



El jueves 5 de noviembre de 2020, representantes de 22 ciudades capitales, entre las cuales están Arauca, Armenia, Bogotá, Cali, Cartagena, Ibagué, Leticia, Manizales, Mocoa, Montería, Neiva, Pasto, Popayán, Puerto Carreño, Quibdó, Riohacha, San José del Guaviare, Sincelejo, Tunja, Valledupar, Villavicencio y Yopal acudieron al evento organizado por la Asociación Colombiana de Ciudades Capitales (Asocapitales) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

La sesión estuvo moderada por Diego Hau, Director del Área de Planeación Territorial y Catastro de Asocapitales, sobre el tema central de la habilitación de gestores catastrales con el fin de brindar orientaciones sobre el proceso de habilitación.

Este objetivo se materializó gracias a la intervención de la Directora General IGAC, Olga Lucía López Morales, quien presentó los principales avances de la política de catastro multipropósito y brindó orientaciones a las ciudades capitales y afiliadas, sobre el proceso de habilitación de Gestores Catastrales. En un segundo tiempo, Harlem Augusto Ramirez, Subsecretario de información territorial de la Alcaldía Rionegro, compartió la experiencia del municipio en el actual proceso de habilitación para el municipio.

A continuación de este documento, se encuentra la siguiente información:

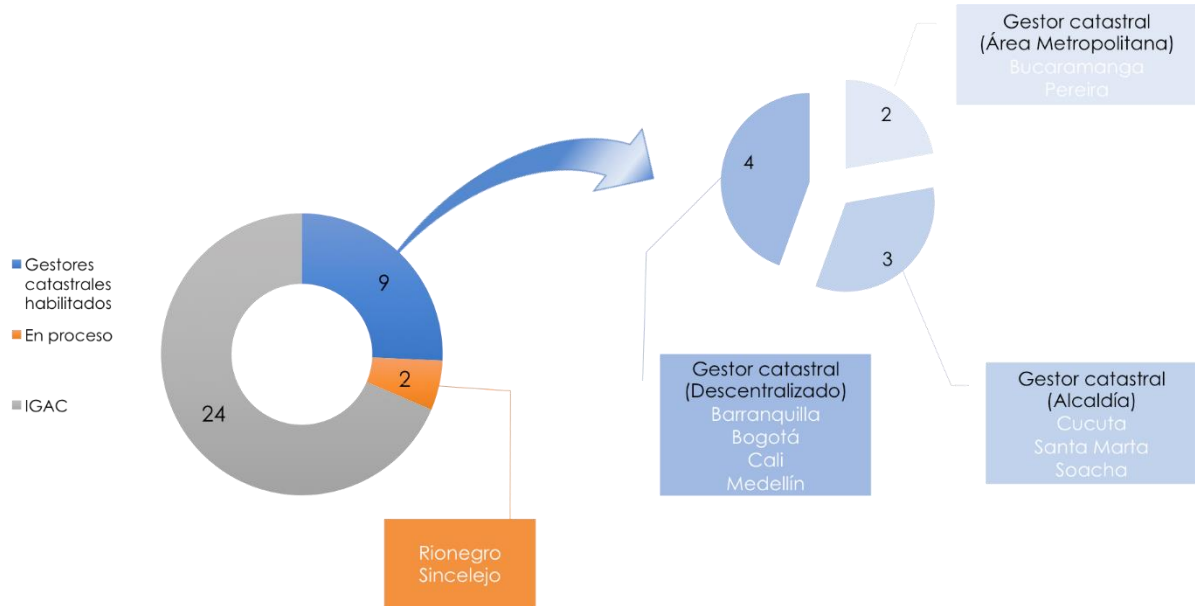
1. Resultados de la encuesta diligenciada por los participantes
2. Enlace de Youtube con el video del Taller
3. Enlaces de interés mencionados durante el taller
4. Respuestas a las preguntas realizadas en el taller

Para mayor información, pueden contactar al área de Planeación Territorial y Catastro de Asocapitales mediante el siguiente correo electrónico:

[planeacionterritorial@asocapitales.co](mailto:planeacionterritorial@asocapitales.co)

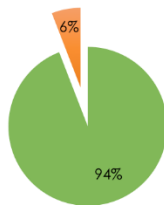
## Resultados de la encuesta diligenciada por los participantes

