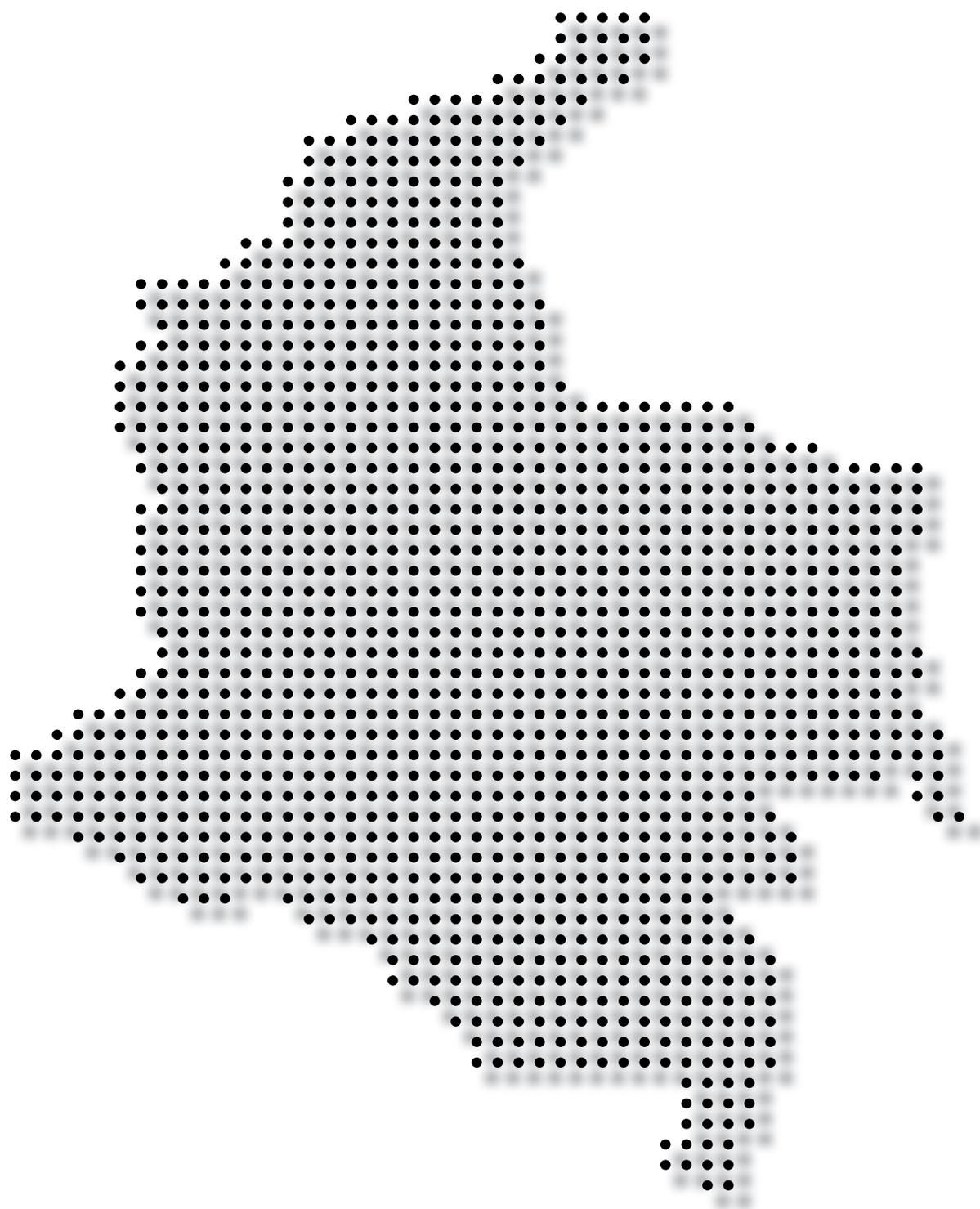


# HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN CATASTRAL

---



# ¿QUÉ ES EL CATASTRO?

“Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

# ¿POR QUÉ MULTIPROPÓSITO?

Se trata de pasar del inventario de bienes inmuebles a un sistema de información integral basado en el predio.

El catastro y la gestión catastral son ahora un proceso del que hacen parte varios actores, tanto nacionales como municipales, para incorporar más y mejor información a la base catastral original, de manera que pueda usarse para otros objetivos además del fiscal.

