



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

Autores:

ANGÉLICA LORENA ROCHA FORERO

Ingeniera Topográfica

DANIEL IGNACIO HIGUERA ARÉVALO

Ingeniero Catastral y Geodesta

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALUOS

BOGOTÁ D.C.

2019

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
2. OBJETIVOS	6
2.1 General	6
2.2 Específicos.....	6
3. ALCANCE	7
3.1 PERTINENCIA E IMPACTO	7
4. MARCO TEORICO.....	9
4.1 CATASTRO.....	9
4.1.1. Aspecto Físico.	9
4.1.2 Aspecto Jurídico.	9
4.1.3. Aspecto Económico.	9
4.1.4. Aspecto fiscal.....	9
4.2 FORMACIÓN CATASTRAL	10
4.3 ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN CATASTRAL	10
4.4 CICLOS DE FORMACIÓN O ACTUALIZACIÓN.....	11
4.5 POLÍTICAS DEL CATASTRO EN COLOMBIA	11
4.6 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2014-2018 “Todos por un nuevo país”	12
4.6.1. Catastro multipropósito.	12
4.7 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”	13
4.7.1. Naturaleza y organización de la gestión catastral.....	13
4.8. PROBLEMATICAS DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN COLOMBIA .	15
5. METODOLOGÍA.....	17
6. ÁREA DE ESTUDIO.....	18
6.1. UBICACIÓN	18
6.2. LÍMITES	18
6.3. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA	19
6.4. CATEGORIZACIÓN DE MUNICIPIOS.....	19
7. PROCEDIMIENTO	20
8. DESARROLLO Y RESULTADOS	22

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

8.1 DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DEL CATASTRO EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA 2009-2019.....	22
8.1.1 Municipios actualizados periodo 2009-2019 para la Zona Urbana.....	22
8.1.1 Municipios actualizados periodo 2009-2019 para la Zona Rural.....	25
8.2. NIVEL DE DESACTUALIZACIÓN DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA	30
8.2.1. Nivel de desactualización para la Zona Urbana.....	35
8.2.2. Nivel de desactualización para la Zona Rural	37
8.2.3 Nivel de desactualización por número de predios	39
8.3. GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.....	40
8.3.1. Grado de desactualización para la Zona Urbana.....	44
8.3.2. Grado de desactualización para la Zona Rural	46
8.3.4. Grado de desactualización catastral por número de predios	48
8.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS, GRADO Y NIVEL DE DESACTUALIZACIÓN .	49
9. CONCLUSIONES.....	52
10. RECOMENDACIONES	54
11. BIBLIOGRAFÍA	55

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Criterios de cualificación del estado del catastro.....	20
Tabla 2. Criterios de cualificación grado de desactualización.	21
Tabla 3. Total de municipios actualizados periodo 2009-2019.....	22
Tabla 4. Municipios actualizados zona urbana, periodo 2009-2019.....	24
Tabla 5. Municipios actualizados zona rural, periodo 2009-2019.....	27
Tabla 6. Estado de Actualización Catastral Departamento de Cundinamarca.	33
Tabla 7. Nivel de desactualización por Municipio.....	35
Tabla 8. Nivel de desactualización por número de predios.	39
Tabla 9. Grado de desactualización catastral por municipios.	43
Tabla 10. Grado de desactualización por cantidad de Municipios.....	43
Tabla 11. Grado de desactualización por número de predios.	48
Tabla 12. Grado de desactualización municipios de la sabana.....	50

INDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Localización del Departamento de Cundinamarca.	18
Imagen 2. Mapa de Categorización de los Municipios de Cundinamarca	19

INDICE DE GRAFICAS

Grafica 1. Municipios actualizados por año en la zona urbana.	25
Grafica 2. Municipios actualizados por año en la zona rural.	28
Grafica 3. Nivel de desactualización de la zona urbana.	35
Grafica 4. Nivel de desactualización en la zona rural.	37
Grafica 5. Nivel de desactualización por número de predios.	40
Grafica 6. Grado de desactualización por número de predios.	48

INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Municipios Actualizados periodo 2009 – 2019.	29
Mapa 2. Nivel de desactualización catastral en la Zona Urbana.	36
Mapa 3. Nivel de desactualización catastral en la Zona Rural.	38
Mapa 4. Grado de desactualización catastral en la Zona Urbana.	45
Mapa 5. Grado de desactualización catastral en la Zona Rural.	47

INTRODUCCIÓN

La Actualización Catastral a nivel nacional es un tema que involucra a las diferentes entidades territoriales, debido a que el proceso catastral definido como un censo actualizado contribuye a la seguridad jurídica del derecho de propiedad del inmueble, al fortalecimiento de los fiscos municipales, al ordenamiento territorial y a la planeación social y económica del territorio.

Un catastro actualizado brinda las herramientas necesarias para la creación de políticas públicas y la información necesaria para la legalidad de la tierra, fuente importante para mejorar el uso de instrumentos de intervención y gestión del suelo urbano y rural.

Este proyecto pretende realizar un diagnóstico del estado de actualización catastral en el departamento de Cundinamarca, vigencia 01 de enero de 2019, para las variables Nivel y Grado de desactualización catastral y el impacto en el desarrollo del ordenamiento territorial.

Es importante resaltar el criterio básico, referido en el Artículo 5 de la Ley 14 de 1983, respecto del periodo de Actualización para municipios, el cual corresponde a cinco años (Ley 14 de 1983). Por lo anterior, un municipio esta desactualizado a partir del sexto año de su última actualización, por lo tanto, como resultado del diagnóstico se presentarán tablas, gráficas y mapas para el departamento de Cundinamarca.

2. OBJETIVOS

2.1 General

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

2.2 Específicos

- Identificar la cantidad de municipios actualizados dentro del periodo 2009 a 2019 para la zona urbana y rural respectivamente.
- Determinar el nivel de desactualización, relacionando el porcentaje de municipios sin actualizar dentro del departamento.
- Establecer el grado de desactualización de los municipios, desde la última actualización realizada.
- Analizar los resultados de los puntos anteriores, donde se obtendrán los municipios con mayor grado y nivel de desactualización en Cundinamarca.

3. ALCANCE

Se espera realizar un diagnóstico a nivel Cundinamarca que permita mostrar el porcentaje de municipios que se encuentran desactualizados, en segundo lugar, se desarrollará un análisis de índole municipal discriminado en zona urbana y rural.

El alcance se limita a realizar el inventario y hacer un análisis con los datos y la información que se recolecte para el desarrollo de la actividad, para finalmente emitir un concepto y definir conclusiones frente a los objetivos del proyecto.

Al ser un proyecto con fines académicos, se realizará el procesamiento de datos de la información obtenida por parte del IGAC, los resultados que se alcancen estarán sustentados principalmente en el análisis de la información y será un soporte de acercamiento a cumplir con los objetivos del proyecto.

3.1 PERTINENCIA E IMPACTO

La buena gestión administrativa de un territorio se basa principalmente en el conocimiento que se tenga del mismo, es por esta razón que los municipios que no mantienen un registro catastral de la propiedad pública y privada carecen de información básica para la toma de decisiones, para la optimización de los recursos del municipio y para determinar las zonas que requieren de mayor intervención de la política pública.

Contar con un estudio del grado y nivel de desactualización catastral del departamento de Cundinamarca, permite analizar de manera confiable los sectores que se deben intervenir de manera prioritaria.

Las implicaciones a tener en cuenta por parte de las administraciones municipales es el impacto territorial, dado que uno de los beneficios para el municipio es el del recaudo del impuesto predial unificado, que se obtiene como resultado de establecer

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

el valor catastral de los predios en el proceso de formación y/o actualización catastral.

Es importante mencionar que este análisis será de gran beneficio para la toma de decisiones del Departamento de Cundinamarca, en los planes, programas y proyectos que se desarrollen a futuro.

4. MARCO TEORICO

4.1 CATASTRO

El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica (Decreto 3496 de 1983, Artículo 2).

4.1.1. Aspecto Físico. Consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, tales como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espaciomapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función. (Resolución 70 de 2011, Artículo 3).

4.1.2 Aspecto Jurídico. El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo. (Resolución 70 de 2011, Artículo 4).

4.1.3. Aspecto Económico. El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. (Resolución 70 de 2011, Artículo 5).

4.1.4. Aspecto fiscal. El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás

gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. (Resolución 70 de 2011, Artículo 6).

4.2 FORMACIÓN CATASTRAL

Una vez dada la definición de catastro, es preciso definir los procesos que se relacionan para obtener la información que se almacena en ese inventario o censo, comenzando por el proceso de la formación catastral, el cual se define como el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral, información que deberá ser almacenada en los formatos y/o bases de datos que diseñen las autoridades catastrales (Decreto 3496 de 1983, Artículo 11).

Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros en los períodos que señale la ley con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario (Resolución 2555 de 1988, Artículo 28, Parágrafo 1).

La información catastral se consignará en documentos cartográficos que permitan la mensura del área, la elaboración del plano de conjunto del municipio y de las cartas catastrales con su respectiva identificación predial y que contengan la clasificación agrológica de los suelos y su uso (Resolución 2555 de 1988, Artículo 28, Parágrafo 2).

4.3 ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN CATASTRAL

La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades

originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario.

La actualización de la formación catastral se debe realizar dentro de un periodo máximo de cinco (5) años, a partir de la fecha en la cual se termina la formación de un catastro, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 11 del presente decreto. La información obtenida y los cambios encontrados se anotarán en los documentos catastrales pertinentes.

El proceso termina con la resolución por medio del cual las autoridades catastrales, a partir de la fecha de dicha providencia, ordenan la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y establecen que en el proceso de conservación se inicia el día siguiente a partir del cual, el propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del avalúo de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 14 de 1983 (Decreto 3496 de 1986, Artículo 13).

4.4 CICLOS DE FORMACIÓN O ACTUALIZACIÓN

Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de periodos de 5 años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario. Concluido el periodo de 5 años, desde la formación o actualización, no se podrá hacer un nuevo reajuste y continuará vigente el último avalúo catastral hasta tanto se cumpla un nuevo acto de formación o actualización del avalúo del respectivo predio (Decreto 3496 de 1983, Artículo 14).

4.5 POLÍTICAS DEL CATASTRO EN COLOMBIA

El catastro colombiano actual no logra suplir las necesidades del país para contar con información oportuna y actualizada para la formulación e implementación de

diversas políticas públicas. Lo anterior, ya que el catastro se caracteriza por ser incompleto, pues según información del IGAC, con corte a 1 de enero de 2019, el 28,32 % del territorio nacional no contaba con formación catastral (IGAC, 2019).

Además, según esta información, en la actualidad el catastro no cuenta con procesos eficientes de actualización, dado que el 66,00 % del territorio nacional tenía información catastral desactualizada y solo el 5,68 % tenía información actualizada, y aún no existe una plena integración del catastro con el registro, ni de estos con otras fuentes de información. Esto último representa uno de los principales impedimentos para la transición hacia un catastro multipropósito (Conpes 3958 de 2019, *Estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito.*).

4.6 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2014-2018 “Todos por un nuevo país”

El artículo 104 de la ley 1753 de 2015 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 Todos por un nuevo país”, dispuso la implementación de un catastro con enfoque multipropósito.

4.6.1. Catastro multipropósito. 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. El Gobierno Nacional, a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con el apoyo de los catastros descentralizados, podrá realizar las actividades necesarias para la formación y actualización catastral de manera gradual e integral, con fines adicionales a los fiscales señalados en la Ley 14 de 1983, logrando plena coherencia entre el catastro y el registro, mediante levantamientos por barrido y predial masivo, en los municipios y/o zonas priorizadas con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, el Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo

Sostenible, conforme con la metodología definida para el efecto (Ley 1753 de 2015, Artículo 104).

4.7 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”

4.7.1. Naturaleza y organización de la gestión catastral. 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.

La gestión catastral será realizada por: i) Una autoridad catastral nacional que regulará la gestión catastral, y estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); ii) Por gestores catastrales, encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto; y ii) Por operadores catastrales, quienes desarrollarán labores operativas relativas a la gestión catastral.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) será la máxima autoridad catastral nacional y prestador por excepción del servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados. En su rol de autoridad catastral, el IGAC mantendrá la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia.

Con el fin de garantizar el adecuado cumplimiento de los estándares de rigor y pertinencia de la gestión catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), convocará una instancia técnica asesora que asegure la idoneidad de la regulación técnica bajo su responsabilidad.

El IGAC, a solicitud de parte, y previo cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras, definidas en el respectivo marco regulatorio,

habilitará como gestores catastrales para la prestación del servicio catastral a las entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo, entre otros, esquemas asociativos de entidades territoriales.

