

CUMBRE DE

# CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD



2022

## CATASTRO MULTIPROPÓSITO: ENSEÑANZAS Y PERSPECTIVAS. LA EXPERIENCIA DE GO CATASTRAL

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
BOGOTÁ, COLOMBIA

Henry Rodríguez Sosa - Director





## Agenda

1. Antecedentes
2. Catastro: de Monopropósito a Multipropósito
3. UAECD
4. La experiencia de GO Catastral
5. Otros efectos de CM
6. Propósitos y Realidades
7. Desafíos
8. Algo de optimismo

## Antecedentes



### Decreto 290 de 1957

Creación del IGAC y de 4 catastró descentralizados: Bogotá, Medellín, Cali y Antioquia.

### Ley 44 de 1990

Fusión de gravámenes y creación del impuesto predial único.

### Federación Internacional de Agrimensores (FIG) 1994 - Internacional

El catastro reflejará la situación legal completa de la tierra, incluyendo derechos y restricciones. Se eliminará la separación entre catastro y registro. Larga vida a los modelos.

### Ley 14 y Decreto 3496 de 1983

El IGAC ejerce las labores de vigilancia y asesoría en materia catastral a los entes territoriales.

### Ley 1753 de 2015

Ordena la implementación del catastro nacional con enfoque multipropósito y del Sistema de Gestión de Tierras

### Ley 1955 de 2019 PND

Gestión Catastral como servicio público. Establece el esquema de CM y funciones de actores.

### Decreto:1983 de 2019

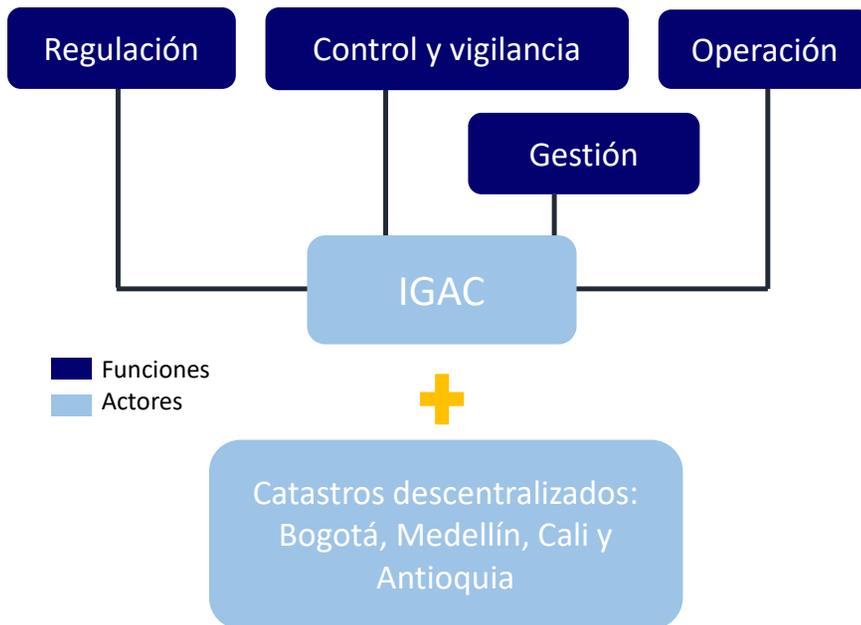
Establece las condiciones y requisitos para los gestores y operadores catastrales

**Distintas normativas, leyes, decretos y disposiciones dieron origen al catastro como un sistema centralizado**, en la mayoría de casos, y enfocado hacia su aprovechamiento desde una perspectiva fiscal. Catastro concebido como una función pública en manos del IGAC y descentralizado en Bogotá, Medellín, Cali y Antioquia.

**Esfuerzos normativos en los 80s y 90s** por fortalecer la gestión catastral mediante la fusión de gravámenes y la simplificación taxativa. Desde 2015, se ha planteado un nuevo enfoque de política hacia un catastro multipropósito.



