



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SNIES 1704

INVENTARIO DEL NIVEL Y GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

ANGÉLICA LORENA ROCHA FORERO
Ingeniera Topográfica
DANIEL IGNACIO HIGUERA ARÉVALO
Ingeniero Catastral y Geodesta

OBJETIVO GENERAL



Efectuar el análisis del estado de desactualización del catastro de los municipios que hacen parte del departamento de Cundinamarca, determinando su nivel y grado.

ÁREA DE ESTUDIO

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

El proyecto se realizó sobre los 116 municipios del Departamento, debido a su comportamiento a nivel general.



METODOLOGIA

- ✓ Análisis estadístico del estado del catastro, que permite identificar el nivel y grado de desactualización a escala municipal.
- ✓ Depuración de las estadísticas catastrales de vigencias de la actualización con cortes 1 de enero de 2009 a 1 de enero de 2019.
- ✓ Procesamiento de los datos, mediante la utilización de herramientas como Excel y Arcgis 10.3; la información resultante se representará en tablas, gráficas y cartografía temática.



PROCEDIMIENTO

- ✓ Se cuantifica el número de municipios que entraron en vigencia en el periodo de los últimos 10 años.



VIGENCIA (año)	ESTADO DEL CATASTRO
Igual a cero	Sin formar
Entre 2015 y 2019	Actualizado
Entre 2014 y anteriores distinto de 0	Desactualizado

- ✓ Se cualifica el estado del catastro, según las variables definidas y se cuantifica a nivel municipal, según la variable Estado del Catastro; para obtener el Nivel de Desactualización.

- ✓ Se cualifica por municipios, según la variable Grado de Desactualización, medido por el número de años transcurridos después de 5 años de la última actualización catastral.

AÑOS DE DESACTUALIZACIÓN	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN
Menor a 5 años	Bajo
Entre 6 y 8 años	Medio
Entre 9 y 12 años	Alto
Mayor a 12 años	Muy alto

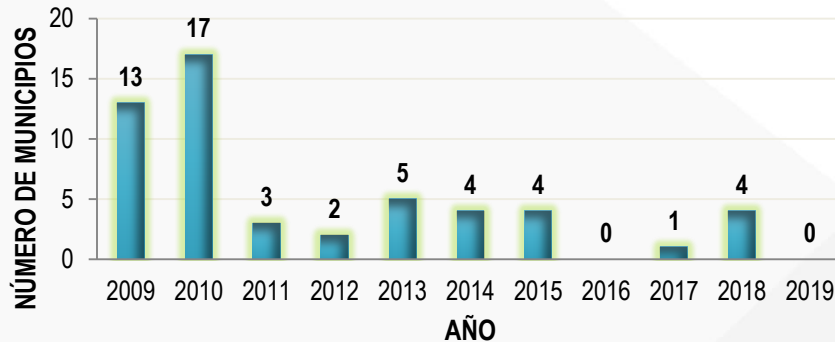
DESARROLLO Y RESULTADOS

1. DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DEL CATASTRO EN EL DEPARTAMENTO PERIODO 2009-2019

TOTAL DE MUNICIPIOS ACTUALIZADOS PERIODO 2009-2019												
ZONA	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
URBANA	13	17	3	2	5	4	4	0	1	4	0	53
RURAL	13	17	2	3	4	4	5	0	1	4	0	53

Del los 116 municipios, en la última década se ha actualizado el 45.68% del departamento, siendo el 2010 el año con la mayor cantidad de municipios actualizados en la zona urbana y rural, en contraste con el 2016 en el que no se realizó este proceso en el departamento.