Los gestores catastrales podrán adelantar la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales.

Los operadores catastrales son las personas jurídicas, de derecho público o privado, que mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno nacional. Los operadores catastrales deberán cumplir con los requisitos de idoneidad que defina el Gobierno nacional. El IGAC será gestor catastral por excepción, en ausencia de gestores catastrales habilitados.

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) o la entidad que haga sus veces, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral que adelantan todos los sujetos encargados de la gestión catastral incluyendo los gestores y operadores catastrales, así como los usuarios de este servicio.

La custodia y gestión de la información catastral corresponde al Estado a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), quien promoverá su producción y difusión. La información generada por los gestores catastrales en ejercicio de sus funciones deberá ser registrada, en los términos y condiciones definidos por la autoridad reguladora, en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), el cual será el instrumento para la gestión de la información catastral y debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con los criterios que

para el efecto defina la autoridad reguladora. La información registrada en el sistema se considera oficial para todos los fines.

En todo caso, los gestores y operadores catastrales actuarán dando estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014, o las normas que las modifiquen, complementen o adicionen.

Los departamentos podrán apoyar financiera, técnica y administrativamente a los municipios que asuman su gestión catastral y promoverán la coordinación entre gestores catastrales, asociaciones de municipios y municipios para la prestación del servicio público catastral en su jurisdicción (Ley 1955 de 2019, Artículo 79).

4.8. PROBLEMATICAS DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN COLOMBIA

El documento CONPES 3859 de 2016¹ plantea un diagnóstico de la situación del catastro en el país, además, identifica debilidades que se registran en su operación. Se presentan limitaciones del catastro tradicional a nivel técnico e institucional.

En el país, el 28% de la superficie del territorio colombiano no tiene formación catastral (60 municipios y 20 áreas no municipalizadas), y el 63,9% del territorio ya formado tiene catastros desactualizados (722 municipios). Así mismo, de un total de 187 municipios afectados por alta incidencia de conflicto armado, el 16,5% no tiene formación catastral y el 62,5% cuenta con catastros desactualizados; lo que indica que, un 79% de los municipios históricamente más afectados por el conflicto armado son, a su vez, municipios sin información catastral básica precisa. A lo anterior, se suma una cartografía nacional desactualizada y que, en un 59% del territorio no tiene

¹ Política para la adopción e implementación de un Catastro Multipropósito Rural-Urbano.

la escala ni la representación suficiente para el levantamiento catastral y demás usos de política².

El grado de desactualización catastral en el área urbana es en promedio de 10,6 años (más de dos veces lo establecido por la Ley), aunque algunos tienen más de 28 años sin actualizar su catastro. El promedio de la desactualización en el área rural es similar al urbano (10,7 años en promedio), aunque existen municipios como Jericó, La Uvita y San Mateo en Boyacá con más de 26 años sin actualización en el componente rural. (Conpes 3859 de 2016).

Actualmente, el catastro tiene diferentes obstáculos y no logra satisfacer la necesidad básica de una información predial actualizada, tanto urbana como rural; necesaria para la planeación e implementación de las políticas públicas con enfoque territorial.

La desarticulación entre entidades nacionales como el IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro muestra serias limitaciones al no tener una interrelación coherente con la información predial; se sostiene dos tipos de información sobre un mismo inmueble, las cuales no coinciden. Para una articulación y un dato de calidad sobre los predios se debe responder a las necesidades básicas de los usuarios como la transparencia, certidumbre del dato, eficiencia y eficacia en los productos catastrales que sirvan de insumo para la gestión y planeación del desarrollo, permitiendo por este medio la mayor seguridad jurídica de la propiedad, la distribución equitativa de la tierra, asegurando la adecuada captación de recursos en relación al aspecto tributario de los predios y respondiendo a las necesidades de actualización y mejora de la información para cada una de las entidades del sistema.

² Con corte a 2015.

5. METODOLOGÍA

El proyecto desarrollado parte de un análisis estadístico del estado del catastro en el departamento de Cundinamarca que permite identificar el nivel y grado de desactualización a escala municipal.

Este análisis es realizado a partir de la depuración de las estadísticas catastrales de vigencias de la actualización con cortes 1 de enero de 2009 a 1 de enero de 2019, estos datos fueron solicitados de manera directa a la Subdirección de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual ha sido complementada con información secundaria recopilada de documentos de diferentes canales, de entidades estatales como el DNP, SNR entre otras.

Una vez realizado el 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 ajustadas a diferentes escalas, que permita un estudio dinámico para futuras tomas de decisiones.

6. ÁREA DE ESTUDIO

6.1. UBICACIÓN

El Departamento de Cundinamarca está situado en la parte central del país, localizado entre los 03°40'14" y 05°50'11" de latitud norte y los 73°03'08" y 74°53'35" de longitud oeste. Posee una superficie de 24.210 km² lo que representa el 2.12 % del territorio nacional.

6.2. LÍMITES

Limita por el Norte con el departamento de Boyacá; por el Este con los departamentos de Boyacá y Meta; por el Sur con los departamentos de Meta, Huila y Tolima, y por el Oeste con el río Magdalena, que lo separa de los departamentos de Tolima y Caldas.

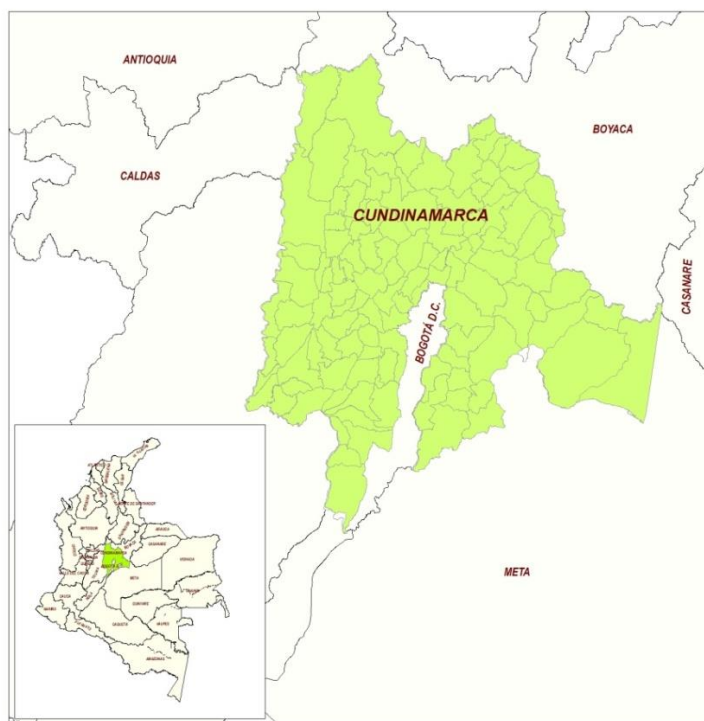


Imagen 1. Localización del Departamento de Cundinamarca.

Fuente: Elaboración propia.

6.3. DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

El departamento de Cundinamarca está dividido en 116 municipios, 14 corregimientos, 177 inspecciones de policía, así como, numerosos caseríos y sitios poblados. Los municipios están agrupados en 58 círculos notariales, con un total de 124 notarías; 3 círculos de registro con sede en Santafé de Bogotá y 13 oficinas seccionales; 1 distrito judicial con cabecera de circuito en Cáqueza, Facatativá, Gachetá, Girardot, La Palma, Soacha, Fusagasugá, La Mesa, Villeta, Guaduas, Zipaquirá, Chocontá, Pacho y Ubaté.

6.4. CATEGORIZACIÓN DE MUNICIPIOS

La Ley 617 del 2000 en su artículo No. 2 relaciona la categorización de los distritos y municipios. La siguiente imagen muestra la categorización del departamento de Cundinamarca:

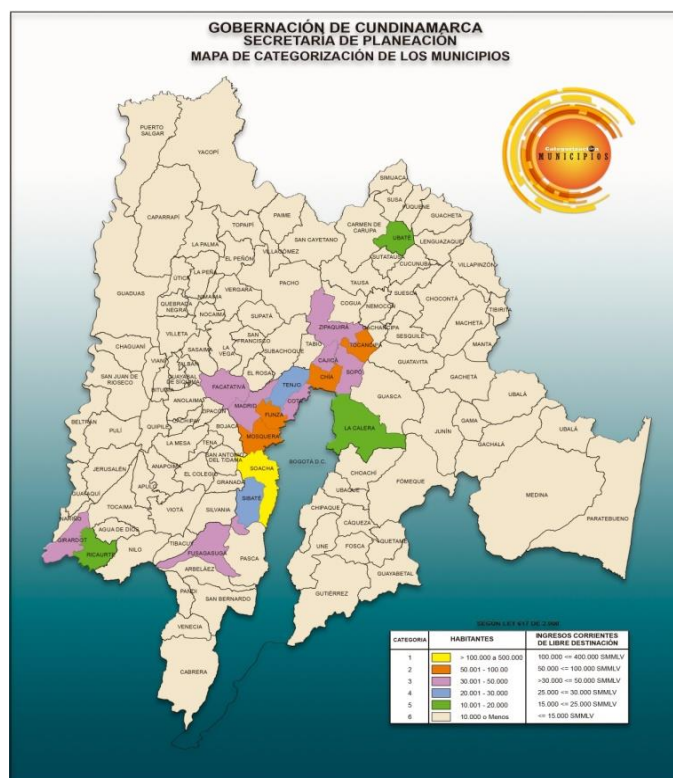


Imagen 2. Mapa de Categorización de los Municipios de Cundinamarca
Fuente: Secretaría de Planeación, Gobernación de Cundinamarca.

7. PROCEDIMIENTO

Una vez realizado el procesamiento de la información, se mostrará el desarrollo y análisis de resultados separado en tres capítulos que serán recopilados en un análisis definitivo.

1. Para el desarrollo del primer capítulo, se cuantifica el número de municipios correspondientes al área de estudio que entraron en vigencia en el periodo de los últimos 10 años (2009 – 2019), se representa en gráficos de barras por años para la zona urbana y rural respectivamente.

Para la consecución de este objetivo se realizó una depuración a las estadísticas catastrales, con el fin de obtener los datos necesarios para el desarrollo del análisis respectivo.

2. En el segundo capítulo se cualifica el estado del catastro para cada zona, urbana y rural de los municipios, según las variables definidas en la Tabla 1; de igual manera, se cuantifica a nivel municipal, según la variable Estado del Catastro; para obtener el Nivel de Desactualización, medido en porcentaje.

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

Tabla 1. Criterios de cualificación del estado del catastro.

Fuente: Elaboración propia.

3. Se cualifica por municipios, separado en zonas urbana y rural, según la variable Grado de Desactualización, medido por el número de años transcurridos después de 5 años de la última actualización catastral, tal como lo establece la Tabla 2:

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

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

Tabla 2. Criterios de cualificación grado de desactualización.

Fuente: Elaboración propia.

4. Se analizan los resultados basados en tablas, graficas, estadísticas y mapas para los municipios del departamento de Cundinamarca, en función del ordenamiento del territorio.

8. DESARROLLO Y RESULTADOS

8.1 DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DEL CATASTRO EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA 2009-2019

Una vez realizado el procesamiento de datos de las estadísticas catastrales con cortes a primero de enero de 2009 a 2019, se determinó la cantidad de municipios a los que se les realizó el proceso de actualización catastral en la última década, dicho resultado se obtuvo tanto para la zona urbana del departamento de Cundinamarca como para la zona rural.

En la siguiente tabla se muestra el total de municipios actualizados por año:

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

Tabla 3. Total de municipios actualizados periodo 2009-2019.

Fuente: Elaboración propia basado en las estadísticas catastrales del IGAC.

Cundinamarca tiene un total de 116 municipios, es decir que 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.

