

## Gestión del Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007).

*Instituto Geográfico Agustín Codazzi*

### Distribución y jurisdicción del Catastro Nacional.<sup>1</sup>

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a través de la Subdirección de Catastro, tiene bajo su competencia la gestión catastral de todos los municipios del país a excepción de las ciudades donde funciona una entidad descentralizada encargada de manejar su respectivo catastro<sup>2</sup>: Bogotá D.C. (Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, UAECD), Medellín (Subsecretaría de Catastro de Medellín) y Cali (Oficina Municipal de Catastro de Cali) al igual que los municipios del Departamento de Antioquia (Dirección de Catastro Departamental de Antioquia).

La tabla 1 y el gráfico 1 muestran el cubrimiento municipal y la proporción porcentual que tiene cada una de las entidades encargadas de la gestión catastral en el país.

Con fecha de corte, enero 1 de 2007, en Colombia se registran en el Catastro Nacional 12.967.698 predios, 9.446.080 (72,84%) de ellos en zonas urbanas y 3.521.618 (27,16%) ubicados en zonas rurales.

En términos del número de predios que son competencia de cada una de las oficinas de catastro y su participación dentro del total, para la vigencia enero 1 de 2007, el IGAC administra el catastro del 66,41% del total de predios a nivel nacional, 59,16% de los predios urbanos del país y 85,87% de los rurales. La estructura predial por entidad en zonas urbanas y rurales se encuentran en la tabla 2, que ilustra la concentración de predios de la zona urbana en las tres ciudades principales del país: Bogotá, Medellín y Cali. Estas en conjunto poseen el 33,91% del total de predios urbanos del país registrados en el Catastro Nacional.

**Tabla 1. Colombia. Distribución del Catastro Nacional por municipios (vigencia enero 1 de 2007)**

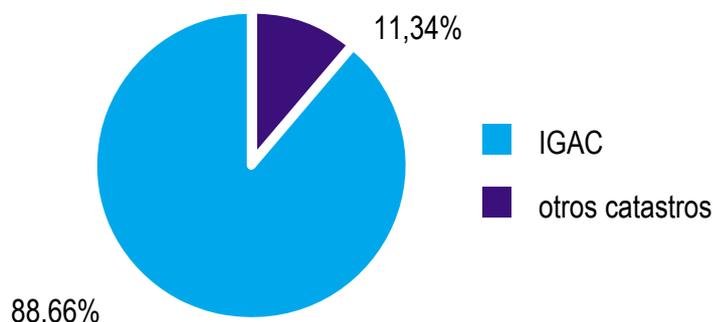
Entidad	Total municipios y corregimientos	%
IGAC (a) (b)	993	88,66
Antioquia	124	11,07
Medellín	1	0,09
Cali	1	0,09
Bogotá	1	0,09
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>1120</b>	<b>100,00</b>

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali  
(a) Incluye 972 municipios, 20 Corregimientos departamentales de Amazonas, Guainía y Vaupés y San Andrés. Este último catastralmente tiene registro independiente de Providencia, aún cuando en términos de división política administrativa, el único municipio del departamento es Providencia.  
(b) Incluye el nuevo municipio de Guachené en el departamento del Cauca, creado por el decreto 0653-12-2006, siendo segregado del municipio de Caloto.

<sup>1</sup> El sistema catastral nacional o Catastro Nacional, incluye el catastro administrado por el IGAC y las entidades descentralizadas, las cuales se rigen por un conjunto de normas y parámetros legales y técnicos que son comunes a todas las jurisdicciones.

<sup>2</sup> Administrativamente el IGAC es el ente rector en materia normativa y técnica catastral, en todo el territorio nacional.

Gráfico 1. Colombia. Distribución porcentual del Catastro Nacional por municipios (vigencia enero 1 de 2007)



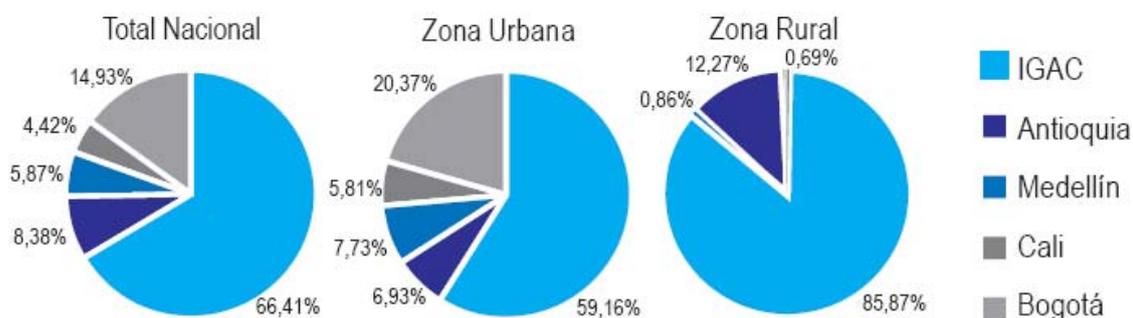
Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

Tabla 2. Colombia. Estructura y jurisdicción predial del Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2007).

ENTIDAD	TOTAL		URBANO		RURAL	
	PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
IGAC	8.612.270	66,41%	5.588.380	59,16%	3.023.890	85,87%
ANTIOQUIA	1.086.369	8,38%	654.164	6,93%	432.205	12,27%
MEDELLIN	760.889	5,87%	730.606	7,73%	30.283	0,86%
CALI	572.678	4,42%	548.518	5,81%	24.160	0,69%
BOGOTA	1.935.492	14,93%	1.924.412	20,37%	11.080	0,31%
TOTAL NACIONAL	12.967.698	100,00%	9.446.080	100,00%	3.521.618	100,00%

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

Gráfico 2. Colombia. Distribución porcentual de los predios inscritos en el Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2007)



Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

### 2.1.1. Evolución y dinámica del número de predios inscritos en el Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007).

Durante el presente siglo el país ha experimentado una significativa dinámica inmobiliaria que se ve reflejada en el crecimiento del número de predios tanto urbanos como rurales, inscritos en el Catastro Nacional. Estos incrementos se explican por la eficacia de los procesos de actualización, mutaciones (parcelaciones), legalización de predios, reactivación de la construcción, crecimiento del perímetro urbano, entre otras circunstancias.

De esta información se destaca el incremento del número de predios rurales inscritos en el catastro de la ciudad de Cali durante el período de análisis, cifra que aumentó en el 90,94% entre la vigencia 2000 y la vigencia 2007. Más del 70% del territorio de Cali es rural, con niveles importantes de dinámica inmobiliaria y crecimiento de la oferta de vivienda en las zonas rurales. Ello responde a la demanda de segmentos de población que encuentran más favorable el valor del suelo y la calidad de vida presentes en las zonas rurales cercanas al casco urbano, como alicientes para establecerse en estas áreas.

En el caso de la ciudad de Medellín se presenta un crecimiento sostenido en el total de predios rurales entre las vigencias 2000 y 2006. Sin embargo para la vigencia 2007 el total de predios rurales se reduce en el 37,83% (48.708 a 30.283 predios). Esta circunstancia se explica por el proceso de revisión y ajuste del P.O.T (Plan de Ordenamiento Territorial) de la ciudad de Medellín durante el 2005, cuyo resultado determinó un proceso de expansión urbana, con lo cual, algunos predios anteriormente tipificados como de zona rural pasaron a la categoría de urbanos. Este es el caso de los cascos Urbanos de San Cristóbal (aproximadamente 3.300 predios) y de San Antonio de Prado (aproximadamente 15.200 predios<sup>3</sup>).

Por el contrario la ciudad de Bogotá D.C. presenta una disminución del 82,54% en el total de predios rurales inscritos en catastro, durante el periodo estudiado. Una probable explicación de ello puede derivarse de las disposiciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial expedido en el año 2000 y revisado en el año 2003, que incrementó el perímetro urbano de la ciudad.

De las tres ciudades principales, Cali es la que en términos porcentuales ha tenido un menor crecimiento total (13,33%) y urbano (11,33%) en el número de predios, aunque por ello no deja de ser significativo, más aún teniendo en cuenta que Bogotá, Medellín y Cali concentran el 34,91% del total de predios urbanos del país, seguidas de Barranquilla y Cartagena (ver tabla 4).

En cuanto a las 32 ciudades capitales departamentales el incremento promedio del número de predios urbanos en la base catastral predial fue del 18,45% en el periodo de las vigencias 2000-2007. En la vigencia actual las ciudades capitales agrupan el 57,19% del total de predios urbanos, de los 1099 municipios<sup>4</sup> del país, cifra que se ha mantenido relativamente constante en las últimas vigencias, con alguna tendencia declinante, reflejo quizás de los procesos de actualización llevados a cabo en los pequeños municipios, lo que conlleva un aumento del total de predios urbanos registrados.

**Tabla 3. Colombia. Histórico total de predios inscritos en el Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007)**

ENTIDAD	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	% Δ 00-07
TOTAL NACIONAL zona urbana	7.888.287	7.997.996	8.292.605	8.468.322	8.629.274	8.857.262	9.118.183	9.446.080	19,75%

<sup>3</sup> Información suministrada por la Subsecretaría de Catastro de la ciudad de Medellín.

<sup>4</sup> Incluye el municipio de Guachené en el departamento del Cauca, creado por el decreto 0653 de diciembre de 2006 segregado del municipio de Caloto.

	zona rural	3.121.007	3.199.113	3.272.590	3.294.238	3.336.109	3.396.505	3.469.615	3.521.618	12,84%
	Total	11.009.294	11.197.109	11.565.195	11.762.560	11.965.383	12.253.767	12.587.798	12.967.698	17,79%
IGAC	zona urbana	4.712.827	4.750.601	4.914.620	5.025.619	5.092.683	5.239.788	5.417.050	5.588.380	18,58%
	zona rural	2.666.224	2.730.314	2.778.487	2.825.687	2.853.725	2.919.347	2.967.485	3.023.890	13,41%
	Total	7.379.051	7.480.915	7.693.107	7.851.306	7.946.408	8.159.135	8.384.535	8.612.270	16,71%
ANTIOQUIA	zona urbana	508.777	525.578	580.699	588.242	607.208	620.987	622.766	654.164	28,58%
	zona rural	350.105	354.712	398.030	396.631	405.826	403.779	419.037	432.205	23,45%
	Total	858.882	880.290	978.729	984.873	1.013.034	1.024.766	1.041.803	1.086.369	26,49%
MEDELLIN	zona urbana	606.428	611.546	634.415	632.213	630.175	646.954	670.931	730.606	20,48%
	zona rural	28.549	29.307	31.997	31.026	36.990	38.171	48.708	30.283	6,07%
	Total	634.977	640.853	666.412	663.239	667.165	685.125	719.639	760.889	19,83%
CALI	zona urbana	492.685	499.493	508.716	513.396	520.841	526.892	532.901	548.518	11,33%
	zona rural	12.653	12.709	17.861	24.584	23.731	23.855	24.085	24.160	90,94%
	Total	505.338	512.202	526.577	537.980	544.572	550.747	556.986	572.678	13,33%
BOGOTA	zona urbana	1.567.570	1.610.778	1.654.155	1.708.852	1.778.367	1.822.641	1.874.535	1.924.412	22,76%
	zona rural	63.476	72.071	46.215	16.310	15.837	11.353	10.300	11.080	-82,54%
	Total	1.631.046	1.682.849	1.700.370	1.725.162	1.794.204	1.833.994	1.884.835	1.935.492	18,67%

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

A continuación se observa el comportamiento de algunas de las capitales departamentales en cuanto al crecimiento de los predios incorporados a la base catastral.

Yopal es la capital que ha tenido el mayor aumento en predios urbanos en el presente siglo (80,74%). Esta situación podría ser explicada por el incremento de población en la ciudad, derivada de la atracción que ejerce la oferta de equipamiento urbano, debido a la afluencia de recursos provenientes de regalías petroleras.

El aumento significativo de los predios urbanos, registrados en la base catastral, que presentan las ciudades de Mitú (76,38%) y Mocoa (72,27%), se explican por el bajo nivel de predios existentes en estos municipios que hace que un aumento sea significativo en términos proporcionales.

Por otro lado, la ciudad que ha tenido el menor incremento en el total de predios urbanos es San Andrés (5,10%), esto debido a la escasez de suelo urbano y las políticas de ordenamiento territorial que limitan la expansión urbana. En su orden le siguen Puerto Inírida (6,32%) y San José del Guaviare (6,69%), ciudades que presentan desactualización catastral, Puerto Inírida tuvo su última actualización de la zona urbana para la vigencia enero 1 del 1998 y San José del Guaviare en la vigencia enero 1 de 2001, lo que sumado a las dificultades de acceso pueden explicar su poca dinámica inmobiliaria.

La tabla 4 resume y detalla la evolución histórica del registro de predios en las ciudades capitales departamentales durante el periodo comprendido entre las vigencias 1 enero 200 a 1 enero 2007.