# Catastro Monopropósito

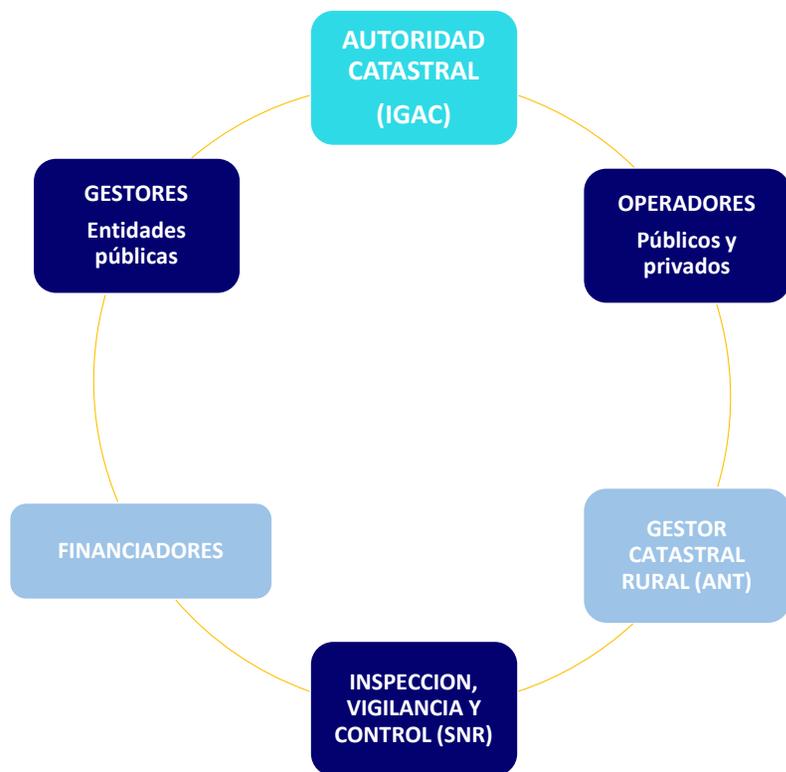


## Diagnóstico

1. Baja cobertura del catastro (29%) y alto nivel de desactualización (63,9% del área total formada).
2. Ausencia de información catastral básica en el 79% de los municipios históricamente afectados por la incidencia del conflicto armado.
3. Brecha entre la información catastral y la información de registro de la propiedad, lo cual da poca certeza jurídica a la propiedad.
4. Ausencia de información precisa a nivel de predio (linderos, áreas, usos, propiedad).
5. No interoperabilidad de información catastral con otros sistemas de información para la formulación de políticas (ambiente, transporte, inversión social, ordenamiento territorial).



# Catastro Multipropósito



## Características

1. Desaparece la centralización pública en la gestión catastral, en cabeza del IGAC.
2. El IGAC es la autoridad nacional que regula la gestión catastral, (gestores y operadores catastrales)
3. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastra.
4. Se amplía el espectro de fuentes de financiamiento; regalías, créditos, recursos entidades territoriales, entre otros.
5. Busca la interoperabilidad del catastro con los demás sistemas de información de tierras.
6. Permite cruzar la información jurídica de registro.
7. Es un instrumento de gran utilidad para la gestión pública, la toma de decisiones gubernamentales, así como la formulación y evaluación de políticas públicas.



## Catastro Multipropósito

### Gestores Catastrales



### Operadores Catastrales



Entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo esquemas asociativos: departamentos, municipios, distrito, asociaciones de municipios etc.

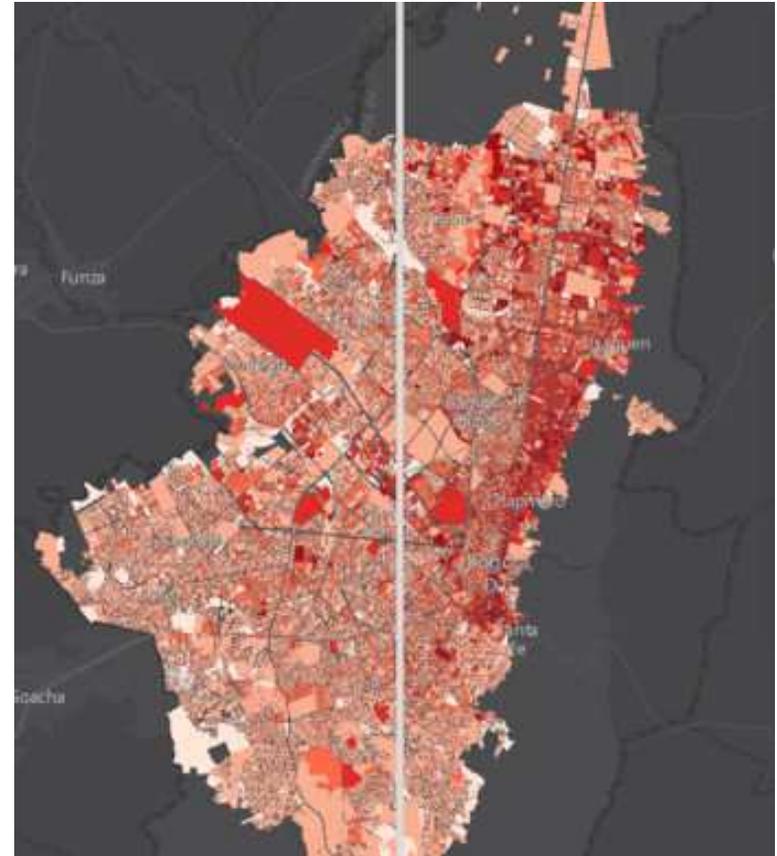
Personas jurídicas, de derecho público o privado, quienes mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

## ••••• Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

⬡ Bogotá es la única entidad territorial del país que actualiza y clasifica anualmente su información a través del Censo Inmobiliario de 2010.

⬡ Bogotá cuenta con un total de **2.681.886 predios**, distribuidos en **20 localidades**, **1.207 sectores catastrales**, **43.927 manzanas catastrales**.

⬡ La interoperabilidad de Catastro Bogotá y la Superintendencia de Notariado y Registro es del **95%**.