8.1.1 Municipios actualizados periodo 2009-2019 para la Zona Urbana

Se analiza la cantidad de municipios actualizados en la última década teniendo en cuenta las estadísticas catastrales vigencia 2009 a 2019 de la Subdirección de Catastro del IGAC, en la siguiente tabla se observan los municipios actualizados en el periodo citado para la zona urbana, y el año en que se realizó el proceso:

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

ACTUALIZACIÓN ZONA URBANA									
MUNICIPIO	AÑO DE ACTUALIZACIÓN								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017	2018
AGUA DE DIOS	-	X	-	-	-	-	-	-	-
ANAPOIMA	-	-	-	-	X	-	-	-	-
APULO	-	-	-	-	X	-	-	-	-
BOJACÁ	-	X	-	-	-	-	-	-	-
CACHIPAY	-	-	-	-	-	-	X	-	-
CAJICÁ	-	-	-	-	-	X	-	-	-
CÁQUEZA	-	-	-	-	-	-	-	-	X
CHÍA	-	-	-	-	-	-	X	-	-
CHOACHÍ	-	-	-	-	-	-	-	-	X
CHOCONTÁ	-	-	-	-	X	-	-	-	-
COGUA	X	-	-	-	-	-	-	-	-
COTA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
EL COLEGIO	-	X	-	-	-	-	-	-	-
EL ROSAL	X	-	-	-	-	-	-	-	-
FUNZA	-	-	-	-	-	-	X	-	-
FUSAGASUGÁ	-	-	-	-	X	-	-	-	-
GACHETÁ	-	-	-	X	-	-	-	-	-
GRANADA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
GUACHETÁ	-	X	-	-	-	-	-	-	-
GUADUAS	X	-	-	-	-	-	-	-	-
GUAYABAL DE SÍQUIMA	-	-	X	-	-	-	-	-	-
JERUSALÉN	-	-	-	-	-	-	-	-	X
LA CALERA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
LA MESA	X	-	-	-	-	-	X	-	-
LA PALMA	-	-	-	-	-	X	-	-	-
LA VEGA	-	-	X	-	-	-	-	-	-
MADRID	X	-	-	-	-	-	-	-	-
MOSQUERA	X	-	-	-	-	-	-	-	-
NILO	-	X	-	-	-	-	-	-	-
NIMAIMA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
PAIME	X	-	-	-	-	-	-	-	-
PUERTO SALGAR	-	X	-	-	-	-	-	-	-
QUEBRADANEGRA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
RICAU RTE	X	-	-	-	-	-	-	-	-
SAN FRANCISCO	-	X	-	-	-	-	-	-	-
SESQUILÉ	-	-	-	-	-	-	-	X	-
SILVANIA	-	-	-	-	-	-	-	-	X
SIMIJACA	-	X	-	-	-	-	-	-	-

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

ACTUALIZACIÓN ZONA URBANA									
MUNICIPIO	AÑO DE ACTUALIZACIÓN								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017	2018
SOACHA	-	-	X	-	-	-	-	-	-
SOPÓ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
SUESCA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
SUPATÁ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
TABIO	-	-	-	X	-	-	-	-	-
TENA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
TENJO	-	-	-	-	X	-	-	-	-
TOCAIMA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
TOCANCIPÁ	-	-	-	-	-	X	-	-	-
ÚTICA	X	-	-	-	-	-	-	-	-
VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
VILLETÁ	-	X	-	-	-	-	-	-	-
VIOTÁ	-	-	-	-	-	X	-	-	-
ZIPAQUIRÁ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	13	17	3	2	5	4	4	1	4

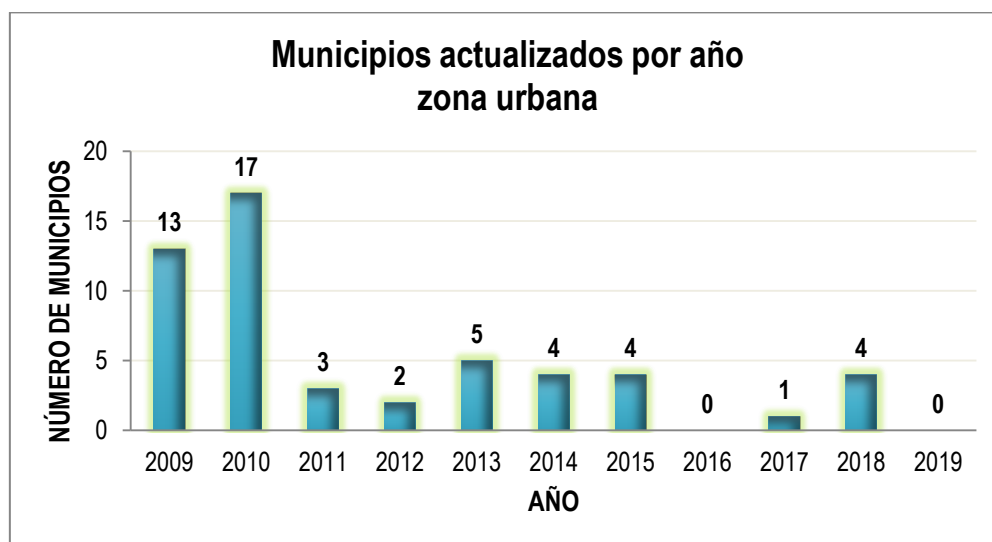
Tabla 4. Municipios actualizados zona urbana, periodo 2009-2019.

Fuente: Elaboración propia basado en las estadísticas catastrales del IGAC.

Se observa que de los 116 municipios del departamento de Cundinamarca, en la zona urbana se han actualizado solo 52 durante los últimos diez años, siendo el municipio de La Mesa el único en actualizarse dos veces, en el año 2009 y posteriormente en el año 2015; es decir que en ningún municipio del departamento se realiza el proceso de actualización catastral en periodos máximos de 5 años³, lo que genera que las autoridades del municipio no cuenten con una información precisa del censo de predios y sus aspectos físicos, jurídicos, económicos y fiscales.

³ De acuerdo a lo contemplado en la Ley 14 de 1893, Artículo 5.

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



Grafica 1. Municipios actualizados por año en la zona urbana.
Fuente: Elaboración propia.

En la Gráfica 1 se observa que en los años 2009 y 2010 se realizó el mayor número de procesos de actualización catastral urbana con un total de 30 municipios actualizados, mientras que durante los siguientes años esta actividad disminuyó considerablemente, encontrando que en los años 2016 y 2019 no se realizó ningún proceso de actualización de la formación catastral, y la suma de municipios de los demás años apenas totalizan 23 actualizaciones.

8.1.1 Municipios actualizados periodo 2009-2019 para la Zona Rural

En la siguiente tabla se observan los municipios actualizados en el periodo citado para la zona rural, y el año en que se realizó el proceso:

ACTUALIZACIÓN ZONA RURAL									
MUNICIPIO	AÑO DE ACTUALIZACIÓN								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017	2018
AGUA DE DIOS	-	X	-	-	-	-	-	-	-
ANAPOIMA	-	-	-	-	X	-	-	-	-
APULO	-	-	-	-	X	-	-	-	-

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

ACTUALIZACIÓN ZONA RURAL									
MUNICIPIO	AÑO DE ACTUALIZACIÓN								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017	2018
BOJACÁ	-	X	-	-	-	-	-	-	-
CACHIPAY	-	-	-	-	-	-	X	-	-
CAJICÁ	-	-	-	-	-	X	-	-	-
CÁQUEZA	-	-	-	-	-	-	-	-	X
CHÍA	-	-	-	-	-	-	X	-	-
CHOACHÍ	-	-	-	-	-	-	-	-	X
CHOCONTÁ	-	-	-	-	X	-	-	-	-
COGUA	X	-	-	-	-	-	-	-	-
COTA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
EL COLEGIO	-	X	-	-	-	-	-	-	-
EL ROSAL	X	-	-	-	-	-	-	-	-
FUNZA	-	-	-	-	-	-	X	-	-
FUSAGASUGÁ	-	-	-	-	-	X	-	-	-
GACHETÁ	-	-	-	X	-	-	-	-	-
GRANADA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
GUACHETÁ	-	X	-	-	-	-	-	-	-
GUADUAS	X	-	-	-	-	-	-	-	-
GUAYABAL DE SÍQUIMA	-	-	X	-	-	-	-	-	-
JERUSALÉN	-	-	-	-	-	-	-	-	X
LA CALERA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
LA MESA	X	-	-	-	-	-	X	-	-
LA PALMA	-	-	-	-	-	X	-	-	-
LA VEGA	-	-	-	X	-	-	-	-	-
MADRID	X	-	-	-	-	-	-	-	-
MOSQUERA	X	-	-	-	-	-	-	-	-
NILO	-	X	-	-	-	-	-	-	-
NIMAIMA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
PAIME	X	-	-	-	-	-	-	-	-
PUERTO SALGAR	-	X	-	-	-	-	-	-	-
QUEBRADANEGRA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
RICAUORTE	X	-	-	-	-	-	-	-	-

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

ACTUALIZACIÓN ZONA RURAL									
MUNICIPIO	AÑO DE ACTUALIZACIÓN								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017	2018
SAN FRANCISCO	-	X	-	-	-	-	-	-	-
SESQUILÉ	-	-	-	-	-	-	-	X	-
SILVANIA	-	-	-	-	-	-	-	-	X
SIMIJACA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
SOACHA	-	-	X	-	-	-	-	-	-
SOPÓ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
SUESCA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
SUPATÁ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
TABIO	-	-	-	X	-	-	-	-	-
TENA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
TENJO	-	-	-	-	X	-	-	-	-
TOCAIMA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
TOCANCIPÁ	-	-	-	-	-	X	-	-	-
ÚTICA	X	-	-	-	-	-	-	-	-
VILLA DE SAN DIEGO DE UBATÉ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
VILLETEA	-	X	-	-	-	-	-	-	-
VIOTÁ	-	-	-	-	-	-	X	-	-
ZIPAQUIRÁ	X	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	13	17	2	3	4	4	5	1	4

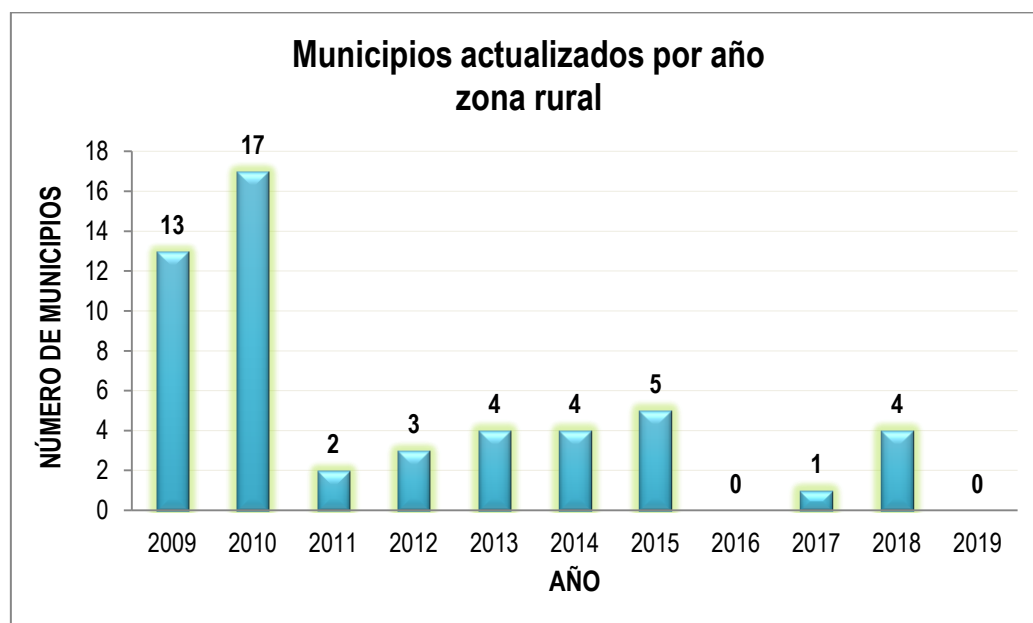
Tabla 5. Municipios actualizados zona rural, periodo 2009-2019.

Fuente: Elaboración propia basado en las estadísticas catastrales del IGAC.

Una vez procesada la información para la zona rural se encontró coherencia en los municipios actualizados en la zona urbana; es decir, que la tarea que se realiza en el 100% de los casos estudiados correspondió a la totalidad del municipio.

Es importante aclarar que para los municipios de La Vega, Fusagasugá y Viotá, el proceso de actualización para la zona urbana no fue el mismo que para la zona rural, siendo este, realizado en el año siguiente.

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



Grafica 2. Municipios actualizados por año en la zona rural.

