

**IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS DE UN PREDIO CON LIMITACIONES EN EL
DESARROLLO URBANÍSTICO DADAS LAS RESTRICCIONES CONTEMPLADAS
EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO.**

Verónica Martínez Barbosa
Administradora de empresas

Alejandra Estefanía Sanabria Aristizábal
Ingeniera catastral y geodesta

Andrea Carolina Sossa Puentes
Arquitecta

Trabajo de grado presentado para optar el título de
Especialista en gestión catastral y avalúos

Asesor

Gerardo Ignacio Urrea Cáceres

Magíster

Universidad Santo Tomás, Bogotá

Facultad de ingeniería civil

2024

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	4
ABSTRACT	5
1. INTRODUCCIÓN	6
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	8
3. JUSTIFICACIÓN.....	11
4. OBJETIVOS	13
4.1 Objetivo general.....	13
4.2 Objetivos Específicos	13
5. MARCO REFERENCIAL.....	14
5.1 Marco teórico.....	14
5.2 Marco conceptual.....	16
5.3 Marco normativo	19
6. MARCO METODOLÓGICO	22
6.1 Zona objeto de estudio	22
6.2 Tipos de información	24
6.2.1 Fuentes de información primarias.....	24
6.3 Técnicas de recolección de datos	24
6.3.1 Alistamiento de la información	24
6.4 Análisis de la información	25
6.4.1 Análisis normativo del predio.	26
6.4.2 Análisis de la cartografía disponible.....	29
6.4.3 Visita de inspección ocular.	32
6.4.4 Impuesto predial	37
7. CONCLUSIONES	39
8. RECOMENDACIONES	40
9. GLOSARIO.....	42
10. BIBLIOGRAFÍA	44

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Afectación hídrica del predio	10
Figura 2, Municipio de Tenjo Cundinamarca	22
Figura 3. Localización del proyecto	23
Figura 4. Cambios en los predios urbanos del Municipio de Tenjo.....	25
Figura 5. Incremento en el Avalúo Catastral	26
<i>Figura 6. Normatividad de afectación.....</i>	<i>27</i>
Figura 7. Demarcación de la afectación hídrica.....	28
Figura 8. Normatividad Tributaria.....	29
Figura 9. Áreas de actividad del suelo urbano	29
Figura 10. Usos compatibles, condicionados y prohibidos dentro del POT	30
Figura 11. Tratamientos Urbanísticos en Suelo Urbano	30
Figura 12. Definición del tratamiento	31
Figura 13. Área de influencia de la quebrada	31
Figura 14. Ubicación del predio	32
Figura 15. Visita de inspección ocular.....	33
Figura 16. Demarcación de la quebrada evidenciada en la visita de inspección ocular.....	33
Figura 17. Quebrada de acuerdo a la visita vs quebrada establecida en el POT.	35
Figura 18. Ronda hídrica proyectada.	36

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Comparación IPU	9
Tabla 2. Identificación del predio	9
Tabla 3. Variaciones en el avalúo	26
Tabla 4. Marco normativo del predio	27
Tabla 5. Área de Urbanismo	28
Tabla 6. Área Útil	36
Tabla 7. Certificación catastral	37
Tabla 8. Recibo impuesto predial año 2022.....	38

RESUMEN

Este abordaje se enfoca en el análisis de las implicaciones del aumento del impuesto predial en el predio ubicado en la carrera 1 No. 0-36, dada la actualización del catastro urbano de Tenjo Cundinamarca, vigente a partir del 2022 y la resolución 1849 del 31 de diciembre del 2021. Para el análisis, se tienen en cuenta las estrategias de control tributario relacionadas con la tributación predial, con el avalúo catastral como base de cálculo¹. Se enfatiza que, debido a la falta de actualizaciones catastrales durante 10 años, dicha base gravable se modificó para algunos habitantes del municipio, generando problemas e impactos asociados a la variable socioeconómica. (Resolución 1849 de 2021)

Además, el documento busca explicar si la actualización catastral urbana fue fundamental y efectiva para garantizar un sistema tributario equitativo, eficiente y transparente, así como para respaldar el desarrollo planificado de las comunidades locales. En conclusión, este análisis se enfoca en indagar cómo las estrategias de control tributario aplicadas en la actualización de catastro influyen en la liquidación del tributo predial del predio objeto de análisis, el cual, después de ser actualizado, generó un aumento aproximado del 400% en la contribución tributaria o si por lo contrario reitera la presunta falta de coordinación entre los entes gubernamentales en términos de inventario de terrenos, inmuebles, tributos y estructura del impuesto predial, lo cual no permitió tomar adecuadas medidas de mitigación.

Palabras clave: Impuesto Predial, Actualización Catastral, Ordenamiento territorial, Políticas públicas, Avalúo catastral.

¹ Tal y como se afirma en el señor García en su libro “La importancia del avalúo catastral”; (P. 62) García, G. A. (2016).
<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/19722/VeraciertaTalaveraNoheliaAlexandra2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

ABSTRACT

The case study focuses on analyzing the impacts and consequences of the increase in property tax on the property located at Carrera 1 No. 0-36, resulting from the urban cadastral update carried out in the year 2021, effective from 2022, and Resolution 1849 of December 31, 2021, in the Municipality of Tenjo. For the analysis, tax control strategies related to property tax are taken into account, with the cadastral appraisal serving as the taxable base. In this context, emphasis is placed on how, due to the absence of cadastral updates for 10 years, the taxable base was modified for some residents of the municipality, leading to problems and impacts associated with the socio-economic variable.

In addition, the document aims to explain whether the urban cadastral update was fundamental and effective in ensuring an equitable, efficient, and transparent tax system, as well as supporting the planned development of local communities. In conclusion, this case study focuses on analyzing how tax control strategies implemented during the cadastral update influence the calculation of property tax on the property under analysis where following the update, there was an approximate 400% increase in tax liability. This study also examines whether it underscores the alleged lack of coordination among governmental entities regarding land and property inventory, taxes, and property tax structure, which hindered adequate mitigation measures from being taken.

Key words: Property tax, Cadastral Update, Territorial Planning, Public Policies, Property valuation.

1. INTRODUCCIÓN

La ley 1955 de 2019. Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la equidad”. 25 de mayo de 2019. D.O. 50.964, En su artículo 79, el enfoque de la gestión de catastro pasó del término *función* a *servicio público* y alude a: “el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito” (Ley 1955, 2019); que puede encontrarse asimismo en la Ley 1753 de 2015, Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”. 09 de junio de 2015. En el Art. 104, en aras de contar con información determinante para unas condiciones de estabilidad jurídica, robustecimiento fiscal, la ordenanza del territorio y planificación socioeconómica idónea.

El cambio de la gestión catastral posibilita la interoperabilidad entre diversas entidades, reduce los conflictos relacionados con la utilización del suelo y cierra las brechas de desigualdad al fomentar el recaudo y cobro justo del impuesto predial, restaurar ecosistemas degradados y fortalecer la resiliencia climática; teniendo presente el nivel de actualidad de la información de catastro, según datos del diagnóstico presentado en el CONPES 3958 al 1 de enero del año 2019, el 66,00% de área nacional contaba con un acervo informativo catastral desactualizado, el 28,32% tenía datos de catastro nulos y solo el 5,68% del territorio colombiano contaba con datos de catastro actualizados.

Un ejemplo claro de la desactualización en Colombia es el municipio de Tenjo (Cundinamarca) su última actualización catastral fue en el año 2012 con vigencia 01 de enero de

2013. Para solventar el rezago en la información, el Municipio firmó con el gestor catastral del municipio de Soacha el Contrato Interadministrativo No. CD-CI-ADM-233 de 2021, para que éste realice la gestión catastral de Tenjo entre 2021 y 2023. De este modo se desarrolló la actualización de catastro urbano con perspectiva multipropósito en el año 2021 con vigencia del 01 de enero de 2022.

Una actualización catastral genera impactos significativos en el ámbito socioeconómico de una región. En primer lugar, este proceso influye en la recaudación de impuestos municipales, teniendo en cuenta que precisa ajustes de los valores catastrales conllevando a una distribución más equitativa de la carga impositiva a los propietarios de bienes raíces. Esto a su vez generará mayores ingresos para el gobierno local, y con ellos atender proyectos y necesidades sentidas en servicios públicos de manera efectiva.

“El impuesto predial unificado (IPU) es el impuesto que recae sobre la propiedad inmueble y se genera por la existencia del predio” (Ministerio de Vivienda, s.f.), es un recurso de uso exclusivo de los municipios y distritos, el cual al estar constituido como un ingreso de libre destinación es importante para el desarrollo municipal. La base gravable del IPU depende del avalúo en vigencia, es decir desde el 01 de enero, anualmente. La actualización catastral genera cambio en los avalúos catastrales, por tanto, el incremento en el avalúo influye directamente en el cambio en las tarifas e incrementos en el recaudo predial.²

En el caso del predio objeto de análisis se evidenció un incremento en la tarifa del impuesto predial en aproximadamente 300%.