**Municipios actualizados por año
zona urbana**



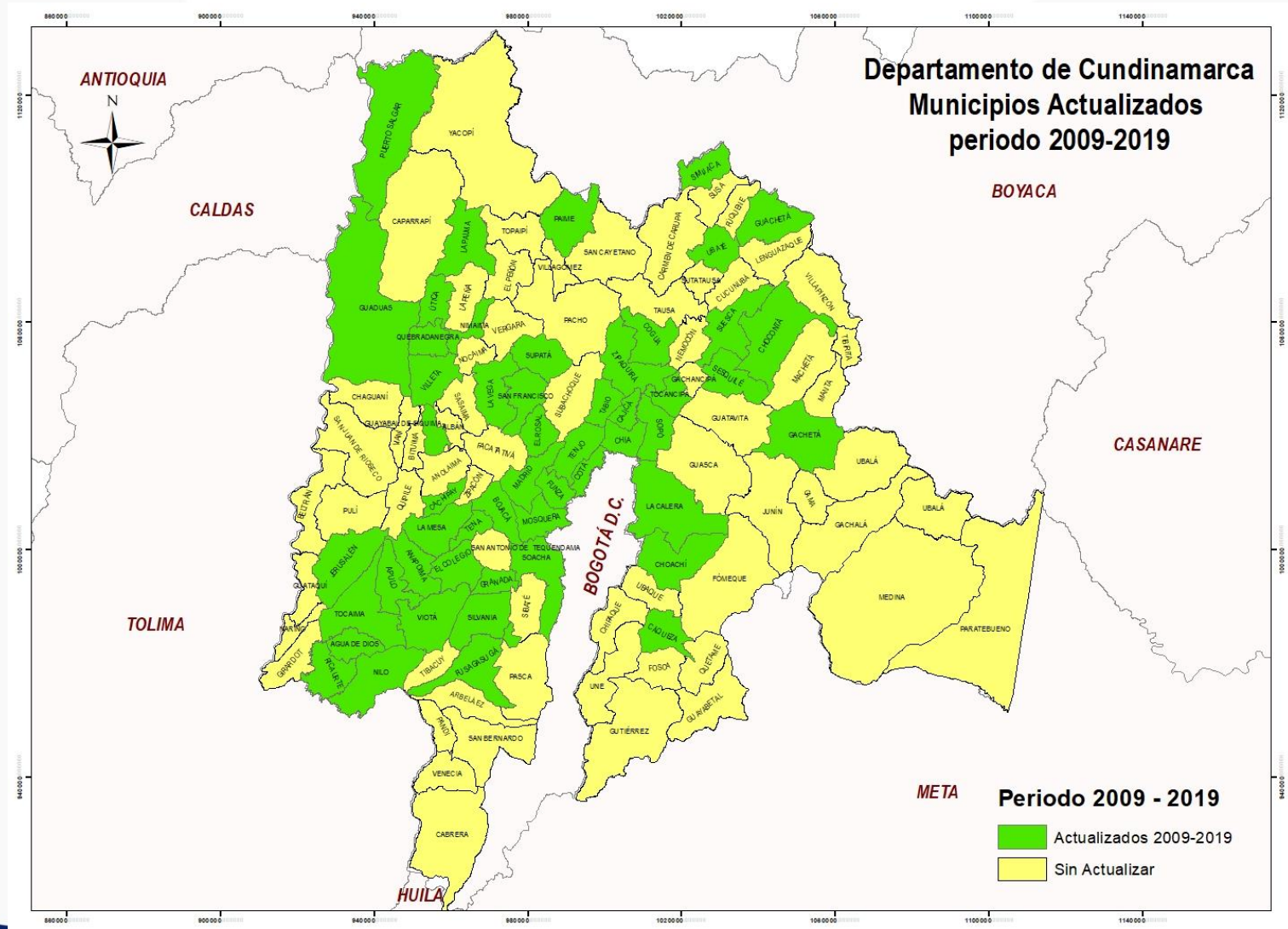
En los años 2009 y 2010 se realizó el mayor número de procesos de actualización, con un total de 30 municipios, durante los siguientes años esta actividad disminuyó considerablemente, en los años 2016 y 2019 no se realizó ningún proceso.

53 municipios del departamento han tenido procesos de actualización en la última década, dejando desatendidos 63 municipios, los cuales cuentan con más de diez años sin efectuar una actualización de la información de sus predios.