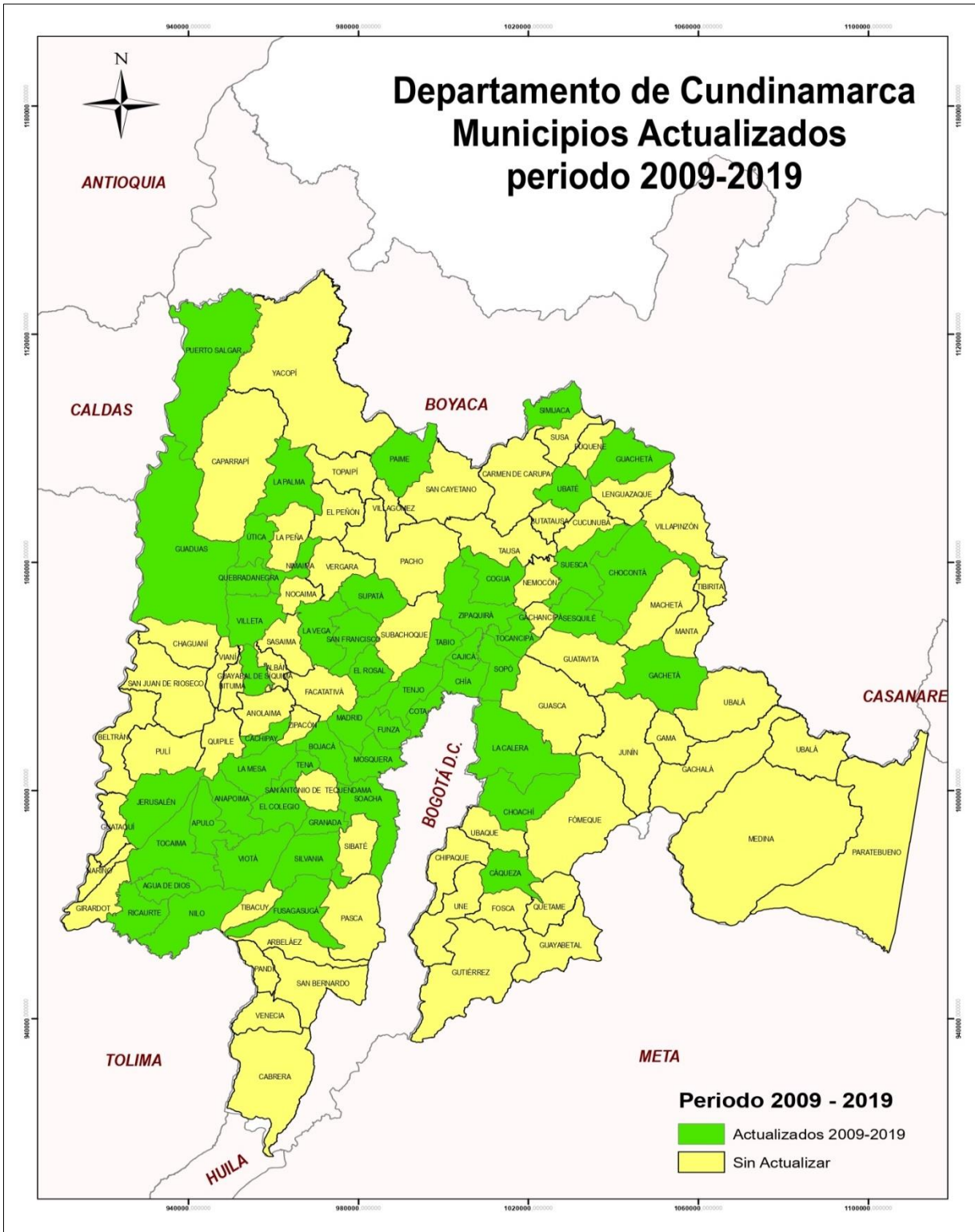
Fuente: Elaboración propia.

Únicamente 53 municipios del departamento han tenido proceso de actualización catastral 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.

Se evidencia que de los 63 municipios que no se actualizaron en la última década, el 95% son municipios que se encuentran categorizados en clase seis, los cuales cuentan con una población igual o inferior a diez mil (10.000) habitantes y con ingresos corrientes de libre destinación anuales no superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales⁴.

⁴ Ley 617 del 2000. "Por la cual se reforma parcialmente la Ley 136 de 1994, el Decreto Extraordinario 1222 de 1986, se adiciona la Ley Orgánica de Presupuesto, el Decreto 1421 de 1993, se dictan otras normas tendientes a fortalecer la descentralización, y se dictan normas para la racionalización del gasto público nacional".

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



Mapa 1. Municipios Actualizados periodo 2009 – 2019.

Fuente: Elaboración propia.

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

8.2. NIVEL DE DESACTUALIZACIÓN DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

De acuerdo al procedimiento descrito en el punto 2, el nivel de desactualización por municipio hace referencia al porcentaje de municipios sin actualizar, correspondientes al departamento de Cundinamarca, relacionándolos en función del estado de actualización catastral (**ver tabla 1**), y la cantidad de municipios.

A continuación, se relaciona el estado de desactualización catastral por municipio y la cantidad de predios por zonas:

ESTADO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA							
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	ESTADO RURAL	PREDIOS RURAL	VIGENCIA URBANA	ESTADO URBANO	PREDIOS URBANO
25001	AGUA DE DIOS	2010	Desactualizado	1.755	2010	Desactualizado	5.004
25019	ALBÁN	2005	Desactualizado	2.396	2005	Desactualizado	405
25035	ANAPOIMA	2013	Desactualizado	7.736	2013	Desactualizado	5.385
25040	ANOLAIMA	2006	Desactualizado	5.590	2006	Desactualizado	2.394
25599	APULO	2013	Desactualizado	5.103	2013	Desactualizado	1.958
25053	ARBELÁEZ	2005	Desactualizado	4.254	2005	Desactualizado	1.844
25086	BELTRÁN	2006	Desactualizado	766	2006	Desactualizado	497
25095	BITUIMA	2006	Desactualizado	1.769	2006	Desactualizado	197
25099	BOJACÁ	2010	Desactualizado	1.750	2010	Desactualizado	1.601
25120	CABRERA	2006	Desactualizado	2.093	2006	Desactualizado	331
25123	CACHIPAY	2015	Actualizado	3.951	2015	Actualizado	1.250
25126	CAJICÁ	2014	Desactualizado	11.719	2014	Desactualizado	17.619
25148	CAPARRAPÍ	2004	Desactualizado	6.257	2004	Desactualizado	1.471
25151	CÁQUEZA	2018	Actualizado	9.298	2018	Actualizado	1.913
25154	CARMEN DE CARUPA	2006	Desactualizado	6.967	2006	Desactualizado	898
25168	CHAGUANÍ	2004	Desactualizado	2.113	2004	Desactualizado	330
25175	CHÍA	2015	Actualizado	16.438	2015	Actualizado	28.746
25178	CHIPAQUE	2005	Desactualizado	6.307	2005	Desactualizado	815
25181	CHOACHÍ	2018	Actualizado	8.035	2018	Actualizado	2.117
25183	CHOCONTÁ	2013	Desactualizado	9.626	2013	Desactualizado	3.667
25200	COGUA	2009	Desactualizado	6.382	2009	Desactualizado	2.188

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

ESTADO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA							
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	ESTADO RURAL	PREDIOS RURAL	VIGENCIA URBANA	ESTADO URBANO	PREDIOS URBANO
25214	COTA	2010	Desactualizado	7.850	2010	Desactualizado	3.851
25224	CUCUNUBÁ	2006	Desactualizado	4.403	2006	Desactualizado	546
25245	EL COLEGIO	2010	Desactualizado	9.811	2010	Desactualizado	4.831
25258	EL PEÑÓN	2005	Desactualizado	2.816	2005	Desactualizado	389
25260	EL ROSAL	2009	Desactualizado	2.788	2009	Desactualizado	3.193
25269	FACATATIVÁ	2008	Desactualizado	6.891	2008	Desactualizado	30.683
25279	FÓMEQUE	2004	Desactualizado	7.327	2004	Desactualizado	1.613
25281	FOSCA	2005	Desactualizado	3.681	2005	Desactualizado	495
25286	FUNZA	2015	Actualizado	3.016	2015	Actualizado	25.711
25288	FÚQUENE	2004	Desactualizado	4.519	2004	Desactualizado	365
25290	FUSAGASUGÁ	2014	Desactualizado	11.616	2013	Desactualizado	57.189
25293	GACHALÁ	2002	Desactualizado	3.603	2002	Desactualizado	695
25295	GACHANCIPÁ	2006	Desactualizado	2.970	2006	Desactualizado	2.136
25297	GACHETÁ	2012	Desactualizado	10.591	2012	Desactualizado	1.482
25299	GAMA	2005	Desactualizado	3.592	2005	Desactualizado	338
25307	GIRARDOT	2003	Desactualizado	4.743	2006	Desactualizado	44.451
25312	GRANADA	2010	Desactualizado	2.426	2010	Desactualizado	498
25317	GUACHETÁ	2010	Desactualizado	6.462	2010	Desactualizado	1.255
25320	GUADUAS	2009	Desactualizado	5.461	2009	Desactualizado	8.650
25322	GUASCA	2004	Desactualizado	5.682	2004	Desactualizado	1.860
25324	GUATAQUÍ	2006	Desactualizado	585	2006	Desactualizado	972
25326	GUATAVITA	2006	Desactualizado	3.447	2006	Desactualizado	809
25328	GUAYABAL DE SÍQUIMA	2011	Desactualizado	2.464	2011	Desactualizado	487
25335	GUAYABETAL	2004	Desactualizado	1.784	2004	Desactualizado	476
25339	GUTIÉRREZ	2004	Desactualizado	2.271	2004	Desactualizado	499
25368	JERUSALÉN	2018	Actualizado	1.296	2018	Actualizado	438
25372	JUNÍN	2006	Desactualizado	9.511	2006	Desactualizado	610
25377	LA CALERA	2010	Desactualizado	13.306	2010	Desactualizado	4.913
25386	LA MESA	2015	Actualizado	12.561	2015	Actualizado	11.510
25394	LA PALMA	2014	Desactualizado	4.736	2014	Desactualizado	1.761
25398	LA PEÑA	2005	Desactualizado	3.141	2005	Desactualizado	305
25402	LA VEGA	2012	Desactualizado	5.586	2011	Desactualizado	3.959
25407	LENGUAZAQUE	2008	Desactualizado	5.031	2008	Desactualizado	1.081
25426	MACHETÁ	2006	Desactualizado	8.219	2006	Desactualizado	632
25430	MADRID	2009	Desactualizado	11.366	2009	Desactualizado	23.812

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

ESTADO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA							
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	ESTADO RURAL	PREDIOS RURAL	VIGENCIA URBANA	ESTADO URBANO	PREDIOS URBANO
25436	MANTA	2005	Desactualizado	6.954	2005	Desactualizado	646
25438	MEDINA	2004	Desactualizado	5.182	2004	Desactualizado	2.476
25473	MOSQUERA	2009	Desactualizado	10.047	2009	Desactualizado	40.826
25483	NARIÑO	2005	Desactualizado	365	2005	Desactualizado	3.492
25486	NEMOCÓN	2006	Desactualizado	2.941	2006	Desactualizado	1.693
25488	NILO	2010	Desactualizado	2.579	2010	Desactualizado	1.452
25489	NIMAIMA	2010	Desactualizado	1.991	2010	Desactualizado	441
25491	NOCAIMA	2007	Desactualizado	2.777	2007	Desactualizado	1.006
25513	PACHO	2003	Desactualizado	10.550	2005	Desactualizado	5.848
25518	PAIME	2009	Desactualizado	2.315	2009	Desactualizado	352
25524	PANDI	2005	Desactualizado	2.207	2005	Desactualizado	551
25530	PARATEBUENO	2005	Desactualizado	2.713	2005	Desactualizado	1.514
25535	PASCA	2006	Desactualizado	4.580	2006	Desactualizado	984
25572	PUERTO SALGAR	2010	Desactualizado	2.075	2010	Desactualizado	4.349
25580	PULÍ	2006	Desactualizado	1.332	2006	Desactualizado	461
25592	QUEBRADANEGRA	2010	Desactualizado	2.668	2010	Desactualizado	542
25594	QUETAME	2004	Desactualizado	2.460	2004	Desactualizado	493
25596	QUIPILE	2005	Desactualizado	3.895	2005	Desactualizado	645
25612	RICAU RTE	2009	Desactualizado	6.350	2009	Desactualizado	14.308
25645	SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA	2005	Desactualizado	6.463	2005	Desactualizado	605
25649	SAN BERNARDO	2006	Desactualizado	3.870	2006	Desactualizado	1.333
25653	SAN CAYETANO	2004	Desactualizado	3.676	2004	Desactualizado	433
25658	SAN FRANCISCO	2010	Desactualizado	4.327	2010	Desactualizado	1.572
25662	SAN JUAN DE RIOSECO	2006	Desactualizado	2.983	2006	Desactualizado	1.994
25718	SASAIMA	2005	Desactualizado	4.803	2005	Desactualizado	1.030
25736	SESQUILÉ	2017	Actualizado	3.641	2017	Actualizado	1.611
25740	SIBATÉ	2006	Desactualizado	3.110	2006	Desactualizado	6.648
25743	SILVANIA	2018	Actualizado	10.325	2018	Actualizado	4.379
25745	SIMI JACA	2010	Desactualizado	5.340	2010	Desactualizado	3.743
25754	SOACHA	2011	Desactualizado	39.866	2011	Desactualizado	170.789
25758	SOPÓ	2009	Desactualizado	5.007	2009	Desactualizado	4.350
25769	SUBACHOQUE	2005	Desactualizado	4.916	2005	Desactualizado	2.448
25772	SUESCA	2010	Desactualizado	5.824	2010	Desactualizado	2.169
25777	SUPATÁ	2009	Desactualizado	3.023	2009	Desactualizado	846
25779	SUSA	2006	Desactualizado	5.923	2006	Desactualizado	886