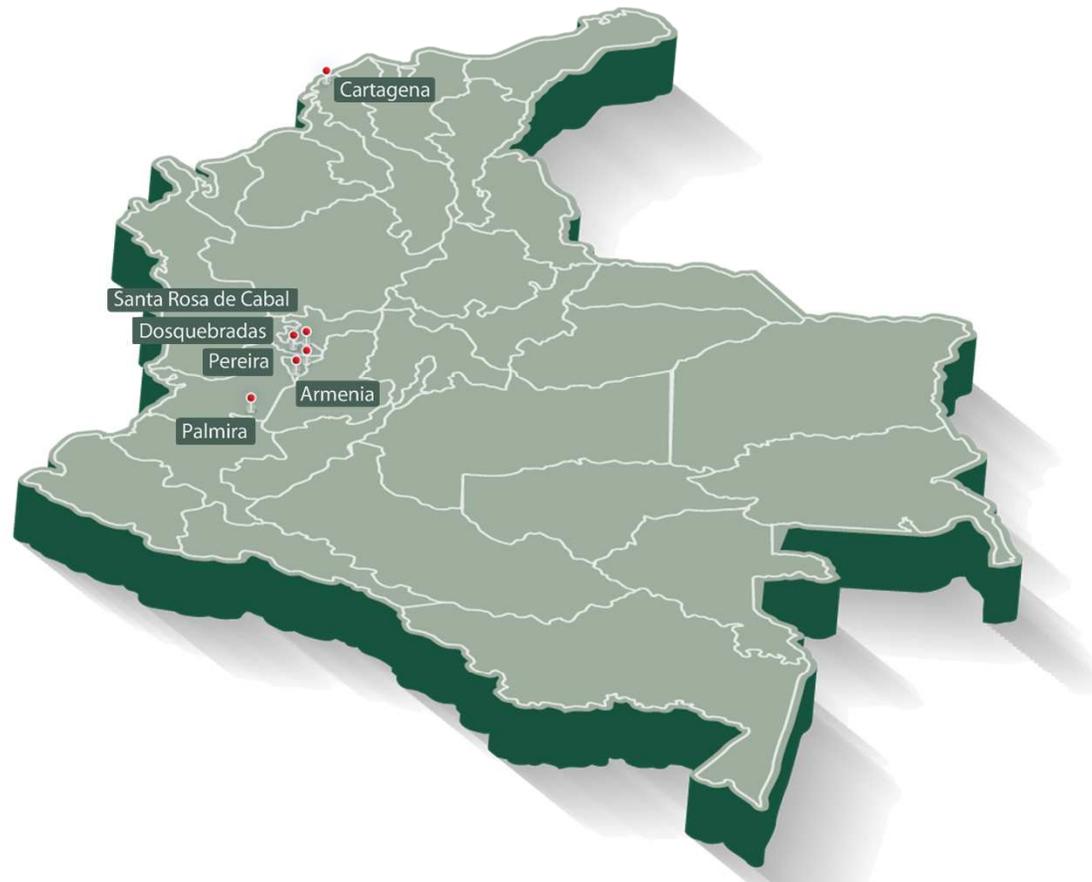
## ••••• Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)

Para su actividad como gestor y operador, la UAECD creó la marca registrada GO Catastral

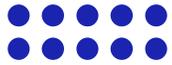




## La experiencia de GO Catastral



Siguiente



## La experiencia de GO Catastral

### Cartagena

Proyección valor catastral 2023:



**\$75,7**  
billones de pesos

Número de predios:



**282.224** Urbano



**32.776** Rural

**320.000**

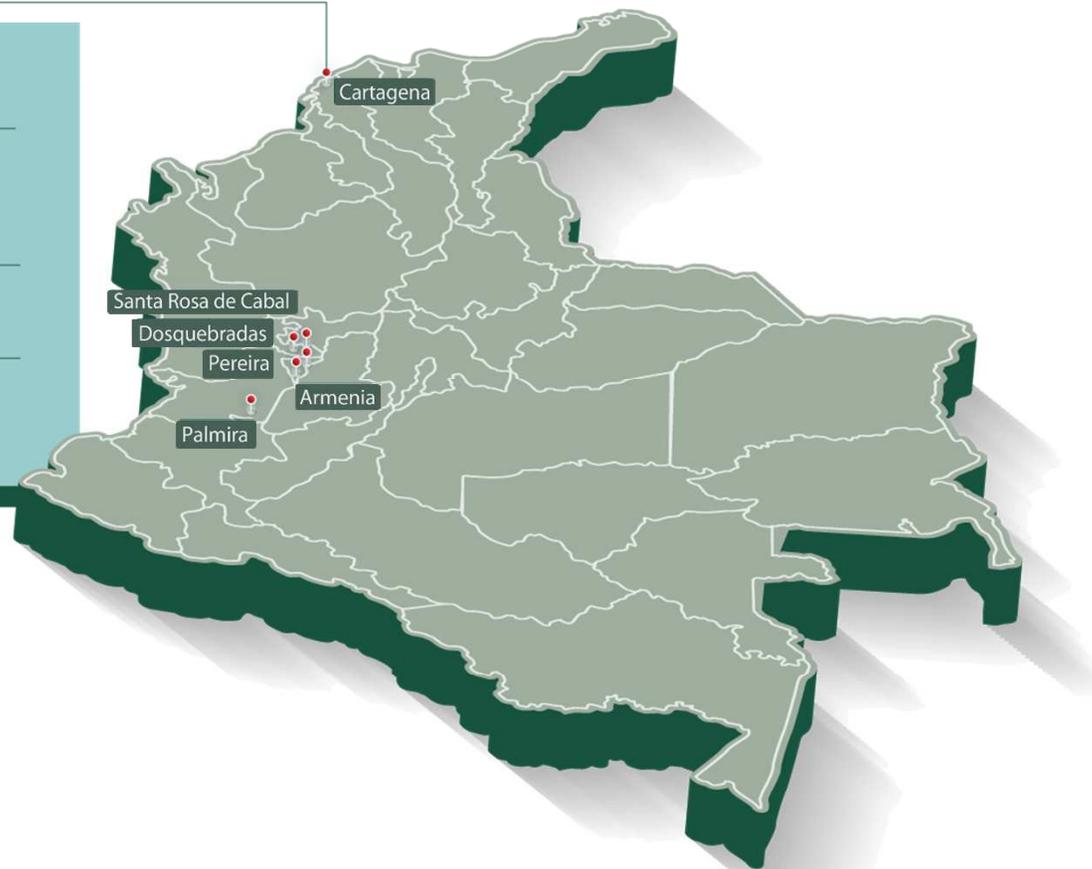
Total de predios

Mts<sup>2</sup> Construidos



**28,26**

millones de mts<sup>2</sup>  
construidos (proyección 2023)



Siguiente



## La experiencia de GO Catastral

### Dosquebradas

Valor catastral 2022 :

