



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 1000DG-2023-0000216-EE
No. Caso: 783197
Fecha: 18-09-2023 07:28:59

TRD:

Rad. Padre:

Honorables Miembros
CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA

Bogotá, D.C., Bogotá D.C., Colombia
Comision.tercera@camara.gov.co

COMISIÓN TERCERA
CAMARA DE REPRESENTANTES

Revisado Por: Ulath Ayala

Fecha: 18 sep. 23

Hora: 9:00 a.m.

Número de Radicado: 8111

ASUNTO: Respuesta a su oficio CTCP-3.3.178-C-23 Proposición N° 07 citación debate control político.

Honorables Congresistas:

En atención al oficio citado en el asunto de manera respetuosa nos permitimos dar respuesta al cuestionario, conforme lo solicitado de la siguiente manera:

1. **¿La metodología utilizada para la actualización del catastro multipropósito, que factores tiene en cuenta para determinar el valor de un bien inmueble?**

En primer lugar, debe indicarse que el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) expidió la Resolución 1040 de 2023,¹ que tiene por objeto "establecer el régimen de la gestión catastral con enfoque multipropósito para la adopción del modelo de gestión y operación catastral, definir las condiciones de habilitación y deshabilitación de gestores catastrales, regular los procesos de la gestión catastral, ..." ² Considerando lo dispuesto por la citada resolución, se hace necesario precisar los siguientes tres conceptos:

1. **Información económica:** Corresponde al avalúo catastral del inmueble, el cual deberá guardar relación con los valores de mercado.
2. **Avalúo catastral.** Valor de un predio resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último.
3. **Avalúo comercial.** Precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se

¹ Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito.

² Artículo 1. 1. Objeto, Resolución 1040 de 2023.

sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

Considerando los conceptos transcritos, la determinación del valor catastral se soporta en el avalúo comercial, para lo cual la valoración de los predios debe tener en cuenta los aspectos señalados en los artículos 2.2.2.3.20 y 2.2.2.3.21 del Decreto 1170 de 2015.³ En efecto, el artículo 2.2.2.3.20 del citado Decreto 1170 dispone, como parámetros para determinar el valor comercial del predio, lo siguiente:

Artículo 2.2.2.3.20. Parámetros para determinar el Valor Comercial. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
(...)
8. La estratificación socioeconómica del bien.

La citada disposición se complementa con la contenida en el artículo 2.2.2.3.21 del citado Decreto 1170 de 2015, que prevé las características para determinar el valor comercial del inmueble:

Artículo 2.2.2.3.21 Características para determinar el valor comercial del inmueble. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.

³ Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

5. *La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.*
6. *En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.*
7. *La estratificación socioeconómica del inmueble.*

B. Para las construcciones:

1. *El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.*
2. *Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.*
3. *Las obras adicionales o complementarias existentes.*
4. *La edad de los materiales.*
5. *El estado de conservación física.*
6. *La vida útil económica y técnica remanente.*
7. *La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.*
8. *Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.*

2. **¿Quiénes son los gestores u operadores que tienen a cargo la actualización de los predios para fines del catastro multipropósito, quienes los contrata y paga?**

Respuesta:

Respecto de este punto se indica, en primer lugar, que, de conformidad con lo señalado en el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023,⁴ los gestores catastrales son entidades públicas que, debidamente habilitadas, tiene a su cargo la prestación el servicio público de naturaleza administrativa especial de la gestión catastral, adelantando los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral. Ahora bien, para el efecto conforme con la disposición legal citada los gestores catastrales pueden ser:

- a) Departamentos, Distritos o Municipios que hayan sido habilitados como gestores catastrales por el IGAC.
- b) Esquemas Asociativos Territoriales (EAT), previstos en la Ley 1454 de 2011,⁵ que hayan sido habilitados por el IGAC.
- c) El IGAC.
- d) La Agencia Nacional de Tierras (ANT), conforme con el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019,⁶ modificado por el artículo 50 de la Ley 2294 de 2023.

⁴ Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".

⁵ Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.

⁶ Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad".

- e) Las entidades territoriales que titulares de los denominados “catastros descentralizados” o cumplen esa función por delegación antes de la promulgación de la Ley 1955 de 2019.

En este sentido, las entidades públicas que soliciten habilitarse como gestores catastrales deben cumplir los requisitos establecidos en el Título III de la Resolución 1040 de 2023, para lo cual deben establecer la organización para la prestación del servicio, de manera directa, por contrato con operadores o a través de unidades administrativas especiales, secretarías u oficinas catastrales, entre otras.

En relación con los operadores catastrales, son personas jurídicas de derecho público o privado que, mediante contrato con el gestor catastral, pueden apoyar labores operativas que sirven de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación de la información catastral. Para este efecto, el artículo 3.7.1. de la Resolución 1040 de 2023 prevé la posibilidad de que un gestor catastral habilitado contrate a un operador catastral en aras de adelantar las actividades operativas de los procesos de la gestión catastral en su jurisdicción.

De acuerdo con lo anterior, el gestor debe verificar la idoneidad del operador durante el proceso de selección para la contratación y deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Estar constituido como una persona jurídica, ya sea de derecho público o privado, y demostrar que dentro de su objeto social y actividades se incluyan labores relevantes para llevar a cabo los procesos de formación, actualización y conservación catastral.
2. Las labores mencionadas en el punto anterior deben estar estrechamente relacionadas con el objeto, alcance y obligaciones específicas del contrato que se suscriba con el operador.
3. Contar con perfiles de personal que posean conocimientos técnicos y/o profesiones afines al desarrollo de las actividades propias de la gestión catastral. El operador deberá garantizar que estos perfiles se cumplan en su totalidad durante la contratación del personal y durante la ejecución del contrato.
4. Tener la capacidad financiera necesaria para llevar a cabo las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Los gestores catastrales deberán verificar esta capacidad financiera durante el proceso de selección de operadores catastrales, teniendo en cuenta la magnitud y alcance de las actividades y/o servicios contratados.

De acuerdo con la disposición citada, el operador debe dar estricto cumplimiento y acatar las disposiciones contenidas en la Resolución 1040, en particular, debe cumplir con las responsabilidades y obligaciones previstas en los artículos 1.6 numeral 5 (Responsabilidades y competencias en la gestión catastral multipropósito – Operadores catastrales); 4.1.6 (Responsabilidades de los operadores catastrales); 5.1.3 (Obligación de cumplir las especificaciones técnicas de la base de datos catastral); 8.1 (Gestión documental en el marco de la gestión catastral); Título III - Capítulo 7 (Lineamientos técnicos

para la contratación de operadores catastrales); 3.8.3 (Aspectos generales de la prestación del servicio público catastral) y 3.8.4 (Atención de requerimientos por parte de gestores catastrales y operadores catastrales).

De igual manera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.6 de la Resolución 1040 de 2023 el operador catastral, es responsable de su gestión en los ámbitos penal, fiscal y disciplinario por el incumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, así como por los hechos u omisiones que les fueren imputables.

De otra parte, respecto a la financiación de la gestión catastral es necesario indicar que las entidades públicas que soliciten habilitarse como gestores catastrales, deben cumplir los requisitos establecidos en el Título II de la Resolución 1040 de 2023 para lo cual la solicitud de habilitación debe contener, entre otros aspectos, lo relativo a:

- **Modelo de financiación:** el solicitante deberá describir el esquema financiero que garantice la viabilidad y sostenibilidad de su modelo de operación. Para ello, deberá detallar de manera clara el análisis que respalde y garantice la disponibilidad de las fuentes de financiación, así como la correcta estimación de los gastos de funcionamiento, inversión y servicio de la deuda necesarios para la prestación del servicio público de gestión catastral. Así mismo, se incluirá el análisis de impacto socioeconómico y fiscal a largo plazo y el soporte de la actualización del Marco Fiscal de Mediano Plazo de la entidad territorial o el documento equivalente para los EAT.