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

ESTADO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA							
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	ESTADO RURAL	PREDIOS RURAL	VIGENCIA URBANA	ESTADO URBANO	PREDIOS URBANO
25781	SUTATAUSA	2006	Desactualizado	3.246	2006	Desactualizado	553
25785	TABIO	2012	Desactualizado	5.682	2012	Desactualizado	2.358
25793	TAUSA	2006	Desactualizado	4.163	2006	Desactualizado	442
25797	TENA	2010	Desactualizado	5.863	2010	Desactualizado	874
25799	TENJO	2013	Desactualizado	5.851	2013	Desactualizado	1.659
25805	TIBACUY	2006	Desactualizado	2.543	2006	Desactualizado	580
25807	TIBIRITA	2005	Desactualizado	4.650	2005	Desactualizado	381
25815	TOCAIMA	2010	Desactualizado	3.745	2010	Desactualizado	6.769
25817	TOCANCIPÁ	2014	Desactualizado	4.110	2014	Desactualizado	9.641
25823	TOPAIPÍ	2004	Desactualizado	2.766	2004	Desactualizado	337
25839	UBALÁ	2005	Desactualizado	6.779	2005	Desactualizado	1.029
25841	UBAQUE	2005	Desactualizado	6.207	2005	Desactualizado	396
25845	UNE	2004	Desactualizado	3.144	2004	Desactualizado	1.583
25851	ÚTICA	2009	Desactualizado	1.517	2009	Desactualizado	1.120
25506	VENECIA	2006	Desactualizado	1.936	2006	Desactualizado	393
25862	VERGARA	2003	Desactualizado	4.146	2003	Desactualizado	466
25867	VIANÍ	2005	Desactualizado	1.735	2005	Desactualizado	511
25843	UBATÉ	2009	Desactualizado	7.439	2009	Desactualizado	9.471
25871	VILLAGÓMEZ	2004	Desactualizado	1.225	2004	Desactualizado	337
25873	VILLAPINZÓN	2004	Desactualizado	8.370	2004	Desactualizado	1.922
25875	VILLETA	2010	Desactualizado	5.878	2010	Desactualizado	7.121
25878	VIOTÁ	2015	Actualizado	6.966	2014	Desactualizado	2.286
25885	YACOPI	2005	Desactualizado	8.475	2004	Desactualizado	1.131
25898	ZIPACÓN	2006	Desactualizado	2.001	2006	Desactualizado	984
25899	ZIPAQUIRÁ	2009	Desactualizado	11.810	2009	Desactualizado	36.552
		TOTAL PREDIOS RURALES		623.182	TOTAL PREDIOS URBANOS		698.936

Tabla 6. Estado de Actualización Catastral Departamento de Cundinamarca.

Fuente: Elaboración propia basado en las estadísticas catastrales del IGAC.

La Ley 1454 de 2011 por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones, define en su Artículo 2 “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.

La finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial, fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados del gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos. El ordenamiento territorial propiciará las condiciones para concertar políticas públicas entre la Nación y las entidades territoriales, con reconocimiento de la diversidad geográfica, histórica, económica, ambiental, étnica y cultural e identidad regional y nacional” (Ley 1454 de 2011, Artículo 2).

Entre las dificultades del desarrollo de los municipios se encuentra la falta de información de un censo catastral renovado, necesario para magnificar la gestión financiera de las entidades municipales, una información actualizada permite aumentar la base gravable de un municipio⁵. Por tal razón se hace necesario concientizar a los municipios y a la gobernación del departamento, sobre los beneficios de la información real de los inmuebles, como insumo para procesos de planeación, ordenamiento territorial y la generación de políticas públicas, que impulsen la inversión tanto pública como privada en proyectos territoriales y por este medio una correcta distribución de la propiedad, mostrando el catastro como una herramienta de fortalecimiento de los entes territoriales.

⁵ Conpes 3859. “Política para la adopción e implementación de un Catastro Multipropósito Rural-Urbano.

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

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, los cuales son 116.

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%

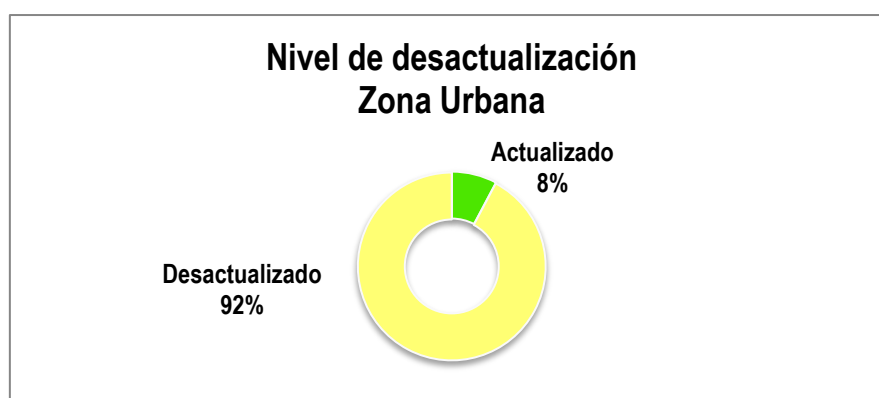
Tabla 7. Nivel de desactualización por Municipio.

Fuente: Elaboración propia.

Es importante aclarar que el 100% de los municipios del departamento ya se encuentran Formados Catastralmente. Esto debido a que Cundinamarca no posee limitantes físicas y climáticas de las rutas de acceso, ubicación de áreas que puedan representar problemáticas de ingreso a los predios debido a condiciones de seguridad en la mayoría de los casos.

8.2.1. Nivel de desactualización para la Zona Urbana

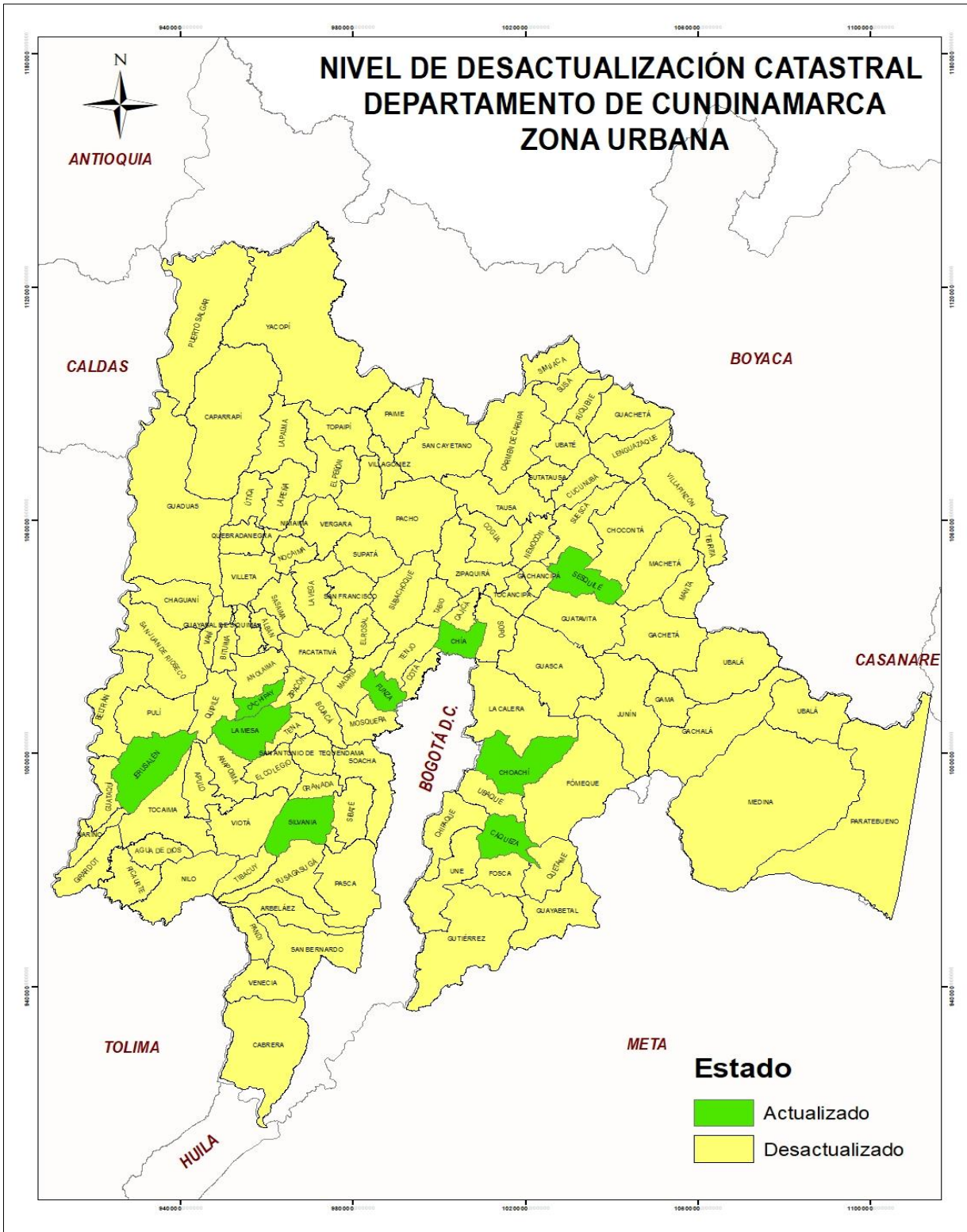
En la siguiente gráfica se muestra el porcentaje del nivel de desactualización de la zona urbana, la cual permite identificar que el catastro es poco eficiente, incluso en la zona urbana donde la dinámica inmobiliaria está en continuo crecimiento.



Grafica 3. Nivel de desactualización de la zona urbana.

Fuente: Elaboración propia.

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



Mapa 2. Nivel de desactualización catastral en la Zona Urbana.

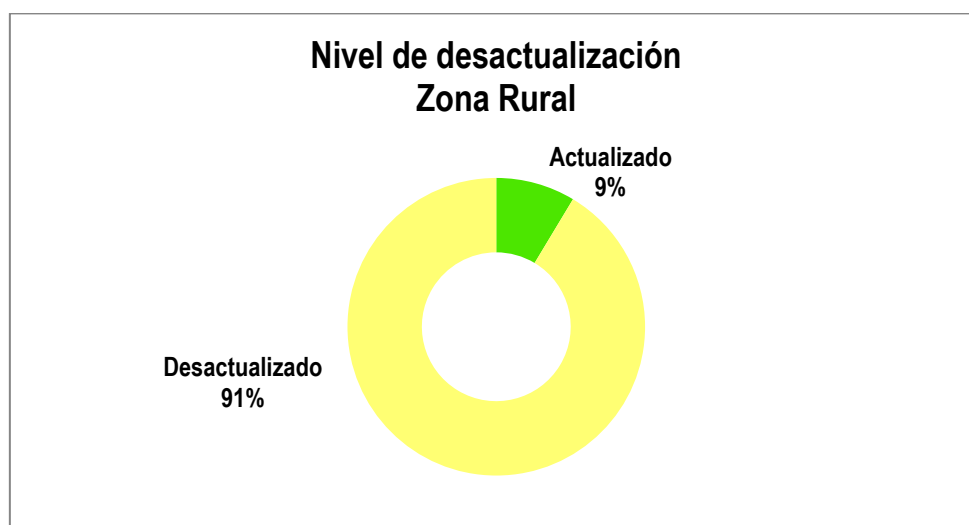
Fuente: Elaboración propia.

Una vez espacializados los municipios actualizados en la zona urbana (**mapa 2**), se determina que no existe ningún patrón que permita identificar los requisitos para que realice el proceso de actualización catastral. Por lo que se puede concluir que esta decisión depende más del interés que se dé por parte de los municipios.