Es a partir de este nuevo enfoque que se habla de catastro multipropósito, el cual es útil para:

Ordenar el territorio y planear el desarrollo local.

Mejorar significativamente los ingresos propios del municipio.

Facilitar procesos de formalización masiva de la propiedad urbana y rural.

## **Gestión catastral multipropósito**

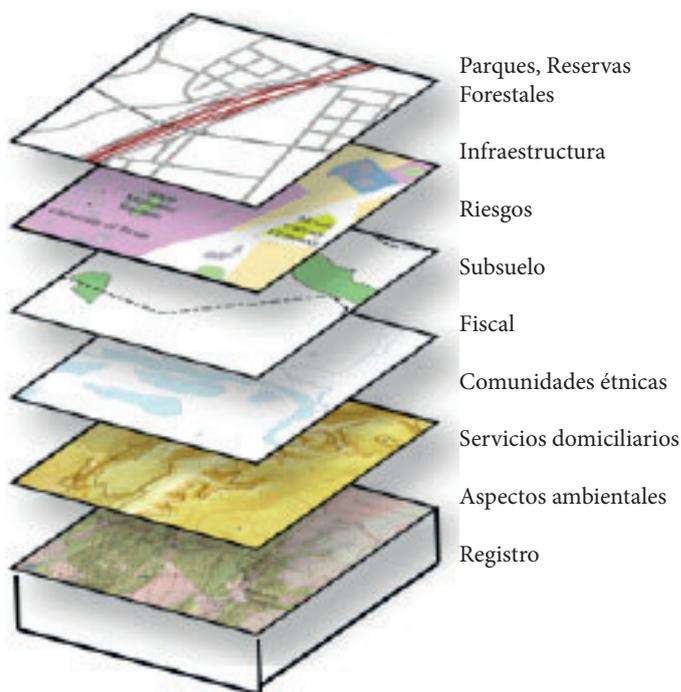
### **Plan nacional de desarrollo 2018 – 2022, art. 79:**

La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

A continuación, encontrará una serie de preguntas que le permitirán valorar qué tan viable y conveniente resulta para su municipio el implementar un proceso de actualización catastral con metodología multipropósito, en el marco de la política del gobierno nacional sobre el tema. En cualquier caso, la Federación Colombiana de Municipios está atenta a responder a las dudas que puedan surgir al respecto, así como a acompañarlo en el proceso, si decide iniciar el camino de la actualización catastral multipropósito.

### **Imagen 1.**

*Predio*  
*Características:*  
*Físicas*  
*Jurídicas*  
*Económicas*



Variable por considerar	Pregunta evaluadora	Respuesta	Ponderación
Diagnóstico de la situación	¿Cuál es la fecha del último proceso de formación o actualización catastral en su municipio?	Si la fecha es mayor a cinco años anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Conoce usted el indicador de desactualización catastral estimada (DE) propuesto por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)?	Si la respuesta es NO, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Su municipio dispone de algún análisis o estudio sobre la situación o porcentaje de informalidad en la tenencia/propiedad de predios urbanos y/o rurales?	Si la respuesta es NO, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Su municipio hace parte de los 170 municipios PDET? (Verificar en Decreto 893 de 2017)	Si la respuesta es SI, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Su municipio está focalizado por la Agencia Nacional de Tierras para la formulación e implementación del Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural?	Si la respuesta es SI, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Ha considerado iniciar en su municipio un proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial?	Si la respuesta es SI, anote 1 en la columna siguiente.	
Programa de Gobierno	¿Incluyó usted en su programa de gobierno alguna propuesta relacionada con el mejoramiento de la gestión tributaria del municipio?	Si la respuesta es SI, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Incluyó usted en su programa de gobierno alguna propuesta relacionada con la formalización de la propiedad de la tierra rural o de los predios urbanos de su municipio?	Si la respuesta es SI, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Incluyó usted en su programa de gobierno alguna propuesta relacionada con el ordenamiento del territorio o el uso del suelo de su municipio?	Si la respuesta es SI, anote 1 en la columna siguiente.	
Viabilidad financiera	¿Dispone su municipio de recursos de ahorro corriente de libre destinación (ACLD) que pudieran ser asignados a la financiación del proceso de actualización catastral multipropósito?	Si la respuesta es SÍ, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Dispone su municipio de recursos de propósito general de libre destinación (PGLD) que pudieran ser asignados a la financiación del proceso de actualización catastral multipropósito?	Si la respuesta es SÍ, anote 1 en la columna siguiente.	
Viabilidad política	¿Considera usted que podría lograr que al menos la mayoría de los habitantes de su municipio apoyaran una propuesta de actualización catastral multipropósito?	Si la respuesta es SÍ, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Considera usted que podría lograr que la coalición mayoritaria del Concejo Municipal apoyara incluir en el PDM la propuesta de actualización catastral multipropósito?	Si la respuesta es SÍ, anote 1 en la columna siguiente.	
	¿Considera usted que podría lograr que un sector importante de los gremios y líderes económicos de su municipio apoyaran la propuesta de actualización catastral multipropósito?	Si la respuesta es SÍ, anote 1 en la columna siguiente.	
<b>Puntuación total</b> Si obtuvo más de 6 puntos su municipio es un firme candidato para adelantar un proceso de actualización catastral multipropósito.			