Tabla 4. Colombia. Ciudades capitales de departamento. Histórico total de predios urbanos inscritos en el Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007)

MUNICIPIO	No. PREDIOS REGISTRADOS ZONA URBANA								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Δ% 00-07
ARAUCA	15.458	15.790	16.016	15.999	16.072	16.173	17.998	18.113	17,18%
ARMENIA	82.355	83.118	87.398	86.958	87.311	89.394	90.742	92.826	12,71%
BARRANQUILLA	261.447	263.526	267.380	268.577	268.680	275.775	294.135	293.543	12,28%
BOGOTÁ	1.567.570	1.610.778	1.654.155	1.708.852	1.778.367	1.822.641	1.874.535	1.924.412	22,76%
BUCARAMANGA	119.753	121.637	123.064	124.140	124.161	127.744	130.523	134.418	12,25%
CALI	492.685	499.493	508.716	513.396	520.841	526.892	532.901	548.518	11,33%
CARTAGENA	177.744	180.272	187.197	199.660	201.053	203.142	205.438	207.469	16,72%
CUCUTA	163.980	168.158	171.235	171.749	174.210	183.894	185.812	188.682	15,06%
FLORENCIA	32.008	32.190	34.590	36.111	36.426	37.432	42.238	42.798	33,71%
IBAGUE	115.537	117.193	121.179	121.262	121.908	122.869	124.463	126.295	9,31%
LETICIA	5.101	5.249	5.249	5.249	5.249	5.249	7.090	7.187	40,89%
MANIZALES	89.471	90.751	92.085	93.335	93.946	94.855	96.129	98.892	10,53%
MEDELLÍN	606.428	611.546	634.415	632.213	630.175	646.954	670.931	730.606	20,48%
MITU	1.397	1.397	1.397	2.464	2.464	2.464	2.465	2.464	76,38%
MOCOCA	3.888	3.888	3.888	3.888	3.888	5.727	6.214	6.698	72,27%
MONTERIA	72.397	72.156	75.532	75.800	76.016	76.754	78.084	79.391	9,66%
NEIVA	88.423	88.814	91.725	92.821	93.484	94.849	103.322	104.749	18,46%
PASTO	70.479	72.016	73.821	74.805	75.863	77.586	78.554	80.844	14,71%
PEREIRA	109.852	110.536	112.917	114.469	114.501	116.064	117.292	118.056	7,47%
POPAYAN	53.972	55.216	57.548	58.787	59.745	60.510	61.029	64.248	19,04%
PUERTO CARREÑO	2.976	2.960	2.953	3.902	3.903	3.905	3.903	3.911	31,42%
PUERTO INIRIDA	3.907	3.917	3.913	3.873	3.850	3.857	3.860	4.154	6,32%
QUIBDO	22.095	22.023	22.445	23.083	23.148	23.719	24.289	24.805	12,27%
RIOHACHA	27.415	28.049	29.674	29.775	29.852	30.260	30.595	33.624	22,65%
SAN ANDRES	8.544	8.765	8.885	9.136	9.143	9.017	8.933	8.980	5,10%
SAN JOSE DEL GUAVIARE	7.699	7.664	8.483	8.355	8.345	8.331	8.195	8.214	6,69%
SANTA MARTA	88.397	90.563	93.812	94.766	94.945	99.072	112.944	112.059	26,77%
SINCELEJO	49.001	50.153	52.270	58.281	58.653	59.868	60.186	60.826	24,13%
TUNJA	40.023	41.728	45.022	45.516	45.959	48.989	49.726	51.378	28,37%
VALLEDUPAR	67.583	68.837	72.891	73.571	73.642	73.624	75.128	76.917	13,81%
VILLAVICENCIO	95.484	98.923	101.199	101.362	110.551	110.164	110.893	115.449	20,91%
YOPAL	17.440	18.849	22.661	24.125	26.972	30.081	30.202	31.521	80,74%
TOTAL CAPITALES	4.560.509	4.646.155	4.783.715	4.876.280	4.973.323	5.087.855	5.238.749	5.402.047	18,45%
% DEL TOTAL NACIONAL	57,81%	58,09%	57,69%	57,58%	57,63%	57,44%	57,41%	57,19%	
3 CIUDADES PRINCIPALES	2.666.683	2.721.817	2.797.286	2.854.461	2.929.383	2.996.487	3.078.367	3.203.536	20,13%
% DEL TOTAL NACIONAL	33,81%	34,03%	33,73%	33,71%	33,95%	33,83%	33,73%	33,91%	
TOTAL NACIONAL	7.888.287	7.997.996	8.292.605	8.468.322	8.629.274	8.857.262	9.125.273	9.446.080	19,75%

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

## 2.1.2. Estado de la formación y actualización del Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2007).

Mantener actualizado el Sistema de Información Catastral (SIC), al igual que la base nacional de datos catastrales, es uno de los objetivos primordiales de la gestión catastral. En tal sentido, año tras año, el Catastro Nacional ha venido cumpliendo las metas concertadas con el Gobierno Nacional, como se verá a continuación.

Los pilares de la gestión catastral son la formación, la actualización de la formación y la conservación catastral. En Colombia, estos, denominados técnicamente *procesos catastrales*, conforman la base funcional y operativa de la gestión catastral nacional. Su comportamiento da cuenta de la situación y de la efectividad de la gestión catastral general del país. En este aparte se hará referencia a dos de los principales: la formación y la actualización <sup>5</sup> catastral.

El Catastro Nacional estimó una meta de actualización de 1.500.000 predios durante el año 2006, los cuales entrarían en vigencia enero 1 de 2007. Sin embargo esta meta proyectada para 2007 fue afectada por la decisión de la administración del catastro del Distrito Capital al dejar sin valor, ni efecto, la actualización realizada durante 2006<sup>6</sup>.

Por esta razón y por el peso relativo que representa la ciudad de Bogotá en el Catastro Nacional, este último consiguió tan solo el 82,71% de la meta proyectada, con 1.240.627 predios actualizados durante el año 2006.

El departamento de Antioquia aportó al esfuerzo total de actualización el 18,45%, (52 municipios), Cali el 10,32% y Medellín el 5,09%. El IGAC por su parte, contribuyó con el 59,86% de los predios (742.630) distribuidos en 174 municipios que entraron en actualización para esta vigencia. (Tabla 5).

La situación catastral por departamento de los predios competencia directa IGAC, desde la vigencia enero 1 de 2004 hasta vigencia enero 1 de 2007 se presenta en el anexo 1. Para un examen más detallado el anexo 2 presenta a nivel municipal el estado actual de actualización, tanto en la zona rural como urbana, y el total de predios registrados en las últimas 8 vigencias catastrales.

---

<sup>5</sup> Corrientemente la técnica y la gestión catastral considera que un predio entra en desactualización, es decir se desactualiza en términos catastrales, en razón a cumplir más de 5 años desde la última vigencia en la que fue actualizado.

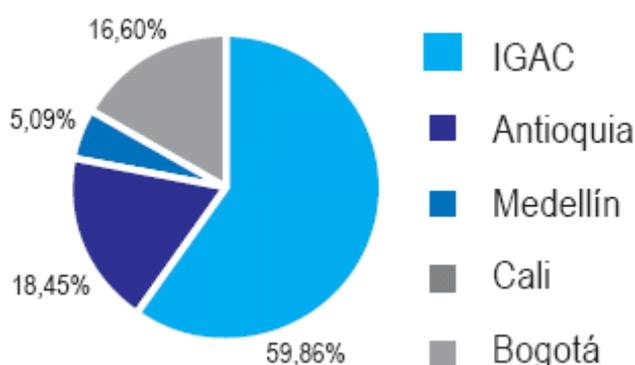
<sup>6</sup> Resolución No. 0219 de 23 de abril de 2007 expedida por la Dirección de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital

Tabla 5. Colombia. Municipios y predios actualizados durante el año 2006 (vigencia enero 1 de 2007).

ENTIDAD	MUNICIPIOS	PREDIOS	%
IGAC	174	742.630	59,86
BOGOTÁ	1	0	0,00
CALI	1	205.969	16,60
MEDELLÍN	1	63.107	5,09
ANTIOQUIA	52	228.921	18,45
TOTAL	227	1.240.627	100,00

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastró descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

Gráfico 3. Colombia. Distribución porcentual de municipios y predios actualizados durante el año 2006 (vigencia enero 1 de 2007).



Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastró descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

La tabla 6 y el gráfico 4, ilustran el estado catastral del país a la vigencia enero 1 de 2007, especificando los predios actualizados, desactualizados y por formar, de las zonas urbana y rural, para cada una de las jurisdicciones catastrales.

El total de predios registrados en el Catastro Nacional para la vigencia enero 1 de 2007 asciende a 12.967.698. De este total, 9.446.080, es decir el 72,88%, están ubicados en las zonas urbanas y 3.521.566, equivalente al 27,12% del total se encuentran en zonas rurales. Del total nacional, el 74,85% de los predios están actualizados, mientras el 24,14% se encuentran desactualizados y el 1,00% (aproximadamente 130.000 predios) se hallan aún por formar.

Respecto a los predios urbanos del total nacional, el 85,98% (8,12 millones) se encuentran actualizados, el 14% (cerca de 1,32 millones) se encuentran desactualizados y el 0,02% (1.731 predios) están sin formar. En la zona rural el 46,37% (cerca de 1,63 millones) están actualizados, el 49,98% (cerca de 1,76 millones de predios) se encuentran desactualizados y el 3,65% (128.646 predios) está sin formar<sup>2</sup> (ver gráfico No. 4).

<sup>2</sup> En el anexo 3, se puede encontrar a partir de la vigencia enero 1 de 2000, los municipios que entran en actualización y los predios correspondientes tanto en zona urbana como rural, para cada vigencia hasta enero 1 de 2007. El anexo 4 presenta el total de municipios que para vigencia enero 1 de 2000 se encontraban sin formación catastral y para los casos pertinentes

Tabla 6. Colombia. Catastro Nacional. Estado de la actualización catastral (vigencia enero 1 de 2.007).

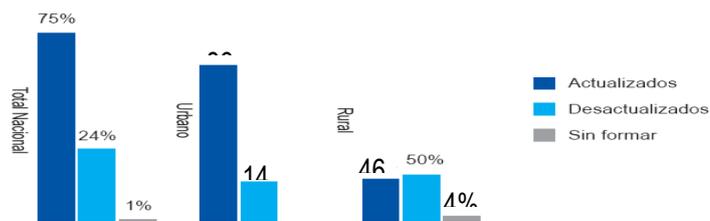
ENTIDAD	ESTADO	TOTAL		URBANO		RURAL	
		PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
TOTAL NACIONAL	Actualizados	9.754.401	75,22	8.121.501	85,98	1.632.900	46,37
	Desactualizados	3.082.920	23,77	1.322.848	14,00	1.760.072	49,98
	Sin formar	130.377	1,01	1.731	0,02	128.646	3,65
	<b>TOTAL</b>	<b>12.967.698</b>	<b>100,00</b>	<b>9.446.080</b>	<b>100,00</b>	<b>3.521.618</b>	<b>100,00</b>
TOTAL IGAC	Actualizados	5.960.050	69,20	4.594.557	82,22	1.365.493	45,16
	Desactualizados	2.525.366	29,32	992.092	17,75	1.533.274	50,71
	Sin formar	126.854	1,47	1.731	0,03	125.123	4,14
	<b>TOTAL</b>	<b>8.612.270</b>	<b>100,00</b>	<b>5.588.380</b>	<b>100,00</b>	<b>3.023.890</b>	<b>100,00</b>
ANTIOQUIA	Actualizados	653.437	60,15	427.393	65,33	226.044	52,30
	Desactualizados	429.409	39,53	226.771	34,67	202.638	46,88
	Sin formar	3.523	0,32	0	0,00	3.523	0,82
	<b>TOTAL</b>	<b>1.086.369</b>	<b>100,00</b>	<b>654.164</b>	<b>100,00</b>	<b>432.205</b>	<b>100,00</b>
MEDELLIN	Actualizados	760.889	100,00	730.606	100,00	30.283	100,00
	Desactualizados	0	-	0	-	0	-
	Sin formar	0	-	0	-	0	-
	<b>TOTAL</b>	<b>760.889</b>	<b>100,00</b>	<b>730.606</b>	<b>100,00</b>	<b>30.283</b>	<b>100,00</b>
CALI	Actualizados	448.498	78,32	448.498	81,77	0	0,00
	Desactualizados	124.180	21,68	100.020	18,23	24.160	100,00
	Sin formar	0	-	0	-	0	-
	<b>TOTAL</b>	<b>572.678</b>	<b>100,00</b>	<b>548.518</b>	<b>100,00</b>	<b>24.160</b>	<b>100,00</b>
BOGOTA	Actualizados	1.931.527	99,80	1.920.447	99,79	11.080	100,00
	Desactualizados	3.965	0,20	3.965	0,21	0	-
	Sin formar	0	0,00	0	0,00	0	-
	<b>TOTAL</b>	<b>1.935.492</b>	<b>100,00</b>	<b>1.924.412</b>	<b>100,00</b>	<b>11.080</b>	<b>100,00</b>

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

De los 8.612.270 predios inscritos en la base catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el 69,20% se encuentran actualizados, el 29,32% desactualizados y el 1,47% sin formar.

Mientras tanto y respecto de su cobertura urbana y rural el catastro administrado por el IGAC se encuentra actualizado en un 82,22% para la zona urbana y en 45,16% para la zona rural.

Gráfico 4. Colombia. Estado del Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2007).



Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

El catastro descentralizado de Medellín para esta vigencia presenta un estado de actualización del 100%, tanto para el total de predios urbanos (730.606), como para los predios rurales (303.283).

Entre tanto, el catastro de Bogotá, como resultado de la decisión de dejar sin valor ni efecto el proceso de actualización predial y de liquidación de los avalúos de los predios actualizados durante 2006 (cerca de 755.580 predios)<sup>8</sup>, descendió a niveles de actualización del 99,79% para los predios urbanos (1.920.447) y permaneció en el 100% de los predios rurales actualizados (11.080)

En cuanto al catastro administrado por la ciudad de Cali, de los 572.678 predios inscritos el 78,32% se encuentran actualizados, y el 21,68% desactualizados (los 24.160 predios rurales del municipios se encuentran desactualizados).

