ESTADO DE LA GESTIÓN CATASTRAL EN ANTIOQUIA

LÍNEA BASE PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN CATASTRO MULTIPROPÓSITO

ESTADO DE LA GESTIÓN CATASTRAL EN ANTIOQUIA

LÍNEA BASE PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN CATASTRO MULTIPROPÓSITO

Esta publicación es resultado de un proyecto de transferencia de conocimiento sobre catastro multipropósito, financiados ambos por la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo - AECID, como parte de su programa España y sus Regiones Intercambian Conocimiento con Antioquia - ERICA

2020

EMBAJADA DE ESPAÑA EN COLOMBIA
aecid
Cooperación Española COLOMBIA
UNIVERSIDAD EAFIT Vigilada Mineducación
Alcaldía de Medellín
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

ESTADO DE LA GESTIÓN CATASTRAL EN ANTIOQUIA.
LÍNEA BASE PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN CATASTRO MULTIPROPÓSITO
ISBN: 978-958-53350-0-4
MARZO 2021

AUTORÍA

Universidad EAFIT
Coordinación y Dirección
Juan Carlos Muñoz Mora

Alcaldía de Medellín
Subsecretaría de Catastro
Fabián Albeiro Pineda Marín

Gobernación de Antioquia
Gerencia de Catastro
Nancy Dávila Vides

Dirección General de Catastro de España
Amalia Velasco Martín-Varés
Ana Isabel Martos Torres
Juan Ignacio González Tomé
Beatriz Santos Álvarez
Raquel Rodríguez Castro

Coordinadora de Programa ERICA
Diana Rivera Hincapié

CORRECCIÓN DE ESTILO

Héctor Julio Cano Jaramillo

DIAGRAMACIÓN E IMPRESIÓN

Extrategia Ecoprint S.A.S.

Todos los derechos reservados ©



CONTENIDO

1. Introducción 7
2. Estado de la información catastral 8
3. Recursos humanos, tecnológicos y físicos de los catastros locales 10
4. Información geográfica local 11
5. Procesos de conservación catastral 14
6. Acceso y uso de la información catastral 17
7. Avalúos de predios 19
8. Nivel de relacionamiento con las entidades locales, regionales y nacionales 21
9. Nivel de conocimiento de la implementación del catastro multipropósito a nivel local 23
10. Catastros municipales y finanzas locales 25
11. Reflexiones finales: a manera de conclusión 31

1. INTRODUCCIÓN

Durante años, la gestión catastral en Colombia se ha limitado a las funciones de identificación, medición y registro de los predios para la generación de ingresos tributarios. Esta visión tradicional, desconoce el rol de la información catastral en otros aspectos y procesos del Estado como la planeación y ordenamiento territorial y ambiental, gestión de tierras, inversión e implementación de políticas públicas en el territorio nacional. Más aún, los procesos de gestión catastral actuales no logran suplir las necesidades de información oportuna y actualizada ya que esta es incompleta y convive con procesos ineficientes de actualización a nivel local. La profundización de dicha problemática podría comprometer la seguridad jurídica, eficiencia de los mercados, desarrollo y ordenamiento territorial y generación de capacidades para la asignación de recursos (CONPES, 2019).

La implementación de un catastro multipropósito en Colombia se ha convertido en un tema central para el desarrollo territorial del país. Bajo este enfoque, el catastro es concebido como un sistema de información del territorio en el cual se registra la información física, jurídica, económica y territorial de los predios formales e informales de manera sistemática, con lo cual es confiable y consistente con el sistema de registro de la propiedad (CONPES 2019). Así, el catastro supera su función meramente fiscal y se convierte en un sistema que permite la administración del territorio.

La implementación y buen funcionamiento de un catastro multipropósito se fundamenta en la capacidad de las entidades catastrales de garantizar tres dimensiones. En primer lugar, la generación de procesos claros y simples de gestión, conservación y mantenimiento permanente de la información catastral, los cuales tengan como eje transversal el uso público de la información. En segundo lugar, la estandarización metodológica entre las diferentes entidades territoriales con el fin de migrar progresivamente la interoperabilidad de los sistemas de información, donde el predio es la unidad básica de planeación territorial. En tercer lugar, la creación de un modelo institucional participativo y descentralizado que permita mayor cobertura, eficacia y actualización de la información, y mejor calidad de los procesos administrativos del catastro, con el cual se puedan aprovechar las capacidades existentes en las entidades territoriales para el desarrollo eficiente de la actualización.

