio de la cual la autoridad catastral, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1° de



enero del año siguiente. Esta providencia debe ser publicada para efectos de su vigencia, a más tardar el 31 de diciembre del año en que se termina el proceso de actualización de la formación catastral. Para el caso del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" en el Diario Oficial, y para las demás autoridades catastrales se hará de acuerdo con lo dispuesto por la ley".

29. ¿Qué actuaciones administrativas adicionales se realizan antes y después de publicar en el diario oficial el acto que renueva las inscripciones en el catastro de los predios de un municipio?

Respuesta: Se debe adelantar todas la actuaciones que se han descrito en este cuestionario, es decir la preparación de la actividad la ejecución en campo, la grabación y digitalización de la información, la elaboración de los estudios de zonas físicas y geoeconómicas, la aprobación de las mismas con los respectivos avalúos y proferir la resolución de puesta en vigencia con la respectiva publicación en el diario oficial por ser un acto de contenido general. La clausura culmina con la entrega de la base gravable al municipio para ejercicio de su competencia en el aspecto fiscal y la entrega interna de la información actualizada, al siguiente proceso catastral denominado conservación catastral.

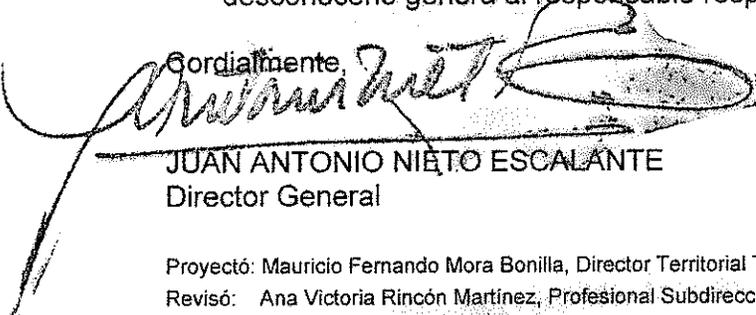
30. Para fijar la contribución por valorización son utilizados los avalúos catastrales, si es así de qué forma o manera?

Respuesta: Los avalúos catastrales no son tenidos en cuenta para la liquidación de la contribución de valorización, puesto que este es un gravamen real y para su liquidación se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados que se encuentren dentro de la zona de influencia.

31. Una vez se ordena la renovación de los predios de un municipio, mediante resolución administrativa hecha por el IGAC y que se publica en el Diario Oficial, jurídicamente los municipios están obligados de adoptar los avalúos catastrales producto de la misma para el cobro de impuesto predial, del año siguiente, o es facultativo de los municipios?

Respuesta: Resulta claro para el Instituto que los avalúos prediales obedecen a un proceso técnico descrito en las metodologías adoptadas por el IGAC como ente rector de la materia, en consecuencia al proferirse el acto administrativo y mientras esté vigente o no sea suspendido o sacado de la vida jurídica por la jurisdicción contenciosa es obligatorio, el desconocerlo genera al responsable responsabilidades disciplinarias fiscales y penales.

Cordialmente,


JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE
Director General

Proyectó: Mauricio Fernando Mora Bonilla, Director Territorial Tolima

Revisó: Ana Victoria Rincón Martínez, Profesional Subdirección de Catastro

Ingrid Zoraya Tenjo Reyes, Subdirectora de Catastro (A)

Aprobó: Diana Patricia Ríos García, Secretaria General