 **\$8,5**  
biliones de pesos

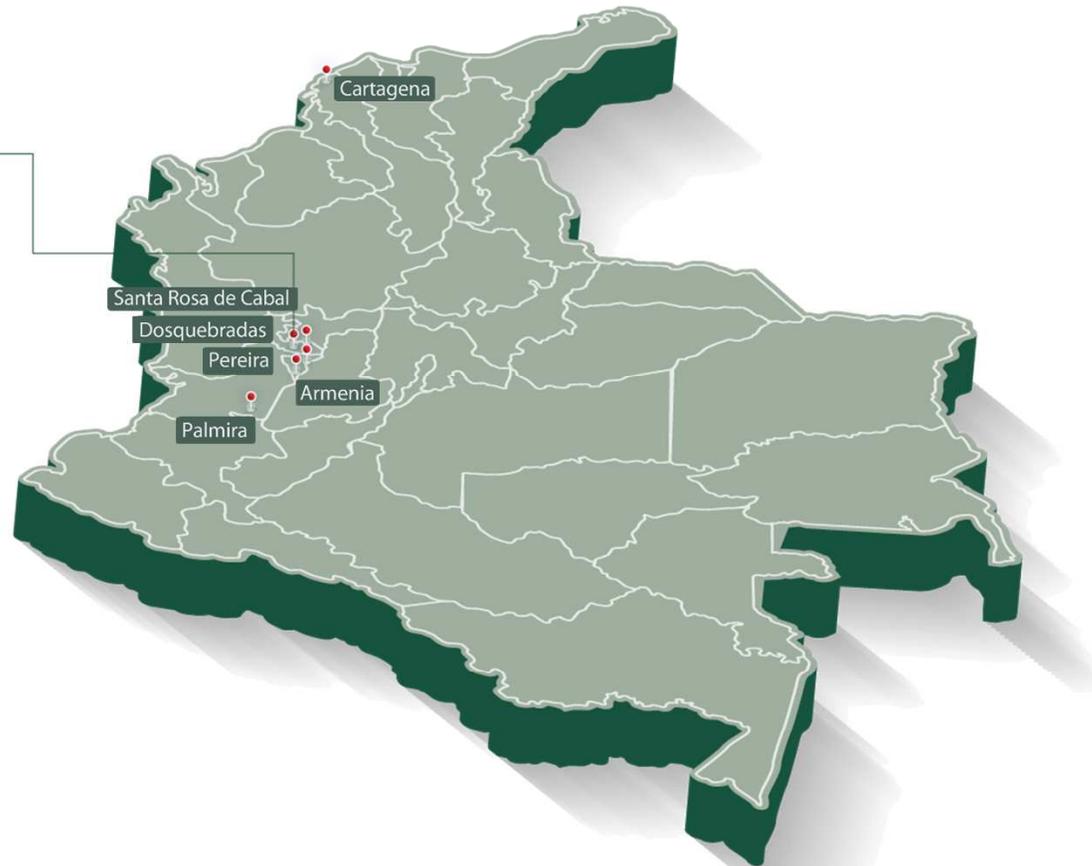
Número de predios:

 **73.641** Urbano  
 **9.301** Rural

**82.942**  
Total de predios

Mts2 Construidos

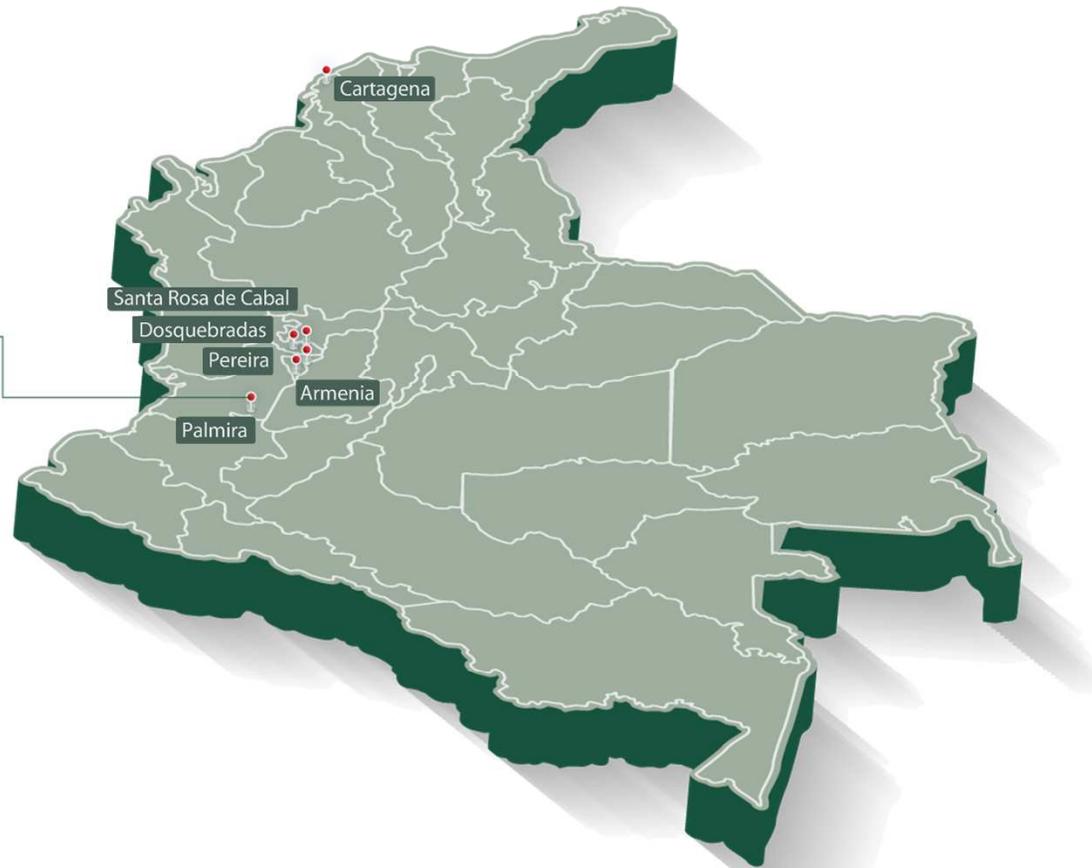
 **8,21**  
millones de mts2  
construidos