Antioquia, cuya competencia catastral alcanza los 1.086.369 predios, tiene actualizados el 60,15% de éstos, cifra inferior a la de la vigencia enero 1 de 2006, cuando tenía actualizado el 62,49 % del total de predios, afectando así la meta de actualización nacional. En cuanto al catastro urbano de este departamento, a vigencia enero 1 de 2007, este se halla en estado de actualización en un 65,33% (427.393 predios) mientras en desactualización se encuentran 226.771 predios urbanos (34,67%).

En las zonas rurales el catastro administrado por el departamento de Antioquia, presenta actualizados 226.044 predios (52,30%), mientras que se hallan desactualizados 202.638 predios (46,88%) y sin formar 3.523 predios (0.82%).

Al primero de enero de 2002, excluyendo la ciudad de Bogotá, el estado de actualización del Catastro Nacional era en la zona urbana de 64,24%, en la zona rural 33,93% y en el total nacional un 54,32% (ver tabla 7).

Si se comparan estas cifras con las que se presentan para la vigencia enero 1 de 2007, es posible afirmar que el esfuerzo en materia de actualización del Catastro Nacional en su conjunto es significativo, teniendo en cuenta el dinamismo del mercado inmobiliario por cuenta de las mutaciones y la desactualización automática que presentan los predios luego de cierto periodo de actualización y conservación.

---

<sup>8</sup> Resolución No 0219 de 23 de abril de 2007 expedida por la Dirección de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

### 2.1.3. Evolución y dinámica de la formación y actualización del Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2002 a enero 1 de 2007).

Debido a factores de índole político, económico y técnico, el siglo XXI inició con bajos niveles de actualización catastral. Buscando contribuir a mejorar los procesos catastrales, en particular la actualización, en el 2002 el Plan Nacional de Desarrollo 2002 - 2006 "Hacia un Estado Comunitario", concretó la decisión de actualizar el Catastro Nacional por su importancia multipropósito.

De igual forma para el cuatrienio 2006-2010 se prevé mantener los niveles de actualización urbana por encima del 90%, y obtener niveles de actualización de los predios rurales superiores al 70% para finales de este período.

Para poder aumentar los niveles de actualización es necesario lograr un saldo neto positivo entre los predios que se actualizan y el número que anual y automáticamente se desactualiza.

De la misma manera, sobre las metas de actualización influye el crecimiento neto anual de nuevos predios que ingresan al registro catastral, producto de la dinámica de la actividad edificadora y del mercado inmobiliario.

Las tablas 7 a 12 dan cuenta del estado de la actualización catastral del país para las últimas 5 vigencias (vigencia enero 1 del 2002 a vigencia enero 1 de 2007), diferenciado la zona urbana y la zona rural para cada entidad catastral.

Tabla 7. Colombia. Catastro Nacional. Estado de la actualización catastral (vigencia enero 1 de 2.002).

ENTIDAD (a)	ESTADO	TOTAL		URBANO		RURAL	
		PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
TOTAL NACIONAL	Actualizados	5.358.919	54,32	4.264.351	64,24	1.094.568	33,93
	Desactualizados	4.505.906	45,68	2.374.099	35,76	2.131.807	66,07
	TOTAL	9.864.825	100,00	6.638.450	100,00	3.226.375	100,00
TOTAL IGAC	Actualizados	3.560.940	46,29	2.716.090	55,27	844.850	30,41
	Desactualizados	4.132.167	53,71	2.198.530	44,73	1.933.637	69,59
	TOTAL	7.693.107	100,00	4.914.620	100,00	2.778.487	100,00
ANTIOQUIA	Actualizados	641.727	65,57	424.006	73,02	217.721	54,70
	Desactualizados	337.002	34,43	156.693	26,98	180.309	45,30
	TOTAL	978.729	100,00	580.699	100,00	398.030	100,00
MEDELLIN	Actualizados	647.536	97,17	615.539	97,02	31.997	100,00
	Desactualizados	18.876	2,83	18.876	2,98	0	0,00
	TOTAL	666.412	100,00	634.415	100,00	31.997	100,00
CALI	Actualizados	508.716	96,61	508.716	100,00	0	0,00
	Desactualizados	17.861	3,39	0	0,00	17.861	100,00
	TOTAL	526.577	100,00	508.716	100,00	17.861	100,00

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Medellín, Antioquia y Cali. Documento Conpes 3210. La categoría desactualizados incluye los predios Sin Formar (a) Cifras del Catastro de Bogotá no disponible para la vigencia 2002.

Tabla 8. Colombia. Catastro Nacional. Estado de la actualización catastral (vigencia enero 1 de 2.003).

ENTIDAD	ESTADO	TOTAL		URBANO		RURAL	
		PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
TOTAL NACIONAL	Actualizados	6.347.204	53,96	5.372.688	63,44	974.516	29,58
	Desactualizados(a)	5.415.356	46,04	3.095.634	36,56	2.319.722	70,42
	TOTAL	11.762.560	100,00	8.468.322	100,00	3.294.238	100,00
TOTAL IGAC	Actualizados	3.253.064	41,43	2.519.666	50,14	733.398	25,95
	Desactualizados	4.598.242	58,57	2.505.953	49,86	2.092.289	74,05
	TOTAL	7.851.306	100,00	5.025.619	100,00	2.825.687	100,00
ANTIOQUIA	Actualizados	436.153	44,29	254.379	43,24	181.774	45,83
	Desactualizados	548.720	55,71	333.863	56,76	214.857	54,17
	TOTAL	984.873	100,00	588.242	100,00	396.631	100,00
MEDELLIN	Actualizados	644.898	97,23	613.872	97,10	31.026	100,00
	Desactualizados	18.341	2,77	18.341	2,90	0	0,00
	TOTAL	663.239	100,00	632.213	100,00	31.026	100,00
CALI	Actualizados	537.980	100,00	513.396	100,00	24.584	100,00
	Desactualizados	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	TOTAL	537.980	100,00	513.396	100,00	24.584	100,00
BOGOTA	Actualizados	1.475.109	85,51	1.471.375	86,10	3.734	22,89
	Desactualizados	250.053	14,49	237.477	13,90	12.576	77,11
	TOTAL	1.725.162	100,00	1.708.852	100,00	16.310	100,00

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali. Documento Conpes 3258.

(a) La categoría desactualizados incluye los predios Sin Formar

Tabla 9. Colombia. Catastro Nacional. Estado de la actualización catastral (vigencia enero 1 de 2.004).

ENTIDAD	ESTADO	TOTAL		URBANO		RURAL	
		PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
TOTAL NACIONAL	Actualizados	5.442.924	45,49	4.571.273	52,97	871.651	26,13
	Desactualizados(a)	6.522.435	54,51	4.058.007	47,03	2.464.428	73,87
	TOTAL	11.965.359	100,00	8.629.280	100,00	3.336.079	100,00
TOTAL IGAC	Actualizados	3.171.666	39,91	2.502.511	49,14	669.155	23,45
	Desactualizados	4.774.742	60,09	2.590.172	50,86	2.184.570	76,55
	TOTAL	7.946.408	100,00	5.092.683	100,00	2.853.725	100,00
ANTIOQUIA	Actualizados	462.563	45,66	283.798	46,74	178.765	44,05
	Desactualizados	550.441	54,34	323.410	53,26	227.031	55,95
	TOTAL	1.013.004	100,00	607.208	100,00	405.796	100,00
MEDELLIN	Actualizados	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Desactualizados	667.165	100,00	630.175	100,00	36.990	100,00
	TOTAL	667.165	100,00	630.175	100,00	36.990	100,00
CALI	Actualizados	30.328	5,57	6.597	1,27	23.731	100,00
	Desactualizados	514.250	94,43	514.250	98,73	0	0,00
	TOTAL	544.578	100,00	520.847	100,00	23.731	100,00
BOGOTA	Actualizados	1.778.367	99,12	1.778.367	100,00	0	0,00
	Desactualizados	15.837	0,88	0	0,00	15.837	100,00
	TOTAL	1.794.204	100,00	1.778.367	100,00	15.837	100,00

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali. Documento Conpes 3325.

(a)La categoría desactualizados incluye los predios Sin Formar

Tabla 10. Colombia. Catastro Nacional. Estado de la actualización catastral (vigencia enero 1 de 2.005).

ENTIDAD	ESTADO	TOTAL		URBANO		RURAL	
		PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
TOTAL NACIONAL	Actualizados	6.736.706	54,98	5.620.842	63,46	1.115.864	32,85
	Desactualizados (a)	5.517.061	45,02	3.236.420	36,54	2.280.641	67,15
	TOTAL	12.253.767	100,00	8.857.262	100,00	3.396.505	100,00
TOTAL IGAC	Actualizados	3.866.770	47,39	2.961.832	56,53	904.938	31,00
	Desactualizados	4.292.365	52,61	2.277.956	43,47	2.014.409	69,00
	TOTAL	8.159.135	100,00	5.239.788	100,00	2.919.347	100,00
ANTIOQUIA	Actualizados	525.280	51,26	356.861	57,47	168.419	41,71
	Desactualizados	499.486	48,74	264.126	42,53	235.360	58,29
	TOTAL	1.024.766	100,00	620.987	100,00	403.779	100,00
MEDELLIN	Actualizados	266.124	38,84	250.524	38,72	15.600	40,87
	Desactualizados	419.001	61,16	396.430	61,28	22.571	59,13
	TOTAL	685.125	100,00	646.954	100,00	38.171	100,00
CALI	Actualizados	256.238	46,53	232.383	44,10	23.855	100,00
	Desactualizados	294.509	53,47	294.509	55,90	0	0,00
	TOTAL	550.747	100,00	526.892	100,00	23.855	100,00
BOGOTA	Actualizados	1.822.294	99,36	1.819.242	99,81	3.052	26,88
	Desactualizados	11.700	0,64	3.399	0,19	8.301	73,12
	TOTAL	1.833.994	100,00	1.822.641	100,00	11.353	100,00

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali. Documento Conpes 3405.

(a) La categoría desactualizados incluye los predios Sin Formar

Tabla 11. Colombia. Catastro Nacional. Estado de la actualización catastral (vigencia enero 1 de 2.006).

ENTIDAD	ESTADO	TOTAL		URBANO		RURAL	
		PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
TOTAL NACIONAL	Actualizados	8.961.671	71,19	7.340.511	80,50	1.621.160	46,72
	Desactualizados	3.481.197	27,66	1.763.885	19,34	1.717.312	49,50
	Sin formar	144.930	1,15	13.787	0,15	131.143	3,78
	TOTAL	12.587.798	100,00	9.118.183	100,00	3.469.615	100,00
TOTAL IGAC	Actualizados	5.552.163	66,22	4.217.469	77,86	1.334.694	44,98
	Desactualizados	2.704.966	32,26	1.197.874	22,11	1.507.092	50,79
	Sin formar	127.406	1,52	1.707	0,03	125.699	4,24
	TOTAL	8.384.535	100,00	5.417.050	100,00	2.967.485	100,00
ANTIOQUIA	Actualizados	643.839	61,80	412.850	66,29	230.989	55,12
	Desactualizados	397.964	38,20	209.916	33,71	188.048	44,88
	Sin formar	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	TOTAL	1.041.803	100,00	622.766	100,00	419.037	100,00
MEDELLIN	Actualizados	646.117	89,78	600.940	89,57	45.177	92,75
	Desactualizados	60.767	8,44	57.911	8,63	2.856	5,86
	Sin formar	12.755	1,77	12.080	1,80	675	1,39
	TOTAL	719.639	100,00	670.931	100,00	48.708	100,00
CALI	Actualizados	234.717	42,14	234.717	44,05	0	0,00
	Desactualizados	317.500	57,00	298.184	55,95	19.316	80,20
	Sin formar	4.769	0,86	0	0,00	4.769	19,80
	TOTAL	556.986	100,00	532.901	100,00	24.085	100,00
BOGOTA	Actualizados	1.884.835	100,00	1.874.535	100,00	10.300	100,00
	Desactualizados	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Sin formar	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	TOTAL	1.884.835	100,00	1.874.535	100,00	10.300	100,00

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali. Documento Conpes 3454.

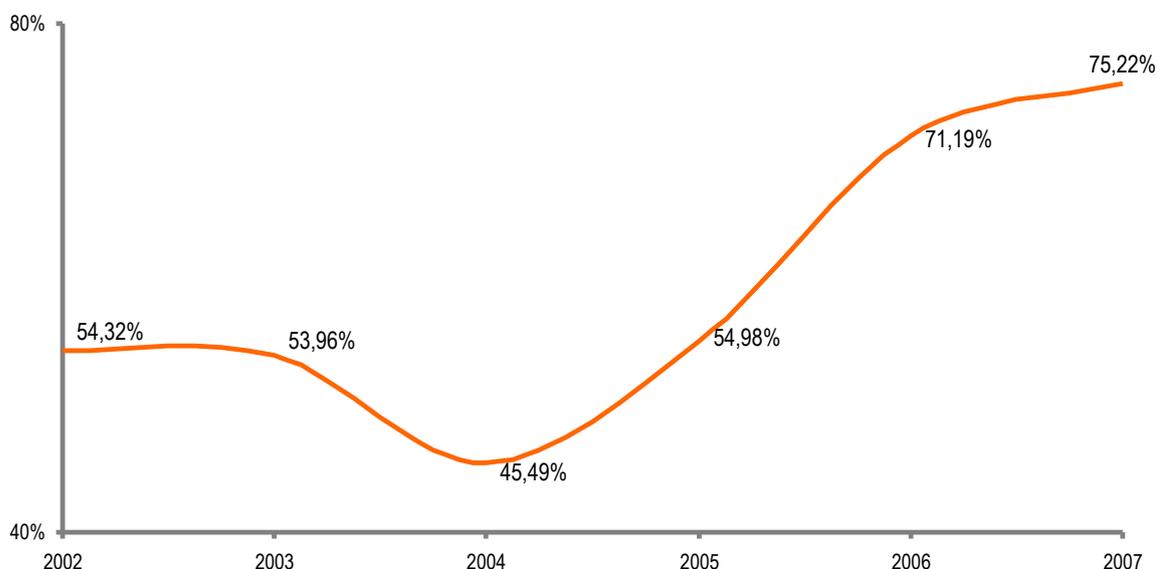
Tabla 12. Colombia. Catastro Nacional. Estado de la actualización catastral (vigencia enero 1 de 2.007).