De lo anterior se colige que los requisitos de habilitación previstos en la Resolución 1040 de 2023 son estrictos, con el objetivo de asegurar a los usuarios que la prestación del servicio público de gestión catastral, de naturaleza administrativa especial, sea eficiente, eficaz, continua e ininterrumpida.

3. **¿Puede una entidad territorial ser gestor u operador del catastro multipropósito? En caso de ser positiva esta respuesta, ¿cuáles entidades territoriales se encuentran desarrollando la actividad de operadores o gestores para el catastro multipropósito, para cuales municipios y cuál es el valor de cada contrato?**

Respuesta:

Como se señaló al responder el punto 2, los Departamentos, Distritos o Municipios y EAT pueden ser habilitados como gestores previo cumplimiento de los requisitos habilitantes señalados en la Resolución 1040 de 2023. Así mismo, el artículo 3.4.1. de la citada resolución prevé la posibilidad de que una entidad territorial no habilitada contrate con un gestor catastral habilitado la prestación del servicio público catastral por un término no inferior a tres (3) años. De acuerdo con esta disposición, la entidad territorial interesada en realizar la contratación de un gestor debe realizar la verificación de las siguientes condiciones:

1. Que el gestor a contratar haya puesto en vigencia al menos un proceso de formación y/o actualización catastral producto de su gestión en la totalidad del territorio bajo su jurisdicción. Si se contrata a un gestor catastral que tenga bajo su responsabilidad varios municipios, los procesos de formación y/o actualización realizados, producto de su gestión, deben cubrir al menos el 70% de área de territorio a su cargo.
2. Que el gestor catastral a contratar no tenga ninguna sanción en firme, impuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).
3. Que el gestor catastral a contratar no cuente con un rezago de atención a trámites de conservación catastral superior al 60% de solicitudes con plazos vencidos.

Es de resaltar que, para realizar la contratación de un gestor catastral habilitado, se debe dar cumplimiento a las condiciones y requisitos contemplados en el Título III, Capítulo 4 de la citada Resolución 1040 de 2023.

De manera complementaria, respecto a la inquietud sobre “¿cuáles entidades territoriales se encuentran desarrollando la actividad de operadores o gestores para el catastro multipropósito, para cuales municipios y cuál es el valor de cada contrato?”, se anexa la información respecto de los gestores catastrales habilitados y su respectiva jurisdicción, así como los gestores habilitados contratados, en la base en Excel adjunta al presente documento. Sin embargo, respecto de la contratación de gestores habilitados contratados por entidades territoriales, es preciso señalar que las entidades territoriales y los gestores tienen plena libertad para suscribir contratos o convenios interadministrativos con el objeto de desarrollar la gestión catastral y, en tal sentido, es necesario hacer referencia a la Instrucción Administrativa No. 17 del 13 de noviembre de 2017 de la SNR, conforme con la cual:

“(…) las entidades territoriales que no estén habilitadas podrán contratar a un gestor catastral que se encargue de la prestación de este servicio público. Por tal motivo, allí se reglamentaron las condiciones bajo las cuales debía darse esta contratación, refiriéndose a los mecanismos que deben utilizarse, los criterios para definir su remuneración, e inclusive precisando el periodo mínimo de ejecución de los mismos.

Por lo anterior, se hace necesario que los Gestores Catastrales que sean contratados a través de esta figura, remitan el reporte de la contratación con los municipios con el propósito de identificar a qué entidades territoriales prestan sus servicios como Gestores Catastrales y, asimismo, verificar el cumplimiento de las condiciones previstas en los artículos ya citados (...).”

De esta manera, en su condición de entidad encargada de ejercer funciones de inspección, vigilancia y control a la prestación del servicio público de gestión catastral, la SNR es la entidad competente para reportar estas contrataciones.

4. **¿Pueden las entidades territoriales mediante diferentes figuras jurídicas o esquemas asociativos crear nuevas entidades dedicadas para la operación catastral y bajo qué parámetros podrían hacerlo?**

Respuesta:

De acuerdo con lo expuesto, se precisa que la operación catastral se circunscribe al apoyo operativo para adelantar los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral. Conforme se indicó en la respuesta al punto 2 en esta comunicación, la operación puede ser realizada por entidades públicas o de derecho privado cumpliendo con los requisitos dispuestos por el artículo 3.7.1. de la Resolución 1040 de 2023. En este punto, debe resaltarse que los gestores catastrales son operadores catastrales por naturaleza y, por lo tanto, pueden ser contratados bajo las condiciones y términos establecidos en la Resolución 1040 de 2023. De este modo, se señala que los gestores catastrales, cuando son contratados como operadores catastrales, son responsables de:

1. Adelantar las actividades operativas de los procesos de la gestión catastral para las cuales hayan sido contratados.
2. Cumplir con la regulación expedida por el IGAC en el desarrollo de las labores operativas encomendadas por los gestores, sin perjuicio de lo establecido en el respectivo contrato.

De lo anterior se colige que los operadores catastrales coadyuvan en la realización de actividades operativas de la gestión catastral. Sin embargo, debe precisarse que la responsabilidad de garantizar la prestación del servicio público catastral eficiente, eficaz, continúa e ininterrumpida es del gestor en el área de su jurisdicción o donde sea contratado. De otra parte, en cuanto a los gestores, se reitera que las entidades públicas que soliciten habilitarse como gestores catastrales deben cumplir los requisitos establecidos en el Título II de la Resolución 1040 de 2023, para lo cual deben establecer directamente la organización para la prestación del servicio.

5. **Informe el estado actual de los contratos del numeral anterior y obligaciones principales, además, avance de las metas de estos contratos en comparación con los objetivos del catastro multipropósito en el PND. Adjuntar copia de los contratos previo al debate de control político.**

Respuesta:

Cómo se indica en la respuesta a la pregunta 3, la instrucción administrativa 13 del 17 de julio de 2020, expedida por la SNR, indica que es necesario conformar un banco de datos que permita a dicha entidad individualizar los sujetos de inspección, vigilancia y control, de quienes ostentan la condición de Operadores Catastrales, y prestan sus servicios en las condiciones previstas en las normas señaladas previamente. En ese orden de ideas, es a la SNR a quien deberá consultarse para conocer el estado de los contratos suscrito por parte de los gestores catastrales con los operadores.

6. **¿Cuáles son los requisitos de idoneidad, experiencia o capital que deben cumplir estas firmas para su contratación? ¿Hubo alguna convocatoria pública para su contratación?**

Respuesta:

Conforme se indicó previamente, el gestor catastral es una entidad de derecho público por lo que la contratación de operadores catastrales debe hacerse con sujeción a los requisitos, procedimientos y normativa existentes en materia contractual y, por esta razón, esta regulación es ajena a las competencias de la función de regulación a cargo del IGAC. Sin embargo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, el IGAC, a través de la Resolución 1040 de 2023, estableció los lineamientos técnicos para la contratación de operadores catastrales, sin desconocer las competencias e insumos de otras entidades del Gobierno nacional. En relación con los lineamientos técnicos, la citada resolución indica que, además de la verificación de requisitos de idoneidad, citados en la respuesta a la pregunta 2, los operadores carecen de autorización legal para:

- a) Expedir actos administrativos.
- b) Administrar la base de datos catastral.
- c) Realizar los reportes al Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC).
- d) Realizar labores de apoyo no directamente relacionadas con los insumos contratados para los procesos catastrales.
- e) Ejecutar labores de difusión catastral directamente y sin supervisión del gestor.
- f) En general, asumir o ejecutar cualquiera de las responsabilidades propias de los gestores catastrales establecidas en la Resolución 1040 de 2023.