### Estado de habilitación catastral de las ciudades capitales y afiliadas

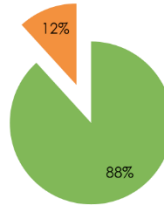


### Respuestas al cuestionario sobre catastro

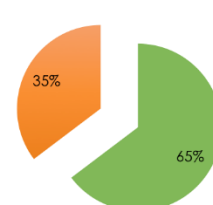
Inclusión de artículos sobre catastro en el Plan de Desarrollo



Inclusión de metas sobre gestión catastral en el Plan de Desarrollo

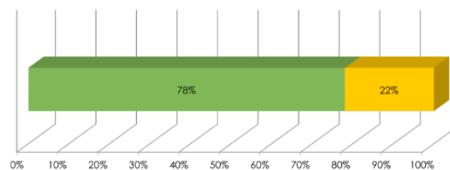


Apropiación de recursos para la gestión catastral en el Presupuesto 2021



Interés en iniciar el proceso de habilitación como Gestor Catastral

Conveniones  
■ Si  
■ No  
■ NS/NR





## Enlace de Youtube con el video de la jornada

Se puede visualizar el video con la grabación de la jornada a través de este enlace, en el canal Youtube de Asocapitales o directamente en la web de Asocapitales:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Video en Youtube</b> | <a href="https://www.youtube.com/watch?v=bnAqVfBVM8c">https://www.youtube.com/watch?v=bnAqVfBVM8c</a>                   |
| <b>Video en la web</b>  | <a href="https://www.asocapitales.co/nueva/gestion-catastral/">https://www.asocapitales.co/nueva/gestion-catastral/</a> |

## Enlaces de interés mencionados durante la jornada

- Resultados del Índice de Desempeño Fiscal, publicados recientemente por DNP:
  - <https://www.dnp.gov.co/DNPN/Paginas/Nuevo-indice-de-Desempeno-Fiscal.aspx>
- Micrositio Catastro Multipropósito en la web del IGAC
  - <https://igac.gov.co/es/catastro-multiproposito/inicio>

## Respuestas a las preguntas realizadas en el Taller

¿Si el municipio de Arauca autoriza a la Gobernación para que se habilite como gestor catastral y el municipio posteriormente decide o está haciendo el trámite para ser gestor catastral, se pueden dar las dos cosas o tiene que ser una sola?

**Olga Lucía López Morales:** Cada municipio debe tener un gestor catastral entonces hay que elegir realmente si se habilita como gestor catastral o contratar a un gestor catastral. Por lo tanto, no se puede dar simultáneamente las dos situaciones sino que se tendría que tener una de las dos.

**Diego Hau:** En Antioquia, tanto la Gobernación, como la alcaldía de Medellín y el área metropolitana del Valle Aburrá es gestor catastral.



Adicionalmente, la asociación de municipios MASORA recientemente fue habilitada y Rionegro emprendió el proceso de habilitación.

**Harlem Augusto Ramírez:** Actualmente para Antioquia existe la gerencia de catastro departamental, que tiene alrededor de 124 municipios del departamento exceptuando Medellín, que siempre ha sido un catastro descentralizado.

Precisamente esa fue la decisión que se tuvo que tomar ya que en la práctica se depende directamente de ellos. Era necesario poner en una balanza por un lado todos los beneficios que conlleva seguir dependiendo directamente del catastro departamental que tiene mucha experiencia y que ofrece muy buenas plataformas tecnológicas. Sin embargo, la capacidad que tienen para atender esa cantidad de municipios implicaba retrasos en tiempos de atención a solicitudes realizadas. Para ilustrar esto último, recordamos que cuando se hacía un proceso de conservación con reglamentos de Propiedad Horizontal, el municipio de Rionegro se demoraba un mes para alistar la información. Sin embargo, el proceso de aprobación y de emisión de las resoluciones por parte del catastro departamental podría demorar 2 o 3 meses, aunque a veces se hacía de forma muy rápida. Por otro lado, es fundamental poner en una balanza la inversión que tiene que hacer el municipio para poder ser un gestor catastral.

El municipio dentro de sus metas del plan de desarrollo contempló la posibilidad de la actualización catastral, sin embargo, existe todo el proceso de habilitación como gestor catastral ¿El municipio puede contratar con un gestor catastral la actualización y paralelamente hacer el proceso de habilitación catastral para el municipio?

**Olga Lucía López Morales:** Efectivamente varios municipios han optado por esta opción. Lo que hay que tener en cuenta es que el gestor catastral que se contrete para hacer esta actualización tendría que cumplir con el tiempo mínimo del contrato, que de acuerdo con las normas es de dos (2) años. Entonces tendrían que hacer un contrato interadministrativo y posteriormente efectuar el proceso de habilitación.