**Municipios actualizados por año
zona rural**



INVENTARIO DEL NIVEL Y GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SNIES 1704



Vigencia por seis años



Acreditación Institucional
Internacional



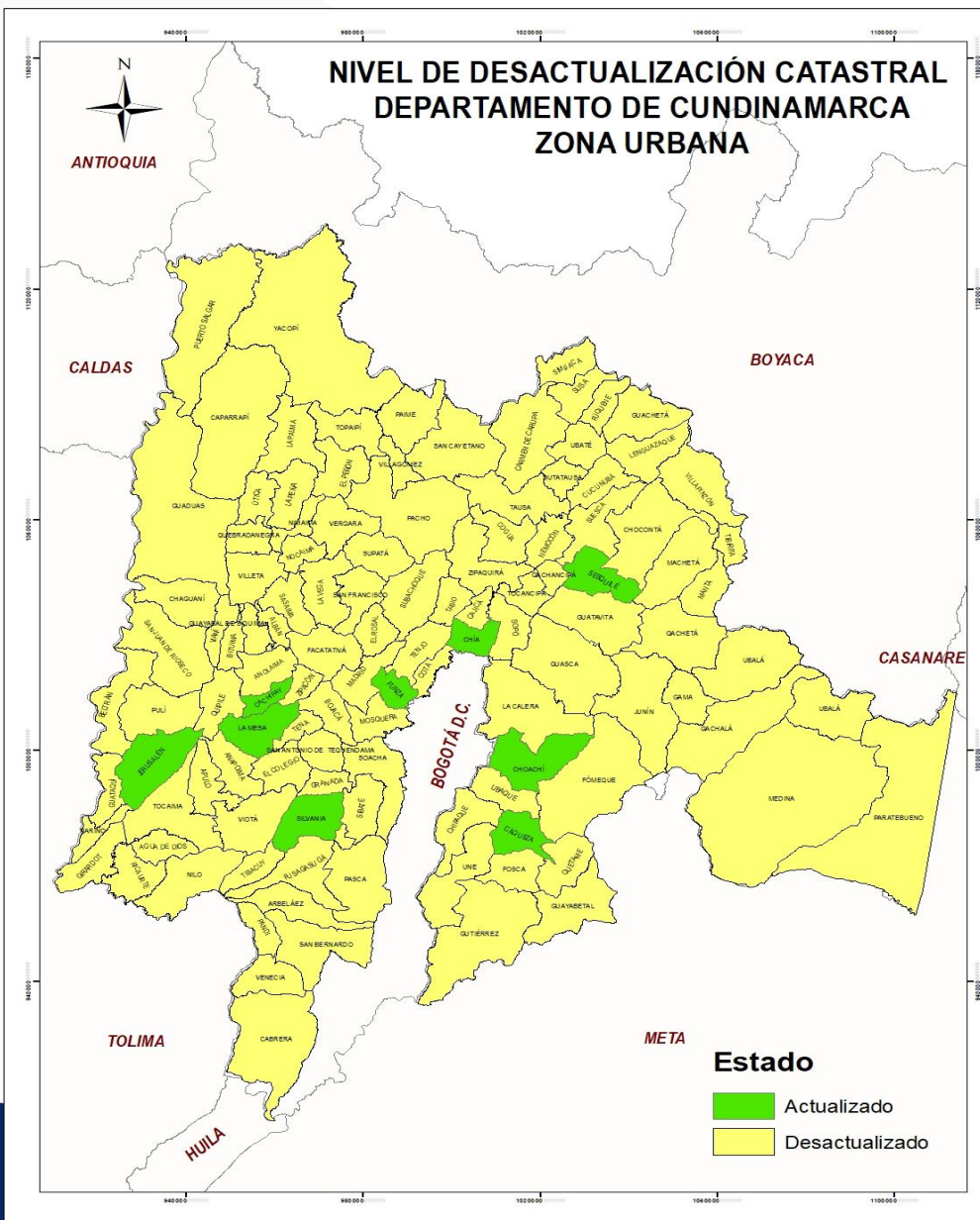
2. NIVEL DE DESACTUALIZACIÓN DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