Es importante recalcar que el gestor catastral es el responsable directo por la adecuada, oportuna y continua prestación del servicio público de gestión catastral y no se halla habilitado para transferir esta responsabilidad al operador. En relación con la inquietud de si existió alguna convocatoria pública, es de anotar que, por las consideraciones legales previamente indicadas, este tipo de validación no es competencia del IGAC.

7. ¿Existe alguna directriz frente al esquema de pago o cobro a los operadores catastrales que deban seguir u obedecer los gestores catastrales?

Respuesta:

Conforme con el Anexo 1⁷ de la Resolución 1040 de 2023,⁸ expedida por el IGAC, los operadores catastrales son personas jurídicas de derecho público o privado que, mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, pueden apoyar labores operativas que sirven de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación de la información catastral. Los gestores catastrales son operadores catastrales por naturaleza. En este orden, considerando que es el gestor catastral el encargado de contratar a los operadores, los lineamientos frente al esquema de pago son los derivados del estudio de costos o estudios de mercados que debe realizar el gestor en su condición de entidad pública, conforme con el Estatuto de Contratación de la Administración Pública.

⁷ Anexo 1. Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito.

⁸ Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito.

8. ¿Existe algún esquema de cofinanciación entre la nación y entidades territoriales para la gestión de la actualización catastral?

Respuesta:

El artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, que modifica el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, establece lo siguiente:

“La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.”

Conforme con la citada disposición, los gestores catastrales habilitados asumen la totalidad de responsabilidades de la gestión catastral a partir de la fecha de inicio de la operación, acorde a la resolución que los habilite, incluida su financiación. Conforme lo establece la Resolución 1040 de 2023, uno de los principios de la gestión catastral es la sostenibilidad que exige el aprovechamiento sostenible de los recursos y la adecuada administración del territorio. En los términos de la citada resolución, las entidades territoriales interesadas en habilitarse como gestores catastrales deben presentar el esquema financiero que garantice la viabilidad y sostenibilidad de su modelo de operación, con el detalle de las fuentes de financiación para cubrir la estimación de los gastos de funcionamiento e inversión asociados a la prestación del servicio público de gestión catastral.

De este modo, para la financiación de los procesos de actualización catastral en las entidades territoriales que ejerzan como gestores catastrales, existen las siguientes fuentes:

1. Recursos propios del gestor catastral
2. Recursos del Sistema General de Regalías
3. Recursos de crédito (como la línea de crédito directo de Findeter)
4. Cofinanciación o donaciones de otras entidades territoriales o actores interesados en aportar recursos a la actualización como Departamentos o Corporaciones Autónomas Regionales.

Por su parte, la gestión catastral a cargo del IGAC se financia con recursos de la Nación y crédito multilateral mediante el Presupuesto General de la Nación (PGN). Con el fin de ampliar la oferta de recursos para a la financiación y cofinanciación de la gestión por parte de la nación, el artículo 48 de la Ley 2294 de 20123 establece que:

“El consejo directivo del IGAC, debe establecer los requisitos y criterios de priorización de entidades territoriales para el otorgamiento de la financiación o cofinanciación, así como los principios orientadores para la ejecución de estos recursos, considerando las

recomendaciones y lineamientos que suministre el Consejo Superior para la Administración del Ordenamiento del Suelo Rural o el que haga sus veces.”

Conforme con la citada disposición, el Gobierno nacional y el Consejo Directivo del IGAC podrán adoptar criterios de financiación y cofinanciación en las entidades territoriales priorizadas para la actualización catastral de cuatrienio.

9. **¿Las firmas utilizan una metodología de avalúo propia, es decir, individual, o existe un procedimiento uniforme para todos los avaluadores que se encuentren actualizando el sistema de información denominado catastro multipropósito?**

Respuesta:

Al respecto es importante tener en cuenta 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. Con el objetivo de lograr la identificación económica de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, el capítulo 7 del Título IV de la Resolución 1040 de 2023, establece los lineamientos y directrices para la realización de los avalúos catastrales en desarrollo de los procesos de la gestión catastral y, adicionalmente, en el Capítulo 4 del Título V, enuncia las especificaciones técnicas de la información del componente económico catastral.

De acuerdo con lo señalado, los lineamientos y especificaciones previstos en la citada resolución, son de obligatorio cumplimiento para todos los gestores y operadores catastrales del país. Sin embargo, el artículo 1.7 de la Resolución 1040 establece que los gestores podrán definir los procedimientos internos apropiados para el ejercicio de sus labores, asegurando el cumplimiento del marco regulatorio establecido por el IGAC, las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro – Registro LADM_COL vigente.

Adicionalmente, el anexo 7⁹ de la Resolución 1040 precisa qué aspectos debe tener el estudio económico, entre estos, la explicación detallada de los enfoques valuatorios empleados, y los respectivos soportes de su aplicación y del control de calidad. Conforme lo señala el artículo 4.7.2 de la Resolución 1040, los métodos de valoración que deben tenerse en cuenta para la determinación de los avalúos catastrales en los procesos de formación y actualización catastral son los siguientes:

ARTÍCULO 4.7.2. Avalúo catastral en los procesos de formación y actualización catastral. *Los valores comerciales y, consecuentemente, los avalúos catastrales de los predios en los procesos de formación y actualización catastral se determinarán de manera masiva a través de métodos de valoración, como los que*

⁹ Contenido mínimo de las memorias del proceso de formación o actualización catastral.

se citan a continuación, sin perjuicio de la valoración puntual de los predios con características especiales o sin mercado.

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

Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio.

En el proceso de actualización catastral, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales, deberán corregir los valores actuales eliminando las disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, condiciones locales del mercado inmobiliario y otros factores.

En los predios no sometidos al régimen de propiedad horizontal se deben discriminar los valores unitarios de terreno y unidad de construcción. Para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales de los predios deberán ser determinados como un valor integral o total.”

Debe precisarse que las disposiciones contenidas en la Resolución 1040 de 2023 aplican a partir del 1 de enero de 2024 y, mientras entran en vigor se dar aplicación a lo dispuesto

por las Resoluciones 1149 de 2021,¹⁰ 388 de 2020¹¹ y 782 de 2023,¹² así como las disposiciones generales contenidas en el Decreto 148 de 2020,¹³ que adiciona el Decreto 1170 de 2015. Este último decreto señala, en el artículo 2.2.2.2.6., que el gestor catastral podrá utilizar los métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos para la identificación predial de la información física, jurídica y económica, en el marco de los procesos de actualización catastral, garantizando el cumplimiento de las especificaciones técnicas de producto establecidos por el IGAC.

10. ¿Cuál es el avance porcentual de la actualización de predios para el catastro multipropósito en comparación a la situación inicial? y ¿cuántos recursos se han invertido y de que fuentes hasta el 31 de agosto de 2023?

Respuesta:

Para esta respuesta es necesario, de manera previa precisar que conlleva que un municipio o área se encuentra actualizado con la puesta en vigencia de las bases catastrales mediante el acto administrativo correspondiente; por lo cual los indicadores de actualización y formación catastral solamente surten cambios el 1 de enero de cada vigencia. Con esta precisión, la situación inicial de la actualización catastral para el presente periodo de gobierno corresponde a los municipios actualizados con corte al 1 de enero de 2022. Para este periodo, se contaba con 9,4% de área del territorio nacional con información catastral actualizada, equivalente a 7.038.116 predios ubicados en 82 municipios del país.