¿Cuándo vencen los plazos para habilitarse como Gestor Catastral o para contratar uno?

**Olga Lucía López Morales:** No hay un plazo establecido para efectuar la habilitación ni la contratación de un gestor catastral, lo que hay que tener en cuenta es la urgencia y la necesidad de mantener la información catastral actualizada. No obstante, no existe ningún plazo definido para que podamos optar por cualquiera de estas dos (2) opciones.

Algunas de las ciudades podrían tomar la decisión de continuar su ejercicio de gestión catastral con el IGAC. ¿Cómo sería ese proceso y que tiene proyectado el IGAC para ello? ¿Qué mensaje podemos dar a aquellas ciudades que han tomado la decisión de no habilitarse, pero tampoco contratar gestor y continuar con el IGAC?

**Olga Lucía López Morales:** Los municipios y las capitales que deseen que el IGAC continúe prestando su gestión catastral, lo que se está haciendo inicialmente es presentar una propuesta económica de cuánto costaría la actualización y la conservación catastral con enfoque multipropósito. A partir de esta propuesta económica entonces se firmaría un contrato para la prestación del servicio de gestión catastral y entonces se continuaría asumiendo esta labor.

En la propuesta no solamente se incluye la parte económica sino también una descripción de todos los productos que se entregarían, así como la metodología que se utilizaría para llevar a cabo la gestión. A partir de esta presentación y acuerdos con el municipio y con la capital, se firmaría el contrato y se prestarían los servicios.

Desde la experiencia del municipio de Rionegro, ¿qué les recomendarían a las ciudades en la opción de continuar trabajando con el IGAC, pero también en la opción de no habilitarse si no contratar un gestor o tercero. ¿Qué le recomendarían ustedes desde el caso de Rionegro y desde el IGAC como autoridad nacional rectora desde los criterios mínimos para la contratación de un gestor catastral?

**Harlem Augusto Ramírez:** La decisión va de la mano de que el proceso sea auto sostenible y que en realidad el municipio tenga la capacidad



financiera de soportar todo el proceso catastral a partir de un tercero. Respecto a la experiencia de Rionegro con el departamento de Antioquia, el municipio no tenía que pagar por el apoyo brindado en temas catastrales, tanto desde el apoyo técnico (el departamento cuenta con profesionales de todas las ramas) como el apoyo tecnológico (el departamento ofrece la plataforma tecnológica que permite adelantar todos los trámites catastrales sin ningún costo, servicios en línea para la comunidad...). Hoy en día ya se entró a costear temas del que antes el municipio de Rionegro no tenía la responsabilidad, tales como en términos de personal, plataforma tecnológica, prestación del servicio y de divulgación de la información. Por lo tanto, es fundamental analizar el costo beneficio. El municipio está muy centrado en el tema económico del catastro, por lo que es vital para ellos tomar decisiones en el aspecto. Hoy en día lo maneja directamente la gerencia catastro.

¿Alguna recomendación adicional para aquellas ciudades que quieran contratar a un gestor catastral o a un tercero distinto al IGAC o al propio municipio?

**Olga Lucía López Morales:** Como ya se mencionó en la presentación, lo primero que hay que tener en cuenta es que tenga su habilitación vigente, así como los criterios de costo beneficio de las normas al momento de contratarlos. Por último, es importante tener presente la experiencia que pueda demostrar el gestor catastral para garantizar una prestación adecuada de este servicio.

En el proceso de habilitación y en el acompañamiento ofrecido por el IGAC, ¿no necesariamente podemos apoyarnos de todas las actividades y de todo el proceso de habilitación ofrecido, pero sí algunos?

**Olga Lucía López Morales:** claro que sí, desde el IGAC están prestos a ayudarles en la conformación del documento y en brindarles el paso a paso de la construcción de estos documentos y en la revisión antes de ser radicados. Obviamente es un proceso de asesoría, de acompañamiento y no elaboración de los documentos.





Bajo los nuevos paradigmas que tiene el catastro multipropósito, cambian de 2 aspectos fundamentales y es la parte jurídica al incorporar la informalidad, y la parte económica en cuanto a los procesos de obtención del valor catastral. En el decreto 148 habla que ya no será necesario inclusive presentar por separado valores de suelo y construcción y en el sentido de incorporar la informalidad al catastro. ¿Ya hay unos protocolos, manuales o documentos técnicos de cómo esos nuevos paradigmas entran en el proceso de registro en las bases de datos catastrales? Adicionalmente, bajo esa premisa, ¿cuándo se proyecta tener en el país la primera actualización con enfoque multipropósito?