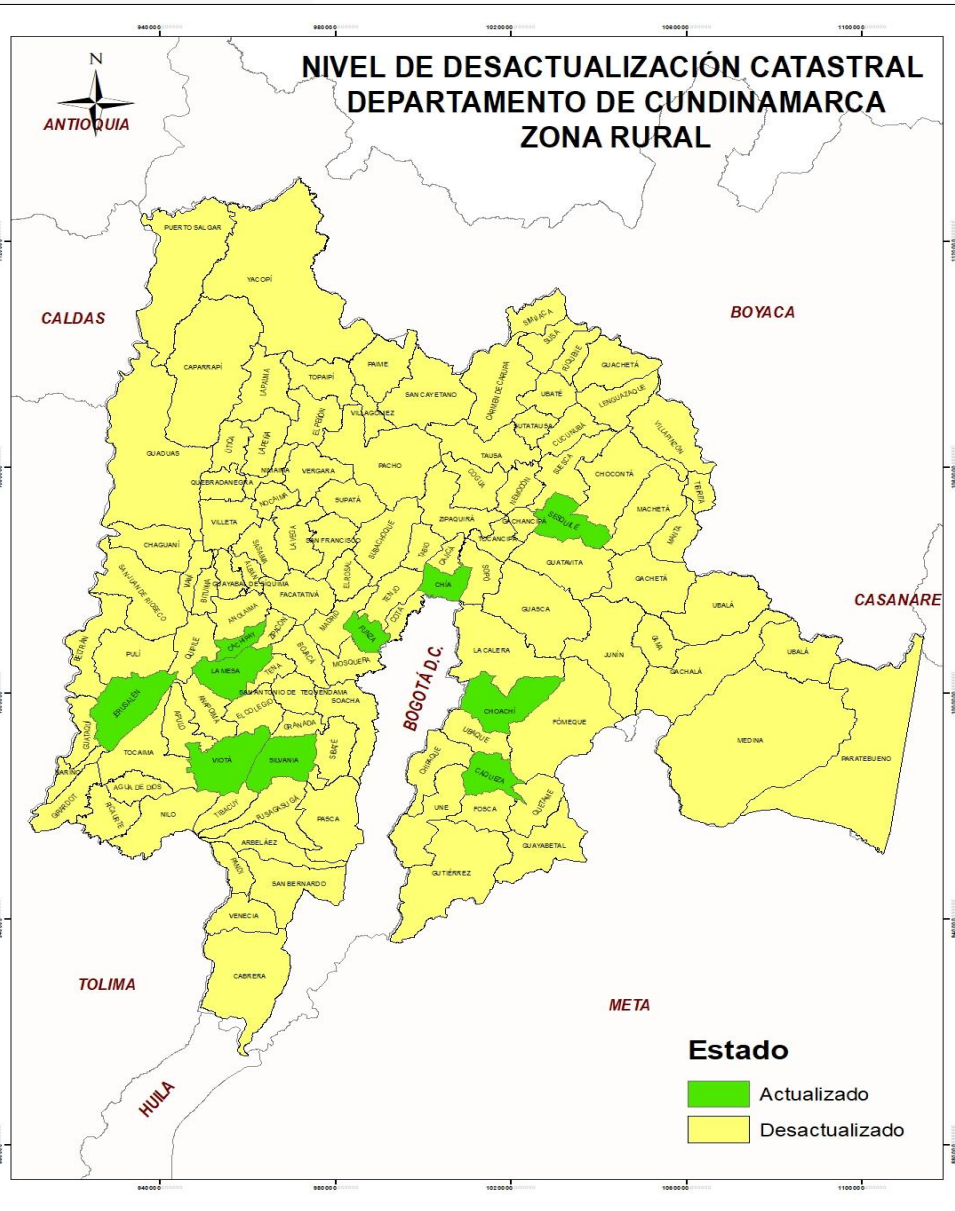
Estado Catastral	Urbano		Rural	
	Municipios	%	Municipios	%
Actualizado	9	8%	10	9%
Desactualizado	107	92%	106	91%
Sin Formar	0	0%	0	0%
Total	116	100%	116	100%

Se observa que 9 municipios en la zona urbana, es decir el 8% y 10 en la zona rural, correspondientes al 9%, se encuentran actualizados; un porcentaje considerablemente bajo en relación a la totalidad de municipios.