Con los esfuerzos realizados en el último semestre de 2022, esta cifra ascendió, el 1 de enero de 2023, al 9,63% del área del territorio nacional con catastro actualizado, la cual corresponde a 123 municipios actualizados en los que se ubican 7.603.627 predios.

En la siguiente tabla se presentan en detalle las cifras de la línea base de actualización catastral y con corte a 1 de enero de 2023.

Corte

¹⁰ Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito.

¹¹ Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito.

¹² Por la cual se adoptan disposiciones técnicas de carácter transitorio en materia de gestión catastral.

¹³ 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 número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

		1 de enero 2022	1 de enero 2023
Área territorio nacional		114.096.613	113.627.405
Área actualizada	IGAC	8.934.141	8.848.945
	Otro Gestor	1.796.316	2.090.326
Total		10.730.457	10.939.271
Porcentaje de área actualizada	IGAC	7,83%	7,79%
	Otro Gestor	1,57%	1,84%
Total		9,40%	9,63%
Número de predios actualizados	IGAC	651.674	522.681
	Otro Gestor	6.386.442	7.080.946
Total		7.038.116	7.603.627
Número de municipios actualizados	IGAC	43	47
	Otro Gestor	39	76
Total		82	123

En el transcurso 2023 se ha iniciado la actualización de 16 municipios del país que se pondrán en vigencia el 1 de enero de 2024, que corresponden a los siguientes:

1. Siete (7) de estos municipios se adelantan mediante un contrato de operador catastral financiados con recursos de banca multilateral, a cargo la firma SERESCO (El Peñon, Montecristo, Astrea, Tamalameque, El Paso, San Onofre y Toluviejo).
2. Cinco (5) iniciados en 2022 a cargo del operador catastral ARBITRIUM (Aipe y Gigante en el Huila, La Primavera en Vichada)
3. Cuatro (4) operados directamente por el IGAC, financiados con la Agencia Francesa de Desarrollo (San Juan de Arama en el Meta y Santa Rosalía en Vichada) y los municipios de Arauquita (Arauca) y San Carlos (Córdoba) financiados con recursos del PGN.

Avance a junio de 2023 de municipios en operación

Municipio	Departamento	Operador	Financiación	Alcance	
Aipe	Huila	ARBITRIUM	PGN	URBANO RURAL	Y
Gigante	Huila	ARBITRIUM	PGN	URBANO RURAL	Y
La primavera	Huila	ARBITRIUM	PGN	URBANO RURAL	Y
San Juan de Arama	Huila	Directo	AFD	URBANO RURAL	Y
Santa Rosalía	Huila	Directo	AFD	URBANO RURAL	Y
Arauquita	Huila	Directo	Biocarbono	URBANO RURAL	Y
San Carlos	Huila	Directo	Municipio	URBANO RURAL	Y
El Peñón	Huila	SERESCO	Banco Mundial	URBANO RURAL	Y

Municipio	Departamento	Operador	Financiación	Alcance
Montecristo	Huila	SERESCO	Banco Mundial	URBANO Y RURAL
Astrea	Huila	SERESCO	Banco Mundial	URBANO Y RURAL
El Paso	Huila	SERESCO	Banco Mundial	URBANO Y RURAL
Tamalameque	Huila	SERESCO	Banco Mundial	URBANO Y RURAL
San Onofre	Huila	SERESCO	Banco Mundial	URBANO Y RURAL
Tolú Viejo	Huila	SERESCO	Banco Mundial	URBANO Y RURAL

Fuente: Dirección de Gestión Catastral

De los municipios en operación diez (10) pertenecen a la Reforma Rural Integral (RRI): Balboa, Astrea, El Paso, San Carlos, Aipe, San Onofre, Toluviejo, Arauquita, Orito y La Primavera; cinco (5) son PDET (Balboa, San Onofre, Toluviejo, Arauquita y Orito); y, siete (7) son de priorización ambiental (Arauquita, San Juan de Arama, Santa Rosalía, Montecristo, El Paso, La Primavera y Orito). Igualmente, se inició la etapa pre-operativa e inicio de los procesos contractuales para los municipios de Balboa (Cauca) y Orito (Putumayo), financiados con recursos de SGR-Asignación para la Paz y ejecutados directamente a través de las Direcciones Territoriales del IGAC.

En lo que corresponde a los recursos ejecutados en la vigencia actual, la ejecución presupuestal orientada al cumplimiento de la meta de actualización catastral del 70% del área geográfica del país el IGAC ha comprometido \$82.519 millones de recursos de la nación, vigencia 2023, en las actividades de actualización del proyecto de actualización y gestión catastral y de los proyectos de generación de productos cartográficos, agrológicos y ampliación de cobertura geodésica. Conforme se presenta en la siguiente tabla, de este monto, \$18.925 millones corresponde a recursos del crédito multilateral (Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo). De fuentes extra presupuestales, se están ejecutando \$ 16.493 millones comprometidos para la generación de productos cartográficos agrológicos y geodésicos a través del Fondo Colombia en Paz.

A continuación, se detallan los recursos invertidos por fuente de financiación:

FUENTE/PROYECTO Y RECURSO	COMPROMISOS
FUENTE PGN NACIÓN	82.519.268.542,32
ACTUALIZACIÓN Y GESTIÓN CATASTRAL NACIONAL	56.845.966.528,96
Recurso Nación 10	3.207.365.191,66
Recurso Nación 11	31.492.935.213,05
Recurso Crédito 14	18.925.528.512,25
Recurso Propio 20	3.220.137.612,00
LEVANTAMIENTO, GENERACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA RED GEODÉSICA Y LA CARTOGRAFÍA BÁSICA A NIVEL NACIONAL	18.056.283.527,74
Recurso Nación 10	31.710.617,00
Recurso Nación 11	17.903.672.910,74

Recurso Propio 20	120.900.000,00
DESARROLLO DE ESTUDIOS DE SUELOS, TIERRAS Y APLICACIONES AGROLÓGICAS COMO INSUMO PARA EL ORDENAMIENTO INTEGRAL Y EL MANEJO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO A NIVEL NACIONAL	7.617.018.485,62
Recurso Nación 10	14.304.650,00
Recurso Nación 11	7.602.713.835,62
CONVENIO 1046 FONDO PAZ- FONDO COLOMBIA EN PAZ	2.637.078.072,00
RECURSOS BOLSA PAZ- FONDO COLOMBIA EN PAZ	13.856.110.780,00

11. ¿En caso de que un propietario de un predio no esté de acuerdo con el valor de la actualización catastral, puede hacer un avalúo propio con una firma competente para comparar las diferencias, o existe algún mecanismo en el que se pueda conciliar?

Respuesta:

El artículo 4 de Ley 1995 de 2019¹⁴ dispone lo siguiente:

Artículo 4. Revisión de los avalúos catastrales. Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación.

Por su parte el Capítulo 7 del Título IV de la Resolución 1040 de 2023 regula, en materia de avalúos catastrales, el procedimiento a seguir al momento en que un ciudadano desee solicitar la revisión del avalúo catastral. Cabe destacar que dentro de este se indica que "en ningún caso el gestor catastral podrá restringir la libertad probatoria de que goza el solicitante exigiendo sólo uno o alguno de tales medios de prueba como requisito de procedibilidad para realizar la solicitud."

Lo anterior implica a su vez que, dentro de la libertad probatoria del solicitante, este puede presentar la solicitud de revisión acompañada de las pruebas que, a criterio del solicitante:

(...) fundamenten las inconformidades frente al avalúo, tales como planos, fotografías, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que sirvan de sustento.