ENTIDAD	ESTADO	TOTAL		URBANO		RURAL	
		PREDIOS	%	PREDIOS	%	PREDIOS	%
TOTAL NACIONAL	Actualizados	9.754.401	75,22	8.121.501	85,98	1.632.900	46,37
	Desactualizados	3.082.920	23,77	1.322.848	14,00	1.760.072	49,98
	Sin formar	130.377	1,01	1.731	0,02	128.646	3,65
	TOTAL	12.967.698	100,00	9.446.080	100,00	3.521.618	100,00
TOTAL IGAC	Actualizados	5.960.050	69,20	4.594.557	82,22	1.365.493	45,16
	Desactualizados	2.525.366	29,32	992.092	17,75	1.533.274	50,71
	Sin formar	126.854	1,47	1.731	0,03	125.123	4,14
	TOTAL	8.612.270	100,00	5.588.380	100,00	3.023.890	100,00
ANTIOQUIA	Actualizados	653.437	60,15	427.393	65,33	226.044	52,30
	Desactualizados	429.409	39,53	226.771	34,67	202.638	46,88
	Sin formar	3.523	0,32	0	0,00	3.523	0,82
	TOTAL	1.086.369	100,00	654.164	100,00	432.205	100,00
MEDELLIN	Actualizados	760.889	100,00	730.606	100,00	30.283	100,00
	Desactualizados	0	-	0	-	0	-
	Sin formar	0	-	0	-	0	-
	TOTAL	760.889	100,00	730.606	100,00	30.283	100,00
CALI	Actualizados	448.498	78,32	448.498	81,77	0	0,00
	Desactualizados	124.180	21,68	100.020	18,23	24.160	100,00
	Sin formar	0	-	0	-	0	-
	TOTAL	572.678	100,00	548.518	100,00	24.160	100,00
BOGOTA	Actualizados	1.931.527	99,80	1.920.447	99,79	11.080	100,00
	Desactualizados	3.965	0,20	3.965	0,21	0	-
	Sin formar	0	0,00	0	0,00	0	-
	TOTAL	1.935.492	100,00	1.924.412	100,00	11.080	100,00

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

El gráfico 5 expresa la dinámica de actualización del Catastro Nacional durante las últimas 6 vigencias. En términos porcentuales se avanzó en cerca de 20 puntos en el período 2002-2007, al pasar del 54,32% al 75,22% de actualización de los predios inscritos en la base predial del Catastro Nacional (IGAC y descentralizados). (Ver las tablas 7 a la 12).

Gráfico 5. Colombia. Dinámica de la actualización del Catastro Nacional. Porcentaje anual del total de predios actualizados (vigencia enero 1 de 2000 a vigencia enero 1 de 2007)



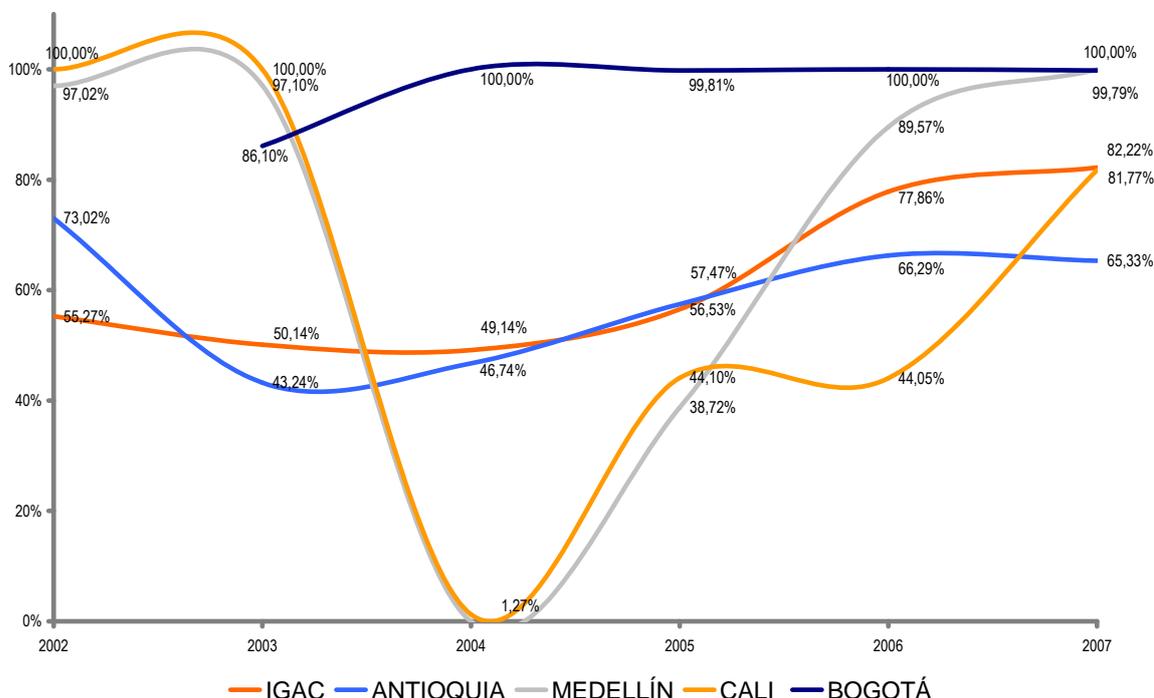
Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastró descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali

De otro lado y especificando los avances de la gestión catastral referidos a las zonas rurales y urbanas, para el período vigencia enero 1 de 2002 a enero 1 de 2007, los resultados pueden sintetizarse así: tal como se muestra en el gráfico 6 para las zonas urbanas, hasta la vigencia enero 1 de 2003 la tendencia que traían los catastró era descendente, exceptuando al catastro de Cali que llega a niveles del 100% de actualización urbana, y el de Medellín con valores cercanos al 97%

Sin embargo, estos catastró en lo urbano declinan en la vigencia enero 1 de 2004 en el que más del 90% de los predios entran en franca desactualización. El catastro urbano administrado por la ciudad de Bogotá arriba a la vigencia enero 1 de 2003 con una actualización de sus predios del 86% y en adelante, hasta la vigencia 2006, mantenía la totalidad de los predios urbanos en estado de actualización. En la vigencia enero 1 de 2007, el porcentaje de actualización disminuye a 99,80%, como consecuencia de la decisión que tomó el Distrito Capital de dejar sin efecto ni valor el proceso de actualización catastral realizado durante el año 2006.

Mientras tanto, los catastró urbanos de Antioquia y los administrados por el IGAC comienzan a partir de la vigencia 2003 un ascenso sostenido que permite en la vigencia 2007, llegar a valores de actualización de 65,33% y 82,22% respectivamente de los predios urbanos. Por su parte el catastro administrado por la ciudad de Medellín inicia en la vigencia 2004 la intensificación de su gestión catastral urbana, pasando a la vigencia enero 1 de 2007 a actualizar el 100% de los predios urbanos registrados en su base catastral.

Gráfico 6. Colombia. Dinámica de la actualización del Catastro Nacional. Porcentaje actualizado del total de predios urbanos por entidad (vigencia enero 1 de 2002 a enero 1 de 2007)

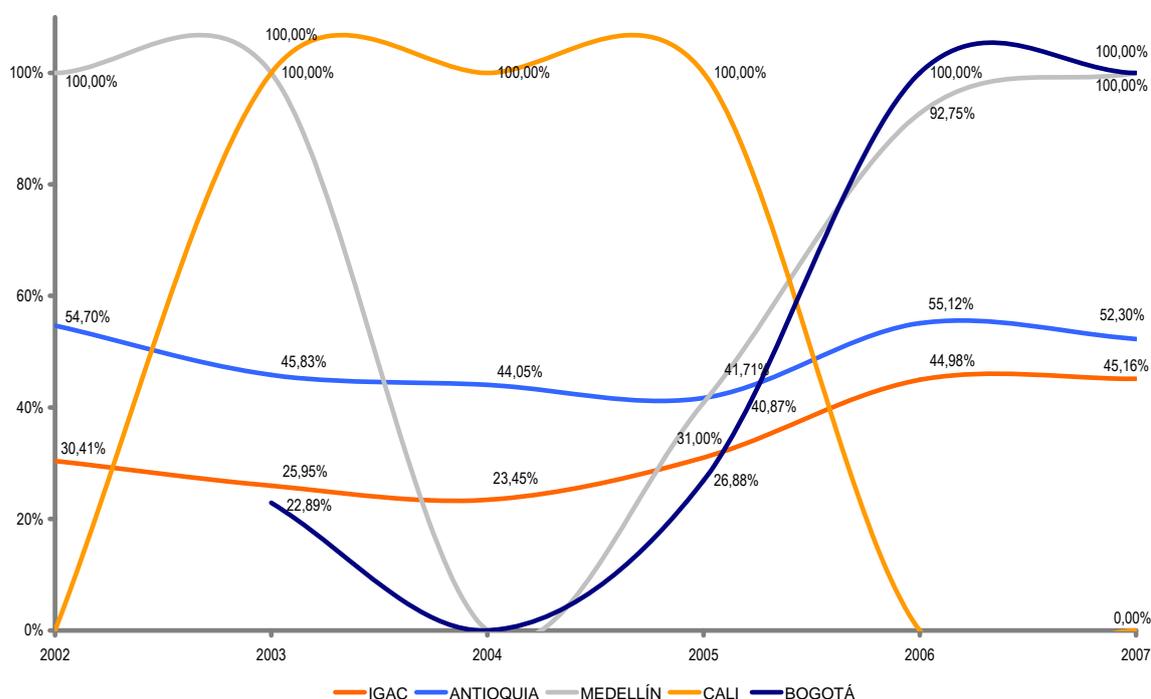


Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastró descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali.  
 Cifras de Catastro Bogotá no disponibles para vigencia 2002  
 Fuente: tabla 7 a tabla 12.

En cuanto a la dinámica de actualización catastral rural, es notoria la situación de Cali que llegando a la vigencia enero 1 de 2005 con el 100% de su base predial actualizada, en la vigencia enero 1 de 2006 el conjunto de predios se desactualiza completamente, situación que perdura hasta la vigencia enero 1 de 2007. Por su parte, el catastro administrado por Bogotá D.C. que pasa de un nivel de actualización de 22,89% en la vigencia 2003 y cae a un estado de desactualización total de sus predios en la vigencia 2004. En cuanto al catastro de Medellín, pasa de estar completamente actualizado en la vigencia 2003 a un estado de desactualización completa de sus predios del área rurales la vigencia 2004, para remontar en la vigencia 2007, a la actualización plena de los predios rurales.

Para los catastró de Antioquia y los de la jurisdicción del IGAC, en las áreas rurales en las últimas 3 vigencias se observa, un ascenso significativo en su gestión de actualización, alcanzando porcentajes del 52,30(Antioquia) y 45,16(IGAC) en la vigencia catastral enero 1 de 2007 (ver gráfico 7).

Gráfico 7. Colombia. Dinámica de la actualización del Catastro Nacional. Porcentaje actualizado del total de predios rurales por entidad (vigencia enero 1 de 2002 a enero 1 de 2007)



Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali.  
 Cifras de Catastro Bogotá no disponibles para vigencia 2002  
 Fuente: tabla 7 a tabla 12.

#### 2.1.4. Proyecciones y Metas de la Gestión del Catastro Nacional

En la vigencia catastral de enero 1 de 2002, en Colombia se hallaban inscritos en el Catastro Nacional 11.565.195 predios, de los cuales 8.241.367 eran urbanos y 3.272.590 eran rurales. El incremento en el número de predios entre las vigencias enero 1 de 2002 y enero 1 de 2007 fue de 1.402.503, lo que representa una tasa de crecimiento acumulada en el periodo de 12,12%. Los predios urbanos presentaron un incremento del 13,91% (1.1153.475 predios) y los rurales lo hicieron en 7,61% (249.028 predios), durante el mismo periodo.

En el actual Gobierno se han actualizado 9.754.401 predios, cifra que corresponde al 84,34% de los inscritos en el Catastro Nacional en la vigencia enero 1 de 2002. Así mismo, se ha actualizado el 98,55% de los predios urbanos y el 49,90% de los predios rurales, registrados en la vigencia enero 1 de 2002 (tabla 13).