2.1. Nivel de desactualización para la Zona Urbana

- ✓ El catastro es poco eficiente, incluso en la zona urbana donde la dinámica inmobiliaria está en continuo crecimiento.
- ✓ No existe ningún patrón que permita identificar los requisitos para que se realice el proceso de actualización catastral.
- ✓ Esta decisión depende más del interés que se dé por parte de los municipios





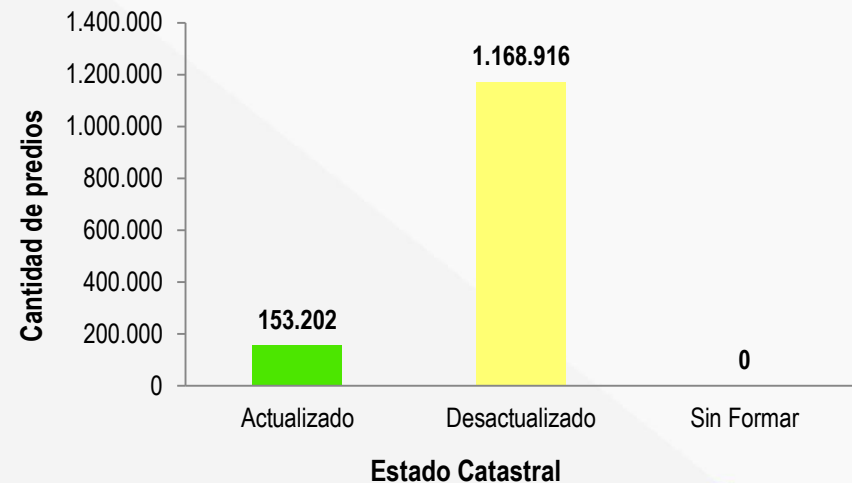
2.2. Nivel de desactualización para la Zona Rural

- ✓ La dinámica catastral de la zona rural no es tan alta como en la urbana, sin embargo los municipios deben mejorar la calidad de vida de los campesinos.
- ✓ El Gobierno Nacional actualmente adelanta programas de formalización de la propiedad rural.
- ✓ Contar con un catastro actualizado proporcionará información y suplirá los requerimientos técnicos para el proceso de registro jurídico de la propiedad.

2.3. Nivel de desactualización por número de predios

Estado Catastral	Urbano		Rural	
	Predios	%	Predios	%
Actualizado	77.675	11%	75.527	12%
Desactualizado	621.261	89%	547.655	88%
Sin Formar	0	0%	0	0%
Total	698.936	100%	623.182	100%

- ✓ Cundinamarca cuenta con un total de 1.322.118 predios, 53 % de predios urbanos y 47% de predios rurales.
- ✓ Esta cifra es inexacta, precisamente debido a la falta de actualización catastral.
- ✓ La ampliación de perímetros de los POT no se ven reflejados en la base de datos catastral.