Con el fin de contribuir con la consolidación de este proceso, se diseñó el Proyecto Piloto de Transferencia de buenas prácticas españolas en materia de Catastro Multipropósito, en gestión de procesos y formación de capital humano, para el desarrollo territorial de Antioquia, el cual tuvo como objetivo "[…] generar capacidades en gestión y administración en los procesos de gestión catastral multipropósito en los entes regionales y territoriales […]" (ERICA, 2019, p. 1). Este proyecto, cofinanciado por la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo -AECID, la Universidad EAFIT, la Gobernación de Antioquia y la Alcaldía de Medellín, propició sinergias Universidad-Estado que permiten la consolidación de la gestión y la oferta formativa, alrededor del catastro multipropósito en la región y en el país.

Como parte de este proyecto, se conformaron espacios de co-creación con los diferentes actores catastrales del país y la Dirección General del Catastro del Gobierno español, con el fin de identificar los retos y oportunidades para la implementación del catastro multipropósito. Los resultados de dichas reflexiones se encuentran en la investigación titulada "Simplificación de Procesos Ligados con la Gestión Catastral y Registral en Antioquia". Entre las diferentes conclusiones sobresalió una: el poco conocimiento sobre las capacidades locales de las entidades catastrales en términos de gestión catastral.

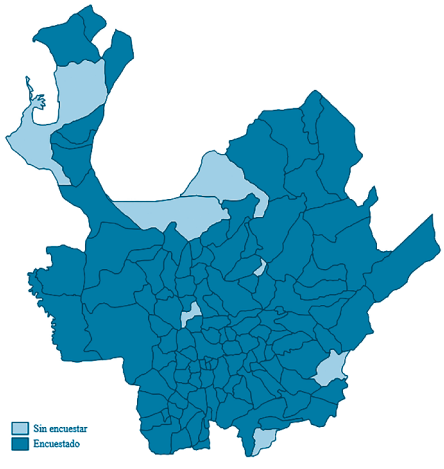
El objetivo de la presente investigación es proveer una línea base sobre la situación actual de los catastros locales en Antioquia. Para esto, se diseñó un instrumento de diagnóstico de la gestión catastral municipal sobre el estado de la gestión catastral, con miras a la identificación de retos y oportunidades que permitan la implementación y potenciamiento del catastro multipropósito para el desarrollo local. A partir de esta herramienta, se espera que las administraciones locales y regionales puedan establecer

un plan de acción para la implementación de simplificaciones de procesos, teniendo en cuenta los retos identificados en diferentes ámbitos y conceptos.

Esta herramienta cuenta con nueve (9) bloques de preguntas que giran en torno a diferentes dimensiones, que van de la mano de las categorías de análisis identificadas en coordinación con los diferentes actores que intervienen en la gestión catastral a nivel nacional, regional y local. Dichas dimensiones abordan: (i) existencia o ausencia de capital físico, humano y financiero para el desarrollo de las actividades; (ii) componentes procedimentales en varios frentes (relacionamiento, precisión, cartografía, valoración, predios especiales); (iii) existencia o ausencia de relaciones con otras autoridades catastrales; (iv) disposición de la información; (v) grado de implementación con las finanzas locales, entre otros.

Dicho instrumento fue aplicado a los municipios de Antioquia durante junio de 2020. El Gráfico 1 presenta la distribución espacial de la información recolectada. En total, 118 de los 125 municipios de Antioquia respondieron la encuesta1. Los cargos de los participantes fueron: auxiliar administrativo (33%), técnico (37%), profesionales (11%) y directores (8%).