Tabla 13. Colombia. Comparativo entre meta actualización (vigencia enero 1 de 2002 vs. vigencia enero 1 de 2007)

VIGENCIA FISCAL CATASTRAL	Estado	Total predios	%	Urbanos	%	Rurales	%
01/01/2002	Total	11.565.195		8.241.367		3.272.590	
01/01/2007	Actualizado	9.754.401	84,34%	8.121.501	98,55%	1.632.900	49,90%
01/01/2008	Proyección (a)	1.500.000	97,31%	900.000	109,47%	600.000	68,23%

Fuente: IGAC- Subdirección de Catastro. Cálculos Subdirección de Catastro. Proyección del Catastro Nacional

Teniendo en cuenta lo anterior, y así mismo los esfuerzos que los catastros están invirtiendo en su gestión, con recursos propios, provenientes de cooperación o financiamiento externo, y mediante cofinanciación a partir de convenios interadministrativos, se proyecta, teniendo como período de base la vigencia a primero de enero de 2002, una meta de actualización del 97,31% para la vigencia 1 de enero de 2008, sobre el total de predios del país. De igual forma, se espera sobrepasar la meta de actualización para predios urbanos frente a los predios existentes a la vigencia 1 de enero de 2002, y llegar a una actualización del 68,23% para predios rurales (cerca de 600.000 predios-ver tabla 13).

La meta proyectada para la vigencia 1 de enero de 2008, equivale a la actualización de 1.500.000 de predios en todo el país, lo que se ejecutará en el transcurso del año 2007.

### 2.1.5. Análisis de la dinámica de los avalúos de los predios inscritos en Catastro Nacional

El avalúo catastral se constituye en la base gravable para la liquidación del impuesto predial en Colombia, y es el valor de los predios, estimado por el catastro mediante los procesos de actualización y conservación catastral.

El valor total para Colombia de los avalúos catastrales de los predios inscritos en el Catastro Nacional a enero 1 de 2007 es de \$ 342.464.259 millones de pesos corrientes. De este acervo inmobiliario nacional, el 85,22% (\$291.834.982 millones) corresponde a predios urbanos y 14,78% (\$ 50.629.277 millones) a predios rurales. Este valor representa la base potencial de recaudo del impuesto predial para todo el país.

Dentro del total nacional, el avalúo registrado en el catastro IGAC equivale al 45,95%, y representa la mayor participación de las entidades catastrales. Le sigue Bogotá con un 32,80%, Medellín con 9,08%, Antioquia con 6,49% y Cali con 5,67%.

Las tres ciudades principales (Bogotá, Cali y Medellín) concentran el 47,55% del avalúo total y el 54,81% del avalúo de zona urbana del país, representando el 33,91% del total de predios inscritos en el Catastro Nacional, lo cual es reflejo de la dinámica inmobiliaria de los últimos años, de la infraestructura y equipamiento con la que cuentan estas ciudades, constituyéndose en factores importantes en la formación de precios de mercado y catastrales de estos bienes inmuebles.

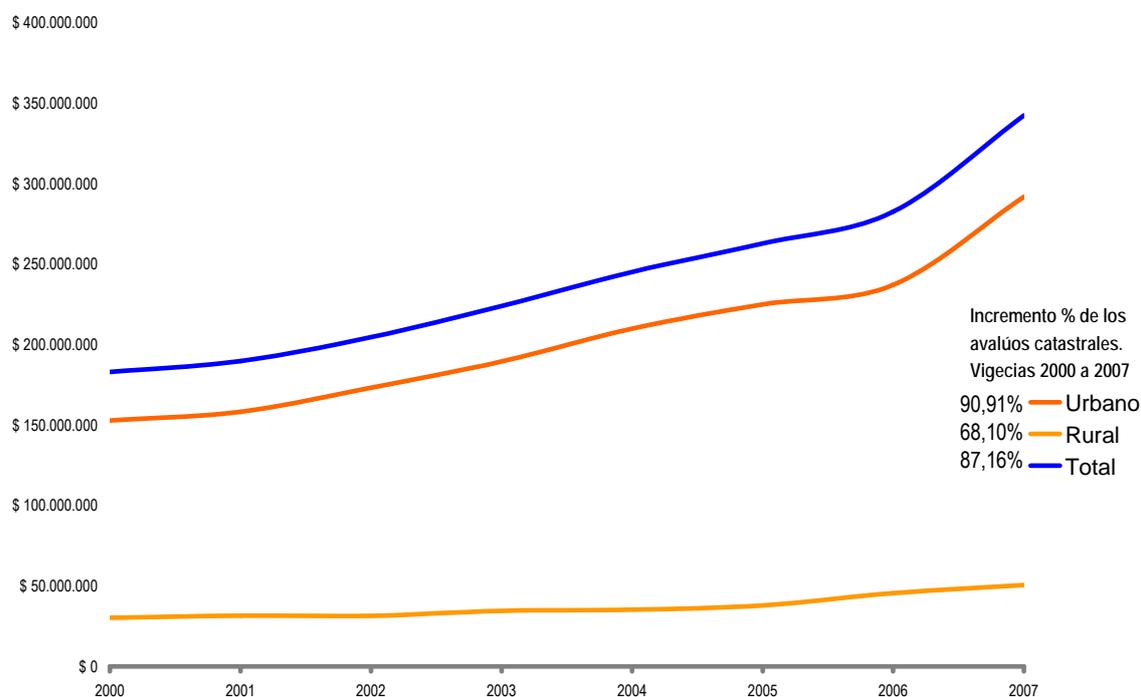
Tabla 14. Colombia. Evolución histórica de los avalúos catastrales prediales, por entidad catastral (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007). (Millones de pesos corrientes)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	%Δ 01-07
Total Nacional	Urbano	\$ 152.862.317	\$ 158.194.496	\$ 173.188.839	\$ 189.484.561	\$ 209.852.351	\$ 224.997.008	\$ 237.105.265	\$ 291.834.982	90,91%
	Rural	\$ 30.118.124	\$ 31.503.887	\$ 31.398.154	\$ 34.520.142	\$ 35.257.332	\$ 37.855.061	\$ 45.470.066	\$ 50.629.277	68,10%
	Total	\$ 182.980.442	\$ 189.698.382	\$ 204.586.994	\$ 224.004.702	\$ 245.109.683	\$ 262.852.070	\$ 282.575.330	\$ 342.464.259	87,16%
IGAC	Urbano	\$ 60.829.073	\$ 63.001.595	\$ 69.508.086	\$ 77.601.073	\$ 83.611.726	\$ 88.357.328	\$ 82.935.145	\$ 117.357.140	92,93%
	Rural	\$ 23.478.186	\$ 23.967.831	\$ 24.608.863	\$ 27.261.873	\$ 28.101.049	\$ 30.566.751	\$ 36.657.393	\$ 40.008.166	70,41%
	Total	\$ 84.307.259	\$ 86.969.426	\$ 94.116.950	\$ 104.862.946	\$ 111.712.775	\$ 118.924.078	\$ 119.592.539	\$ 157.365.307	86,66%
Antioquia	Urbano	\$ 5.864.431	\$ 6.346.038	\$ 7.084.450	\$ 7.494.931	\$ 7.914.959	\$ 5.508.343	\$ 9.962.951	\$ 14.531.738	147,79%
	Rural	\$ 3.240.370	\$ 3.493.987	\$ 3.721.964	\$ 4.203.841	\$ 4.283.598	\$ 4.874.362	\$ 5.667.884	\$ 7.710.265	137,94%
	Total	\$ 9.104.801	\$ 9.840.026	\$ 10.806.414	\$ 11.698.772	\$ 12.198.557	\$ 10.382.705	\$ 15.630.835	\$ 22.242.004	144,29%
Medellín	Urbano	\$ 15.565.286	\$ 15.532.951	\$ 17.547.558	\$ 16.866.371	\$ 19.796.900	\$ 22.182.125	\$ 26.623.643	\$ 30.121.307	93,52%
	Rural	\$ 480.975	\$ 533.306	\$ 542.672	\$ 508.710	\$ 614.173	\$ 723.747	\$ 1.332.613	\$ 988.237	105,47%
	Total	\$ 16.046.261	\$ 16.066.257	\$ 18.090.229	\$ 17.375.081	\$ 20.411.073	\$ 22.905.871	\$ 27.956.256	\$ 31.109.545	93,87%
Cali	Urbano	\$ 10.697.652	\$ 11.193.260	\$ 11.535.870	\$ 12.026.616	\$ 12.706.587	\$ 16.046.281	\$ 16.444.567	\$ 18.944.446	77,09%
	Rural	\$ 384.971	\$ 432.652	\$ 437.068	\$ 670.590	\$ 419.796	\$ 430.751	\$ 451.473	\$ 459.396	19,33%
	Total	\$ 11.082.623	\$ 11.625.912	\$ 11.972.938	\$ 12.697.206	\$ 13.126.384	\$ 16.477.032	\$ 16.896.040	\$ 19.403.841	75,08%
Bogotá	Urbano	\$ 59.905.875	\$ 62.120.652	\$ 67.512.875	\$ 75.495.569	\$ 85.822.179	\$ 92.902.932	\$ 101.138.959	\$ 110.880.351	85,09%
	Rural	\$ 2.533.623	\$ 3.076.111	\$ 2.087.587	\$ 1.875.128	\$ 1.838.716	\$ 1.259.451	\$ 1.360.702	\$ 1.463.211	-42,25%
	Total	\$ 62.439.498	\$ 65.196.763	\$ 69.600.462	\$ 77.370.697	\$ 87.660.894	\$ 94.162.383	\$ 102.499.661	\$ 112.343.562	79,92%

Fuente: IGAC-Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali.

Del periodo comprendido entre la vigencia enero 1 de 2000 y la de enero 1 de 2007, el avalúo total nacional, registró un crecimiento nominal el 87,16%, explicado por un incremento del orden de 90,91% del avalúo de los predios urbanos y del 68,10% en el avalúo de los predios rurales (gráfico 8). El resultado del comportamiento en el avalúo catastral durante el período, obedece a la dinámica del sector inmobiliario, y al mismo tiempo a los procesos de actualización realizados por las distintas entidades catastrales del país al incorporar nuevos predios al catastro Nacional.

Gráfico 8. Colombia. Evolución de los avalúos catastrales del total de predios, urbanos y rurales, inscritos en Catastro Nacional (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007). (Millones de pesos corrientes)

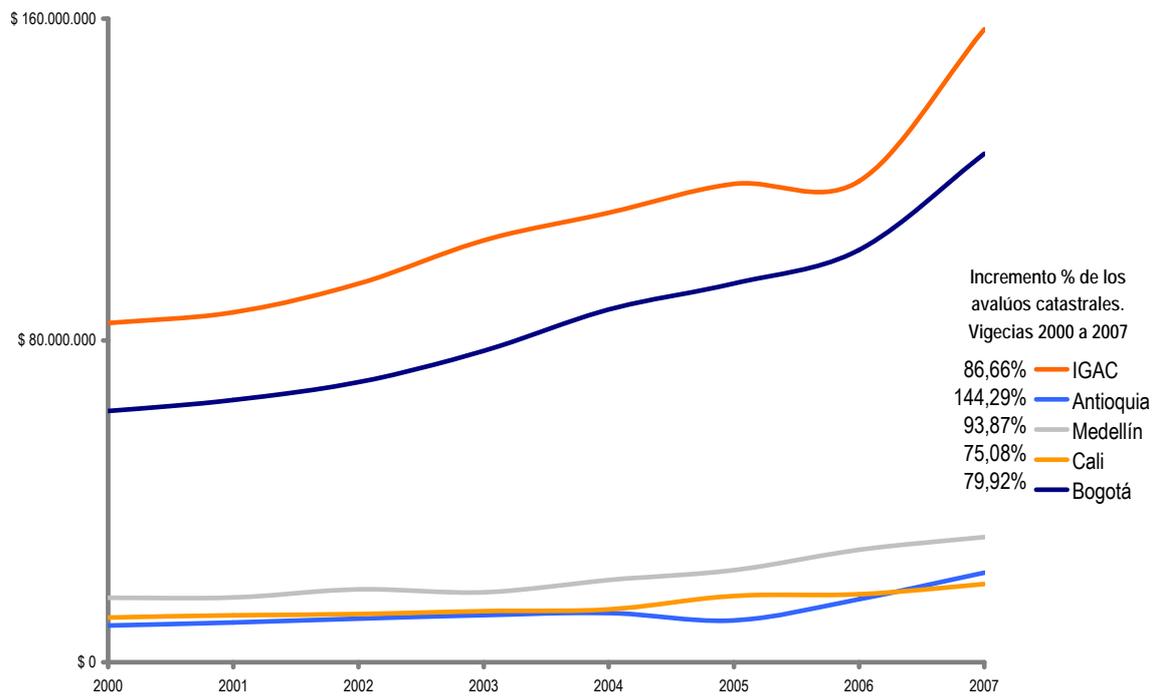


Fuente: IGAC-Subdirección de Catastro, catastros descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali.

El gráfico 9 presenta la evolución de los avalúos catastrales entre las vigencias enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007. Durante este periodo el avalúo en términos nominales creció 79,92% en Bogotá, 92,87% en Medellín, 144,29% en Antioquia, 75,08% en Cali, y 86,66% en el catastro IGAC.

En promedio, anualmente, los avalúos han crecido por entidad catastral de la siguiente manera: Antioquia, 15,48%; Bogotá, 8,79%; Medellín, 10,26%; IGAC, 9,70%; y Cali 8,60%. La tasa de crecimiento promedio anual, para el total de avalúos se ubica en el 9,48%, así mismo en el 9,83% y 7,88%, para los avalúos de los predios urbanos y rurales respectivamente. Este esfuerzo representa un importante aporte a las finanzas públicas, al representar un aumento del potencial de recaudo durante el período en estudio.

Gráfico 9. Colombia. Evolución de los avalúos catastrales por entidad catastral (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007). (Millones de pesos corrientes)



Fuente: IGAC-Subdirección de Catastro, catastró descentralizados de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali.