La prueba documental señalada en el presente artículo es meramente enunciativa. En tal sentido, en ningún caso el gestor catastral podrá restringir la libertad probatoria de que goza el solicitante exigiendo sólo uno o alguno de tales medios de prueba como requisito de procedibilidad para realizar la solicitud"

¹⁴ Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.

Es preciso considerar que el procedimiento de revisión de avalúo se rige por las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPCA)¹⁵ y, en ese orden de ideas, el citado Código no prevé una fase de conciliación durante la etapa administrativa, puesto que esta etapa es exclusiva de la jurisdicción civil ordinaria.

12. ¿Existe algún mecanismo automático de nueva revisión cuando la actualización de un predio sobrepasa de manera excepcional, el 100%, el 500%, más del 1000% del valor actual? Si la respuesta es positiva explique con detalle el proceso.

Respuesta:

Actualmente no existe un mecanismo automático de revisión del avalúo cuando este supera dicho porcentaje. Sin embargo, la Resolución 1040 de 2023 prevé la posibilidad de realizar la corrección de errores sistemáticos de los predios reportados en la base datos catastral en caso de ser identificados por el respectivo gestor, caso en el cual la administración dispone de 30 días calendario siguientes a la puesta en vigencia del proceso de formación o actualización catastral para realizar su corrección.

En los demás casos, los errores identificados se deberán corregir a través del proceso de conservación catastral, ya sea de oficio por parte del respectivo gestor o a solicitud de los usuarios.

13. ¿Cuáles son los criterios de cualificación para evitar que sociedades o entidades sin experiencia actúen en calidad de operadores catastrales? Distinga si hay una diferencia con la resolución 1040 de 08 de agosto de 2023, frente al procedimiento anterior en cuanto a la experiencia del operador catastral.

Respuesta:

Tal como se ha señalado en respuestas anteriores, la Resolución 1040 de 2023 regula lineamientos técnicos para la contratación de operadores, que deben ser validados por el gestor catastral. Entre esos lineamientos se encuentra la verificación de requisitos de idoneidad por parte del gestor, que incluyen, aparte de los definidos por el marco normativo en materia contractual, los siguientes:

- a) *Estar constituido como una persona jurídica, ya sea de derecho público o privado, y demostrar que dentro de su objeto social y actividades se incluyan labores relevantes para llevar a cabo los procesos de formación, actualización y conservación catastral.*

¹⁵ Contenido en la Ley 1437 de 2011 (Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y disposiciones complementarias.

- b) *Las labores mencionadas en el punto anterior deben estar estrechamente relacionadas con el objeto, alcance y obligaciones específicas del contrato que se suscriba con el operador.*
- c) *Contar con perfiles de personal que posean conocimientos técnicos y/o profesiones afines al desarrollo de las actividades propias de la gestión catastral. El operador deberá garantizar que estos perfiles se cumplan en su totalidad durante la contratación del personal y durante la ejecución del contrato.*
- d) *Tener la capacidad financiera necesaria para llevar a cabo las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Los gestores catastrales deberán verificar esta capacidad financiera durante el proceso de selección de operadores catastrales, teniendo en cuenta la magnitud y alcance de las actividades y/o servicios contratados.*

Por su parte, el artículo 2.2.2.5.11 del Decreto 1983 de 2019,¹⁶ que adicionó el Decreto 1170 de 2015, indicó que los requisitos a tener en cuenta por parte de los gestores, al momento de verificar la idoneidad de los operadores, eran los siguientes:

- a) *Jurídicas: estar constituido como una persona jurídica de derecho público o privado y acreditar que dentro de su objeto social se contemple cualquiera de las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.*
- b) *Técnicas: contar con profesionales y/o técnicos que contribuyan al desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.*
- c) *Financieras: contar con la capacidad financiera necesaria para desarrollar las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito. Esta capacidad financiera deberá ser establecida y verificada por los gestores catastrales dentro del proceso de selección que adelanten para contratar operadores catastrales, teniendo en cuenta el alcance y magnitud de las actividades y/o servicios contratados.*

Como se puede corroborar, se registran notables diferencias entre ambos marcos normativos. La Resolución 1040 desarrolla las condiciones en relación con la experiencia del personal que adelantará la ejecución de los contratos, garantizando que los perfiles de este personal se mantendrán hasta la terminación del contrato, para no afectar la prestación del servicio. Un segundo cambio se evidencia en el artículo 3.7.3. de la Resolución 1040, que incluye las limitaciones a las actividades de los operadores. Finalmente, se especifica que la gestión catastral siempre es responsabilidad del gestor, lo que implica que, si hay algún incumplimiento o fallo en la prestación del servicio a causa del operador, es el gestor quien debe garantizar que la ciudadanía no se vea afectada.

¹⁶ Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un capítulo al 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"

Es preciso reiterar, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.6 de la Resolución 1040 de 2023, el operador catastral es responsable de su gestión en los ámbitos penal, fiscal y disciplinario por el incumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, así como por los hechos u omisiones que les fueren imputables.

14. Informe ¿En qué estado está la propuesta de proyecto de ley para poner límites al crecimiento del Impuesto Predial unificado derivado del reajuste del avalúo catastral conforme a lo ordenado en el parágrafo tercero del artículo 49 de la Ley 2294 del 2023 y determine cuando se hará la respectiva socialización anterior a la radicación con el congreso de la república y la sociedad civil?

Respuesta:

El parágrafo 3 del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 dispone que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) y el Departamento Nacional de Planeación (DNP) coordinarán la elaboración de una propuesta de ley que permita poner límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado derivado del reajuste del avalúo catastral y que modificará lo vigente en lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019. En relación con este aspecto, el IGAC está adelantando acciones enmarcadas en un plan de trabajo conjunto con estas entidades con las siguientes acciones:

1. Realizar el diagnóstico de la situación catastral y fiscal de los municipios;
2. Identificar los posibles impactos derivados del ajuste masivo de valores del suelo;
3. Redactar exposición de motivos y propuesta de articulado preliminar;
4. Instalar mesas de trabajo con organizaciones, entidades y academia para el desarrollo de la propuesta de ley.

Respecto al punto 3, se ha instalado una mesa de trabajo interinstitucional entre el MHCP, el DNP, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA) y IGAC, en la cual cada entidad presenta sus avances en la identificación de los impactos del artículo 49 y se evalúan las diferentes propuestas presentadas para la reforma normativa. En este sentido, estas entidades se hallan en el proceso de definición de la fecha para la socialización del proyecto de ley, así como de las mesas de trabajo con organizaciones y academia. Es preciso indicar que se tiene previsto que estas mesas sean realizadas antes del 30 de noviembre del presente año.

15. ¿Cuáles son las nuevas líneas de acción respecto al Plan Nacional de Desarrollo y cumplimiento de indicadores propuestos para la implementación del catastro con enfoque multipropósito?

Respuesta:

La gestión del territorio es eje de los cinco ejes previstos en el Plan Nacional de Desarrollo (PND), como el ordenamiento territorial alrededor del agua, el derecho humano a la

alimentación, la transformación productiva, la internacionalización y acción climática, y la convergencia regional. El IGAC, como máxima autoridad geográfica, geodésica, cartográfica, catastral y agrológica nacional, desempeña un rol en la generación, integración y difusión de datos geoespaciales en el país, utilizando el conocimiento, la tecnología y la innovación para el beneficio público. En este sentido, un aspecto relevante en la gestión geográfica corresponde a la implementación de la política del catastro multipropósito. Para este efecto, el PND ha previsto la meta de alcanzar el 70% del área geográfica del país con información predial actualizada en sus componentes físico, jurídico y económico. Adicionalmente, se debe disponer de condiciones de integración e interoperabilidad con otras fuentes de datos referentes a los intereses, derechos, responsabilidades y restricciones sobre la tierra, con la puesta en operación del SINIC, el Repositorio de Datos Maestros (RDM) y el fortalecimiento de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE).