² Según lo establecido en la Constitución Política de Colombia en el art. 338
<https://www.constitucioncolombia.com/titulo-12/capitulo-1/articulo-338>

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En Tenjo, Cundinamarca no se adelantaba un proceso de actualización catastral desde hace 10 años, como consecuencia de esto se encontraron varias problemáticas entre ellas la inequidad en la distribución de cargas tributarias y la evasión fiscal, debido a que los propietarios generalmente declaran por debajo del valor real sus propiedades con el fin de reducir la carga tributaria, todo ello basado en los artículos 29 y 30 del acuerdo 025 de 2017, los cuales establecieron la figura de autoavalúo catastral y la base mínima para realizarlo, el cual se presenta en la declaración anual. (Acuerdo N° 025 de 2017)

Las autoridades locales en pro de erradicar esta problemática y establecer un procedimiento adecuado y sobre todo acercado a cifras reales para la presentación del auto avalúo modificaron el acuerdo 025 de 2017 a través del acuerdo 014 de 2020 en el cual compilaron normativa tributaria, entre otros aspectos, aumentando las tarifas de liquidación aplicadas para el IPU.

En términos generales la intención del municipio mediante estas modificaciones es tener una actualización adecuada a la realidad, sin embargo, no se tuvieron en cuenta consideraciones especiales para algunos espacios territoriales entre los cuales se toma como caso de estudio las consecuencias generadas por la actualización catastral urbana del año 2021 con vigencia 01-01-2022 del predio localizado en la Cra. 1 # 0-36 del en Tenjo, Cundinamarca, puntualmente el aumento en el avalúo catastral, el cual presentó un aumento aproximado del 300% en la liquidación del impuesto, como se evidencia a continuación:

Tabla 1. Comparación IPU

Impuesto Predial Unificado	
Valor pagado en el 2021	\$ 11.140.170
valor pagado en el 2022	\$ 44.792.280

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 – Con base en el IPU

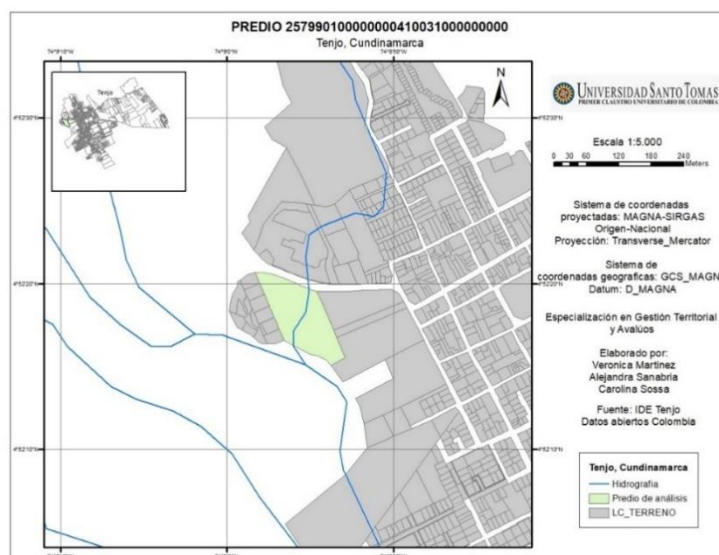
Tabla 2. Identificación del predio

Tipo de Inmueble:	Lote urbanizado no construido.
Código Nacional Catastral	257990100000000410031000000000
Coordenadas:	4.871857, -74.148779
Dirección:	K 1 0 36
Área de terreno:	13.952,92 m ²
Área de privada construida:	No aplica
Área construida	No aplica
Avalúo catastral Vig. 2022:	\$ 3.181.270.000,00

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 – Con base en el IPU

Se eligió este predio por una situación particular, en la cartografía del municipio, tanto en el POT adoptado, como en la cartografía disponible en la IDE (Infraestructura de Datos Espaciales) del municipio, se evidencia que lo atraviesa una quebrada, lo que genera una limitación al desarrollo puesto que, según lo establecido en el mismo POT, esto constituye un área de especial importancia ecosistémica porque se establece una ronda hídrica del cuerpo de agua.

Figura 1. Afectación hídrica del predio



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

Como consecuencia de lo expuesto, el predio no ha podido desarrollarse, por lo tanto, es objeto de la aplicación de una tarifa más alta del IPU, lo anterior en la medida en que mientras el predio se encuentre sin desarrollar, no efectúa la función social de la propiedad, generando así un impacto económico sobre el patrimonio del propietario, pues el valor a pagar del impuesto predial será más elevado, adicionalmente se debe resaltar que la incapacidad para desarrollar plenamente el predio limita las oportunidades de generar ingresos a través de alquileres o ventas, afectando la rentabilidad del terreno, reduciendo su valor comercial e influyendo negativamente en la inversión y el patrimonio del propietario.

3. JUSTIFICACIÓN

El tributo predial colombiano, el cual recae sobre las propiedades tanto urbanas como rurales, se puede entender como una forma de recaudar fondos, sobre la base del avalúo catastral en vigencia, se calcula de acuerdo con el valor del terreno y las construcciones. Por consiguiente, es uno de los impuestos de mayor importancia a nivel municipal y distrital, constituyéndose en parte significativa de los ingresos corrientes de los municipios como sujetos activos, ya que son quienes tienen la atribución legal de solicitar el pago del mismo.

En resumen, este impuesto es fundamental para el funcionamiento de las comunidades locales, autonomía en el manejo y ejecución es la que permite el crecimiento económico y desarrollo social, también proporciona los recursos necesarios para financiar servicios esenciales, sin embargo, cuando no se cuenta con una actualización catastral que refleje la realidad del municipio, se están dejando de percibir ingresos importantes en materia del recaudo de este impuesto, situación que ocasiona atraso en el desarrollo y hace que el municipio este rezagado frente a los escenarios de vanguardia del ordenamiento territorial que favorezca los intereses del ente municipal.

Aprovechar este potencial no necesariamente implica realizar grandes cambios en las leyes sobre la base y las tasas del impuesto, sino más bien implica que las autoridades locales realicen gestiones eficientes para establecer tarifas adecuadas a la realidad económica de la población. Tomando en consideración casos especiales como el enunciado previamente para no afectar a propietarios de dichos predios. Esto incluye la implementación de estrategias con el fin de

disminuir las grietas tarifarias, ajustar las tarifas de manera oportuna y llevar a cabo actualizaciones de catastro asiduas en conformidad con lo establecido legalmente. (Iregui, 2023)

4. OBJETIVOS

4.1 Objetivo general

Desarrollar las actividades operativas que permitan analizar el impacto socioeconómico de un predio ubicado en la carrera 1 No. 0-36, proveniente de la actualización de catastro realizada en Tenjo Cundinamarca con vigencia 2022, dado que el predio cuenta con restricciones para desarrollarse y por lo tanto es objeto de la aplicación de una tarifa más alta del impuesto predial.

4.2 Objetivos Específicos

- ✓ Identificar la normatividad urbanística según el POT aprobado del predio ubicado en la carrera 1 No. 0-36 en el municipio de Tenjo, Cundinamarca.
- ✓ Analizar las causas del aumento en el avalúo catastral en el predio objeto de estudio.
- ✓ Evaluar los principales impactos socioeconómicos directos e indirectos sobre el predio objeto de estudio.
- ✓ Proponer recomendaciones de mitigación frente a situaciones especiales como la expuesta en el caso abordado.

5. MARCO REFERENCIAL

5.1 Marco teórico

La actualización catastral con enfoque multipropósito es un tema relevante en el contexto de la gestión territorial; la información de catastro no sólo se requiere para asuntos fiscales o tributarios, es herramienta de apoyo para la planificación urbana, la gestión medioambiental, el progreso económico, la seguridad jurídica de los predios y otros propósitos. Algunos autores y fuentes relevantes en este campo se abordarán a continuación:

La relevancia del catastro en la planeación de los territorios, y su respectivo impacto en las herramientas de ordenamiento territorial, especialmente en aquellos relacionados con la financiación, los menciona Mayorga (2019) en su publicación:

“La aplicación de los instrumentos de financiación del desarrollo urbano es de vital importancia para la concreción del modelo de ordenamiento territorial planteado, en tanto son los que posibilitan la obtención de recursos para la ejecución de los programas y proyectos que se definen como los a ejecutar por una administración municipal o distrital.