Siguiente



## La experiencia de GO Catastral



### Palmira

Valor catastral 2022 :

 **\$25,1**  
biliones de pesos

Número de predios:

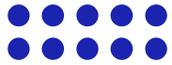
 **90.461** Urbano  
 **32.718** Rural

**123.179**  
Total de predios

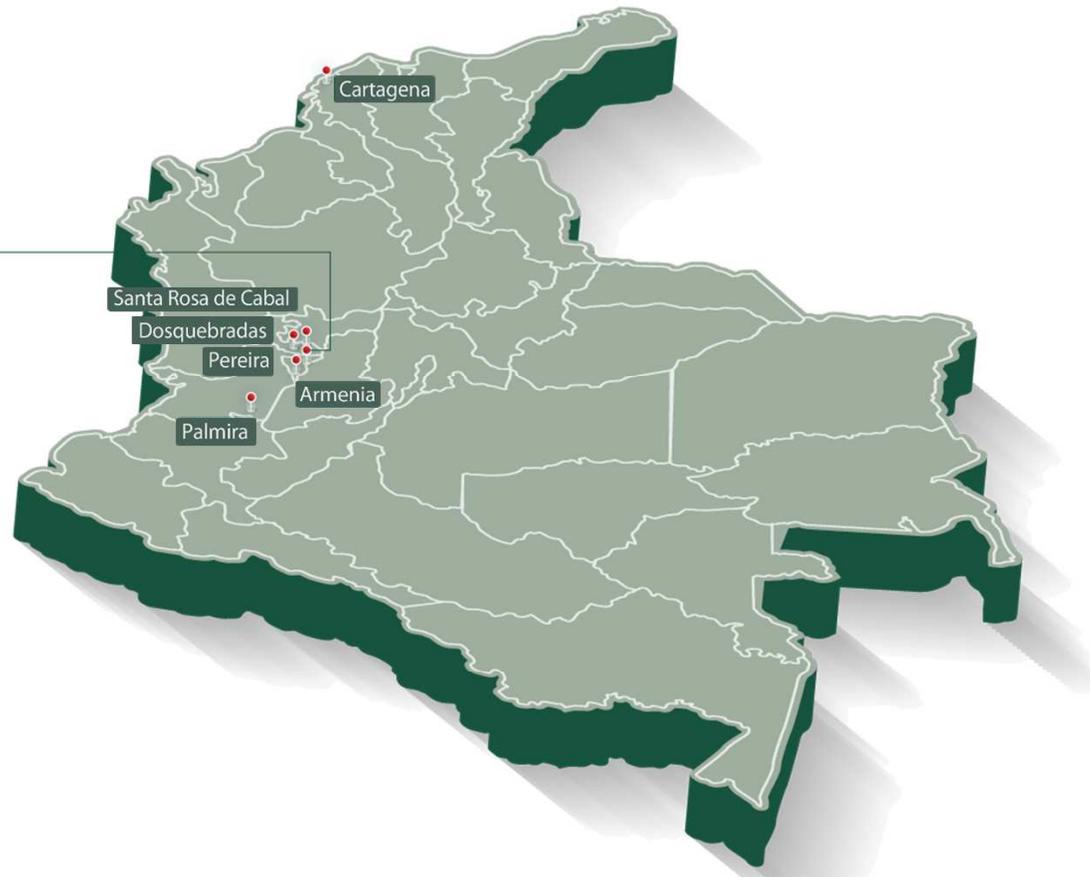
Mts2 Construidos

 **15,07**  
millones de mts2  
construidos

Siguiente



## La experiencia de GO Catastral



### Pereira

Valor catastral 2022 :

 **\$36,1**  
billones de pesos

Número de predios:

 **158.264** Urbano

 **41.874** Rural

**200.138**  
Total de predios

Mts2 Construidos

 **22,42**  
millones de mts2  
construidos

Siguiente



## La experiencia de GO Catastral

### Santa Rosa de Cabal

Valor catastral 2022 :



**\$3,2**  
biliones de pesos

Número de predios:



**21.511** Urbano



**5.607** Rural

**27.511**  
Total de predios

Mts2 Construidos



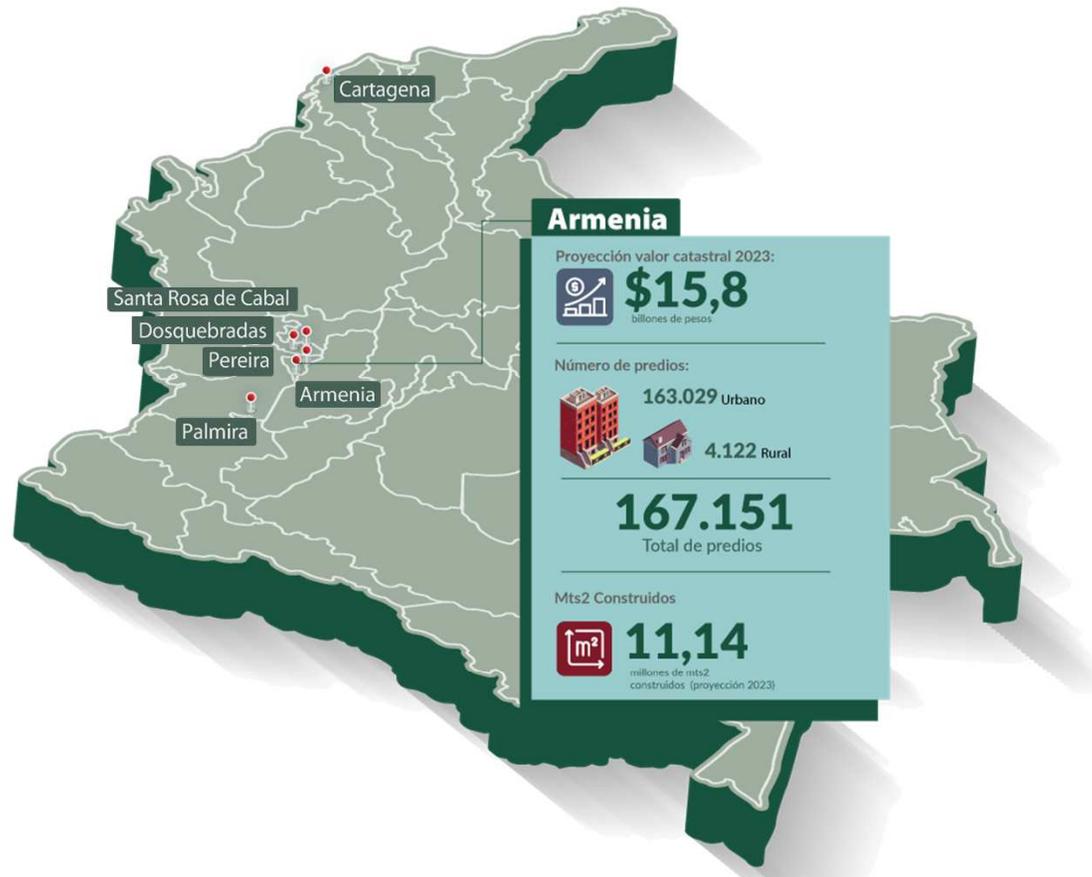
**3,07**  
millones de mts2  
construidos