Otro hecho importante para un proceso de actualización catastral es el relacionado al presupuesto, ya que esto depende de la voluntad de los entes territoriales, puesto que no existe una norma que los obligue a destinar recursos para el catastro de fuentes provenientes del Sistema General de Participaciones (SGP) o del Sistema General de Regalías (SGR)⁶, entre otros.

8.2.2. Nivel de desactualización para la Zona Rural

Aunque la dinámica catastral de la zona rural no es tan alta como en la urbana, los municipios deben promover el acceso a la propiedad de la tierra y mejorar la calidad de vida de los campesinos y en este sentido impulsar y coordinar acciones encaminadas a la regularizar la tenencia individual y colectiva de los predios rurales⁷.

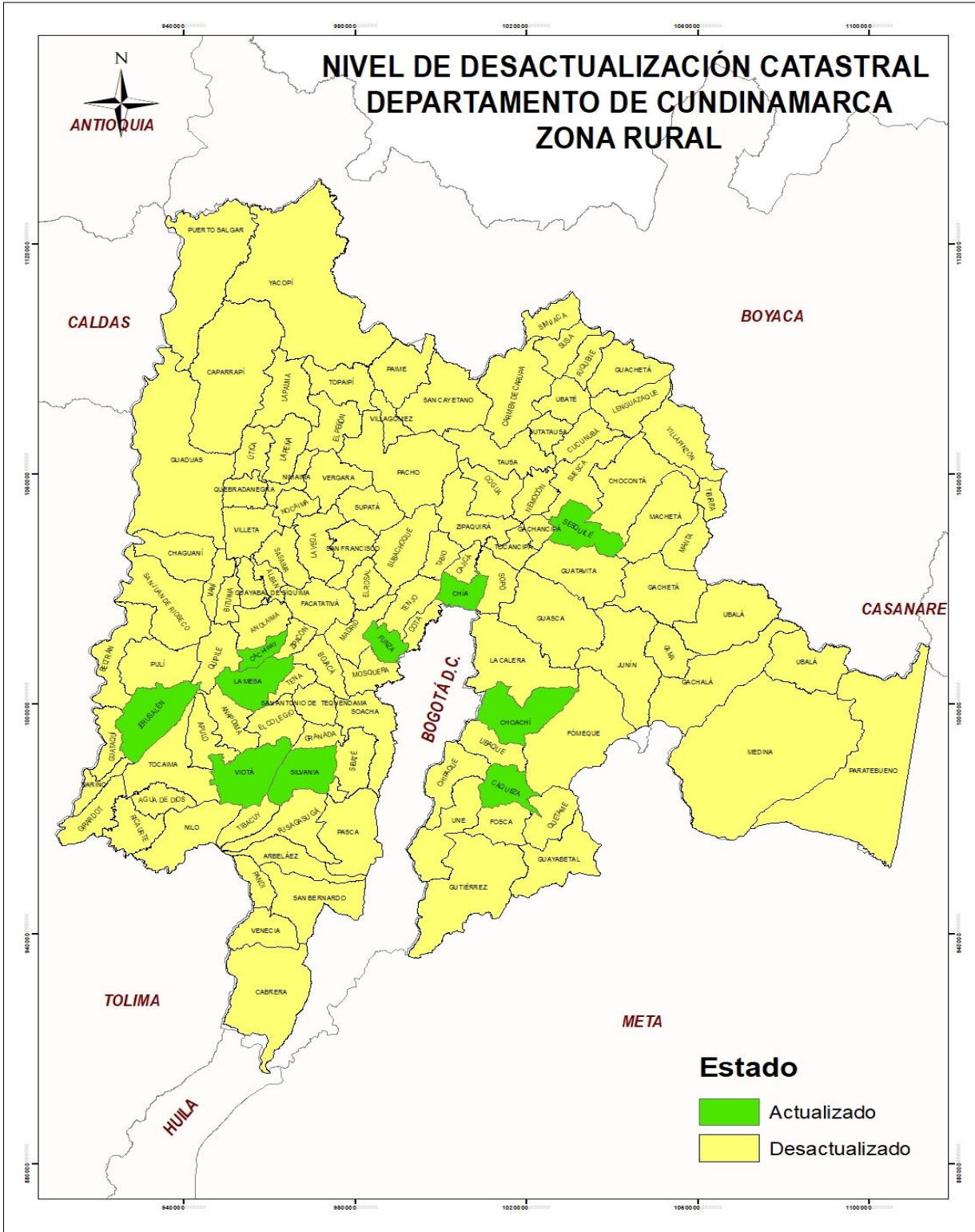


Grafica 4. Nivel de desactualización en la zona rural.
Fuente: Elaboración propia.

⁶ Idea tomada del Diagnóstico del documento CONPES 3958. Capítulo 4. "Recursos escasos para adelantar la gestión catastral del país".

⁷ Se encuentra establecido dentro del Programa de Formalización de la Propiedad Rural por Barrido Predial. "Guía de Formalización de la Propiedad Rural por Barrido Predial". Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

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



Mapa 3. Nivel de desactualización catastral en la Zona Rural.

Fuente: Elaboración propia.

Se debe tener en cuenta que el Gobierno Nacional actualmente adelanta programas de formalización de la propiedad rural, por esta razón, contar con un catastro actualizado proporcionará información y suplirá los requerimientos técnicos para el proceso de registro jurídico de la propiedad de los predios objeto de formalización.

8.2.3 Nivel de desactualización por número de predios

El nivel de desactualización por número de predios se refiere al porcentaje de predios sin actualizar, relacionándolos en función del estado de actualización catastral y la cantidad de predios.

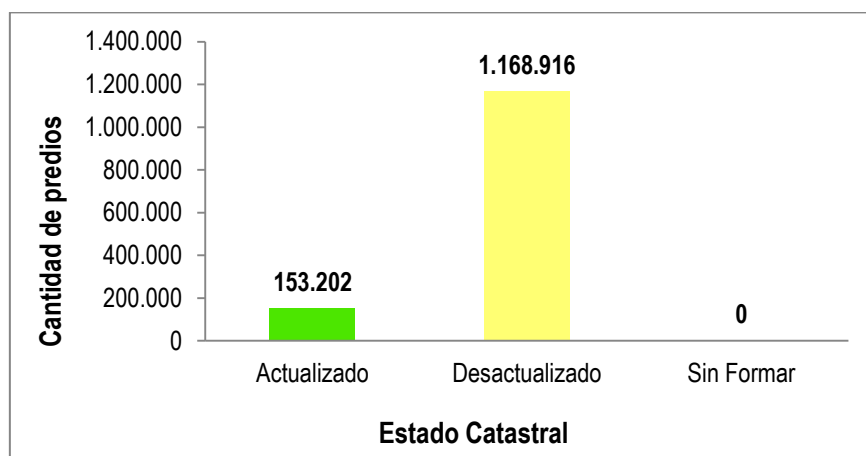
Estado Catastral	Urbano		Rural	
	Predios	%	Predios	%
Actualizado	77.675	11%	75.527	12%
Desactualizado	621.261	89%	547.655	88%
Sin Formar	0	0%	0	0%
Total	698.936	100%	623.182	100%

Tabla 8. Nivel de desactualización por número de predios.

Fuente: Elaboración propia.

El departamento de Cundinamarca a fecha 01 de enero de 2019 cuenta con un total de 1.322.118 de predios, existiendo un 53 % de predios urbanos y un 47% de predios rurales, siendo esta cifra inexacta, precisamente debido a la falta de actualización catastral, dado que los esquemas, planes básicos o planes de ordenamiento territorial, según corresponda, han sido modificados en los últimos años en cuanto a su ampliación de perímetros, viéndose afectados una gran cantidad de predios que en la actualidad corresponden a la zona urbana, pero siguen figurando catastralmente como rurales, tal como lo muestra el resultado del procesamiento de datos de las Estadísticas catastrales suministradas por el IGAC.

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



Grafica 5. Nivel de desactualización por número de predios.
Fuente: Elaboración propia.

8.3. GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

En este capítulo se cualifica el estado de desactualización, en función de las vigencias y según los rangos descritos en el punto 3 del procedimiento establecido (**ver tabla 2**), partiendo del año en que se actualizó el municipio y el tiempo transcurrido hasta el presente año. Los rangos se definieron teniendo en cuenta las normas establecidas para el proceso de Actualización Catastral⁸; es decir, que el grado de desactualización catastral de un municipio menor o igual a 5 años se define como bajo, de la misma forma se consideró que al haber transcurrido entre 6 y 8 años del proceso de actualización se toma como un grado medio; para periodos entre 9 y 12 años el grado de desactualización es alto y finalmente para periodos mayores de 12 años el grado se determinó como muy alto debido a las dinámicas inmobiliarias que modifican permanentemente la información predial de los municipios.

⁸ Descrito en la Ley 14 de 1983, Artículo. 5 y su decreto reglamentario 3496 de 1983, en su artículo 13.

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

Teniendo en cuenta lo anterior, la siguiente tabla relaciona el grado de desactualización en cada uno de los Municipios según su zona urbana o rural:

GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA					
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN RURAL	VIGENCIA URBANA	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN URBANO
25001	AGUA DE DIOS	2010	Alto	2010	Alto
25019	ALBÁN	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25035	ANAPOIMA	2013	Medio	2013	Medio
25040	ANOLAIMA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25599	APULO	2013	Medio	2013	Medio
25053	ARBELÁEZ	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25086	BELTRÁN	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25095	BITUIMA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25099	BOJACÁ	2010	Alto	2010	Alto
25120	CABRERA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25123	CACHIPAY	2015	Bajo	2015	Bajo
25126	CAJICÁ	2014	Medio	2014	Medio
25148	CAPARRAPÍ	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25151	CÁQUEZA	2018	Bajo	2018	Bajo
25154	CARMEN DE CARUPA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25168	CHAGUANÍ	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25175	CHÍA	2015	Bajo	2015	Bajo
25178	CHIPAQUE	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25181	CHOACHÍ	2018	Bajo	2018	Bajo
25183	CHOCONTÁ	2013	Medio	2013	Medio
25200	COGUA	2009	Alto	2009	Alto
25214	COTA	2010	Alto	2010	Alto
25224	CUCUNUBÁ	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25245	EL COLEGIO	2010	Alto	2010	Alto
25258	EL PEÑÓN	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25260	EL ROSAL	2009	Alto	2009	Alto
25269	FACATATIVÁ	2008	Alto	2008	Alto
25279	FÓMEQUE	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25281	FOSCA	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25286	FUNZA	2015	Bajo	2015	Bajo
25288	FÚQUENE	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25290	FUSAGASUGÁ	2014	Medio	2013	Medio
25293	GACHALÁ	2002	Muy Alto	2002	Muy Alto
25295	GACHANCIPÁ	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25297	GACHETÁ	2012	Medio	2012	Medio
25299	GAMA	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25307	GIRARDOT	2003	Muy Alto	2006	Muy Alto
25312	GRANADA	2010	Alto	2010	Alto
25317	GUACHETÁ	2010	Alto	2010	Alto
25320	GUADUAS	2009	Alto	2009	Alto
25322	GUASCA	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25324	GUATAQUÍ	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto

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

GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA					
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN RURAL	VIGENCIA URBANA	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN URBANO
25326	GUATAVITA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25328	GUAYABAL DE SÍQUIMA	2011	Alto	2011	Alto
25335	GUAYABETAL	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25339	GUTIÉRREZ	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25368	JERUSALÉN	2018	Bajo	2018	Bajo
25372	JUNÍN	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25377	LA CALERA	2010	Alto	2010	Alto
25386	LA MESA	2015	Bajo	2015	Bajo
25394	LA PALMA	2014	Medio	2014	Medio
25398	LA PEÑA	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25402	LA VEGA	2012	Medio	2011	Alto
25407	LENGUAZAQUE	2008	Alto	2008	Alto
25426	MACHETÁ	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25430	MADRID	2009	Alto	2009	Alto
25436	MANTA	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25438	MEDINA	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25473	MOSQUERA	2009	Alto	2009	Alto
25483	NARIÑO	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25486	NEMOCÓN	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25488	NILO	2010	Alto	2010	Alto
25489	NIMAIMA	2010	Alto	2010	Alto
25491	NOCAIMA	2007	Muy Alto	2007	Muy Alto
25513	PACHO	2003	Muy Alto	2005	Muy Alto
25518	PAIME	2009	Alto	2009	Alto
25524	PANDI	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25530	PARATEBUENO	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25535	PASCA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25572	PUERTO SALGAR	2010	Alto	2010	Alto
25580	PULÍ	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25592	QUEBRADANEGRA	2010	Alto	2010	Alto
25594	QUETAME	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25596	QUIPILE	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25612	RICAUORTE	2009	Alto	2009	Alto
25645	SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25649	SAN BERNARDO	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25653	SAN CAYETANO	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25658	SAN FRANCISCO	2010	Alto	2010	Alto
25662	SAN JUAN DE RIOSECO	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25718	SASAIMA	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25736	SESQUILÉ	2017	Bajo	2017	Bajo
25740	SIBATÉ	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25743	SILVANIA	2018	Bajo	2018	Bajo
25745	SIMIJACA	2010	Alto	2010	Alto
25754	SOACHA	2011	Alto	2011	Alto
25758	SOPÓ	2009	Alto	2009	Alto
25769	SUBACHOQUE	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto

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

GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA					
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN RURAL	VIGENCIA URBANA	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN URBANO
25772	SUESCA	2010	Alto	2010	Alto
25777	SUPATÁ	2009	Alto	2009	Alto
25779	SUSA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25781	SUTATAUSA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25785	TABIO	2012	Medio	2012	Medio
25793	TAUSA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25797	TENA	2010	Alto	2010	Alto
25799	TENJO	2013	Medio	2013	Medio
25805	TIBACUY	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25807	TIBIRITA	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25815	TOCAIMA	2010	Alto	2010	Alto
25817	TOCANCIPÁ	2014	Medio	2014	Medio
25823	TOPAIPÍ	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25839	UBALÁ	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25841	UBAQUE	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25845	UNE	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25851	ÚTICA	2009	Alto	2009	Alto
25506	VENECIA	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25862	VERGARA	2003	Muy Alto	2003	Muy Alto
25867	VIANÍ	2005	Muy Alto	2005	Muy Alto
25843	UBATÉ	2009	Alto	2009	Alto
25871	VILLAGÓMEZ	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25873	VILLAPINZÓN	2004	Muy Alto	2004	Muy Alto
25875	VILLETA	2010	Alto	2010	Alto
25878	VIOTÁ	2015	Bajo	2014	Medio
25885	YACOPÍ	2005	Muy Alto	2004	Muy Alto
25898	ZIPACÓN	2006	Muy Alto	2006	Muy Alto
25899	ZIPAQUIRÁ	2009	Alto	2009	Alto

Tabla 9. Grado de desactualización catastral por municipios.

Fuente: Elaboración propia basado en las estadísticas catastrales del IGAC.

Una vez realizado el procesamiento de los datos, se establece el grado de desactualización en función de la cantidad de municipios y su porcentaje:

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%

Tabla 10. Grado de desactualización por cantidad de Municipios.

Fuente: Elaboración propia.

Como se puede apreciar, para las dos zonas urbana y rural los rangos “Alto” y “Muy Alto” representan más del 80% de los municipios, cifras que son alarmantes en el departamento; con esta situación se comprometen aspectos como la seguridad jurídica de la información predial, la eficiencia del mercado inmobiliario, el ordenamiento territorial, y la generación de capacidades e instrumentos para una adecuada priorización y asignación de las inversiones públicas en los municipios⁹.

8.3.1. Grado de desactualización para la Zona Urbana

Se observa que el 53% de los municipios están en un grado Muy Alto de desactualización catastral en su zona urbana, el cual no está concentrado en un sector específico, lo que demuestra nuevamente que no se tiene un orden lógico o un patrón definido de los procesos de actualización catastral.

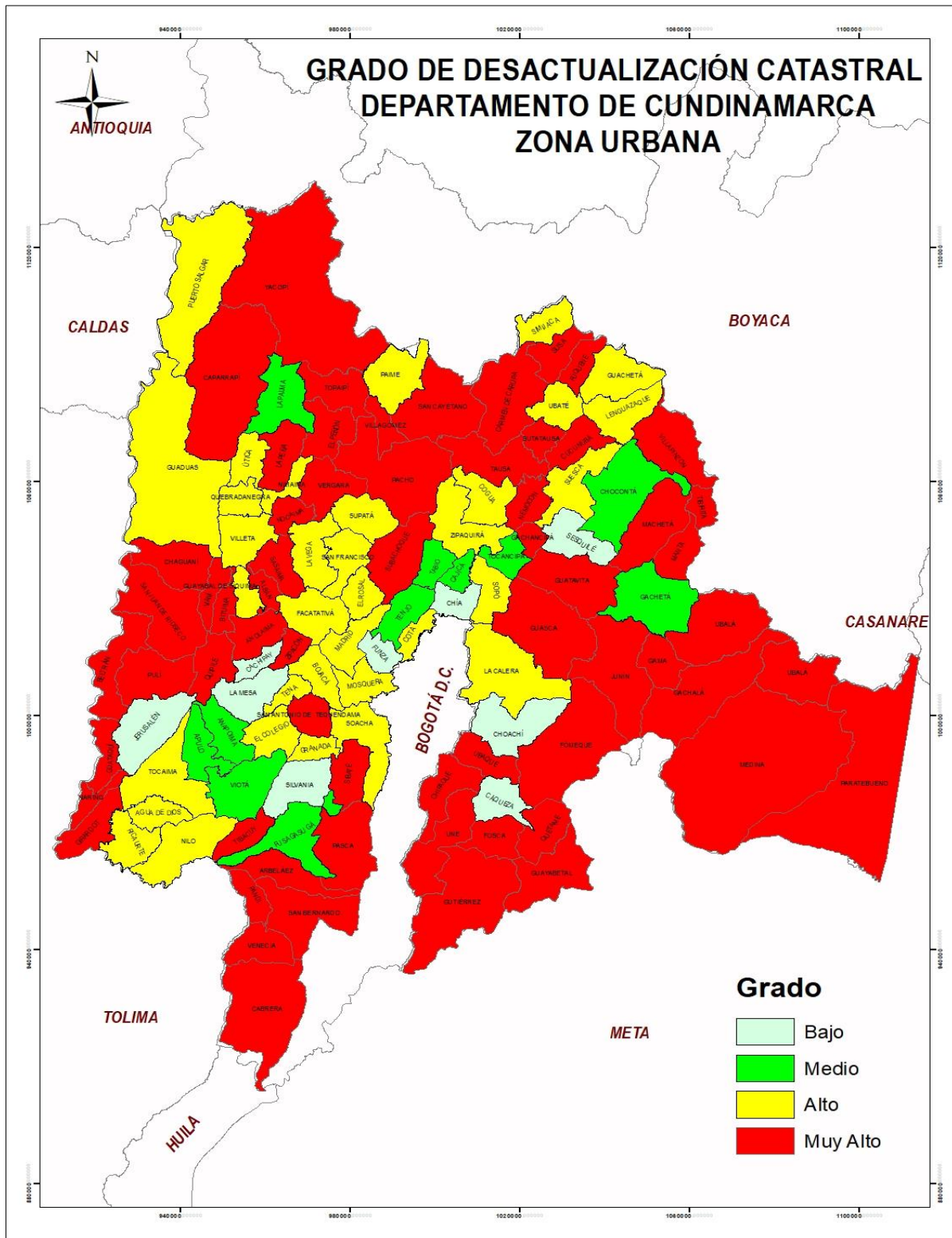
A diferencia de los municipios cualificados con un grado bajo, los cuales se encuentran en su mayoría en la zona céntrica del departamento, lo que supone que por su cercanía a la capital posee ciertas características que hacen que sea más fácil de llevar a cabo este proceso.

A pesar de que las zonas urbanas del departamento han tenido un crecimiento acelerado, especialmente en la sabana de Bogotá, debido a los nuevos inversionistas que han encontrado una posibilidad de destinar sus recursos en proyectos de urbanización, implicando un desarrollo en el mercado inmobiliario que no está reflejado de manera apropiada o actualizada en el recaudo del impuesto predial, perjudicando principalmente el avance de implementación y desarrollo de los programas, planes y proyectos a nivel municipal.

Se espacializa el grado de desactualización para la zona urbana en función de los municipios:

⁹ Tomado del documento CONPES 3958, donde se desarrolla la estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito.

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



Mapa 4. Grado de desactualización catastral en la Zona Urbana.
Fuente: Elaboración propia.

8.3.2. Grado de desactualización para la Zona Rural

En la zona rural, se aprecia de forma más marcada la diferencia económica y social, dada por la inequidad del desarrollo territorial, el conflicto del uso del suelo y adicionalmente la falta de seguridad jurídica de la propiedad y la formalización de esta. Por lo anterior, 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.

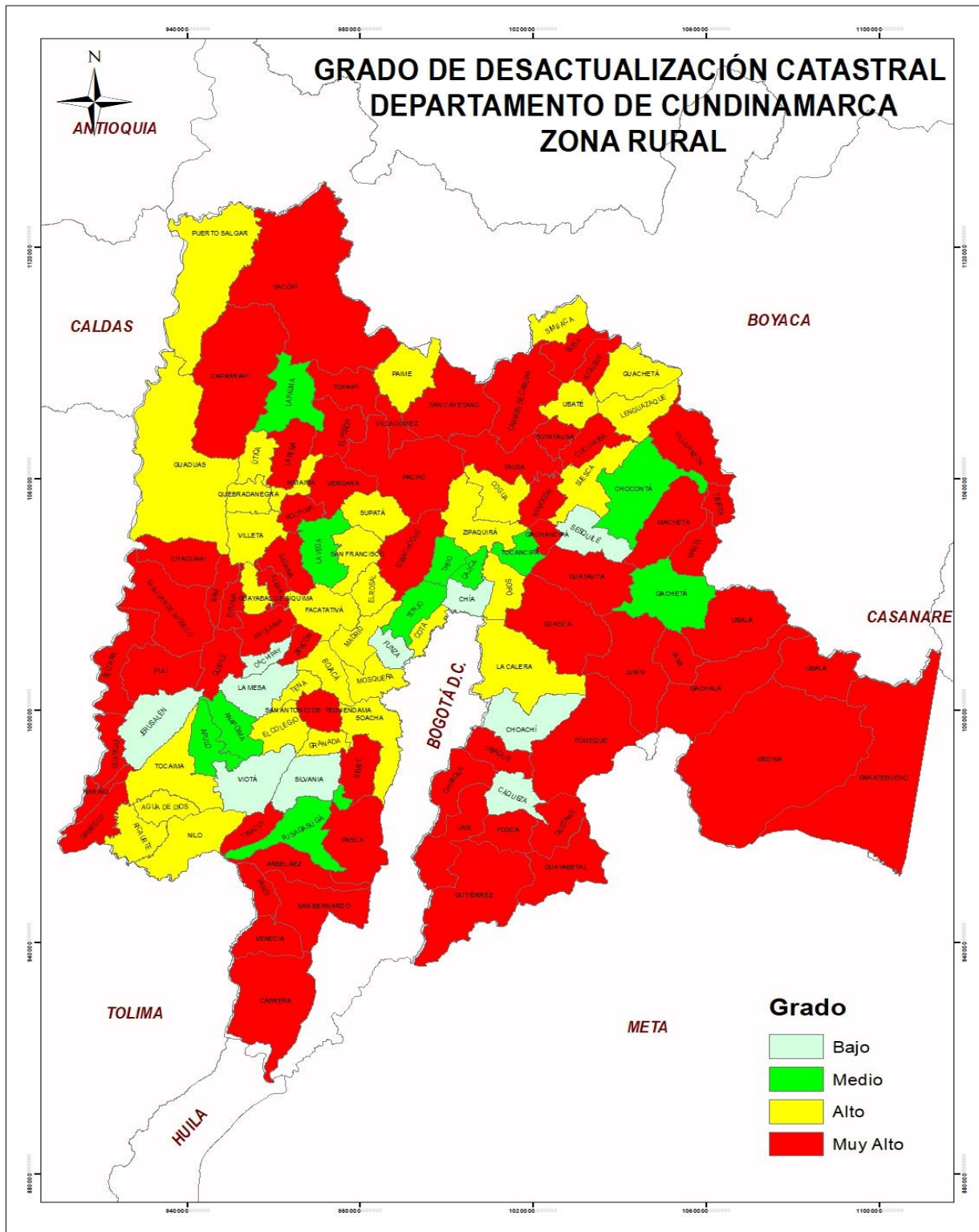
La política pública de Catastro Multipropósito se enfoca en los procesos de actualización del catastro rural, como fundamento para el desarrollo territorial, la reforma rural integral y la transformación sostenible de las regiones¹⁰.