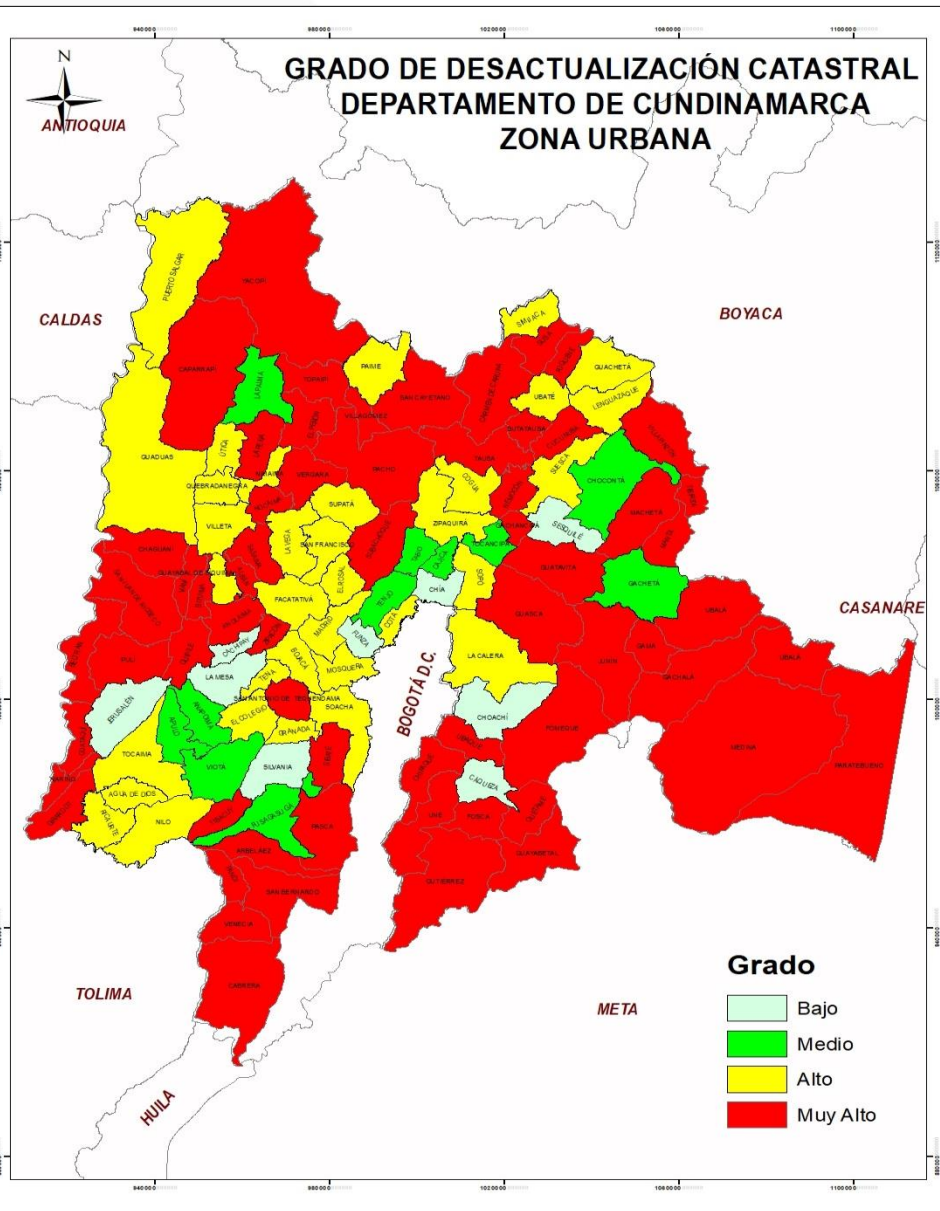
3. GRADO DE DESACTUALIZACIÓN DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

Estado Catastral	Urbano		Rural	
	Cantidad	%	Cantidad	%
Bajo	9	8%	10	9%
Medio	11	9%	11	9%
Alto	34	29%	33	28%
Muy Alto	62	53%	62	53%
Total	116	100%	116	100%

Los rangos “Alto” y “Muy Alto” representan más del 80% de los municipios; con esta situación se comprometen aspectos como la seguridad jurídica de los predios, la eficiencia del mercado inmobiliario, el ordenamiento territorial y la generación de capacidades para una priorización y asignación de las inversiones públicas en los municipios.