Siguiente



## La experiencia de GO Catastral

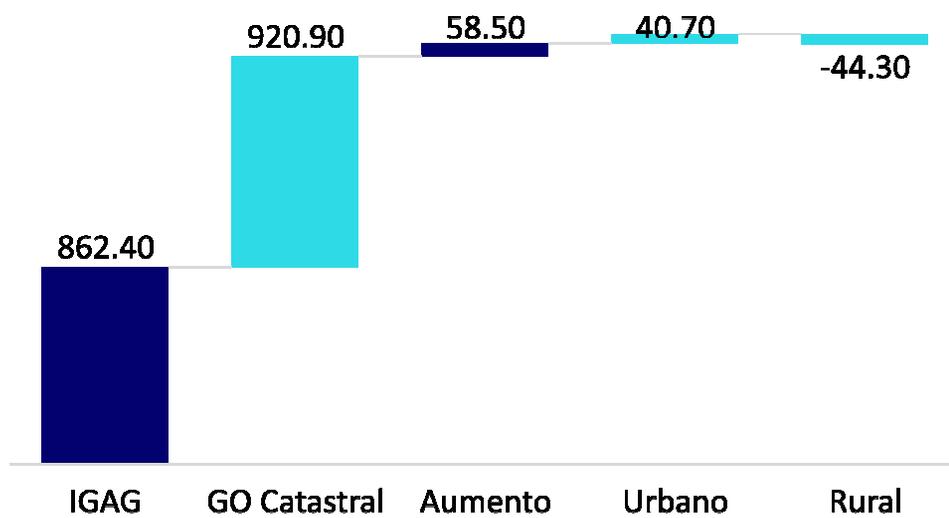


Siguiente



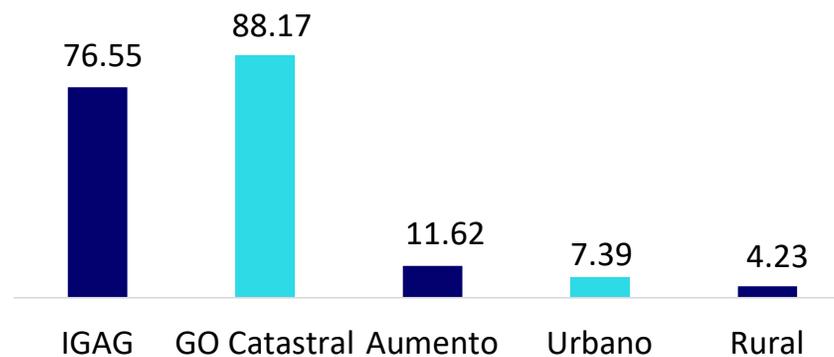
## Consolidado

### Total de predios



Datos en miles de unidades

### Mts2 Construidos

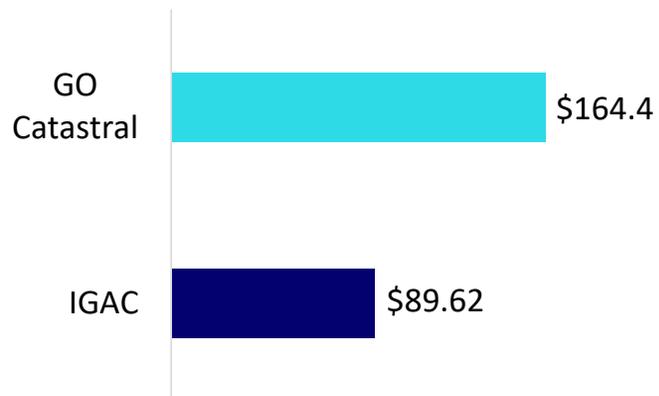


Datos en millones de mts2 construidos



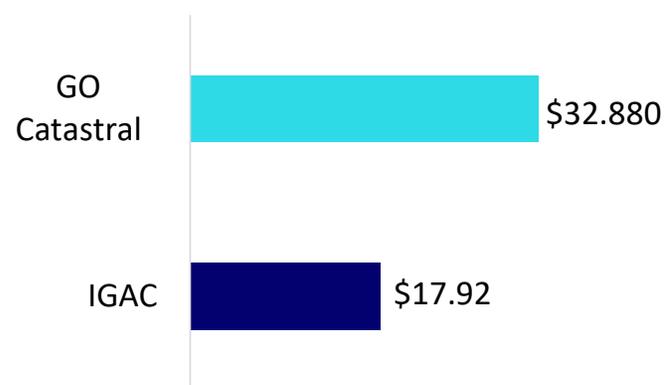
## Consolidado

### Base Catastral



Datos en billones de pesos (COP)

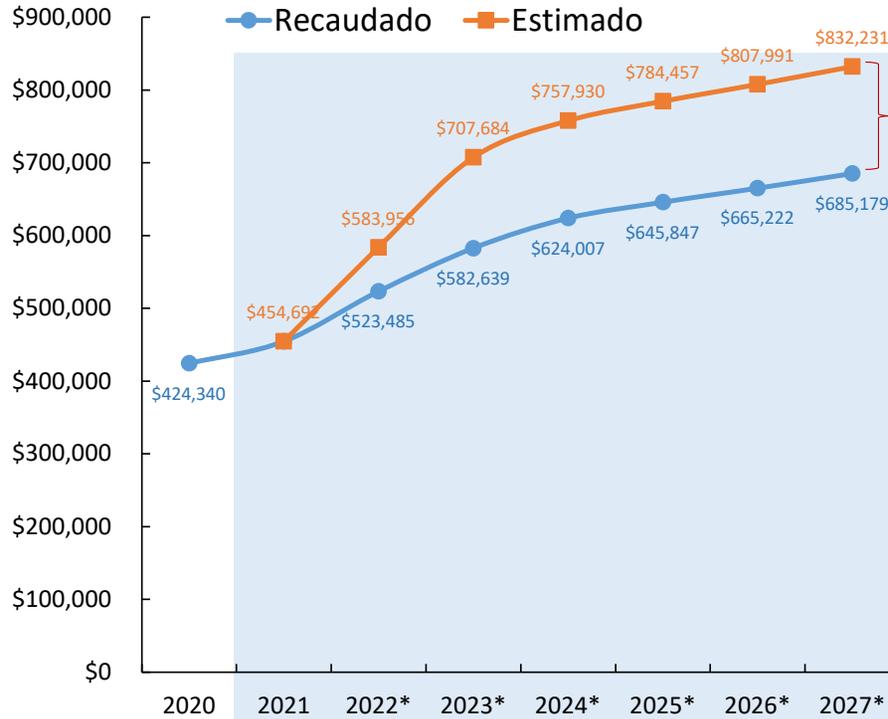
### Base Catastral USD



Datos en millones de dólares (USD)  
TRM 5.000

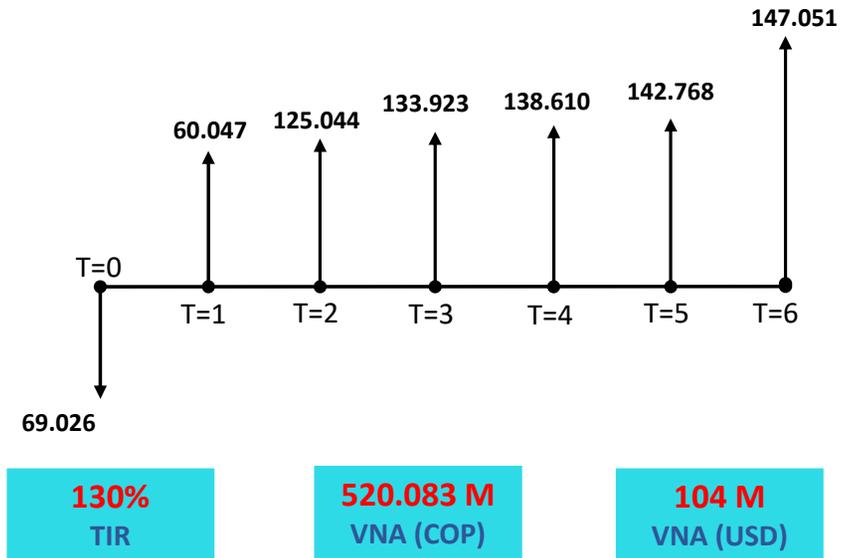


# Impacto fiscal agregado



$\Delta =$  **Impacto actualización**

## Flujo de caja estimado (millones COP)



\*Cálculos con base en recaudo histórico, suponiendo un incremento según la inflación (11,3% para 2022, 7,1% en 2023, 3,5% en 2024 y 3% de 2025 en adelante) y TRM 5.000.