La priorización de intervención de la actualización catastral, tal como lo prevé el PND contempla, principalmente, en los territorios focalizados en el marco de la RRI, la Amazonía, la Orinoquia y el Pacífico, las zonas críticas para frenar la deforestación, transformación de ecosistemas y economías ilegales. La priorización comprende, igualmente, los municipios con Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET).

En este orden, se describen las principales líneas estratégicas para la implementación del catastro multipropósito, definidas en el PND:

- a. **Línea estratégica del Plan Nacional de Desarrollo:** principales apuestas del Plan Nacional de Desarrollo, relacionadas con la implementación del catastro multipropósito.

Eje del PND	Transformación del PND	Catalizador	Macrometa
Ordenamiento del territorio alrededor del agua	Ordenamiento del Territorio alrededor del agua	Consolidación del Catastro Multipropósito y tránsito hacia el Sistema de Administración del Territorio (SAT)	Actualización del catastro multipropósito

- b. **Metas e indicadores:** del Plan Nacional de Desarrollo para medir la implementación del catastro multipropósito.

Indicador	Tipo	Meta
Porcentaje del área geográfica con catastro actualizado	Primer nivel	70%
Porcentaje del área geográfica de los municipios PDET con catastro multipropósito formado y/o actualizado total o parcialmente	Segundo nivel	91,36%

Predios del país con catastro multipropósito formado y/o actualizado total o parcialmente	Segundo nivel	10.609.506
Municipios del país con catastro multipropósito formado y/o actualizado total o parcialmente	Segundo nivel	598

Para alcanzar las metas definidas en el PND, asociadas a la geografía, se ha realizado un ejercicio colectivo de planeación, que define siete (7) objetivos estratégicos (OEI) con sus respectivos lineamientos tácticos y operativos. El segundo de estos OEI, "Modelo de Gestión Integrado", busca definir e implementar un modelo de gestión integrado por: procesos, proyectos y resultados que, con un modelo de gobernanza y de manera estandarizada, permita conformar, difundir y mantener los datos, la información y el conocimiento geográfico y catastral, para facilitar la administración y gestión del territorio en el país. De igual forma, los demás OEI plantean iniciativas alineadas y que se relacionan con la Gobernanza del dato y la información de valor público, (Objetivo estratégico 3). En este caso, para fomentar la producción masiva, estandarizada, simple y el mantenimiento sostenible de datos e información (geográfica y catastral) que, con niveles de calidad y confiabilidad, faciliten la generación de información y conocimiento del territorio con valor público. En este escenario el IGAC ha adelantado el ejercicio de planeación de la intervención catastral en el cuatrienio, el cual requiere la actualización de 660 municipios, equivalentes a 90,1 millones de hectáreas con lo cual se estima la actualización del 79% del área geográfica del país.

El universo de municipios definido está basado en las priorizaciones de RRI (575 municipios), los núcleos de priorización de Reforma Agraria (54), las prioridades de intervención bajo criterios ambientales como el arco de deforestación (267); de los cuales, hay municipios que comparten más de un criterio de priorización. Para el cumplimiento de este plan, que requiere la intervención de más de 100 municipios por año, se está implementando la actualización con diferentes modelos de intervención, para facilitar la intervención eficiente de los proyectos, a saber: a) Municipios en los que el IGAC es gestor y adelanta la operación directa, teniendo a su cargo la actualización y la formación catastral en componentes físicos, jurídicos y económicos en áreas rurales y urbanas; b) Municipios en que el IGAC es gestor con operadores catastrales, mediante el cual, los operadores adelantan los procesos de actualización; c) los municipios en que la ANT es gestor y elabora el componente físico y jurídico de las áreas rurales donde se implementan los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (POSPR); d) municipios con la participación de operadores étnicos en territorios indígenas y estos como agentes centrales en los procesos catastrales.

Del mismo modo, para la optimización de los procesos de actualización catastral, se vienen adelantando acciones enmarcadas en los siguientes ejes de acción: a) la automatización de los procesos de formación, actualización y conservación; b) la integración de datos e información, c) Simplificación de estándares, especificaciones y protocolos; d) formación y capacitación; e) coordinación y colaboración interinstitucional; f) incentivos a la participación ciudadana en la gestión catastral; y g) monitoreo y evaluación para el cumplimiento.

16. Explique qué medidas de prevención se tiene previstas para que el ajuste automático de los avalúos catastrales señalados en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 se lleve a cabo cumpliendo los mayores estándares técnicos, jurídicos y económicos.

Respuesta:

Como medidas de prevención ante el ajuste automático de los avalúos catastrales señalados en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, se consideran las siguientes:

1. Fijación de puntos de investigación económica (puntos muestra) bajo esquemas de selección aleatoria y con niveles suficientes de precisión y confiabilidad estadística.
2. Con el fin de tener la mayor cantidad de información posible, las metodologías a implementar hacen uso tanto de fuentes primarias como secundarias, en este último caso se toman las más actualizadas.
3. Visita en campo de las zonas seleccionadas en los puntos muestra, con el fin de realizar investigación de mercado y de verificar y/o actualizar la información física proveniente de fuentes secundarias.
4. El uso de las herramientas estadísticas adecuadas, tales como métodos de clusterización, clasificación y de modelación econométrica.
5. Utilización de diferentes técnicas para establecer valores de referencia y catastrales: métodos masivos con apoyo de metodologías estadísticas y econométricas, métodos de comparación de mercado y de capitalización de renta. Se producen resultados por cada método para así contrastar valores que permitan la escogencia de los valores más robustos obtenidos en el marco del contraste técnico de las diferentes modelaciones.

Las medidas indicadas se abordan con un equipo multidisciplinario de diferentes áreas del conocimiento, tales como economía, matemáticas, estadística, agrología, derecho, ingeniería catastral, ciencia de datos y expertos en avalúos catastrales, entre otros.

17. ¿En cuánto tiempo se tiene previsto llevar a cabo el ajuste automático de los avalúos catastrales señalado en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023?

Respuesta:

El parágrafo 1 del artículo 7.1 de la Resolución 1040 de 2023, dispone lo siguiente:

***Parágrafo 1** Para actualizar masivamente los avalúos catastrales rezagados, el IGAC establecerá un plan de actualización progresiva que se llevará a cabo en un período de tiempo no mayor a dos (2) años..."*

Esta disposición se complementa con la contenida en el parágrafo 2 del citado artículo que señala lo siguiente:

Parágrafo 2 El IGAC llevará a cabo el proceso de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados en dos etapas: (1) prueba y ajuste, e (2) implementación progresiva de las metodologías y modelos. La primera etapa tendrá como objetivo mejorar y refinar las herramientas utilizadas, entre tanto que la segunda asegurará su correcta comprensión y aplicación.

En concordancia con las disposiciones citadas, en esta primera fase se están trabajando tres metodologías diferentes sobre los núcleos territoriales de la reforma agraria: una denominada Clusterización, que contempla dos alternativas: metodología de capitalización y modelación econométrica parametrizada y no parametrizada; y una tercera denominada, metodología de Zonas Homogéneas Especiales, de tal manera que, entre noviembre y diciembre del 2023, como parte de la etapa a que se refiere la Resolución 1040 de 2023, se seleccione la metodología óptima para 47 municipios que están en los núcleos de reforma agraria y de la misma manera se pueda desarrollar una segunda fase en el resto del país en el 2024, conforme con lo establecido en el artículo 49 del PND.