**Olga Lucía López Morales:** en cuanto a la pregunta relacionada con la parte económica ya no hay necesidad de separar los valores de terrenos y construcción. En efecto, lo que trae la norma es una libertad absoluta de utilizar los métodos de valoración existentes y que cada municipio o gestor catastral pueda optar por la metodología que garantice que los valores estén sustentados en mercado y que tengan el observatorio inmobiliario. De hecho, es una de las obligaciones que trae el Decreto 148 de 2020: que se tengan todos los soportes de cada uno de los avalúos que se fijan. No se va a limitar en metodología en el procedimiento de cómo los gestores deben abordar este tema, solamente hay que tener este cuidado en la parte económica.

En cuanto a la informalidad, lo importante nuevamente es cumplir con los datos que se exigen en el modelo LADM Col y que se tengan los soportes legales y físicos que den cuenta de la condición que estamos registrando en la base de datos.

Con relación a la primera actualización con enfoque multipropósito, este año estamos actualizando ocho (8) municipios en Risaralda y estamos actualizando una parte del municipio de Cumaribo. Esas serían nuestras primeras actualizaciones, ya cumpliendo con estos nuevos requisitos que hemos fijado en el presente año en cuanto a aspectos técnicos.



Respecto a la base catastral que se requiere, ¿Cuáles son los términos de referencia de los documentos técnicos de soporte que se requieren? ¿Cuáles son los mínimos necesarios para someter estos procesos a contratación y posteriormente que sean efectivos en esos términos de referencia que se piden y al momento de ser entrenados para que posteriormente el IGAC nos valide?

**Olga Lucía López Morales:** No contamos con un modelo de términos de referencia y tampoco proyectamos construirlo. No obstante, estamos trabajando en un modelo “Colombia compra eficiente” de contrato de gestor catastral, que representa una guía adecuada y que se publicará a más tardar el mes de diciembre.

Con relación a los requerimientos técnicos de los productos mínimos exigidos en el momento de llevar a cabo el proceso de contratación catastral, se pueden encontrar en las Resoluciones 388 y 471 de 2020. La responsabilidad de la validez de la información es del gestor catastral, tanto desde el punto de vista de la calidad como de la completitud. El IGAC se encarga de realizar una consolidación de la misma. En el caso de no cumplir con la información mínima requerida, el IGAC se comunicará directamente con el gestor catastral. Si hay una deficiencia respecto a la calidad o completitud de la información, la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR tomará las medidas necesarias para el caso.

**Harlem Augusto Ramírez:** El municipio de Rionegro realizó una contratación directa con respecto a todo el producto cartográfico de orto-foto. Además, se está en el proceso de que el IGAC apruebe todos estos productos para poder implementar el catastro a partir del próximo año. Se realizó la actualización catastral en el 2017 (solamente urbana). Lo importante para ese tipo de procesos es cumplir con la norma y sacar adelante el proceso con los parámetros técnicos de calidad que se exigen.

¿Cuánto tiempo aproximadamente se demora la actualización catastral, desde el momento en que el IGAC valide la información que se requiere?

**Olga Lucía López Morales:** Respecto a la duración del proceso de actualización, el IGAC plantea un tiempo promedio de 10 meses para



efectuar la actualización catastral del municipio. No obstante, este plazo depende de las condiciones que tenga cada uno, de las posibilidades de información, de la dificultad de acceso a la misma, condiciones de seguridad entre otros.

**Harlem Augusto Ramírez:** El municipio de Rionegro se demoró 7 meses en la actualización catastral urbana del 2017.

Quisiéramos conocer el avance de la constitución de los recursos para el catastro multipropósito del municipio Mocoa y si es posible como usted nos había planteado, realizar esta actualización del año 2021.

**Olga Lucía López Morales:** Se precisa que se resolverá los casos particulares en una reunión individual posterior. Sin embargo, se puede adelantar que, si está financiada la actualización, está programada para hacerse en el 2021 y 2022 de acuerdo con el cronograma del IGAC. Respecto a la financiación adicional, el Gobierno nacional está en un proceso para conseguir financiación de gobiernos extranjeros: ya tenemos alguna colaboración con el Reino Unido.