Gráfico 1: Municipios encuestados



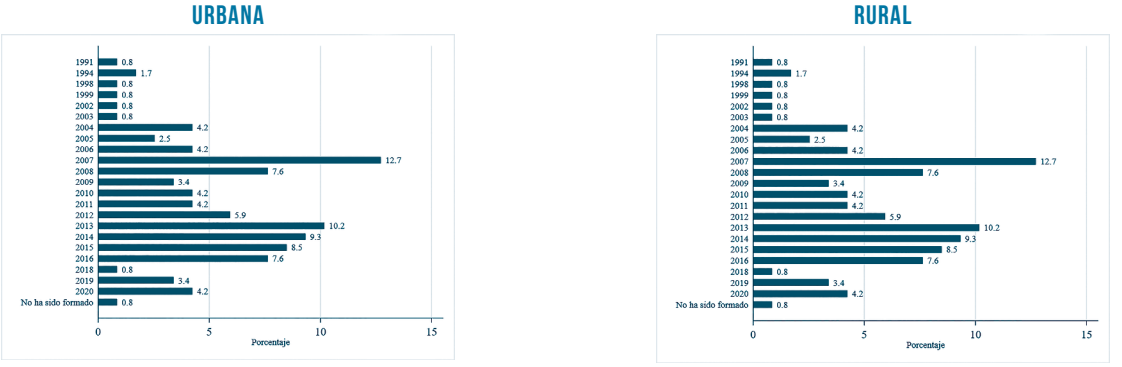
Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

A continuación, se presentan los principales resultados del proceso de aplicación

2. ESTADO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

La primera aproximación para entender el punto de partida para la implementación del catastro multipropósito en Antioquia, es el estado y la cobertura de la información catastral en los municipios. El Gráfico 2 muestra las vigencias de actualización catastral urbano y rural. Para el caso de la información de la zona urbana, la vigencia más común es el 2014 (16,9% de los municipios), la mayoría se encuentra entre 2012-2015. En cuanto a la vigencia rural, el año más común fue 2007 con un 12,7% de los municipios, aunque cabe resaltar que para las zonas rurales existe un grueso importante de participación entre los años 2013-2016.

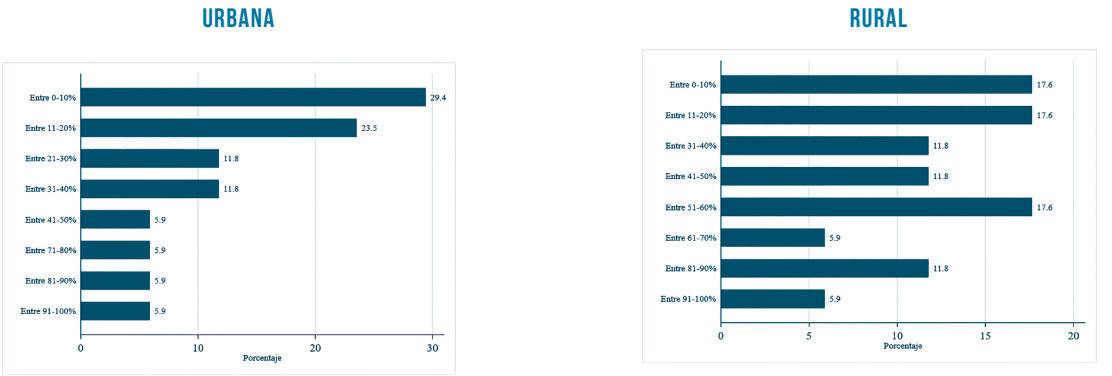
Gráfico 2: Vigencia de la última actualización catastral del municipio



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

El 85,6% de los municipios cuentan con formación catastral en todo el territorio a nivel geográfico. El 14,4% restante (17 municipios) tiene alguna zona sin cobertura. El Gráfico 3 presenta el porcentaje del territorio que se encuentra sin formación catastral para este subgrupo. En general, el porcentaje de zonas urbanas sin formación es relativamente bajo; sin embargo, lo contrario sucede con la zona rural, ya que el 17,6% de los municipios confirman que entre el 0-10%, 11-20% y 51-60% de su superficie no tiene cobertura catastral.