18. ¿Cuántas solicitudes de habilitación se han presentado ante el IGAC para constituirse como operadores catastrales? ¿cuáles son las razones de rechazo de esta habilitación y cuáles son las condiciones para mantener esta habilitación?

Respuesta:

Es preciso señalar que legalmente no se halla previsto el proceso de habilitación de operadores catastrales, puesto que, conforme con el artículo 43 de la Ley 2294 de 20123, a quienes puede habilitar el IGAC como gestores catastrales es a los departamentos, distritos, municipios y EAT que soliciten ser habilitados para asumir esta condición.

En ese orden de ideas, se considera que las preguntas hacen referencia a las solicitudes presentadas para habilitarse como gestor catastral. De estas solicitudes, a partir del momento en que se aprobó la habilitación como gestores catastrales, el IGAC ha recibido 93. De esa cifra, se han rechazado las que no cumplen con las condiciones jurídicas, técnicas y financieras establecidas en el artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1983 de 2019, modificado por el Decreto 1608 de 2022.¹⁷ Debido a que desde la expedición de la Resolución 1040 de 2023 no se han presentado solicitudes de habilitación, aún no se han evaluado teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el capítulo 1 del Título III de este nuevo marco normativo.

¹⁷ Por el cual se modifican parcialmente los Artículos 2.2.2.5.1, 2.2.2.5.6 y 2.2.2.5.7 del Decreto 1170 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística", adicionado por el Decreto 1983 de 2019, "Por el cual se reglamentan parcialmente los Artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un Capítulo al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

Se precisa, adicionalmente, que la habilitación se mantiene en firme hasta que se decida sobre una deshabilitación mediante el trámite del Capítulo 5 del Título III de la Resolución 1040 de 2023 o hasta que se decida sobre dicha habilitación por parte de la SNR, en sus funciones de inspección, vigilancia y control de acuerdo con lo indicado en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

19. ¿Cuál es la entidad competente para inhabilitar un gestor u operador catastral?

Respuesta:

De conformidad con lo señalado en el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, la SNR podrá imponer como sanción, por infringir el régimen de prestación del servicio público de gestión catastral, entre otras, la revocatoria de la habilitación como gestor catastral, esto de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la mencionada ley. De otra parte, el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, establece que los gestores catastrales habilitados pueden solicitar al IGAC que evalúe y autorice la devolución de la prestación del servicio público catastral y su deshabilitación como gestores

En ese orden, el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023 señala que el IGAC, en su condición de máxima autoridad catastral, es responsable de la regulación catastral para, entre otras medidas, establecer las condiciones jurídicas, técnicas y administrativas requeridas para la deshabilitación de gestores catastrales. Por esta razón, se incluyeron las condiciones y el procedimiento para la deshabilitación a solicitud de gestores, previstas en el Capítulo 5 del Título III de la Resolución 1040 de 2023.

En relación con los operadores catastrales, la regulación vigente no ha previsto condiciones de habilitación y la decisión de ser operador es adoptada dentro del objeto social de la correspondiente entidad pública o privada encargada de prestar este tipo de servicio.

De manera complementaria, el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019 dispone que la SNR podrá imponer multas a los operadores por incurrir en cualquiera de las conductas identificadas en el artículo 81 de la misma ley.

20. ¿En qué casos el IGAC reasume competencia para la operación catastral en determinado territorio?

Respuesta:

Al igual que en el punto anterior, la respuesta se refiere a los gestores catastrales. En relación con este punto es necesario indicar que la Resolución 1040 de 2023 reglamentó, en el Título III, Capítulo 6, la entrega de la información catastral para la reasunción del servicio público catastral. En este sentido, el artículo 3.6.1. de la citada resolución señala como causales de reasunción, las siguientes:

1. Se cumpla el término de ejecución de un contrato y/o convenio interadministrativo celebrado para la prestación del servicio público de gestión catastral, sin que se prorrogue dicho contrato o convenio.
2. Las partes de un contrato y/o convenio interadministrativo decidan la terminación anticipada del contrato o convenio.
3. Se imponga sanción en firme por parte de la SNR al gestor catastral habilitado o contratado, de acuerdo con lo indicado en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019, o la norma que los modifique o sustituya.
4. El IGAC deshabilite a un gestor catastral, en los términos de la presente resolución.
5. Un municipio haya solicitado salir de la jurisdicción de su gestor actual para retornar a su gestor de origen.

En este orden, cuando se presente alguna de las circunstancias descritas, el gestor deberá entregar los insumos y la información catastral al IGAC o gestor catastral de origen, en un período máximo 3 meses, contado a partir de la fecha de la comunicación que informe sobre la situación que genera el retorno de la prestación del servicio público de gestión catastral al IGAC o al gestor de origen, según proceda, en los términos del Título III, Capítulo 6, de la Resolución 1040 de 2023.

21. ¿Cuál es el balance de la actualización catastral que se ha dado con el esquema que planteo la Ley 1955 de 2019 frente al que se venía manejando antes?

Respuesta:

Previo a dar respuesta al interrogante planteado, es preciso señalar que la política de Catastro Multipropósito es anterior a la Ley 1955 de 2019, adoptada mediante el Documento CONPES 3859 de 2019.¹⁸ En esa medida, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 43 de la Ley 2294 de 2013, han dado continuidad a su implementación. De este modo, con corte a diciembre de 2016, 375 municipios del territorio nacional tenían actualizado su catastro rural, con una superficie que giraba alrededor del 32%. A la fecha de promulgación de la Ley 1955 de 2019, la actualización medida en hectáreas era de apenas el 5,68%. Finalmente, con corte al 31 de diciembre de 2022, el país apenas contaba con el 9,4% de área del territorio nacional con información catastral con enfoque multipropósito actualizada, indicador que sirvió de línea base para la formulación del actual PND.

De este modo, el IGAC, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43 de la Ley 2294 del 2023, actúa como gestor catastral en su condición de máxima autoridad catastral nacional y en el marco del eje "Ordenamiento del territorio alrededor del agua y justicia ambiental", tiene a su cargo la implementación del catastro multipropósito, con una meta del 70% del área del territorio nacional con información catastral con enfoque multipropósito actualizada.

¹⁸ Estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito.

22. ¿Qué medidas se están tomando para garantizar la accesibilidad y disponibilidad de la información catastral para los diferentes actores interesados, como ciudadanos, empresas y entidades gubernamentales?

Respuesta:

La Resolución 1040 de 2013 define el proceso de difusión catastral como “aquél que tiene por objetivo garantizar la disposición y acceso a la información catastral para su utilización por parte de los usuarios de la información predial, así como la generación de insumos que contribuyan a la formulación de política pública, la administración, gestión y la planificación territorial”. Mediante este proceso, los gestores catastrales son los responsables de garantizar la disposición y el acceso a la información catastral en favor de los usuarios de esta, así como de la generación de insumos que contribuyan a la gestión y planificación territorial. Para ello, deberán tener en cuenta las características y cumplir las directrices y lineamientos de la citada resolución, así como los estándares, especificaciones y demás regulación expedida por el IGAC para la gestión catastral con enfoque multipropósito.