En el marco de los procesos de gestión territorial que las administraciones municipales o distritales tienen a su cargo, surge con gran fuerza una necesidad: ¿cómo financiar los proyectos y programas a cargo de la administración en tanto las fuentes de recursos de dichas entidades son limitadas cuando no escasas? Es a partir de la anterior pregunta que cada vez con mayor fuerza y conciencia, surge una necesaria reflexión sobre: de dónde obtener los recursos, esto es, la fuente de los recursos; cómo canalizarlos, esto es, el instrumento o mecanismo; en qué destinarlos y cómo usarlos óptimamente.

Es así como, al hablar de instrumentos de financiación desde la perspectiva pública, se habla de la necesidad que el Estado en general y los municipios y distritos en particular de contar con los suficientes recursos para cumplir con los objetivos o cometidos públicos - finalidades del Estado, que se traducen en garantizar las necesidades de la ciudadanía.” (Henao, 2019)

En consonancia con la definición traída a colación, el catastro es la herramienta que proporciona el acervo informativo fundamental para la administración efectiva del territorio, permitiendo a los planificadores considerar factores el acceso a la tierra, los usos permitidos del suelo, la infraestructura existente y los recursos naturales al diseñar políticas y proyectos de desarrollo. De igual manera, permite analizar los desafíos comunes, tales como la escasez de recursos, la ocupación de tierra en condiciones informales y la resistencia al cambio. Por tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio y la financiación de planes en los municipios y distritos, ya que proporciona una comprensión detallada del estado actual del territorio y sus posibles potenciales de desarrollo.

Sumado a lo anterior, el catastro, con la integración de tecnologías de vanguardia como los sistemas de información geográfica (SIG), drones y satélites, mejora su precisión y eficiencia, con ello beneficia la planificación territorial al permitir la visualización de datos geoespaciales en mapas, facilita la comprensión de la distribución de infraestructura, uso del suelo, recursos naturales y zonas de riesgo. Además, permite simular las implicaciones de las transformaciones del uso del suelo o eventos climáticos extremos, ayudando a los planificadores a tomar decisiones informadas.

Según Luis Arévalo Salazar, experto en asuntos catastrales y gestión del territorio, los avalúos catastrales desempeñan un papel fundamental. Estas evaluaciones sistemáticas de la propiedad no solo establecen una base impositiva justa y equitativa, sino que también ofrecen información crucial para la planificación urbana. Además, al proporcionar certeza sobre el valor de los activos inmobiliarios, estimulan la inversión privada y el desarrollo económico en las comunidades locales. (Martínez Pineda, 2023)

El IPU observado desde una visión panorámica dentro de un sistema económico, grava los ingresos, la riqueza, las posesiones de los habitantes de un territorio. El propósito del IPU se basa en tributos para financiar el gasto de la administración en inversión, funcionamiento y desarrollo en especial en asuntos de mayor impacto como la educación, la salud, la seguridad e infraestructura pública entre otros.

De otra parte, el IPU, se enfoca en gravar la propiedad inmobiliaria. Esto significa que el impuesto se aplica debido a la mera existencia de un inmueble o propiedad, sin importar quién sea el propietario o quién la posea, ni ninguna otra situación particular relacionada con la propiedad.

5.2 Marco conceptual

La actualización catastral es un proceso fundamental en la gestión territorial y fiscal de un municipio, implica la revisión y ajuste de datos catastrales que incluye la estimación de las propiedades, su clasificación y el establecimiento de su base gravable para efectos tributarios. En Tenjo, Cundinamarca, la actualización realizada en el 2021, con vigencia a partir del 1 de enero de 2022, ha tenido diversos impactos socioeconómicos.

Avalúo catastral:

“Valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”. (Decreto 148 , 2020).

Avalúo comercial:

“El precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”. (Decreto 148 , 2020).

Base gravable:

“la base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado”. (Ley 44 , 1990)

Catastro Multipropósito:

“ Es un sistema de información que registra datos actualizados de la tierra, basado en predios formales e informales. La información obtenida contiene especificaciones sobre derechos, responsabilidades, restricciones, descripciones geométricas, valores y otros datos; y registra intereses sobre los predios, en términos de ocupación, valor, uso y urbanización”. (Garay-Ovalle, 2022).

Impuesto Predial Unificado:

“Es el pago que todo propietario, poseedor o quien disfrute del bien debe realizar sobre los bienes inmuebles o predios ubicados en el Distrito Capital”. (Secretaría Distrital de Hacienda).

Participación ciudadana:

“Es el mecanismo que tenemos las personas para hacer llegar nuestra voz y nuestras propuestas a todos los niveles de gobierno. Es un legítimo derecho de los ciudadanos a intervenir en la toma de decisiones, respecto al manejo de los recursos y las acciones que tienen un impacto en el desarrollo de nuestras comunidades”. (Defensoría del pueblo).

Plan de Ordenamiento Territorial:

“Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo” según la (Ley 388, 1997).

Políticas públicas:

“Es un proceso integrador de decisiones, acciones, inacciones, acuerdos e instrumentos, adelantado por autoridades públicas con la participación eventual de los particulares, y encaminado a solucionar o prevenir una situación definida como problemática. La política pública hace parte de un ambiente determinado del cual se nutre y al cual pretende modificar o mantener”. (Velasquez, 2009).

5.3 Marco normativo

Ley 44 de 1990. “Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias”. 18 de diciembre de 1990. D. O. 39.607.

Constitución Política colombiana. Teniendo en cuenta que la gestión del catastro en Colombia se constituye en un servicio público, según el artículo 365, “estos son inherentes a la finalidad social del Estado. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares” (Const. 1991, art. 365).

Resolución 070 de 2011 IGAC. “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”. 04 de febrero de 2011.

Resolución 1055 de 2012 IGAC. Por medio de la cual se reforma parcialmente la Resolución número 70 de febrero de 2011 en cuanto a, entre otros, las definiciones de avalúo catastral, predio, “inscripción de mejoras por construcciones o edificaciones en predio ajeno, actualización de la formación catastral, cobertura del proceso de actualización de la formación catastral, y la clasificación de las mutaciones”. (Resolución 1055 IGAC, 2012)

Acuerdo 10 del 2014. “Por el cual se adopta la revisión general del plan de ordenamiento territorial – POT del municipio de Tenjo Cundinamarca”. 21 de julio de 2014.

Ley 1753 de 2015. Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo. Todos por un nuevo país. 9 de junio de 2015. D.O. 49.538. Art. 104:

“Se promoverá la implementación del catastro nacional con enfoque multipropósito, entendido como aquel que dispone información predial para

contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica”. (Ley 1753, 2015).

CONPES 3958 de 2019: “Estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito”. 26 de marzo de 2019.

“Propone la implementación de la política pública de catastro multipropósito, que permita contar con un catastro integral, completo y actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información”. (CONPES 3958, 2019).

Ley 1955 de 2019. “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”. 25 de mayo de 2019. D. O. 50.964

“Establece que la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados”. (Ley 1955, 2019).

Decreto 148 de 2020. Por medio del cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Administrativo de Información Estadística”. 04 de febrero de 2020. D.O. 51.217. (aquí se contemplan los lineamientos legales para la gestión catastral nacional).

Resolución 377 de 2020 IGAC. “Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Soacha – Cundinamarca y se dictan otras disposiciones”. 02 de abril de 2020.

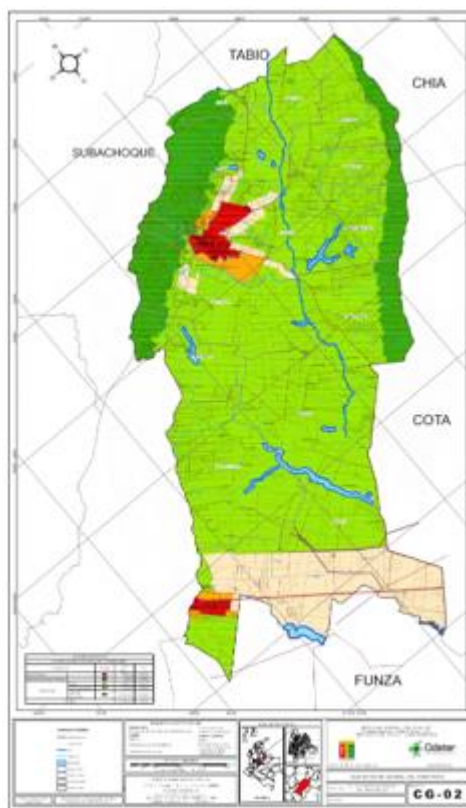
Resolución 1149 de 2021 IGAC. “Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito”. 19 de agosto de 2011.