## 2.2. Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007).

### 2.2.1. Dinámica histórica de la formación y actualización catastral del IGAC, vigencia enero 1 de 2000-enero 1 de 2007

A continuación se hace un balance de la gestión catastral realizada por el IGAC a través de la Subdirección de Catastro Nacional, que como se ha dicho, tiene bajo su responsabilidad el catastro del 88,6% de los municipios del país.

Para el caso de los registros prediales administrados por el IGAC, la tabla 15 presenta el Estado Catastral para las vigencias 1 de enero de 2000 al 1 de enero de 2007. Se observa un incremento importante en el número de predios registrados, tanto en la zona urbana como en la rural. Tal incremento promedio anual para el período considerado (2000-2007), fue del 2,47% anual para los predios urbanos y del 1,82% anual para los rurales. Como se mencionó anteriormente, ello es producto de distintas circunstancias: la dinámica del mercado inmobiliario, la existencia de mutaciones prediales y la incorporación y legalización de nuevos predios.

En tal sentido, es también importante destacar que los porcentajes y metas de actualización son afectados por la dinámica de crecimiento de la propiedad inmobiliaria, y en especial por la desactualización inherente a los predios que cumplen más de 5 años de vigencia de actualización. Por estas razones no siempre los porcentajes de actualización reflejan el real esfuerzo de los procesos.

**Tabla 15. IGAC. Estado catastral, total de predios inscritos (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007)**

	Estado	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	% Δ 00-07
Zona urbana	Actualizados	3.134.029	2.554.344	2.747.285	2.521.392	2.502.511	2.961.832	4.217.469	4.594.557	46,60%
	Desactualizados	1.578.579	2.196.038	2.193.055	2.505.652	2.586.955	2.276.276	1.197.874	992.092	-37,15%
	Por formar	219	219	3.363	3.376	3.217	1.680	1.707	1.731	690,41%
	<b>Total</b>	<b>4.712.827</b>	<b>4.750.601</b>	<b>4.943.703</b>	<b>5.030.420</b>	<b>5.092.683</b>	<b>5.239.788</b>	<b>5.417.050</b>	<b>5.588.380</b>	<b>18,58%</b>
Zona rural	Actualizados	1.188.463	873.369	856.146	728.675	669.155	904.938	1.334.694	1.365.493	14,90%
	Desactualizados	1.295.203	1.679.954	1.762.454	1.929.211	2.031.580	1.878.042	1.507.092	1.533.274	18,38%
	Por formar	182558	176991	174.696	165.809	152.990	136.367	125.699	125.123	-31,46%
	<b>Total</b>	<b>2.666.224</b>	<b>2.730.314</b>	<b>2.793.296</b>	<b>2.823.695</b>	<b>2.853.725</b>	<b>2.919.347</b>	<b>2.967.485</b>	<b>3.023.890</b>	<b>13,41%</b>
Total	Actualizados	4.322.492	3.427.713	3.603.431	3.250.067	3.171.666	3.866.770	5.552.163	5.960.050	37,88%
	Desactualizados	2.873.782	3.875.992	3.955.509	4.434.863	4.618.535	4.154.318	2.704.966	2.525.366	-12,12%
	Por formar	182777	177210	178.059	169.185	156.207	138.047	127.406	126.854	-30,60%
	<b>Total</b>	<b>7.379.051</b>	<b>7.480.915</b>	<b>7.736.999</b>	<b>7.854.115</b>	<b>7.946.408</b>	<b>8.159.135</b>	<b>8.384.535</b>	<b>8.612.270</b>	<b>16,71%</b>

Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

La tabla 16 y el gráfico 10 muestran históricamente la dinámica adquirida por el catastro administrado por el IGAC durante el período comprendido entre las vigencias enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007.

El total de los predios administrados por el IGAC no superó la barrera del 60% de actualización antes de la vigencia 2006. Entre la vigencia de 2000 hasta la de 2004 venía en franco descenso alcanzando actualización cercana al 40% del total de los predios. En la vigencia 2005 esta tendencia comienza a revertirse hasta alcanzar en la vigencia de enero 1 de 2007 un porcentaje cercano al 70%.

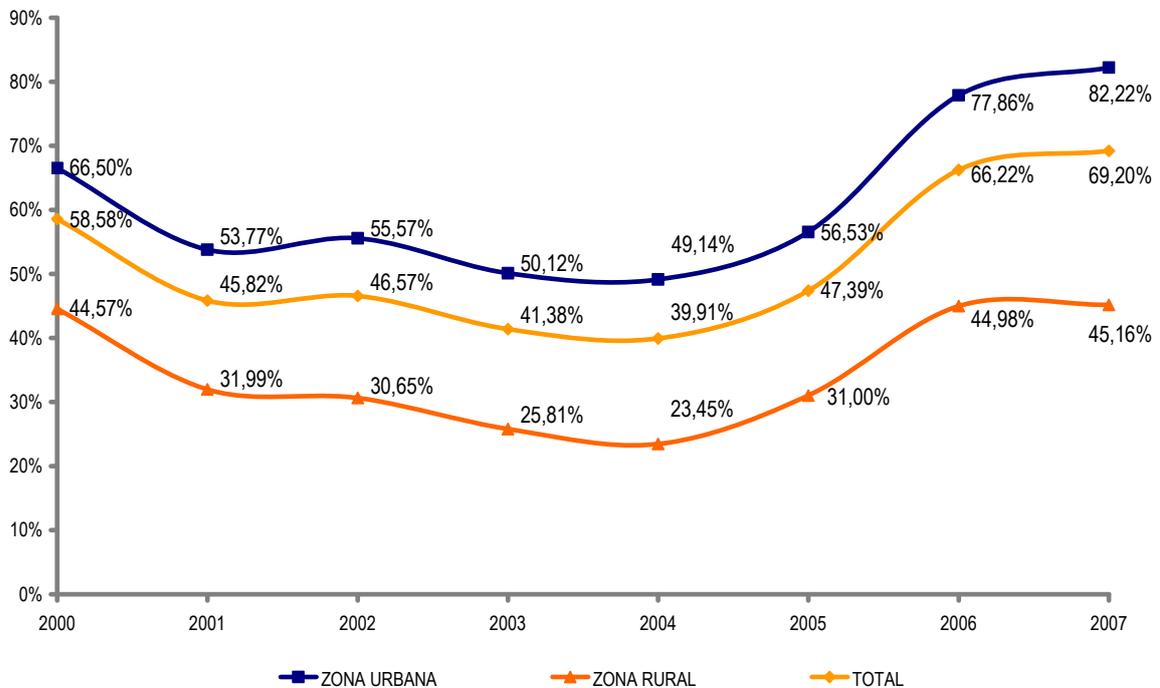
Igual tendencia se halla al analizar la actualización catastral urbana: esta no superaba hasta 2006 la cota del 70%, logrando en esa vigencia ascender al 77,86 % del catastro urbano de su jurisdicción en estado actualizado y alcanzando en la vigencia a enero 1 de 2007 un 82,22% de los predios actualizados.

Tabla 16. IGAC. Evolución anual de los procesos de gestión catastral de los predios inscritos por vigencias catastrales (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007)

Estado		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zona urbana	Actualizados	66,50%	53,77%	55,57%	50,12%	49,14%	56,53%	77,86%	82,22%
	Desactualizados	33,50%	46,23%	44,36%	49,81%	50,80%	43,44%	22,11%	17,75%
	Por formar	0	0	0,07%	0,07%	0,06%	0,03%	0,03%	0,03%
	Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Zona rural	Actualizados	44,57%	31,99%	30,65%	25,81%	23,45%	31,00%	44,98%	45,16%
	Desactualizados	48,58%	61,53%	63,10%	68,32%	71,19%	64,33%	50,79%	50,71%
	Por formar	0,0685	0,0648	6,25%	5,87%	5,36%	4,67%	4,24%	4,14%
	Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Total	Actualizados	58,58%	45,82%	46,57%	41,38%	39,91%	47,39%	66,22%	69,20%
	Desactualizados	38,95%	51,81%	51,12%	56,47%	58,12%	50,92%	32,26%	29,32%
	Por formar	0,0248	0,0237	2,30%	2,15%	1,97%	1,69%	1,52%	1,47%
	Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

Gráfico 10. IGAC. Porcentaje de predios actualizados (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007)



Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

El caso de la actualización rural tiene un comportamiento semejante: es en la vigencia de 2004 donde se presenta el más bajo grado de actualización (23,45% actualizado) para comenzar a romper con la tendencia declinante, cuyos resultados hacen que supere la cota del 40% , la que se había mantenido a lo largo de 5 vigencias (2001-2005). Es así, que en las dos últimas vigencias, 2006 y 2007, se mantiene una actualización cercana al 45% de los predios rurales de la jurisdicción del IGAC.

## 2.2.2. Estado de la gestión catastral del IGAC para la vigencia 1 de enero de 2007.

En el año 2006 el IGAC conservó la dinámica de actualización que viene trayendo en los últimos años. Es por ello, que para la vigencia enero 1 de 2007 entraron en actualización 174 municipios bajo jurisdicción del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con un total de 742.630 predios (117.194 predios rurales y 625.436 urbanos). Igualmente se actualizaron 34 municipios, tanto en la zona urbana como en la rural, mientras en 131 municipios se actualizó la zona urbana y en 9 municipios la zona rural.

Es de resaltar que la vigencia enero 1 de 2007, cuyas labores se ejecutaron en el año 2006, ha sido la vigencia record en lo que va corrido del siglo, respecto a la actualización catastral de municipios en la zona urbana (165). A su vez la vigencia enero 1 de 2006 es en la que se actualizó el mayor número de predios urbanos (1.278.826) correspondientes a 147 municipios.

El resultado obtenido en estas dos vigencias, se debe al trabajo de actualización y conservación que ha realizado el IGAC, con cofinanciamiento del Banco Interamericano de Desarrollo, las Corporaciones Autónomas Regionales, los departamentos y los municipios interesados.

La tabla 17 representa una comparación del estado de los predios entre la vigencia enero 1 de 2006 y enero 1 de 2007. El total de predios inscritos en catastro IGAC tuvo un crecimiento de 2,72%; el número total de predios en zona urbana creció 3,16%, mientras que en la zona rural el 1,90%.

El total de predios actualizados (gráfico 11) ha tenido un incremento entre estas dos vigencias del 7,35%, los predios actualizados en zona urbana presentaron un crecimiento de 8,94%, y los de la zona rural 2,31%.

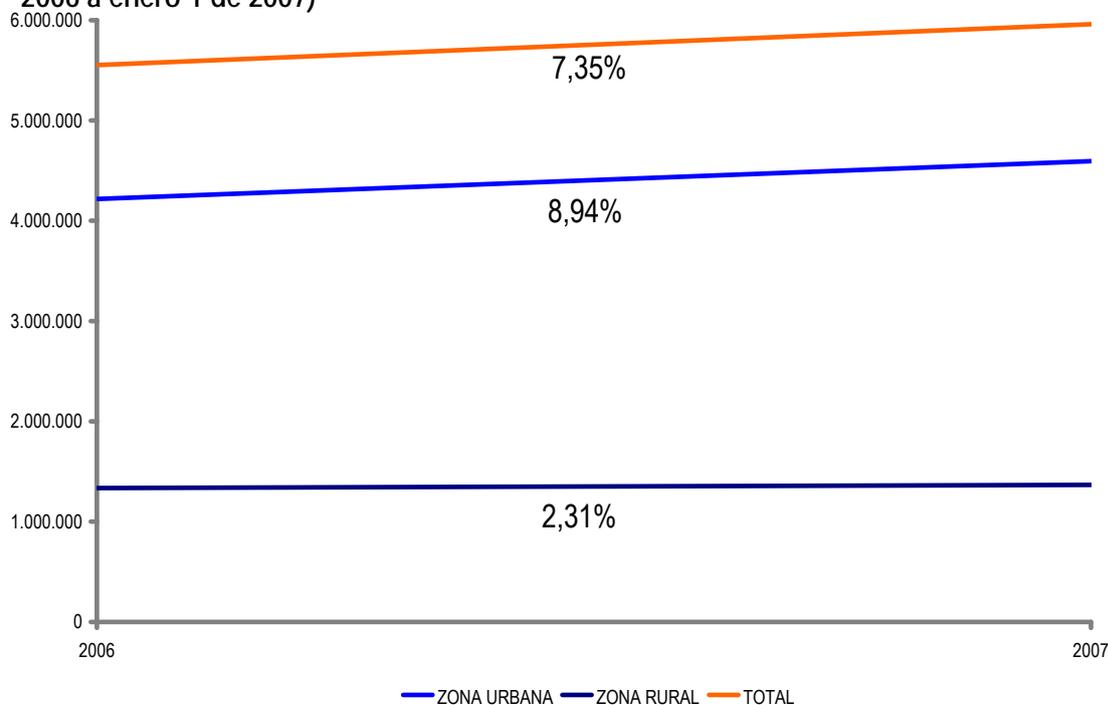
**Tabla 17. IGAC. Estado catastral, total de predios y distribución porcentual (vigencia enero 1 de 2006 a enero 1 de 2007)**

ESTADO		2006	%	2007	%	% Δ
ZONA URBANA	ACTUALIZADOS	4.217.469	77,86	4.594.557	82,22	8,94
	DESACTUALIZADOS	1.197.874	22,11	992.092	17,75	17,18
	POR FORMAR	1.707	0,03	1.731	0,03	1,41
	TOTAL	5.417.050	100,00	5.588.380	100,00	3,16
ZONA RURAL	ACTUALIZADOS	1.334.694	44,98	1.365.493	45,16	2,31
	DESACTUALIZADOS	1.507.092	50,79	1.533.274	50,71	1,74
	POR FORMAR	125.699	4,24	125.123	4,14	-0,46
	TOTAL	2.967.485	100,00	3.023.890	100,00	1,90
TOTAL	ACTUALIZADOS	5.552.163	66,22	5.960.050	69,20	7,35
	DESACTUALIZADOS	2.704.966	32,26	2.525.366	29,32	-6,64

POR FORMAR	127.406	1,52	126.854	1,47	-0,43
TOTAL	8.384.535	100,00	8.612.270	100,00	2,72

Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

Gráfico 11. IGAC. Evolución porcentual de predios actualizados (vigencia enero 1 de 2006 a enero 1 de 2007)



Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

De los 992 municipios y corregimientos departamentales competencia directa del IGAC a nivel Catastral, para la vigencia enero 1 de 2007, se encuentran 406 actualizados en la zona rural y 644 en la zona urbana. Entre tanto, se hallan desactualizados 476 en la zona rural y 319 en la zona urbana, mientras por formar se encuentran 110 municipios en su zona rural y 29 en la zona urbana.