En este sentido, la información catastral de jurisdicción del IGAC se dispone a la ciudadanía a través de la plataforma de las plataformas de Datos Abiertos del Geoportal del IGAC y Colombia en Mapas. Allí se dispone información alfanumérica y gráfica con restricciones de habeas data y restricciones de polígonos entregados por el Ministerio de Defensa a partir de 2018. Respecto de las entidades de gobierno, la información geográfica catastral de jurisdicción del IGAC se entrega, previa solicitud y sin restricciones, a las Fuerzas Militares en el marco del ejercicio de sus funciones.

Respecto de la información alfanumérica de manera completa se han realizado convenios y/o acuerdos de información con las entidades, donde se entrega la información de manera gratuita conforme a las solicitudes de las entidades.

En cuanto a los particulares, en caso de requerir información catastral, pueden acceder a ella de manera gratuita a excepción de lo dispuesto en la resolución de precios vigente, la cual requiere previa autorización del propietario (a), o aquellos que en el ejercicio de sus actividades y de manera justificada realicen gestión predial.

23. ¿Existen programas de capacitación o campañas de sensibilización destinadas a informar a la población sobre los beneficios y usos del catastro multipropósito? en caso afirmativo ¿cuáles son?

Respuesta:

En el marco de los procesos de actualización y formación catastral, el IGAC realiza en las etapas preoperativa y operativa una identificación social, que equipara las dinámicas sociales, culturales, económicas y políticas más relevantes, a partir de los resultados y análisis obtenidos de la caracterización del territorio y con base en los datos recabados durante la primera etapa. Esta actividad es un proceso que busca: (i.) identificar los actores relevantes interesados, involucrados y beneficiarios de la operación del catastro, así como

de los grupos de valor e interés, (ii.) reconocer sus características, roles, necesidades, intereses, expectativas, dificultades y potencialidades respecto a la misma operación y (iii.) generar un directorio con los datos de contacto para asegurar canales de comunicación directa con cada uno de ellos.

El trabajo exploratorio que se realice para la identificación social brindará insumos para la ejecución de esta actividad y viceversa. Así mismo, debe incorporar información referente a actores pertenecientes a grupos étnicos formalmente constituidos, colonos, campesinos, mujeres, así como la población vulnerable por condiciones de desplazamiento y enfrentamiento de grupos armados que se encuentren en el municipio.

Así mismo se realizan cuatro niveles de interlocución que tienen el siguiente alcance:

• Interlocución nivel 1

El primer nivel de interlocución consiste en la apertura y presentación formal de la operación del catastro multipropósito a los actores institucionales y comunitarios del municipio en territorio.

Si se identifica necesario, se podrá realizar una reunión con los actores institucionales, y en otro espacio, con los actores comunitarios.

Interlocución nivel 2

Este segundo nivel de interlocución desarrolla mesas de trabajo con lideresas y líderes comunitarios del área de intervención (particularmente miembros de Juntas de Acción Comunal (JAC), organizaciones de mujeres o que representan los intereses de sujetos de especial protección constitucional). Ello conlleva convocar a una o varias reuniones con las organizaciones o líderes y lideresas comunitarias, de acuerdo con el tamaño del municipio, las Unidades de Intervención y los grupos de barrios y/o veredas.

Interlocución Nivel 3

Esta actividad se efectúa la promoción del proyecto en la fase de intervención, haciendo uso de lenguaje sencillo y claro, para transmitir el mejor entendimiento de los objetivos, alcances, características y beneficios que se esperan obtener del proceso catastral y, particularmente, de las actividades que se realizarán para el levantamiento de la información (ejemplo: levantamiento planimétrico predial, recolección de información jurídica y diligenciamiento del formulario con la variables del modelo de aplicación del levantamiento catastral LADM_COL). También se deben resolver dudas sobre expectativas, generar confianza y sentido de colaboración entre

la población, puntualmente para aportar, en el momento que les sea solicitado o en la visita predial, los documentos y cualquier evidencia que acredite así sea sumariamente la condición de propietarios, poseedores u ocupantes de los predios.

Este nivel de interlocución, que está directamente relacionado con la identificación predial y su articulación con la participación de la comunidad, debe asegurar un trabajo conjunto con los propietarios, poseedores y ocupantes, para que se optimicen los esfuerzos en cuanto a las salidas de campo y la recolección de información, con el fin, de implementar los acuerdos y cronogramas establecidos con los líderes, lideresas y actores comunitarios participes en el segundo nivel de interlocución, teniendo en cuenta el(los) método(s) de captura a implementar.

Este componente se gestiona en el entorno local más próximo a los propietarios, poseedores u ocupantes, el cual puede ser a nivel de barrio, manzana, vereda, corregimiento o de unidades de intervención; en el cual, debe llevar a cabo a través de actividades como: reuniones, talleres participativos o ejercicios de cartografía social con propietarios, poseedores u ocupantes y las organizaciones locales (JAC, lideresas y líderes comunitarios y la comunidad en general), entre otras estrategias y actores. Al igual, busca contar con la participación equitativa de mujeres, adultos mayores, víctimas de conflicto, personas pertenecientes a grupos étnicos. En sí mismo, este componente conlleva la participación de los actores que tienen relaciones de propiedad, posesión u ocupación con los predios.

En estos espacios resulta procedente— si así se considera —, solicitar (en coordinación con los líderes y lideresas) a las personas asistentes que lleven fotografías o imágenes de las construcciones y documentos que quieran aportar y que puedan ser útiles para cualquiera de los componentes físico, jurídico o económico.

Interlocución nivel 4 – socialización de resultados

Esta actividad se realiza en el marco del cierre definitivo la operación catastral en el territorio y se convoca, de manera similar a como se realizó con la apertura, a actores institucionales y comunitarios. Comprende la socialización de los resultados, entre ellos;

- Estadísticas catastrales de la totalidad de predios objeto de la formación y/o actualización, discriminación de predios y áreas, por variables de tenencia, sociales y económicas.
- Resultados económicos, entre ellos el porcentaje del aumento de la valoración catastral en los predios, por áreas geográficas, usos y destinos.
- Situaciones particulares que pudieron afectar la operación catastral.
- Otro tipo de datos que sean de interés para la administración municipal y la comunidad en general.

Sin otro particular.

Atentamente,



GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
DIRECTOR GENERAL DE ENTIDAD DESCENTRALIZADA
Dirección General

Proyectó: KELLY JOHANNA MORALES SARMIENTO - ASESOR
Elaboró: KELLY JOHANNA MORALES SARMIENTO - ASESOR
Adjuntos: Adjunto sepl2023.xlsx(1), Instrucción Administrativa No. 17 Noviembre 13 de 2020 Gestores Catastrales.pdf(1)

Documento de Respuesta: 1000DG-2023-0000216-EE

1 mensaje

sigac@igac.gov.co <sigac@igac.gov.co>

18 de septiembre de 2023, 07:30

Para: comision.tercera@camara.gov.co

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



Señor(a):

Congreso De La Republica De Colombia,

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi le está remitiendo el documento de salida 1000DG-2023-0000216-EE de respuesta o solicitud generado para usted. Cualquier inquietud comunicarse directamente con la entidad.

Para ver el contenido del documento, usted debe hacer clic en el enlace que se muestra a continuación:

<https://sigac.igac.gov.co/xuiComponent/notificationViewer.html?uuid=961b579c-5257-4d23-b12f-3898d54aff45-16751686>

Atentamente,

Sistema de Gestión Documental

Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC

Este correo es informativo, favor no responder a esta dirección de correo, NO está habilitada para recibir mensajes.

BOGOTA D.C. - CARREA 30 N°48-51, 3773214, Dirección General, Email: contactenos@igac.gov.co, Web:

<https://www.igac.gov.co/>

sigac@igac.gov.co