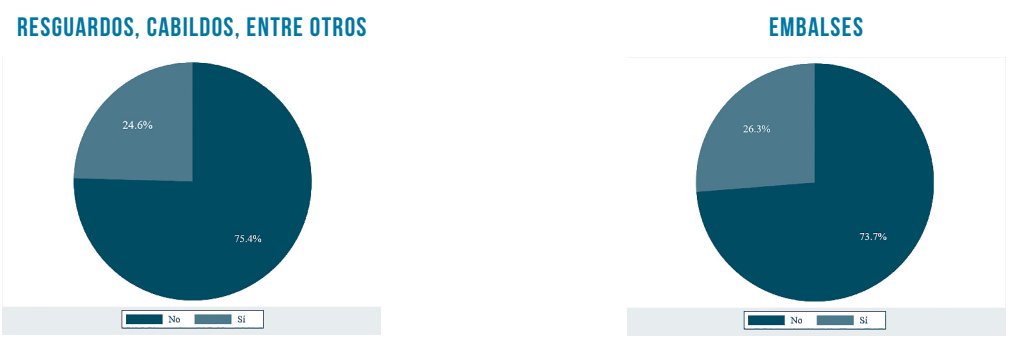
Gráfico 3: Proporción del municipio que no se encuentra catastrado a nivel de superficie



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

El Gráfico 4 muestra que en el 75,4% de los municipios con oficina de catastro no existen áreas de propiedad colectiva como resguardos, cabildos, entre otros. Además, en el 73,7% de estos municipios no existen embalses.

Gráfico 4: ¿El municipio cuenta con áreas de propiedad colectiva?

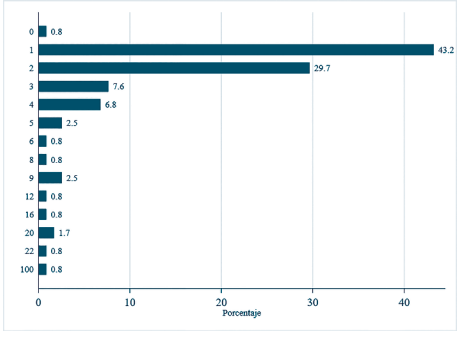


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

3. RECURSOS HUMANOS, TECNOLÓGICOS Y FÍSICOS DE LOS CATASTROS LOCALES

En esta sección se analiza el estado de los principales recursos necesarios para la gestión catastral. En primer lugar, se analiza el recurso humano. El Gráfico 5 muestra que en el 43,2% de los municipios, el equipo de catastro está conformado por una sola persona y en el 29,7% por dos personas, así que se puede asegurar que el equipo catastral de los municipios en el departamento de Antioquia está conformado por pocas personas.

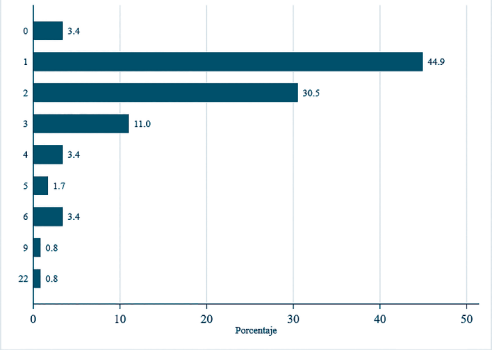
Gráfico 5: ¿Cuántas personas conforman el equipo municipal de catastro?–Número de Personas



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

El poco recurso humano está conectado con los perfiles que componen la gestión catastral local. El Gráfico 6 muestra cómo el 44,9% de los municipios con oficina de catastro cuenta con un solo perfil dentro del grupo de trabajo, mientras que el 30,5% cuenta con dos; es decir, existe consistencia en la información recopilada. Esto confirma que el capital humano es escaso para un gran porcentaje de los municipios.

Gráfico 6: ¿Cuántos perfiles (por ejemplo, reconocedores, auxiliares, directores, evaluadores) existen en el equipo de catastro del municipio?