### 2.2.3. Análisis del grado de formación y actualización de los departamentos y capitales departamentales. Catastro IGAC, vigencia enero 1 de 2007

La tabla 18 muestra, por departamento, el total de municipios, y de estos cuantos están actualizados, desactualizados y por formar, tanto en zona rural como urbana. Además se presentan los municipios actualizados durante el año 2006 para su entrada en la vigencia enero 1 de 2007; y a cuantos predios por departamento correspondieron. Finalmente, también se enseñan el total de municipios y predios que estaban en la vigencia enero 1 de 2006 actualizados y aquellos que entraron en desactualización para la presente vigencia, tanto en zona urbana como rural.

Para la vigencia 2007 entraron en actualización 43 nuevos municipios en su zona rural. De estos, 4 tuvieron formación Catastral (El Carmen de Atrato – Chocó, La Salina – Casanare, Sacama – Casanare, y Villa Amazónica – Putumayo). Respecto a la zona urbana se actualizaron para la vigencia 2007, 165 municipios, realizándose el proceso de formación catastral en La Tola –

Nariño. Sin embargo también hubo municipios que entraron para la vigencia 2007 en estado de desactualización, 26 en la zona rural y 23 en la zona urbana.

Respecto a la zona rural, se encuentran 2 departamentos con el 100% de sus municipios actualizados, Casanare y San Andrés. Risaralda tiene actualizada la zona rural en 13 de sus 14 municipios (falta por formar la zona rural del municipio de Pueblo Rico), Cundinamarca 102 de 116 municipios y Putumayo 11 de 13 municipios. En los 43 municipios donde se actualizó la zona rural para la vigencia enero 1 de 2007, se actualizaron 1.171.194 predios (3.8% del total), sin embargo también entró en desactualización la zona rural de 26 municipios al tener vigencia anterior al 2002, desactualizándose así 94.107 predios rurales (3.1% del total).

En lo tocante a la zona urbana, Putumayo y Risaralda tienen el 100% de su zona urbana actualizada, Bolívar tiene 41 de sus 45 municipios actualizados en su zona urbana (desactualizados están Arenal, Arjona, Magangué y Simití), Caquetá 14 de 16 municipios (están en estado de desactualización urbana La Montañita y Morelia), Quindío tiene 11 de sus 12 municipios actualizados (falta por actualizar Circasia) y Sucre 24 de 26 municipios (faltan Guaranga y Since).

Por su parte Amazonas tiene 8 de sus 11 municipios y corregimientos sin actualizar en la zona urbana, Guainía 7 de 9 y Vaupés 3 de 6.

En los 165 municipios cuya zona urbana entró en actualización, ingresaron 625.438 predios. Sin embargo, entraron en desactualización 23 municipios con 218.944 predios por tener vigencia anterior a 2002, es decir, entró en actualización el 11% de los predios urbanos pero se desactualizaron el 3.9% de estos.

Tabla 18. IGAC. Estado catastral de los municipios por departamento (vigencia enero 1 de 2007)

Departamento	Total de municipios y corregimientos departamentales	ZONA RURAL							ZONA URBANA								
		Municipios actualizados	Municipios desactualizados	Municipios sin formar	Municipios actualizados para vig. 2007	Predios actualizados para vig 2007	municipios desactualizados para vigencia 2007	Predios desactualizados para vig. 2007	Total de predios departamento	municipios actualizados	Municipios desactualizados	Municipios sin formar	Actualizados para vig.2007	Predios actualizados para vig 2007	Municipios desactualizados para vig. 2007	Predios desactualizados vig. 2007	Total de predios departamento
Amazonas	11			11					396	2	1	8					7883
Arauca	7		6	1			6	11564	16780	5	2						54562
Atlántico	23	7	16		3	3261			22926	10	13		6	33467			507609
Bolívar	45	23	22				1	1384	58180	41	4		15	45624	1	2526	380442
Boyacá	123	34	85	4	5	16135	1	24071	535615	58	65		27	24393	1	31049	220789
Caldas	27	15	12		1	3495	2	4104	89082	16	11		1	2631	2	6981	191570
Caquetá	16	1	14	1					43979	14	2						86645
Casanare	19	19			6	7988			35258	18	1		5	8640			79865
Cauca	42	14	24	4	2	11014	1	2492	231148	30	11	1	2	64248			152677
Cesar	25	12	13				1	319	37987	20	5		8	43777	1	1182	198830
Choco	31	1		30	1	1356			7861	2	22	7					57218
Córdoba	28	11	15	2	3	13769			111233	21	7		15	51445			214906
Cundinamarca	116	102	12	2	2	5511	6	28329	480536	100	16		2	4307	5	10790	430612
Guainía	9			9					63		2	7					4451
Guajira	15	10	5				1	60	13895	12	3		2	4701	1	1948	104940
Guaviare	4			4					2978		4				2	9582	12234
Huila	37	4	29	4	1	2025	2	3400	125239	31	6		10	26262	2	6455	220554
Magdalena	30	5	25				3	2328	55672	19	11		14	46647	3	3521	237424
Meta	29	8	19	2	1	3337			60585	18	11		6	25321	2	3535	208837
Nariño	64	1	43	20					276973	33	29	2	4	3098			171815
Nte de Santander	40	11	27	2	4	7449			83668	25	15		11	15955			318192
Putumayo	13	11		2	1	2338			42541	13			1	4070			42585
Quindío	12	10	2		2	5199			28396	11	1						151329
Risaralda	14	13		1					55369	14							202724
San Andrés	2	2							12239	1		1					8980
Santander	87	29	58		6	10862			217551	34	53		8	4390	1	134418	399233
Sucre	26	6	20						43670	24	2		16	58494			158291
Tolima	47	32	14	1	1	5353	1	9202	184108	41	6		7	31609	1	6789	307376
Valle	41	26	15		5	18102	1	6854	148407	27	14		6	126357			445625
Vaupés	6			6					7	2	1	3			1	168	2928
Vichada	4			4					1548	3	1						7254
Total	993 (a)	406	476	110	43	117194	26	94107	3023890	644	319	29	165	625436	23	218944	5588380

Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

(a) Incluye 972 municipios, 20 Corregimientos departamentales de Amazonas, Guainía y Vaupés. Y San Andrés que catastralmente tiene registro independiente de Providencia aún cuando en términos de división política administrativa, el único municipio del departamento es Providencia. San Andrés fue suprimido como municipio al tenor de la Ley 1a de 1972. Es importante destacar que el suelo del municipio de Providencia es considerado en su totalidad como suelo rural, por tanto no existe actualización urbana de dicho municipio.

En la tabla 19 se observa un panorama de los años promedios transcurridos desde la última actualización en los departamentos y sus municipios, tanto en las zonas urbanas como en las rurales. En términos reales es pertinente colegir que, en promedio los departamentos bajo jurisdicción del IGAC presentan 6,28 años desde la última actualización en la zona rural,

mientras que en la zona urbana el promedio se acerca a los 5 años, lo cual muestra el alto nivel de actualización de la zona urbana.

Existen departamentos que muestran en promedio entre nueve y doce años sin realizar proceso de actualización en la zona rural, son estos Huila, Meta, y Nariño. En cuanto a la actualización urbana Chocó y Guainía llevan en promedio más de 10 años desde la última actualización.

La tabla 19 también muestra los municipios, que para cada departamento, se hallan sin formar por distintas razones, entre las que se destacan su difícil accesibilidad, las dificultades cartográficas, un desarrollo predial poco avanzado, la débil vinculación de estos a los mercados interiores, baja dinámica económica y empresarial, así como inexistente o residual dinámica de movimientos prediales e inmobiliarios. Es por ello que los departamentos del Amazonas, Chocó, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada se hallan sin formación o con muy pocos municipios formados.

La tabla 20 expone el estado de la formación y actualización de las capitales departamentales cuya jurisdicción catastral se halla en cabeza del IGAC. En promedio, las zonas rurales de las 29 ciudades capitales presentan 5,83 años desde la última actualización catastral, mientras que para las áreas urbanas el promedio no supera los 4 años.

Respecto a las capitales de departamento (exceptuando Cali, Medellín y Bogotá), se encuentran en desactualización urbana las ciudades de Montería, Quibdó, Bucaramanga, Puerto Inírida y San José de Guaviare, las cuales suman 250.982 predios urbanos. De los municipios que tienen desactualizada su zona rural los predios más numerosos se hallan en Sogamoso y Aquitania en Boyacá, Pasto en Nariño y Bolívar en Cauca, con más de 20.000 predios rurales desactualizados.

Aquellas ciudades capitales que en su zona rural no han llevado a cabo procesos de actualización en un rango superior a los diez años son Bucaramanga, Pasto, Santa Marta y Sincelejo. En estas ciudades las áreas urbanas no superan 10 años desde la última actualización catastral. Aquellas capitales que llevan más de cinco años sin proceso de actualización en la zona urbana, son los municipios de Bucaramanga, Montería, Puerto Inírida, Quibdó, Riohacha y San José del Guaviare.

Tabla 19. IGAC. Promedio en años desde la última actualización catastral a nivel departamental, zona urbana y rural (vigencia enero 1 de 2007)

Departamento	Promedio De Años Desde La Última Actualización Catastral		Total Municipios	Zona Rural		Zona Urbana	
	Zona Rural	Zona Urbana		Municipios Sin Formar	% SF	Municipios Sin Formar	% SF
Amazonas	SF	5,67*	11	11	100,00%	8	72,73%
Arauca	6,00*	5,14	7	1	14,29%		0,00%
Archipiélago de San Andrés	3,00	4*	2		0,00%	1	50,00%
Atlántico	7,39	6,13	23		0,00%		0,00%
Bolívar	6,58	2,33	45		0,00%		0,00%
Boyacá	8,79*	6,58	123	4	3,25%		0,00%
Caldas	5,89	5,44	27		0,00%		0,00%
Caquetá	10*	4,00	16	1	6,25%		0,00%
Casanare	1,53	2,21	19		0,00%		0,00%
Cauca	8,11*	4,88*	41	4	9,76%	1	2,44%
Cesar	5,72	2,88	25		0,00%		0,00%
Chocó	0*	12,88*	31	30	96,77%	7	22,58%
Córdoba	7,69*	2,89	28	2	7,14%		0,00%
Cundinamarca	3,08*	3,25	116	2	1,72%		0,00%
Guainía	SF	13,00*	9	9	100,00%	7	77,78%
Guaviare	SF	8,25	4	4	100,00%		0,00%
Huila	9,76*	3,05	37	4	10,81%		0,00%
La Guajira	4,93	3,53	15		0,00%		0,00%
Magdalena	8,73	4,20	30		0,00%		0,00%
Meta	9,96*	5,21	29	2	6,90%		0,00%
Nariño	11,14*	6,66*	64	20	31,25%	2	3,13%
Norte de Santander	8,82*	5,30	40	2	5,00%		0,00%
Putumayo	3,18*	3,08	13	2	15,38%		0,00%
Quindío	4,00	4,50	12		0,00%		0,00%
Risaralda	1,53*	1,50	14	1	7,14%		0,00%
Santander	8,28	7,64	87		0,00%		0,00%
Sucre	8,92	1,73	26		0,00%		0,00%
Tolima	4,76*	3,15	47	1	2,13%		0,00%
Valle	5,44	5,29	41		0,00%		0,00%
Vaupés	SF	3,67*	6	6	100,00%	3	50,00%
Vichada	SF	4,25	4	4	100,00%		0,00%
Nacional IGAC	6,28	4,91	992	110	11,09%	29	2,92%

Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

SF: Sin Formar

\* Promedio de los municipios formados

Tabla 20. IGAC. Estado de la formación y actualización catastral de las capitales de departamento (vigencia enero 1 de 2007)

Municipio	Estado zona rural	Año vigencia última actualización zona rural	Estado zona urbana	Año vigencia última actualización zona urbana	años desde la última actualización rural	años desde la última actualización urbana
Arauca	desactualizado	2001	actualizado	2005	6	2
Armenia	actualizado	2003	actualizado	2003	4	4
Barranquilla	actualizado	2006	actualizado	2006	1	1
Bucaramanga	desactualizado	1995	desactualizado	2001	12	6
Cartagena	actualizado	2003	actualizado	2003	4	4
Cúcuta	desactualizado	1998	actualizado	2005	9	2
Florencia	desactualizado	1998	actualizado	2005	9	2
Ibagué	actualizado	2006	actualizado	2003	1	4
Leticia	Sin formar	0	actualizado	2006	SF	1
Manizales	actualizado	2005	actualizado	2005	2	2
Mitú	Sin formar	0	actualizado	2003	SF	4
Mocoa	actualizado	2005	actualizado	2005	2	2
Montería	actualizado	2002	desactualizado	2000	5	7
Neiva	desactualizado	1998	actualizado	2006	9	1
Pasto	desactualizado	1996	actualizado	2004	11	3
Pereira	actualizado	2003	actualizado	2003	4	4
Popayán	actualizado	2006	actualizado	2007	1	0
Puerto Carreño	Sin formar	0	actualizado	2003	SF	4
Puerto Inírida	Sin formar	0	desactualizado	1998	SF	9
Quibdó	Sin formar	0	desactualizado	1998	SF	9
Riohacha	actualizado	2002	actualizado	2002	5	5
San Andrés	actualizado	2003	actualizado	2003	4	4
San José del Guaviare	Sin formar	0	desactualizado	2001	SF	6
Santa Marta	desactualizado	1996	actualizado	2006	11	1
Sincelejo	desactualizado	1994	actualizado	2003	13	4
Tunja	actualizado	2005	actualizado	2005	2	2
Valledupar	desactualizado	1998	actualizado	2002	9	5
Villavicencio	desactualizado	1999	actualizado	2004	8	3
Yopal	actualizado	2005	actualizado	2005	2	2
Total Ciudades Capitales					5,83*	4

Fuente: IGAC – Subdirección de Catastro.