6. MARCO METODOLÓGICO

6.1 Zona objeto de estudio

Tenjo se localiza a 37 km de Bogotá. El IGAC establece que el municipio limita al norte con Tabio, al nordeste y este con Chía y al sureste con Cota, al sur con Funza, al suroeste con Madrid y al noroeste con Subachoque. El municipio se encuentra dividido en 15 veredas y dos áreas urbanas: La central y la Punta.

Figura 2, Municipio de Tenjo Cundinamarca

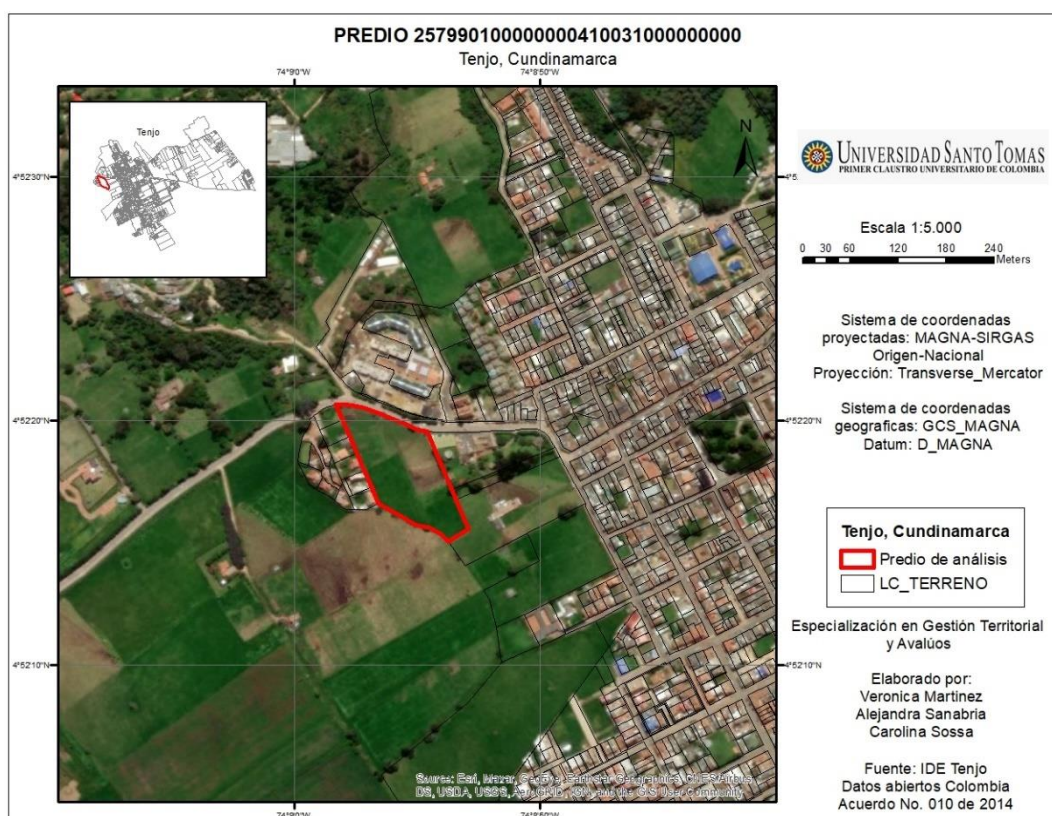


Fuente: POT – Acuerdo No. 10 del 2014.

El inmueble objeto de estudio está ubicado al occidente del área urbana municipal de Tenjo, en la zona urbana central, ubicado sobre una vía principal (Transversal 1G) que conecta al casco

urbano de Tenjo con el sector de la Punta, cuenta con un área de terreno de 13.952,92 m², de forma irregular. Esta zona del municipio se caracteriza principalmente por encontrarse en un área de desarrollo con algunas zonas de consolidación, en la que predominan lotes de grandes extensiones debido a que eran predios de vocación rural, los cuales fueron incorporados al perímetro urbano, mediante Acuerdo Municipal N° 10 de 2014 “*Por el cual se adopta la revisión general del plan de ordenamiento territorial – POT del municipio de Tenjo. Cundinamarca*”. 30 de junio de 2014.

Figura 3. Localización del proyecto



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

6.2 Tipos de información

6.2.1 Fuentes de información primarias

El acervo informativo necesario para el estudio de caso está basado en los productos cartográficos actualizados del área urbana (Observatorio Tenjo-Cundinamarca, 2023), la base catastral vigente, el instrumento de ordenamiento territorial vigente (POT 2014) de Tenjo, el marco normativo actual que lo rige y registros geográficos (Acuerdo N° 010 de 2014), el estatuto tributario actual del municipio. (Acuerdo N° 025 de 2017) y datos obtenidos en trabajo de campo (visita de inspección ocular al predio realizada el día 3 de febrero del 2024).

6.3 Técnicas de recolección de datos

Con el fin de desarrollar el análisis del estudio de caso y emitir el diagnóstico del predio localizado en la Cra. 1 # 0-36 de Tenjo, se recolectó la documentación jurídica tal como la escritura pública No. 84 con fecha 03 del mes de marzo de 1937 de la notaría de Chía, Cundinamarca, las facturas del pago de la tributación Predial Unificada del 2022, certificado catastral, certificado de la Secretaria de Urbanismo y la información de la actualización de catastro urbano de dicho municipio del año 2021. Los documentos jurídicos se obtuvieron del representante legal de la Parroquia de Tenjo, propietario del predio, la información complementaria se solicitó mediante derechos de petición a la alcaldía del municipio.

6.3.1 Alistamiento de la información

Se realizó el alistamiento de la información indispensable para diagnosticar el predio de la siguiente manera:

1. Información catastral vigente.
2. Cartografía básica.

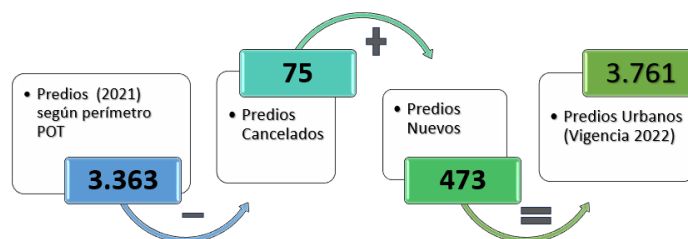
3. Orto foto.
4. Acuerdo del POT y demás normas pertinentes.
5. Certificado catastral.
6. Certificado de la Secretaria de Urbanismo.
7. Escritura.

6.4 Análisis de la información

Se dispuso de los datos concernientes a la actualización de catastro realizada en Tenjo Cundinamarca, posteriormente, se realizó el análisis de la norma específica para el predio objeto de estudio.

El Municipio de Tenjo cuenta con 3.761 predios urbanos, es decir, la base catastral cuenta con 398 predios adicionales a los 3.363 predios identificados en el perímetro urbano según el POT. Esta diferencia responde a 75 predios cancelados y 473 incorporados.

Figura 4. Cambios en los predios urbanos del Municipio de Tenjo



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024.

Con la actualización catastral en el área urbana, el avalúo catastral del municipio tuvo un incremento del 365% para la vigencia 2022, con respecto de la vigencia anterior.

Figura 5. Incremento en el Avalúo Catastral



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

Del total de las unidades prediales, el 10% de los predios sufrieron variaciones en el avalúo inferior al 94%, el 25% de los predios presentaron variaciones de avalúo entre el 94% y el 199% y el 20% de los predios, variaciones de avalúo superiores al 793%.

Tabla 3. Variaciones en el avalúo

Total predios urbanos		3761
Variaciones en el avalúo inferior al 94%	10%	376
Variaciones de avalúo entre el 94% y el 199%	25%	940
Variaciones de avalúo superiores al 793%	20%	752
No presentaron variación	45%	1692

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

6.4.1 Análisis normativo del predio.

El predio estudio de caso se encuentra en la Cra 1 No. 0-36 del municipio de Tenjo, se encuentra dentro del siguiente marco normativo como se evidencia en la tabla 4, así mismo, según certificado emitido por la Secretaría de Urbanismo, se menciona que el predio presenta un

área de afectación reglamentada por el Acuerdo Municipal No. 10 del 30 de junio de 2014 en su artículo 14:

Tabla 4. Marco normativo del predio

Clase de Suelo:	Urbano
Categoría del Suelo	No Protegido
Área de actividad:	Residencial 3
Tratamiento urbanístico:	Tratamiento Desarrollo.
Usos urbanos:	
• Usos Principales:	Residencial Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
• Usos Compatibles:	Dotacional 4, Comercio y servicios 4.
• Usos Condicionados:	Dotacional 2 y 3, Industrial 1 (artesanal, sin ocasionar vertimientos líquidos, o emisiones atmosféricas), Comercio y Servicios 2.
• Usos prohibidos:	Usos aquí no señalados.