Datos en millones de pesos (COP) y Datos en millones de dólares (USD)

# Cartografía Básica



Escala 1 : 10.000 Departamento Armenia



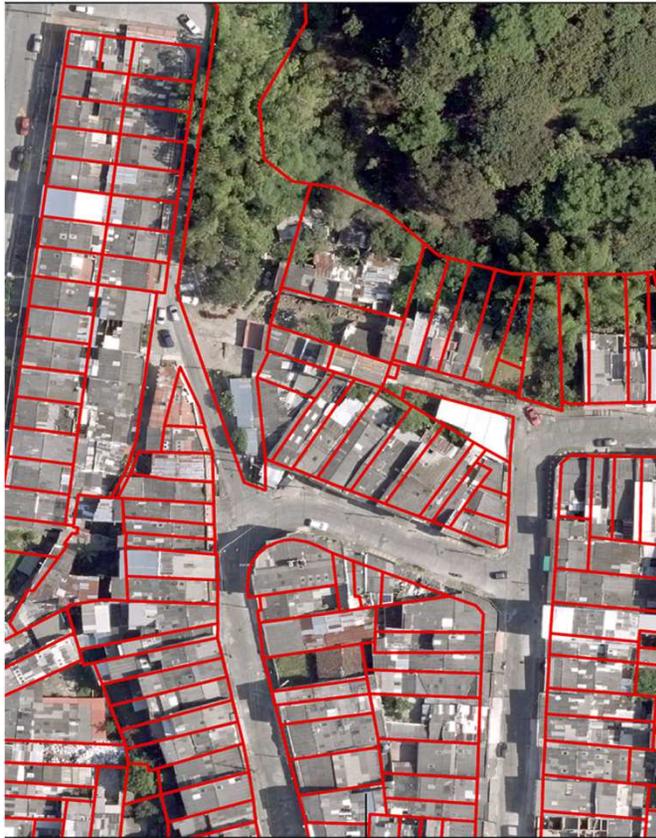
Escala 1 : 2.500



Escala 1 : 10.000.000

Vectores básicos
Construcciones
Hidrografía
Vía
Cerca
Manzana
Paramento

## Cartografía de referencia IGAC



Escala 1 : 1.000 Departamento Quindío – Municipio de Armenia

## Actualización de Cartografía Catastral



Escala 1 : 1.000 Departamento Quindío – Municipio de Armenia

## Cartografía de referencia IGAC

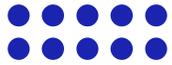


Escala 1 : 1.000 Departamento Quindío – Municipio de Armenia

## Actualización de Cartografía Catastral



Escala 1 : 1.000 Departamento Quindío – Municipio de Armenia



## Propósito y Realidades

Superar el modelo centralizado (IGAC y Catastros Descentralizados).

Dada la manera como se ha reglamentado la política se han desdibujado los efectos de eficiencia de las economías de escala.



## Propósito y Realidades

La norma supone que estamos trasladando procesos catastrales perfectos, concluidos y en orden.

La realidad es que enfrentamos altos grados de desactualización, información histórica con altos niveles de incompletitud y grandes rezagos en información geográfica.



## Propósito y Realidades

El Catastro Multipropósito ha sido presentado como un ejercicio que esta mucho más allá del tema fiscal.

La experiencia ha demostrado, en nuestro caso, que el impacto fiscal genera profundas reacciones políticas y sociales.

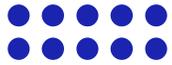




## Propósito y Realidades

La búsqueda de la interoperabilidad y el Modelo LADM-COL

El problema tecnológico Base  
alfanumérica posición georreferenciada.  
La línea de base: la completitud de la  
información



## Propósito y Realidades

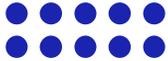
La estrategia Catastro Multipropósito incorporó abiertamente los diferentes métodos: directos, indirectos y colaborativos

La compleja relación entre los distintos métodos: alcance, condiciones y prerequisites: los métodos son complementarios no sustitutivos



## Desafíos

1. Superar el modelo centralizado implica mucho más que el cambio normativo. Nuestra norma supone que estamos trasladando procesos catastrales perfectos, concluidos y en orden; La realidad es que enfrentamos altos grados de desactualización, información histórica con grandes niveles de incompletitud y grandes rezagos.
2. Dada la manera como se ha reglamentado la política, se han desdibujado los efectos de eficiencia de las economías de escala, que en un país con más de 1.103 municipios no parece una buena decisión.
3. El Catastro Multipropósito se ha presentado como un ejercicio de política pública que trasciende y supera el ámbito fiscal, pero, al menos en nuestro caso, la experiencia ha demostrado que el impacto fiscal genera profundas reacciones políticas y sociales.
4. El logro de la Interoperabilidad y la aplicación del Modelo LADM- COL. No es solamente un problema tecnológico; depende de manera definitiva del estado real de la información.
5. La Estrategia de Catastro Multipropósito incorporó abiertamente los diferentes métodos: directos, indirectos y colaborativos, pero se trata de una relación compleja: en nuestra experiencia los diferentes métodos son complementarios no sustitutos.



## Algo de optimismo

1. Estamos en pleno proceso de transición... ello implica gradualidad y temporalidad.
2. Los procesos de actualización catastral han generado un esfuerzo de modernización tecnológica y de procesos en la administración municipal, concentrado en Hacienda, pero que irradia a planeación, espacio público y medio ambiente.
3. En nuestra experiencia, el Observatorio Técnico Catastral (OTCC) ha sido definitivo para la utilización de los métodos indirectos y para soportar las decisiones de política fiscal.
4. Así mismo la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) ha elevado nuestra referencia geoespacial y entrega herramientas no únicamente para catastro, sino para Ordenamiento Territorial, espacio Público y Protección ambiental.
5. Por todo ello, pensamos que el Catastro Multipropósito tiene sentido como política pública, creemos en ella y la compartimos...
6. Pero su realización es un esfuerzo conjunto y concertado donde los gestores jugamos un papel, a nuestro juicio, insustituible y fundamental.

2022

CUMBRE DE

**CATASTRO Y  
REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD**



**¡GRACIAS!**