Si bien, el grado de desactualización catastral para la zona rural, presenta el mismo comportamiento que en la zona urbana. Se debe tener en cuenta que el ingreso a algunas zonas apartadas y de difícil acceso en el territorio rural del departamento, hacen que llevar a cabo un proceso de actualización catastral sea más complejo, siendo el componente financiero uno de los más importantes, el cual implica múltiples factores como lo son gastos de desplazamiento, infraestructura tecnológica, falta de profesionales idóneos en la zona para la socialización y el levantamiento de la información en campo, lo que conlleva a que los costos para un proceso de estos sea más elevado.

A continuación, se muestra el grado de desactualización para la zona rural en función de los municipios:

¹⁰ El Departamento Nacional de Planeación DNP elaboró un documento de “*Lecciones Aprendidas del piloto de Catastro Multipropósito*”. con miras a la evaluación y definición de las metodologías para la implementación de la fase de expansión de la política pública.

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



Mapa 5. Grado de desactualización catastral en la Zona Rural.

Fuente: Elaboración propia.

8.3.4. Grado de desactualización catastral por número de predios

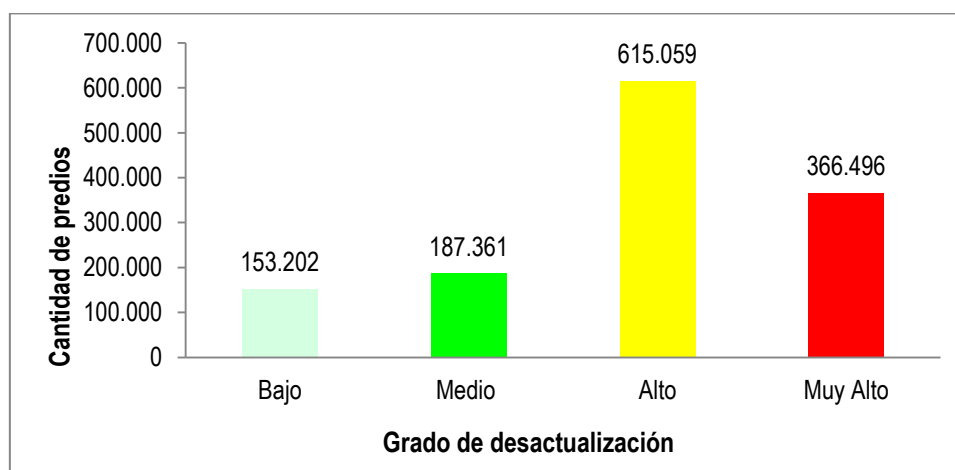
Dentro del estudio y procesamiento de las estadísticas catastrales, es importante analizar la cantidad de predios desactualizados para cada variable, encontrando que el 47% del total de predios (615.059) tienen un grado **Alto** de desactualización, mientras que solo el 12% (153.202) tienen un grado **Bajo** tanto para la zona urbana como rural. La mayor parte de predios urbanos (403.652) se ven concentrados en el grado “Alto” representando el 58% mientras que la mayoría de predios de la zona rural (366.496) están en un grado “Muy Alto”, es decir el 41%.

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%

Tabla 11. Grado de desactualización por número de predios.

Fuente: Elaboración propia.

La siguiente grafica destaca y permite comparar de manera clara la concentración elevada de predios con un Alto grado de desactualización a nivel departamental.



Grafica 6. Grado de desactualización por número de predios.

Fuente: Elaboración propia.

8.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS, GRADO Y NIVEL DE DESACTUALIZACIÓN

Los procesos de Actualización Catastral han disminuido considerablemente en los últimos años, encontrando en el departamento un retroceso según lo analizado en el capítulo 8.1 del proyecto (Diagnóstico del estado del catastro en el departamento de Cundinamarca 2009-2019), donde se observa que en la última década los procesos de actualización se han reducido, desde el año 2011 los procesos han sido mínimos, por no decir que nulos, puesto que en el año 2016 y en el presente año no se realizaron ningún tipo de procesos ya sean urbanos o rurales.

Si bien es cierto que de los 116 municipios del departamento, todos cuentan con formación catastral, existen municipios con un grado Muy Alto de desactualización catastral, esto quiere decir que cuentan con más de 12 años de no ser intervenidos catastralmente. Un ejemplo claro de la problemática que se presenta al no tener el censo catastral actualizado es Girardot, el cual hace 15 años que no se actualiza en su zona rural y 13 años en su zona urbana; siendo este uno de los más representativos turísticamente, donde la dinámica inmobiliaria y los nuevos proyectos de vivienda siguen estando ubicados en zonas rurales o de expansión urbana que nada tienen que ver con las nuevas características del mercado en el sector.

Los datos obtenidos de las estadísticas catastrales del IGAC, que anualmente muestran un resultado general de las vigencias, cantidad de predios y avalúo a nivel nacional, no son datos exactos, partiendo de la base que en el tiempo transcurrido de desactualización, una cantidad considerable de estos predios ya no tienen tratamiento rural, debido a las actualizaciones en el perímetro urbano, el cual se observa modificado en los Planes de Ordenamiento Territorial de cada municipio, lo que implica que la toma de decisiones de las administraciones de los entes territoriales estén basadas sobre supuestos inexactos que no reflejan la actualidad catastral del municipio.

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

Por otra parte, la base gravable utilizada por el municipio para los cobros de impuesto predial está determinada en información desactualizada, dado que, el avalúo catastral de los predios no es un dato confiable, debido a la dinámica inmobiliaria que se presenta a nivel departamental, el crecimiento en infraestructura y el desarrollo económico, el cual está dado por las nuevas caracterizaciones de los sectores que implican un proceso de actualización donde se renueven las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

Dentro del estudio realizado se encontró que en la última década los municipios más desactualizados en la zona urbana y rural son Gachalá con una vigencia del año 2002 y Vergara con una vigencia 2003, seguidos de Girardot y Pacho con un nivel de desactualización urbana del 2003.

Ahora bien, suponiendo que los municipios más representativos económicamente que se encuentran en la sabana de Bogotá son los mostrados en la tabla 12, debido a su crecimiento urbano acelerado, se hace preciso analizar el grado de desactualización catastral, el cual se muestra a continuación:

GRADO DE DESACTUALIZACIÓN CATASTRAL MUNICIPIOS DE LA SABANA							
CÓDIGO DANE	MUNICIPIO	VIGENCIA RURAL	PREDIOS RURAL	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN RURAL	VIGENCIA URBANA	GRADO DE DESACTUALIZACIÓN URBANO	PREDIOS URBANO
25175	CHÍA	2015	16.438	Bajo	2015	Bajo	28.746
25214	COTA	2010	7.850	Alto	2010	Alto	3.851
25269	FACATATIVÁ	2008	6.891	Alto	2008	Alto	30.683
25286	FUNZA	2015	3.016	Bajo	2015	Bajo	25.711
25377	LA CALERA	2010	13.306	Alto	2010	Alto	4.913
25430	MADRID	2009	11.366	Alto	2009	Alto	23.812
25473	MOSQUERA	2009	10.047	Alto	2009	Alto	40.826
25754	SOACHA	2011	39.866	Alto	2011	Alto	170.789
25899	ZIPAQUIRÁ	2009	11.810	Alto	2009	Alto	36.552

Tabla 12. Grado de desactualización municipios de la sabana.

Fuente: Elaboración propia.

Chía y Funza cuentan con una actualización catastral reciente, dentro del término de cinco años, los cuales cuentan con una dinámica en constante crecimiento predial; por otra parte el municipio de Chía desde el año 2017 estableció un convenio interadministrativo con el IGAC, de conservación dinámica, para mantener su base catastral actualizada. Igualmente, municipios como Mosquera, Cota y La Calera cuentan con convenios que mantienen actualizada la conservación catastral; no obstante, se ignoran componentes tan importantes como la nueva zonificación del municipio y el incremento de los avalúos catastrales en su zona rural y urbana.

Si bien, Soacha no es el municipio con la superficie más extensa del departamento, si es el que cuenta con mayor cantidad de predios, 170.789 predios urbanos y 39.866 rurales. Este municipio cuenta con un grado Alto de desactualización, lo que supone que esa totalidad de predios no corresponde a la actualidad, donde posiblemente ya se han realizado nuevos acuerdos en el POT de ampliación de perímetro, se han desarrollado nuevos proyectos en propiedad horizontal, y el mercado ha sido muy dinámico.

9. CONCLUSIONES

- La Actualización Catastral constituye una herramienta fundamental para el conocimiento y censo de la propiedad urbana y rural, siendo la base para la transferencia o adquisición de inmuebles por parte de las entidades gubernamentales, la administración municipal y los particulares. Aporta información valiosa para la implementación y desarrollo de los programas y planes de acción a nivel municipal.
- El catastro es un instrumento base para las políticas de planes de ordenamiento y desarrollo territorial, entendiendo que un catastro actualizado contribuye a sentar las bases de conocimiento y de información sobre el territorio, su ocupación, apropiación y modelos de desarrollo urbano-rurales, con las nuevas tecnologías para desarrollar un sistema de información del territorio integrado, se generarán datos organizados que permitan mejorar los puntos de vista de los planificadores, ordenadores y gestores del territorio.
- En cuanto a las actividades de formalización de la propiedad que adelanta el Gobierno Nacional y otros programas de titulación, se debe tener en cuenta que el catastro actualizado proporciona información y suple los requerimientos técnicos para la seguridad jurídica de la propiedad.
- Con la aplicación de las tarifas definidas por el respectivo Concejo Municipal, la información catastral actualizada permite incrementar sustancialmente el recaudo del impuesto predial unificado, para invertir los recursos en proyectos y programas prioritarios para el desarrollo económico, social y ambiental del municipio.
- Los datos actualizados fundamentados en el avalúo catastral, permiten el fortalecimiento de la base gravable para la generación y recaudo de los

impuestos y demás gravámenes, que sirven como inversión del Municipio para cumplir con los planes y políticas públicas del gobierno.

- Mediante el uso de la metodología de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y otras metodologías valuatorias, ejecutado en un proceso de actualización catastral, 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.
- Luego de analizar los resultados y encontrar cifras de desactualización tan elevadas a nivel departamental y municipal, se puede suponer que fue debido al monopolio de esta actividad, la cual estaba a cargo de una única autoridad catastral, y adicionalmente, a la falta de asignación de recursos destinados a este proceso, razón por la cual, fue necesario replantear por parte del Gobierno Nacional una nueva política catastral.
- La generación de insumos cartográficos actualizados y de calidad para los procesos de actualización catastral son de gran importancia, estos insumos son vitales para un adecuado tratamiento de la información predial.

10. RECOMENDACIONES

- Es necesario concientizar a los municipios del departamento de los beneficios de la información real de los inmuebles, como insumo para procesos de planeación, ordenamiento territorial y la generación de políticas que impulsen la inversión tanto pública como privada en proyectos territoriales y por este medio una correcta distribución de la propiedad, mostrando el catastro como una herramienta de fortalecimiento de los entes territoriales.
- Actualmente, con la implementación de la política pública de catastro Multipropósito adoptada por el Gobierno Nacional, la actualización catastral de los municipios, principalmente en las zonas rurales es fundamental, pues contribuye al ordenamiento social de la propiedad. De manera que los ciudadanos tendrán formalizados sus derechos sobre la tierra, lo cual conlleva a la garantía en la seguridad jurídica de los predios, mejores condiciones de vida y acceso a créditos agropecuarios.
- Se debe garantizar una continua interoperabilidad entre entidades territoriales y otras organizaciones de orden nacional para que tengan una visión integrada del proceso, para lo cual es necesario la definición de responsabilidades basadas en la normatividad vigente; así como, de la vinculación técnica y administrativa de estos actores.
- La priorización de los procesos de actualización catastral no solo debe estar encaminada a renovar la información de los municipios que económicamente generan más beneficio a las entidades gubernamentales, sino también, a los municipios que socialmente necesitan obtener los nuevos registros que permitan facilitar el acceso a los beneficios mencionados anteriormente.

11. BIBLIOGRAFÍA

Ley 14 de 1983. *“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y dictan otras disposiciones”*. Congreso de Colombia, 6 de julio de 1983.

Decreto 3496 de 1983. *“Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones”*. Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 26 de diciembre de 1983.

Resolución 070 de 2011. *“Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Bogotá, 04 de febrero de 2011.

Ley 1753 de 2015. *“Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, Todos por un nuevo país”*. Congreso de la República de Colombia, 09 de junio de 2015.

Documento CONPES 3859. *“Política para la adopción en implementación de un Catastro Multipropósito Rural-Urbano”*. Concejo Nacional de Política Económica y Social, Departamento Nacional de Planeación, 13 de junio de 2016.

Documento CONPES 3958. *“Estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito”*. Concejo Nacional de Política Económica y Social, Departamento Nacional de Planeación, 26 de marzo de 2019.

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