SF: Sin Formar

\* Promedio de los municipios formados

#### 2.2.4. Proceso de conservación de la actualización catastral del catastro gestionado por el IGAC

La conservación catastral es el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de conformidad con los cambios que experimente la propiedad raíz en sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico. Estas operaciones se llevan a cabo en las 21

oficinas territoriales de Instituto Geográfico Agustín Codazzi y sus oficinas delegadas<sup>9</sup>. La tabla 21 muestra por oficina territorial el total de predios en que se gestionó el proceso de conservación catastral durante cada año desde el 2001.

La importancia de este proceso radica en satisfacer los objetivos de: mantener al día los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble asegurar la debida conexión entre Notariado, el Registro y el Catastro, designar de manera técnica los inmuebles en los documentos públicos y en los actos, y contratos en general, establecer la base para la liquidación del impuesto predial, y de otros gravámenes y tasas que tengan su fundamento en el avalúo catastral, actualizar la carta catastral y otras cartas temáticas y proporcionar la información que sobre los recursos básicos se posea, para la promoción del desarrollo económico y social del país.

Como se mencionó anteriormente, la conservación catastral está ligada a los cambios en los predios. En el lenguaje técnico, estos cambios debidamente inscritos en el catastro se denominan mutaciones. Las mutaciones de primera clase son las que ocurren respecto al cambio de propietario o poseedor, las de segunda clase son las que ocurren en los límites de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor, mutaciones de tercera clase son las que ocurren en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones o demoliciones de éstas.

Las mutaciones de cuarta clase ocurren en los avalúos de los predios de una unidad orgánica catastral por renovación parcial o total de su aspecto económico, tales como los reajustes anuales ordenados por la ley y por las autoestimaciones del avalúo catastral legalmente aceptadas. Las mutaciones de quinta clase que ocurren como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación o la actualización de la formación del catastro. Cuando los cambios se presentan por ocurrencia simultánea de dos o más clases de mutaciones, estas se denominan mutaciones mixtas.

**Tabla 21. IGAC. Dinámica de las mutaciones por territorial (año 2001 a año 2006)**

Territorial	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Atlántico	16.245	23.541	28.668	41.281	36.290	36.396
Bolívar	25.099	18.827	26.450	19.472	32.248	21.145
Boyacá	33.848	39.705	39.925	25.348	37.353	62.203
Caldas	27.535	34.432	31.688	14.119	51.246	49.914
Caquetá	13.047	17.058	11.047	5.359	22.904	21.775
Cauca	16.017	20.263	24.711	15.045	21.597	32.323
Cesar	10.053	26.415	19.354	15.936	17.263	20.584
Córdoba	9.945	9.040	11.701	75.166	15.492	14.686
Cundinamarca (Amazonas)	61.432	57.086	63.730	29.573	57.780	65.710
Guajira	4.551	6.672	5.013	34.238	6.334	10.747
Huila	21.899	18.273	19.629	48.003	51.610	37.151
Magdalena	9.619	13.731	14.097	20.308	26.370	29.703
Meta (Cas, Guai, Vicha, Vaup)	34.227	27.064	37.030	28.994	33.993	59.086

<sup>9</sup> La Oficina Territorial de Antioquia no realiza ese proceso

Norte De Santander	34.827	42.869	28.841	23.631	38.144	42.589
Nariño (Putumayo)	16.273	21.687	23.407	27.014	31.587	49.429
Quindío	24.469	19.655	33.046	57.913	20.872	39.029
Risaralda (Chocó)	31.565	20.854	16.824	41.755	23.280	38.772
Santander	45.483	42.145	46.419	28.651	62.998	61.967
Sucre	11.607	12.405	16.927	58.574	14.821	16.100
Tolima	37.417	24.641	19.586	35.138	32.938	35.789
Valle	46.080	43.013	49.408	14.576	58.597	63.082
<b>TOTAL</b>	<b>531.238</b>	<b>539.376</b>	<b>567.501</b>	<b>660.094</b>	<b>693.717</b>	<b>808.180</b>

#### 2.2.5. Comportamiento de las mejoras, condominios y de la propiedad horizontal del catastro IGAC. Vigencias enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007

La mejora, definida desde el punto de vista catastral, corresponde a una edificación instalada en suelo ajeno. Es por ello, que esa connotación aparece en el artículo 60 de la Resolución 2555 de 1988 expedida por el IGAC, como *Mejora por Edificaciones en Predio Ajeno*. La mejora catastralmente se maneja adjudicando dos fichas para el predio: una ficha para el terreno y otra para la mejora, a nombre de los respectivos propietarios con las referencias del caso.

El régimen de propiedad horizontal es aquel al que se somete un inmueble, dentro del cual ciertas partes o áreas del mismo, se destinan al uso o servicio común de todos o algunos de los copropietarios, y cuya titularidad de dominio se encuentra en cabeza de la persona jurídica nacida de dicho régimen. En este tipo de predios, la participación del terreno se determina mediante el cálculo de un coeficiente de participación que se aplica a toda el área de terreno donde se asienta la propiedad horizontal en común.

El condominio es una figura sometida bajo el régimen de propiedad horizontal, que integra áreas de terreno de dominio particular y de aprovechamiento exclusivo, y áreas de suelo comunes pertenecientes a todos los propietarios de bienes privados en *pro indiviso*, y que por sus características facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

La tabla 22 muestra el comportamiento de las mejoras, predios en condominio y los predios bajo régimen de propiedad horizontal, de la vigencia 1 de enero de 2000 a 1 de enero de 2007:

**Tabla 22. Mejoras, condominios y propiedad horizontal, predios inscritos en Catastro IGAC (vigencia enero 1 de 2000 a enero 1 de 2007)**

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	% Δ
Rural	Mejoras	99.315	101.975	100.681	109.24	112.52	121.05	128.26	134.73	35,66
	Condominios	32.082	33.036	34.370	34.215	35.305	37.119	37.324	40.055	35,66
	Propiedad Horizontal	3.163	3.289	3.460	3.455	3.535	3.979	4.321	4.724	49,35
Urbana	Mejoras	539.037	553.229	552.486	564.04	572.52	586.88	627.12	657.16	21,91
	Condominios	52.295	54.824	56.675	59.760	62.706	71.558	84.413	89.732	71,59
	Propiedad Horizontal	465.868	475.633	486.932	494.53	504.49	527.16	544.72	565.26	21,34
Total	Mejoras	638.352	655.204	653.167	673.29	685.05	707.93	755.38	791.89	24,05
	Condominios	84.377	87.860	91.045	93.975	98.011	108.67	121.73	129.78	53,82
	Propiedad Horizontal	469.031	478.922	490.392	497.98	508.02	531.14	549.04	569.99	21,53

Fuente: IGAC- Subdirección de Catastro.

Así como el número de predios presentó un aumento durante las vigencias de estudio, también lo hizo el número de mejoras, predios en condominio y predios bajo el régimen de propiedad horizontal.

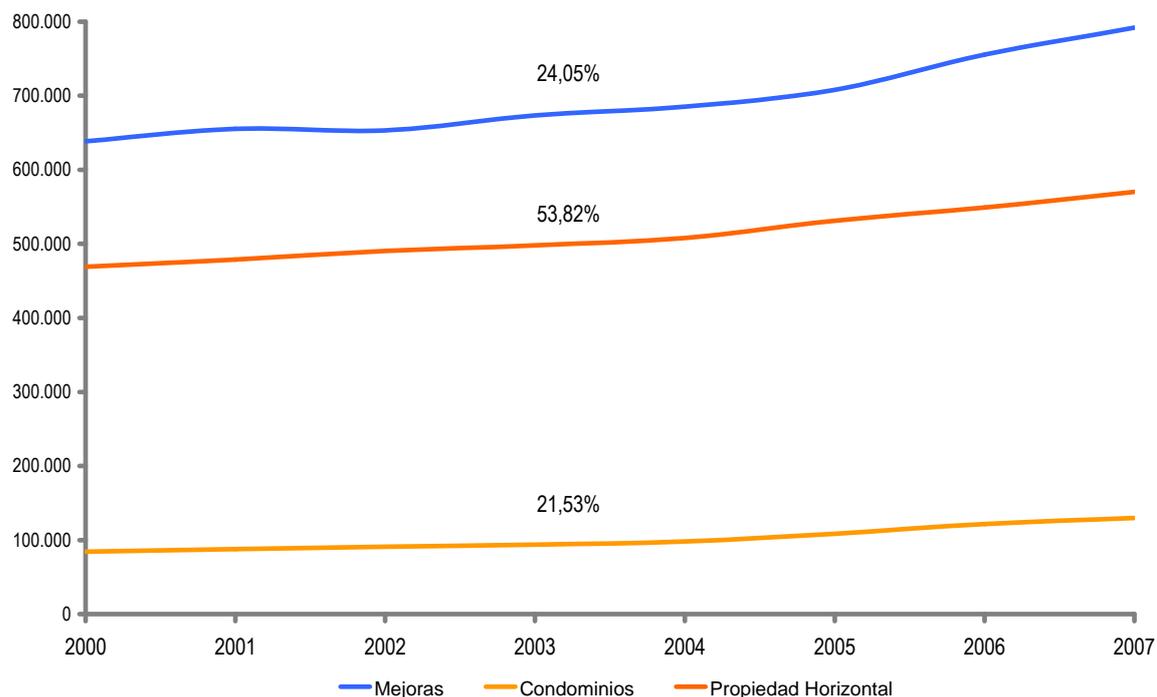
En la zona rural presentaron incrementos del orden de 35,66%; 35,66% y 49,35% respectivamente, De la misma manera, la zona urbana presentó tasas de crecimiento porcentual de 21,91% para las mejoras, 71,59% para los predios en condominios y el 21,34% para predios bajo régimen de propiedad horizontal (gráfico 12).

El aumento total de las mejoras (24,05%), se puede explicar por un posible aumento de la informalidad de la propiedad dada en el crecimiento de invasiones y asentamientos humanos informales.

El incremento, tanto de los condominios como de la propiedad horizontal (53,82% y 21,53% respectivamente), en primera medida se explica por las tendencias de construcción de proyectos de propiedad horizontal, que coinciden con el incremento en la densidad urbana y el crecimiento vertical de las ciudades principales, y por los beneficios en cuanto a recreación y seguridad que ofrecen estos proyectos.

En la zona rural, el crecimiento en condominios y propiedad horizontal, puede ser explicado por un aumento de la construcción de predios de propiedad horizontal en estas zonas y la oferta de condominios o casas de descanso, que satisfacen la demanda creciente para habitar en zonas que ofrecen mejores niveles de calidad de vida.

**Gráfico 12. Mejoras, condominios y propiedad horizontal, predios inscritos en Catastro IGAC. Crecimiento Porcentual Vigencia Enero 1 de 2000 a Enero 1 de 2007**



Fuente: IGAC- Subdirección de Catastro

**Tabla 23. Mejoras de predios inscritos en Catastro IGAC (vigencia enero 1 de 2007)**

	Predios	Mejoras	% mejoras	%predios	% total predios
Zona Rural	3.023.893	134.732	17,01%	4,46%	1,56%
Zona Urbana	5.588.380	657.163	82,99%	11,76%	7,63%
<b>Total</b>	<b>8.612.273</b>	<b>791.895</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,19%</b>	<b>9,19%</b>

Fuente: IGAC- Subdirección de Catastro.

Las mejoras de predios inscritos en Catastro IGAC para la vigencia enero 1 de 2007, ascienden a 791.895, lo que corresponde a un 9,19% sobre el total de predios. La participación de las mejoras urbanas corresponde a un 82,99%, mientras que las mejoras rurales tienen una participación del 17,01%, sobre el total de estas, lo que indicaría cierta de tendencia hacia una mayor informalidad de la propiedad en las zonas urbanas del país.

Las mejoras ubicadas en zona rural (134.732), corresponden al 4,46% frente al total de predios ubicados en esta zona, y 1,56% sobre el total de predios inscritos en el Catastro IGAC.

Las mejoras urbanas (superior en número que las mejoras rurales), en la vigencia enero 1 de 2007, corresponden a 657.163, 11,76% de los predios ubicados en zona urbana, y, 7,63 del total de predios competencia del Catastro IGAC.