# ¿CÓMO INCLUIR LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN LOS PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL

## En el diagnóstico del PDM

**Establecer** el estado de actualización o desactualización del catastro del municipio.

**Preparar** un balance del comportamiento del recaudo por concepto de impuesto predial en los últimos dos períodos de gobierno.

**Calcular** el incremento probable de los ingresos municipales si se actualizará el catastro.

Hacer un balance de la situación de informalidad de la tenencia de predios urbanos y rurales.

## En el diagnóstico del PDM

Incluir en la propuesta de PDM recursos de inversión para lograr la meta de formación o actualización del catastro con enfoque multipropósito en el municipio. La fuente de los recursos debe estar debidamente identificada según se trate de: (i) Ahorro Corriente de Libre Destinación (ACLD) para las vigencias 2019-2021; (ii) Propósito General de Libre Destinación (PGLD) para las vigencias 2019-2021; (iii) Recursos del Sistema General de Regalías (SGR) municipal para el bienio 2019-2020; y, (iv) cupo de endeudamiento 2019-2021.

En el caso de cofinanciación o financiación total por parte de la Nación, se debe incluir la fuente de recursos según corresponda.

## Opciones de financiación

Identificar, según el análisis preparado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en cuál de las siguientes tres categorías fue clasificado el municipio: (i) Municipios que pueden financiar su propio catastro; (ii) Municipios cuyo catastro debe ser cofinanciado; (iii) Municipios cuyo catastro será financiado integralmente por la nación.

La administración municipal deberá estar atenta a los instrumentos establecidos por el Gobierno Nacional para hacer efectivas las diferentes fuentes de co-financiación, diferentes a los recursos de inversión propios.

## En la propuesta de PDM

Incluir en la propuesta de PDM un apartado puntual que exprese la concordancia de los objetivos y estrategias del PDM con el objetivo “2. Armonizar la planeación para el desarrollo y la planeación para el ordenamiento territorial”, del literal “A. Políticas e inversiones para el desarrollo, el ordenamiento y el fortalecimiento de la asociatividad” del “Pacto XVI. Pacto por la descentralización: conectar territorios, gobiernos y poblaciones”, de las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, Ley 1955 de 2019.

Insertar en el PDM un objetivo o estrategia en el siguiente sentido: “Actualización catastral con enfoque multipropósito para mejorar las finanzas municipales, fortalecer el ordenamiento territorial y facilitar procesos de formalización de la propiedad urbana y rural del municipio”.

Definir la meta de actualización catastral multipropósito medida como: “porcentaje del área geográfica del municipio con catastro con enfoque multipropósito actualizado”.

## Estrategia de articulación interinstitucional

Identificar entidades públicas nacionales y departamentales clave, por ejemplo: IGAC, Super Intendencia de Notariado y Registro, Departamento Nacional de Planeación, Agencia Nacional de Tierras, Agencia para la Renovación del Territorio, Alta Consejería para la Estabilización y la normalización. Iniciar estrategia de articulación interinstitucional.

## Estrategia para viabilidad política

Difundir la importancia y utilidad de la formación y actualización catastral con enfoque multipropósito, preparando mensajes según audiencias específicas: (i) ciudadanía en general; (ii) contribuyentes; (iii) líderes gremiales; (iv) generadores de opinión; (v) líderes políticos y miembros de corporaciones de elección popular; (vi) Servidores públicos de entidades departamentales y nacionales.