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 – Con base en el certificado de la secretaria de urbanismo

Figura 6. Normatividad de afectación

ARTICULO 14 ÁREAS QUE CONFORMAN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE TENJO. De conformidad con lo establecido en los artículos 11 y 12 del presente Acuerdo, las áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal del municipio de Tenjo, son las que se indican a continuación:

NUMERAL 3.-ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA. Las áreas de especial importancia ecosistémica, que son las rondas hidráulicas de cuerpos de agua como ríos, quebradas y humedales.

a) ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS Y QUEBRADAS Y HUMEDALES. Las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos y quebradas y humedales contarán con una franja de protección así: Nacimientos 100 Mts, medidos a partir de su periferia; Cauces de ríos y quebradas permanentes 30 Mts, medidos desde el nivel máximo de aguas o cota máxima de inundación; Humedales 50 Mts, medidos desde el nivel máximo de aguas o cota máxima de inundación en todo su entorno.

Fuente: Tomado del certificado de la secretaria de urbanismo

Además, el documento proporcionado por la Secretaría de Urbanismo muestra claramente la ubicación y el área afectada del terreno, que abarca 6.798,79 metros cuadrados correspondientes a la zona de protección de la ronda hídrica.

Figura 7. Demarcación de la afectación hídrica



Conforme a lo anterior el predio cuenta con la siguiente área aproximada de ronda hídrica:

ZONIFICACION AMBIENTAL	
SUB ZONAS	AREA M2
Estructura Ecológica Principal (Quebrada) – Ronda Hídrica	6.798,79

Fuente: Tomado del certificado de la secretaria de urbanismo

El predio tiene forma irregular, con un área de terreno de 13.952,92 m², cabe resaltar que, restando la afectación de la ronda hídrica, el área neta es de 7.154,13 m², por lo tanto, con base en esa área neta se calculan las cesiones obligatorias que corresponden a un 18% en total de cesiones obligatorias y un 25% proyectado de vías locales, obtenido así un área útil de 4.077,85 m².

Tabla 5. Área de Urbanismo

ÁREA DE URBANISMO	
Área total	13.952,92
(-) Afectación ronda hídrica	6.798,79
Área Neta	7.154,13
(-) Cesiones Obligatorias (18%)	1.287,74
(-) Vías Locales (25%)	1.788,53
ÁREA UTIL	4.077,85

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 – Con base en el certificado de la secretaria de urbanismo

El inmueble está considerado con una destinación económica de Lote urbanizable no urbanizado (R) y según el acuerdo Municipal No. 025 de 2017 la normatividad tributaria aplicada a este predio es la siguiente:

Figura 8. Normatividad Tributaria

Los Lotes urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados con área superior a 400 metros cuadrados que tengan viabilidad de servicios públicos pagarán la tarifa única igual al veinte por mil (20 X1000) y aquellos predios que no tengan viabilidad de servicios públicos pagarán la tarifa de (17.6 X 1000).

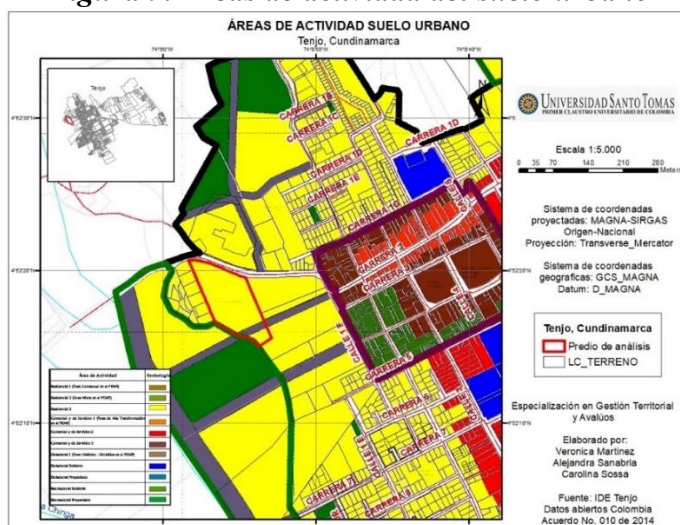
Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

6.4.2 Análisis de la cartografía disponible.

El análisis cartográfico normativo del predio de estudio, se realizó sobre la base catastral predial del municipio y los planos contenidos en el Acuerdo No. 010 de 2014 correspondientes al POT aprobado.

- En el Mapa “Áreas de actividad suelo urbano y de expansión urbano central”, se identificó que el predio está dentro de la actividad Residencial 3.

Figura 9. Áreas de actividad del suelo urbano



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 - Con base el Mapa CU-01 del POT – Acuerdo No. 10 del 2014

Del área de actividad residencial 3, se establecen los usos compatibles, condicionados y prohibidos dentro del POT.

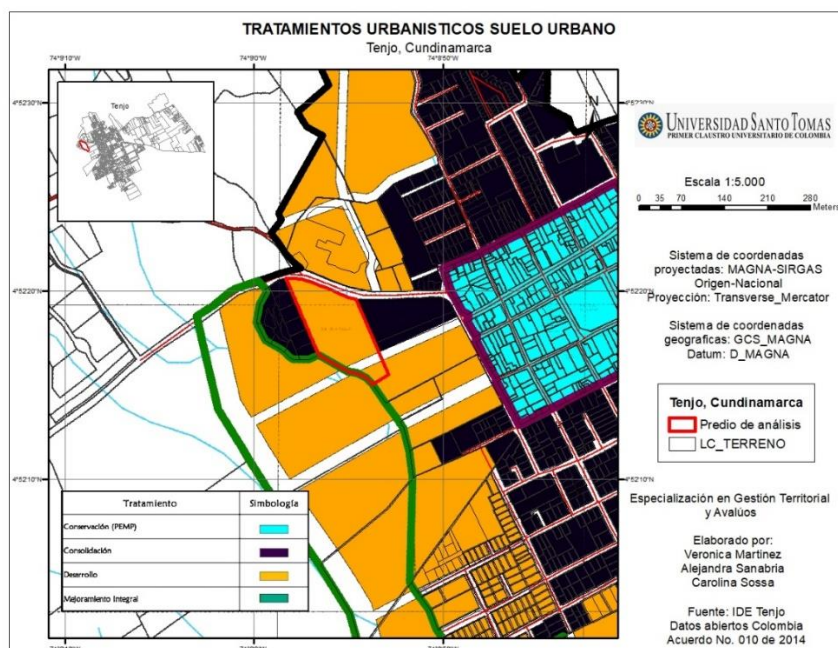
Figura 10. Usos compatibles, condicionados y prohibidos dentro del POT

SUELO URBANO - SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	
CENTRO Y LA PUNTA	
Área de Actividad Residencial 3	
Usos	
Uso principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Usos compatibles	Dotacional 4, Comercio y Servicios 4.
Usos condicionados	Dotacional 2 y 3, Industrial 1 (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas), Comercio y Servicios 2.
Usos prohibidos	Los demás.

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 - Con base al POT – Acuerdo No. 10 del 2014

- En el mapa “Tratamientos en Suelo Urbano y de Expansión Urbana Central”, se identificó que el predio cuenta con tratamiento de Desarrollo.

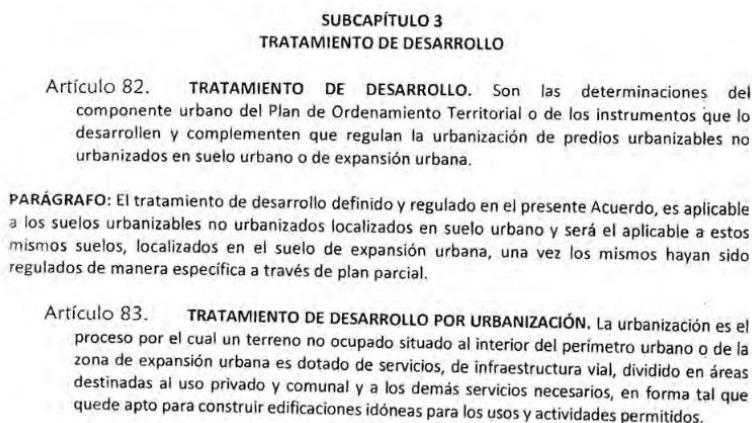
Figura 11. Tratamientos Urbanísticos en Suelo Urbano



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 - Con base el Mapa CU-03 del POT – Acuerdo No. 10 del 2014

De lo cual, se establece dentro del POT la definición del tratamiento.