3.1. Grado de desactualización para la Zona Urbana

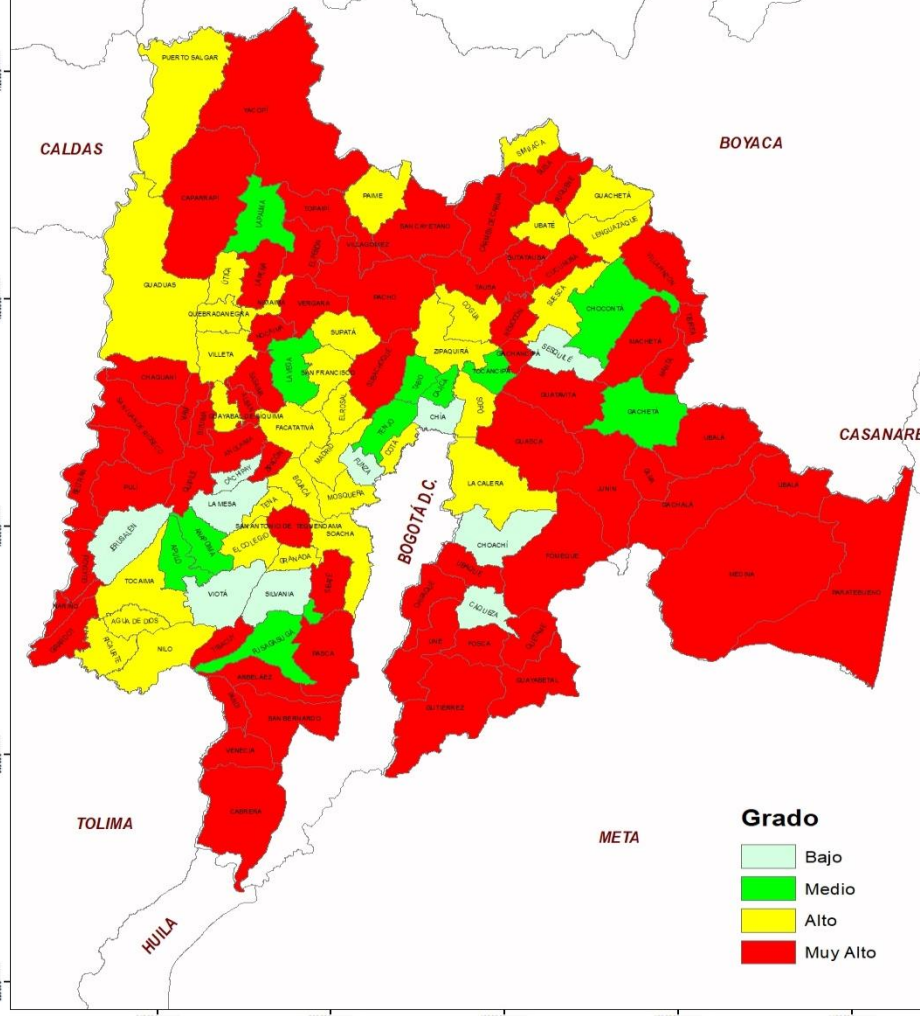
- ✓ El 53% de los municipios están en un grado Muy Alto de desactualización catastral en su zona urbana.
- ✓ Los municipios cualificados con un grado bajo, se encuentran ubicados en su mayoría en la zona céntrica del departamento.



3.2. Grado de desactualización para la Zona Rural

- ✓ El grado de desactualización catastral para la zona rural, presenta el mismo comportamiento que en la zona urbana.
- ✓ Contar con un catastro actualizado en la zona rural ayuda a suplir todas estas necesidades para una planificación adecuada del uso productivo de la tierra y los recursos naturales. .

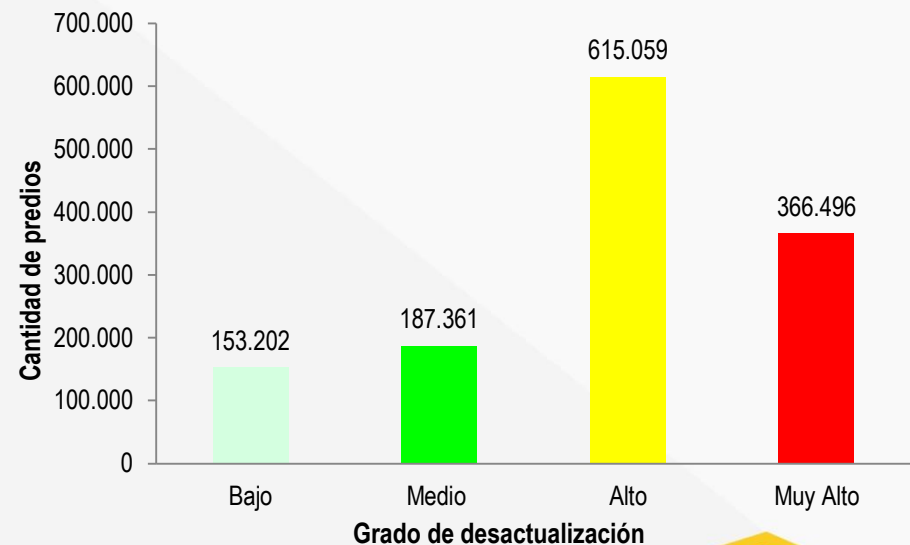
GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ZONA RURAL