# ¿CÓMO HABILITARSE COMO GESTOR CATASTRAL?

## Quiénes pueden habilitarse

1. Entidades territoriales: Departamentos o municipios

Esquemas asociativos de entidades territoriales: Asociaciones de municipios, de departamentos, de distritos especiales, áreas metropolitanas, etc.

Meta de Gestores Catastrales habilitados a 2022 - PND: 20

Número de Gestores Catastrales actuales - PND: 6

## RESPONSABILIDADES DE UN GESTOR CATASTRAL

- 1. Formación:** conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio.
- 2. Actualización:** conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.
- 3. Conservación:** conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal.
- 4. Difusión catastral:** actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios.
- 5. Los procedimientos del enfoque catastral multipropósito:** (i) El barrido predial masivo; (ii) Integración con el registro; (iii) Incorporación de datos de informalidad en la propiedad; (iv) Actualización permanente e integridad de los trámites inmobiliarios; (v) Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias; (vi) Servicios digitales; (vii) Innovación y evolución continua.

# REQUISITOS DE HABILITACIÓN

1. **Jurídicos:** El documento mediante el cual se acredite la representación legal de la entidad territorial o del Esquema Asociativo, según lo previsto en el artículo 249 de la Ley 1955 de 2019 o la reglamentación vigente.

**Técnicos:** Presentar la descripción general de las condiciones en que se llevará a cabo la prestación del servicio en relación con la formación, actualización, conservación y difusión catastral. La descripción deberá incluir un plan que contenga lo siguiente elementos: (i) Cronograma de las actividades a desarrollar durante los primeros 12 meses posteriores a la habilitación; (ii) La fecha aproximada de inicio de la prestación del servicio, la cual no podrá exceder de dos meses posteriores a la fecha de habilitación.

3. **Económicos y financieros:** la entidad solicitante deberá presentar una proyección de ingresos y gastos con los cuales vaya a asumir la prestación del servicio. La proyección debe estar contemplada en el marco fiscal y de gasto de mediano plazo o en documento semejante, según corresponda. Así mismo, deberá precisar las fuentes de financiación de la prestación del servicio de gestión catastral

## Adicionalmente

### Para municipios

Verificar cualquiera de los siguientes indicadores:

1. Rango de gestión alto o medio en el componente de Gestión de la Medición de Desempeño Municipal (MDM), según cálculo del DNP.
2. Resultado superior o igual al 60% en el Índice de Desempeño Fiscal (IDF), calculado por el DNP.

### Para departamentos

Acreditar cualquiera de los siguientes indicadores:

- Resultado igual o superior a 60 puntos en la Dimensión de Direccionamiento Estratégico y de Planeación del Índice de Desempeño Institucional, calculado por el DAFP
- Resultado superior o igual al 70% en el Índice de Desempeño Fiscal (IDF), calculado por el DNP.

### Para esquemas asociativos

Deberán acreditar:

1. Que tengan competencia para la prestación del servicio según su acto de creación o, la autorización previa.
2. Que mínimo dos tercios (66%) de los municipios o departamentos que lo integran, cumplen los requisitos especiales establecidos para

# RUTA DE HABILITACIÓN

**1. Solicitud:** Debe radicarse ante el IGAC con todos los documentos que soporten el cumplimiento de los requisitos de habilitación.

**2. Revisión de requisitos habilitantes:** IGAC tiene 10 días hábiles para verificar y revisar los documentos requeridos.

**3. Requerimiento:** Si la documentación está incompleta o se requiere algo adicional el IGAC lo informará al solicitante quien tendrá un mes para allegar la información pendiente.

**4. Acta de inicio:** Una vez la solicitud esté completa, el IGAC expedirá Acto de Trámite informando sobre el inicio de la actuación.

**5. Decisión:** El IGAC dispone de 15 días hábiles para decidir sobre la solicitud de habilitación, mediante acto administrativo motivado. La decisión será susceptible del recurso de reposición.

Este documento fue elaborado por Tania Guzmán, consultora de la Federeación Colombiana de Municipios.



Cra 7 N° 74B - 56 - Piso 18,  
Bogotá D.C Colombia - Suramérica



[www.fcm.org.co](http://www.fcm.org.co)



57(1)5934020  
Fax: 57(1)5934027