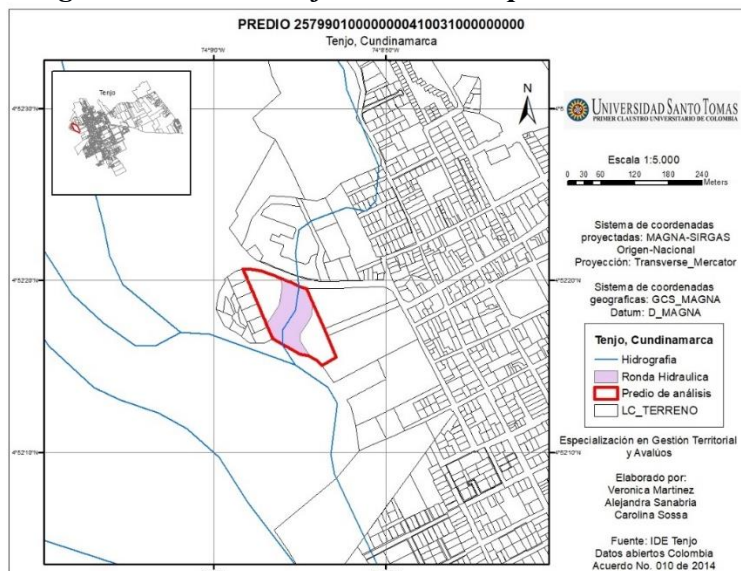
Figura 12. Definición del tratamiento



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 - Con base al POT – Acuerdo No. 10 del 2014

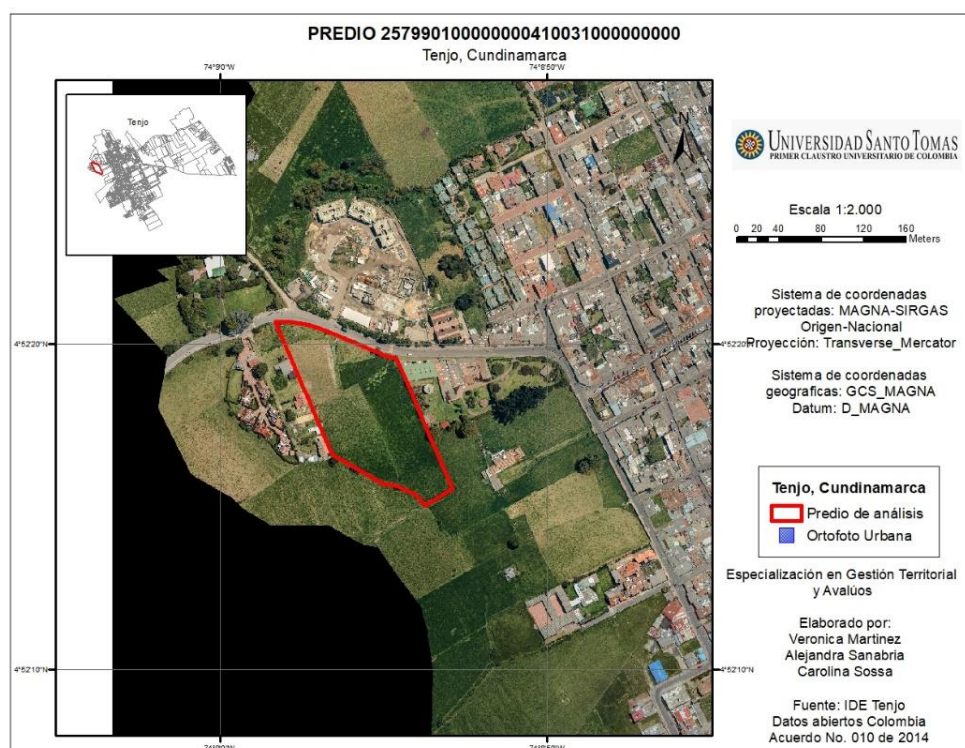
- De acuerdo a la cartografía disponible en la IDE del municipio de Tenjo, se utilizaron herramientas de geoprocresamiento para realizar un alcance de 30 m a cada lado de la línea de la quebrada correspondientes a la ronda hídrica, evidenciando la afectación dentro del predio.

Figura 13. Área de influencia de la quebrada



- Se ubicó el predio estudiado en la ortofoto urbana para el municipio del año 2023 disponible en la IDE, en la cual se evidenció que la quebrada no se encuentra físicamente dentro del predio.

Figura 14. Ubicación del predio



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

6.4.3 Visita de inspección ocular.

El 3 de febrero del 2024 tuvo lugar una exploración en el predio ubicado en la Carrera 1 No. 0-36, donde se constató que físicamente, la quebrada no atraviesa el predio como lo indica la cartografía implementada por el POT del municipio de Tenjo. Sin embargo, según la información jurídica, el vallado está situado en el occidente del terreno; no obstante, durante la visita de campo, no se detectó ninguna afectación.

Figura 15. Visita de inspección ocular



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

Como se mencionó anteriormente, aunque existe una demarcación en el límite occidental del predio donde debería encontrarse la quebrada, no se visualiza físicamente el cuerpo de agua. Sin embargo, cuenta con una construcción de tuberías que la canalizan, desviando su flujo natural.

Figura 16. Demarcación de la quebrada evidenciada en la visita de inspección ocular





Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024.

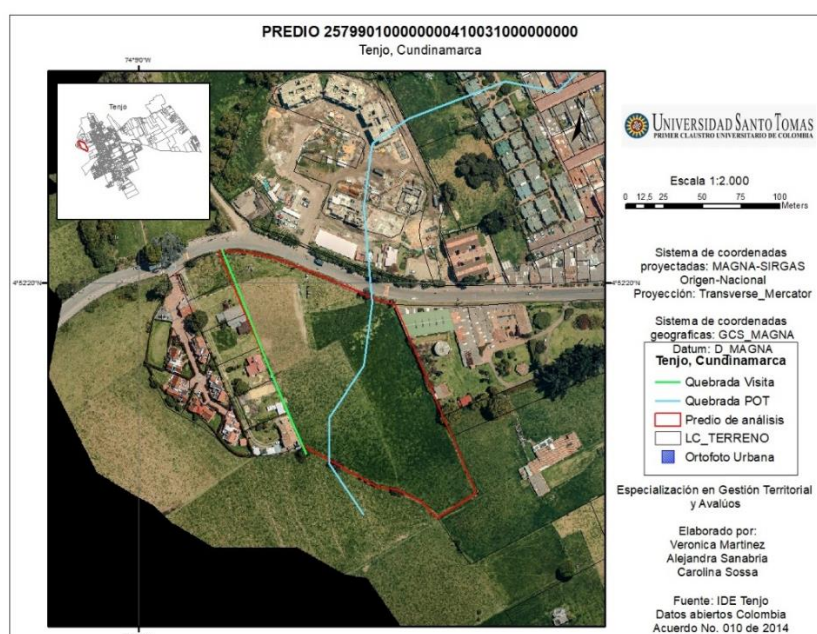
Dentro de los documentos solicitados y aportados por el propietario se encuentra la escritura pública No. 84 con fecha 03 del mes de marzo de 1937 de la notaría Chía, Cundinamarca, dentro de la descripción del predio no se evidencia la existencia de la quebrada:

“Una finca rural situada en jurisdicción del municipio de Tenjo radicado en el partid, vereda de Churuguaco, compuesta dicha finca, de un globo de terreno con casas de habitación en él edificadas, de paredes de bahareque y cubiertas con paja, la cual han convenido denominar con el nombre de “san José” dicha finca está hoy comprendida dentro de los linderos siguientes por el cambio de dueños: por un costado, con el camino público que de Tenjo conduce a Facatativá, por otro costado, con tierras hoy de Rafael Correa, por otro costado, con finca que fue del señor Rogelio Matallana y es hoy de los herederos o cesionarios de estos: señalados por cerca de alambre y vallado y por su otro costado, con propiedades de los señores Joaquin Leonidas Forero Correa y parte con herederos de Rafael Feano.” (Escritura pública No. 84, 1937)

Adicionalmente, los linderos descritos en la escritura y los evidenciados en el certificado catastral emitido por el gestor catastral “Catastro Avanza” del municipio de Tenjo, no se constata la existencia de la quebrada.