3.3. Grado de desactualización por número de predios

Estado Catastral	Urbano		Rural		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Bajo	77.675	11%	75.527	12%	153.202	12%
Medio	105.005	15%	82.356	13%	187.361	14%
Alto	403.652	58%	211.407	34%	615.059	47%
Muy Alto	112.604	16%	253.892	41%	366.496	28%
Total	698.936	100%	623.182	100%	1.322.118	100%

- ✓ El 47% del total de predios tienen un grado Alto de desactualización, solo el 12% tienen un grado Bajo tanto para la zona urbana como rural.
- ✓ La mayor parte de predios urbanos se ven concentrados en el grado “Alto” representando el 58%, la mayoría de predios de la zona rural están en un grado “Muy Alto”.



4. ANÁLISIS DE RESULTADOS, GRADO Y NIVEL DE DESACTUALIZACIÓN

- ✓ En la última década los procesos de actualización se han reducido, desde el año 2011 han sido mínimos, por no decir que nulos, en el año 2016 y en el presente año no se realizaron ningún tipo de procesos ya sean urbanos o rurales.



- ✓ Existen municipios con un grado Muy Alto de desactualización catastral, cuentan con más de 12 años de no ser intervenidos catastralmente.

- ✓ La base gravable del municipio para los cobros de impuesto predial se basa en información desactualizada, el avalúo catastral no es un dato confiable, debido a la dinámica inmobiliaria, el crecimiento en infraestructura y el desarrollo económico.



CONCLUSIONES



La Actualización Catastral es una herramienta fundamental, siendo la base para la transferencia o adquisición de inmuebles por parte de las entidades gubernamentales, la administración municipal y los particulares.

La calidad de la información de los inmuebles como insumo para procesos de planeación, ordenamiento territorial y la generación de políticas públicas, para una correcta distribución de la propiedad y el catastro como una herramienta de fortalecimiento de los entes territoriales.



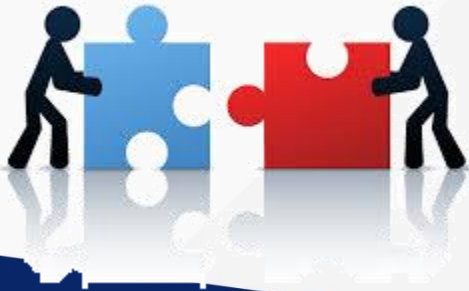
Mediante el uso de metodologías valuatorias, ejecutado en un proceso de actualización, los precios de la propiedad inmobiliaria se ajustarían a sus valores reales, debido a las dinámicas y transformaciones de los patrones de precios del mercado.

RECOMENDACIONES



Garantizar la interoperabilidad entre entidades territoriales y otras organizaciones de orden nacional para que tengan una visión integrada del proceso.

Con la implementación de la política pública de Catastro Multipropósito que contribuye al OSPR, los ciudadanos tendrán formalizada su propiedad, lo cual conlleva a la garantía en la seguridad jurídica, mejores condiciones de vida y acceso a créditos.



Concientizar a los municipios de los beneficios de la información real de los inmuebles, como insumo para procesos de planeación, ordenamiento territorial y la generación de políticas públicas.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA

VIGILADA MINEDUCACIÓN - SNIES 1704



GRACIAS