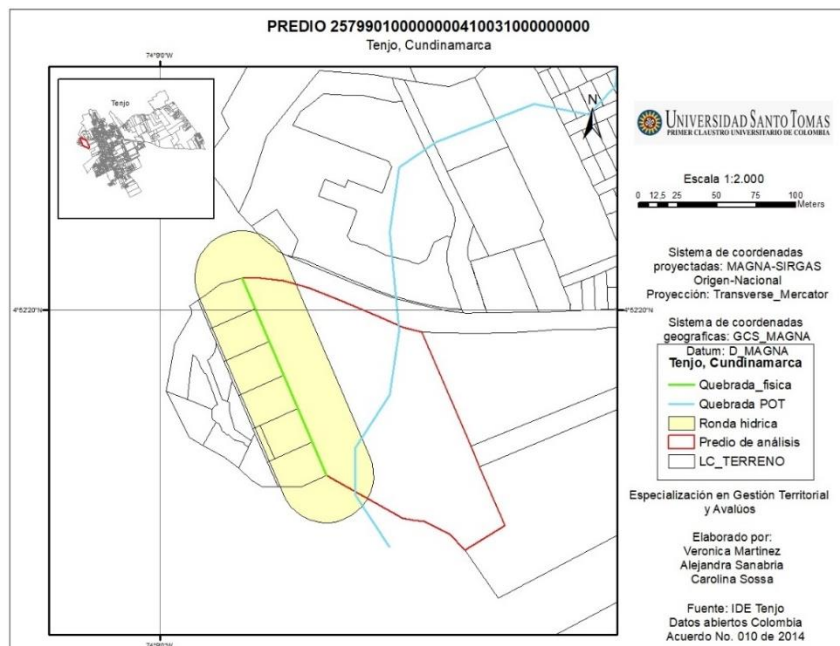
De acuerdo con lo mencionado, se realizó un mapa comparando la proyección del cauce de la quebrada según la inspección ocular, con el establecido en el POT, encontrando que, de acuerdo a la realidad física del predio, este solo sería afectado por la ronda hídrica de 30 metros en el costado occidental.

Figura 17. Quebrada de acuerdo a la visita vs quebrada establecida en el POT.



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024

Figura 18. Ronda hídrica proyectada.



Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024.

De esta manera, la afectación de la ronda hídrica proyectada sería de 4.277,72 metros cuadrados, lo cual incidiría directamente en que el área útil después de descontar las cesiones sería mayor.

Tabla 6. Área Útil

ÁREA DE URBANISMO	
Área total	13.952,92
(-) Afectación ronda hídrica	4.277,72
Área Neta	9.675,2
(-) Cesiones Obligatorias (18%)	1.741,53
(-) Vías Locales (25%)	2.418,9
ÁREA UTIL	5.514,77

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 – Con base en el certificado de la secretaria de urbanismo

6.4.4 Impuesto predial

Dado que el destino económico del predio según el certificado catastral del año 2022, es Lote Urbanizado No Construido como se puede evidenciar en la ilustración 12, es objeto de la aplicación de una tarifa más alta del impuesto predial, teniendo en cuenta que se asume que, al no desarrollarse, no se está efectuando la función social de la propiedad.

Tabla 7. Certificación catastral



CERTIFICACIÓN CATASTRAL MUNICIPIO DE TENJO

Radicación N°: 25-799-00001482-2022

Fecha y hora de expedición: 23-SEP-2022 09:09

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Identificadores Prediales		
Municipio – Departamento:	TENJO - CUNDINAMARCA	
Nupre:		
Número Predial Nacional:	257990100000000410031000000000	
Folio de Matricula Inmobiliaria:	-100034701856370000	
Nomenclatura o Nombre:	K 1 0 36	
Información Física		Información económica Avalúo Catastral (\$): \$3,181,270,000
Área de Terreno (m2):	13,953	
Área de Construcción (m2):		
Destino Económico:	2561 - Lote Urbanizado No Construido	
Uso – Descripción	Área de Construcción (m2)	
Información jurídica		
Tipo Documento	No. Documento	Nombres y apellidos o Razón Social
NIT	0	PARROQUIA DE TENJO

Fuente: Gestor catastral municipio de Tenjo.

En el recibo del impuesto predial del año 2022, se constata que producto de la actualización catastral el valor a pagar tuvo un incremento del 302,07%, pasando de ser de \$11'140.170 en el año 2021 a \$44'792.280 para el año 2022.

Tabla 8. Recibo impuesto predial año 2022.

ALCALDIA MUNICIPAL DE TENJO
SECRETARÍA DE HACIENDA
800095174
CALLE 3 NO 3 -86 Teléfono:864-64-71

Factura N° 2022011617
REFERENCIA N° 10202201161701
Fecha: 15/03/2022 11:00:44

NUM. PREDIAL (30): 2579901000000041003100000000
NUM. PREDIAL ANT. (15): 010000410031000
NIT.J.C.C 0
DIRECCIÓN PREDIO K 1 O 36
PROPIETARIO PARROQUIA DE TENJO
COOPROPIETARIO
MAT. INMOBILIARIA 100034701656370000

No. Factura Anterior 2021003256
Área Hectareas 1
Último Año Pago 2021
Dirección K 1 O 36

Año a Pagar 2022
Área Metros 3852.94
Fecha de Pago 15/03/2021
Destino Económico R

Pague Antes Del 31/03/2022
Área Construida Metros 0
Valor Pagado 11,140,170

NUM. PREDIAL NACIONAL: 0100000000410031000000000

ARO	I / MIL	AVALLUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	17.8	3.181.272.000	55.990,353		-11.198,071					-2	44.792,280

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	55.990,353
Interes Predial	
Descuentos	-11.198,071
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	-2

La presente factura presta mérito ejecutivo de conformidad con el artículo 828 del E.T.N en concordancia con el artículo 98 del C.P.A.C.A.

Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
55,990,351	-11,198,071	44,792,280	31/03/2022

Contra la presente procede recurso de reconsideración de conformidad con el artículo 720 del E.T.N dentro de los dos (2) meses siguientes a su notificación.

Observaciones

WWW.TENJO-CUNDINAMARCA.GOV.CO

Zona

Fuente: Propietario del predio.

Según el propietario del predio, este no se ha urbanizado dada la afectación causada por la quebrada porque como se explicó anteriormente, el área neta se disminuye por la ronda hídrica y por lo tanto la rentabilidad de los posibles proyectos que se quieran llevar a cabo, es decir, el propietario se ve afectado no solo por no poder desarrollar el predio plenamente a causa de lo determinado en la cartografía del POT, sino también por la tarifa aplicada para el cálculo del impuesto predial.

7. CONCLUSIONES

- Es crucial que las administraciones locales realicen procesos catastrales precisos y transparentes para evitar la localización de afectaciones ambientales inexistentes, asegurando un desarrollo urbano equitativo y sostenible. Se debe tener en cuenta la importancia de la interoperabilidad entre los instrumentos de planificación y la actualización catastral; ya que, para el caso de estudio, las restricciones impuestas por la existencia de una quebrada que físicamente no atraviesa el predio limitan las posibilidades de desarrollo del mismo.
- La alteración de la base de imponible de la carga predial del predio debido a la supuesta afectación ambiental puede afectar el recaudo fiscal del municipio, dado que al presentar un aumento de aproximadamente el 300% en el cobro, el propietario puede negarse a pagar, afectando la captación de recursos del municipio para financiar servicios públicos e infraestructura.
- El propietario puede incurrir en gastos adicionales relacionados con la defensa legal, la corrección de la información catastral y la implementación de medidas para demostrar la inexistencia de la quebrada, generando una carga financiera imprevista.
- La incorrecta identificación de la quebrada puede ocasionar la desconfianza de los propietarios y la comunidad, en los desarrollos de actualización de catastro, dado que no se tiene en cuenta la realidad física del territorio, desencadenando en una disminución de la participación ciudadana y la colaboración comunitaria.
- La restricción al desarrollo del predio puede los escenarios cotidianos de los residentes al limitar la disponibilidad de nuevas infraestructuras, servicios y espacios recreativos. Esto reduce los proyectos residenciales o comerciales afectando el crecimiento local y disminuyendo la demanda de propiedades y condicionando las transacciones inmobiliarias.

8. RECOMENDACIONES

➤ En la inspección ocular al predio se evidenció que la quebrada tiene su cauce al costado occidental, y de ser identificada correctamente en los instrumentos de planificación, esta afectaría otros predios colindantes, dentro de los cuales se encuentra un conjunto residencial, por lo que se recomiendan incluir en el POT del municipio acciones de mitigación del riesgo por inundación de la quebrada, así mismo con el correcto manejo y limitaciones de la ronda hídrica.

➤ Dado que el POT cumple el plazo de vigencia (12 años) en el año 2026, se recomienda adoptar los lineamientos del Decreto 1232 del 2020, incluyendo la escala estipulada para la cartografía de 1:5000 o de mayor detalle para el suelo urbano, asegurando así que la información corresponda a la realidad física del municipio evitando las posibles consecuencias para los propietarios.

➤ Para el planteamiento y diagnóstico del POT de Tenjo, es imperativo revisar la cartografía hídrica utilizada. La actual cartografía no presenta la precisión y eficiencia necesarias para reflejar con exactitud la realidad física de los predios. Esta revisión es fundamental para garantizar que las planificaciones de desarrollo se elaboren de acuerdo a datos fidedignos, que faciliten una gestión más idónea de los recursos hídricos, una planificación territorial para evitar derivados de discrepancias en la información hidrográfica y la realidad física.

➤ El aspecto fiscal en los procesos de actualización catastral debe ser un componente de manejo transversal, siendo esencial para asegurar una recaudación justa y equitativa de impuestos prediales, reflejar adecuadamente el valor de los inmuebles y permitir una planificación fiscal eficiente por parte de los municipios. El avalúo catastral es el método más común para

establecer la base imponible de la tributación predial, pero existen alternativas como el valor comercial de mercado, los ingresos potenciales, la superficie del inmueble, y el coste de construcción, entre otros que podría analizar la administración municipal para que los cobros promuevan la equidad fiscal y permitan una gestión eficiente y sostenible del territorio.

➤ En cualquier nuevo proceso de planificación del territorio, incluida la actualización catastral, es fundamental la participación ciudadana para tomar decisiones transparentes, legítimas y efectivas, además de fomentar la sostenibilidad, la inclusión y el empoderamiento de la comunidad, quienes son los que habitan y conocen en detalle el territorio. De esta forma, se puede generar una retroalimentación oportuna y evitar errores que perjudiquen a los actores territoriales.

➤ Después de un proceso de actualización es de suma importancia que la administración y el concejo municipal revisen o modifiquen el estatuto tributario para que la liquidación del impuesto predial y las proyecciones del recaudo corresponda a la realidad del territorio, implementando políticas y acciones de mitigación con el fin de evitar impactos socioeconómicos traumáticos para los contribuyentes.

9. GLOSARIO

➤ Actualización Catastral:

Conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físicos y jurídicos del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario. (Resolución IGAC 070, 2011).

➤ Avalúo catastral:

Valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción. (Decreto 148, 2020).

➤ Impuesto Predial: “Es el pago que todo propietario, poseedor o quien disfrute del bien debe realizar sobre los bienes inmuebles o predios ubicados en el Distrito Capital”. (Secretaría Distrital de Hacienda, 2020).

➤ Ordenamiento territorial:

El ordenamiento territorial es un instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr

una adecuada organización político administrativa del Estado en el territorio, para facilitar el desarrollo institucional, el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial, entendido este como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambientalmente y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico-geográfica de Colombia. (Ley 1454, 2011).

➤ Políticas públicas:

La política pública es un proceso dinámico, cuyo efecto no es eliminar el problema mediante un enunciado, sino transformar el comportamiento de los actores relacionados con el problema, por ejemplo: la política de producción y consumo sostenible no soluciona el problema de la contaminación, sino que define mecanismos para que quienes contaminan cambien sus procesos productivos o sus hábitos de consumo. (Minvivienda, 2020).

10. BIBLIOGRAFÍA

- Acuerdo N° 010 de 2014.* (s.f.). Obtenido de https://concejotenjo.micolombiadigital.gov.co/sites/concejotenjo/content/files/000046/2300_acuerdo-no-010-de-2014.pdf
- Acuerdo N° 025 de 2017.* (s.f.). Obtenido de https://concejotenjo.micolombiadigital.gov.co/sites/concejotenjo/content/files/000430/21487_acuerdo-025.pdf
- Atomium services.* (s.f.). Obtenido de <https://atomiumservices.com/blog/planificacion-urbana/>
- Código Civil Art.669.* (s.f.). Obtenido de https://leyes.co/codigo_civil/669.htm
- Concejo municipal de Tenjo.* (04 de 07 de 2014). Obtenido de <http://www.concejo-tenjo-cundinamarca.gov.co/proyectos-de-acuerdo/acuerdo-municipal-no-010-de-2014>
- CONPES 3958 de 2019.* (2019). Obtenido de <https://catastromultiproposito.dnp.gov.co/acerca-de/Paginas/politica-publica-y-normativa.aspx#:~:text=CONPES%203958%20de%202019%E2%80%8B,para%20poder%20implementar%20la%20pol%C3%ADtica.>
- Consejo Nacional de Política Económica y Social 3958.* (26 de 03 de 2019). Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3958.pdf>
- constitución política de Colombia. (1991). *Art. 365.* Obtenido de Capítulo 5: De la finalidad social del estado y de los servicios públicos / Artículo 365: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991_pr012.html
- Decreto 148.* (04 de 02 de 2020). Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=105952>
- Defensoria del pueblo.* (s.f.). Obtenido de <https://defensoria.gov.co/participacion-ciudadana>
- Escritura pública No. 84. (03 de 03 de 1937). Chía.
- Garay-Ovalle, J. M. (2022). *Universidad Católica de Colombia.* Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/entities/publication/a8b22939-f7e4-43e0-add7-418a3143992f>
- Gobernación de Cundinamarca.* (s.f.). Obtenido de <https://www.cundinamarca.gov.co/atencion-y-servicio-a-la-ciudadania/informacion-de-interes/glosario#:~:text=Base%20gravable.,monto%20de%20la%20obligaci%C3%B3n%20tributaria.>
- Henao, M. (2019). *CATASTRO COMO INSTRUMENTO EN LA PLANEACIÓN TERRITORIAL.*. Obtenido de <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/65055/Tesis%20Final.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- IDECA.* (s.f.). Obtenido de <https://www.ideca.gov.co/recursos/glosario/ortoimagen>
- IGAC.* (2022). Obtenido de <https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2023-07/DEFINICIONES%20Y%20CONCEPTOS%20OIC.pdf>
- Iregui, A. M. (2023). *Banco de la República.* Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/el-impuesto-predial-colombia-evolucion-reciente-comportamiento-las-tarifas-y-potencial-recaudo>
- Ley 1753.* (09 de 06 de 2015). Obtenido de <https://www.sic.gov.co/sites/default/files/documentos/LEY-1753-15%20Plan%20Nacional%20de%20Desarrollo%202014%20-%202018.pdf>
- Ley 1955.* (25 de 05 de 2019). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1955_2019.html
- Ley 388.* (18 de 07 de 1997). Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Ley 44.* (18 de 12 de 1990). Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>
- Ley 44.* (18 de 12 de 1990). Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>
- Martínez Pineda, Y. R. (2023). *Pontificia Universidad Javeriana.* Obtenido de <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/65055>
- Mayorga Henao, J. M. (2019). Documento de Diagnostico y Análisis de los Instrumentos de Financiación del Desarrollo Territorial o Urbano. Santa Marta.

- Observatorio Tenjo-Cundinamarca.* (2023). Obtenido de http://observatorio.tenjo-cundinamarca.gov.co/observatorio-inmobiliario/descargas?field_fecha_de_emision_value=1&term_node_tid_depth=212#
- Resolución 070 IGAC.* (04 de 02 de 2011). Obtenido de https://antiguo.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_70_de_2011.pdf
- Resolución 1055 IGAC.* (31 de 10 de 2012). Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=86194>
- Resolución 1149 IGAC.* (19 de 08 de 2021). Obtenido de <https://antiguo.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-1149-de-2021>
- Resolución 1849 de 2021.* (s.f.). Obtenido de <https://www.alcaldiasoacha.gov.co/NuestraAlcaldia/NormatividadVigente/Normatividad%20Municipal/Resoluciones/Planeaci%C3%B3n/RESOLUCI%C3%93N%201849%20DE%2031%20DICIEMBRE%202021.pdf>
- Resolución 377 IGAC.* (02 de 04 de 2020). Obtenido de <https://antiguo.igac.gov.co/es/noticias/el-instituto-geografico-agustin-codazzi-habilita-al-municipio-de-soacha-como-gestor#:~:text=A%20trav%C3%A9s%20de%20la%20Resoluci%C3%B3n,prestar%20el%20servicio%20p%C3%BAblico%20catastral.>
- Resolución 388 IGAC.* (13 de 04 de 2020). Obtenido de https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/normograma/resolucion_388_de_2020.pdf
- Resolución 471 IGAC.* (2020). Obtenido de https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_471_de_2020.pdf
- Resolución 509.* (2020). Obtenido de https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normativa/normograma?field_calificacion_de_la_norma_target_id=92&combine=388&field_fecha_de_emision_value=&field_fecha_de_emision_value_1=
- Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020.* (2020). Obtenido de <https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-conjunta-snr-04218-igac-499-de-2020>
- Resolución IGAC 529.* (2020). Obtenido de https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_529_de_2020.pdf
- Secretaría Distrital de Hacienda.* (s.f.). Obtenido de <https://www.haciendabogota.gov.co/es/impuestos/impuesto-predial-unificado>
- Velasquez.* (2009). Obtenido de <https://minvivienda.gov.co/node/676>