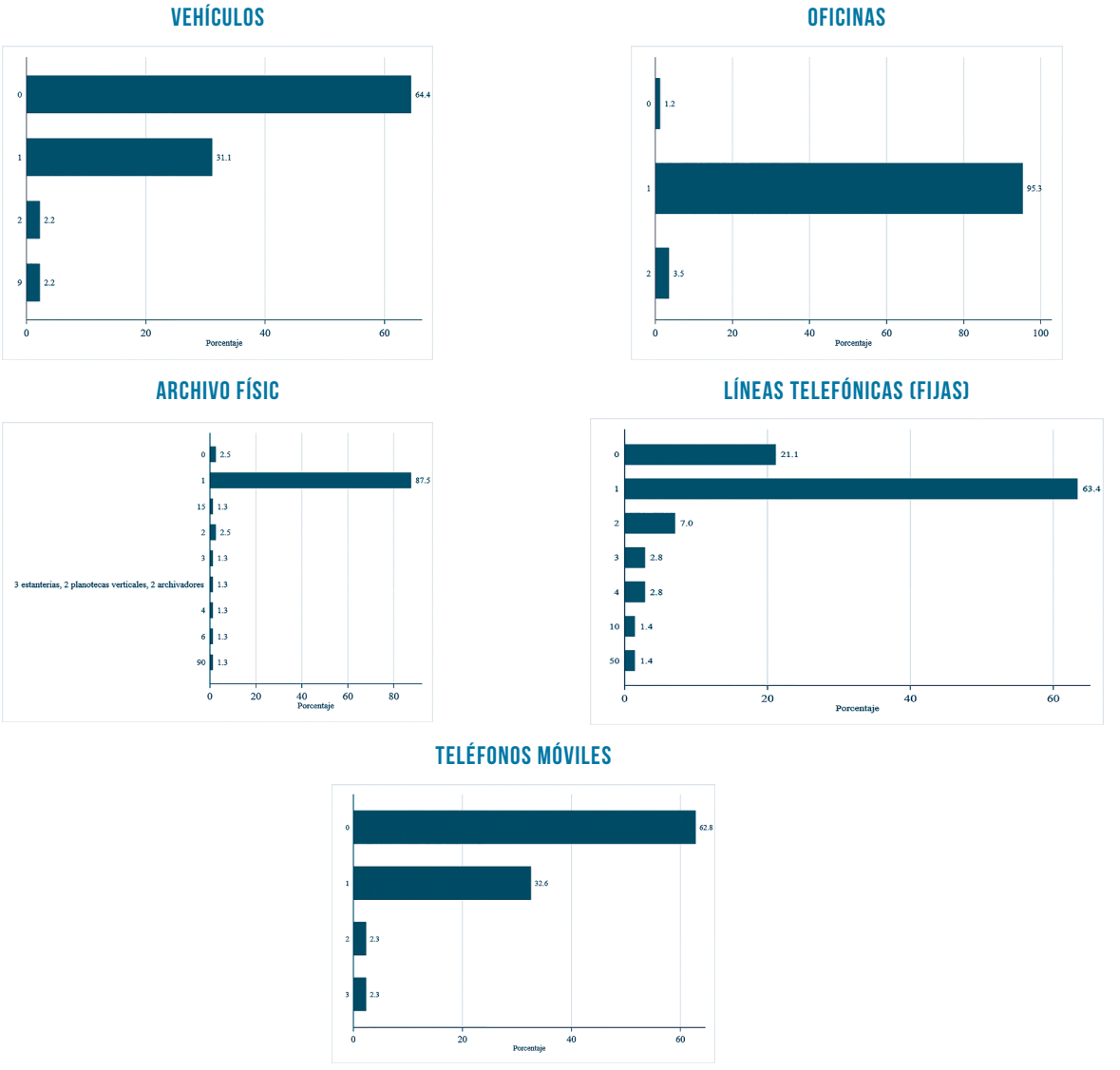


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

La productividad y la eficiencia del trabajo depende fuertemente tanto del capital humano como físico. El Gráfico 7 presenta cuáles son los principales recursos físicos del catastro. Los resultados muestran que el 64,4% de los municipios no cuentan con un vehículo para desplazarse por todo el territorio; esto puede afectar gravemente el catastro a nivel de superficie, el cual en las zonas rurales de muchos municipios se encuentra sin realización. Sin embargo, el 31,1% de los municipios disponen de un vehículo; el 2,2%, cuenta con dos vehículos y, de manera un tanto desproporcionada, el otro 2,2% cuenta con nueve vehículos. Por otro lado, el principal insumo para el grupo catastral es el espacio de trabajo; en este sentido, los resultados indican que el 1,2% de los municipios no cuentan con una oficina, el 95,3% cuenta con una oficina y el 3,5% cuenta con hasta dos oficinas.

Asimismo, se puede observar que alrededor del 87,5% de los municipios cuentan solamente con un archivo físico para llevar un registro de todos los procesos catastrales. La comunicación por parte de estos grupos de trabajo es crucial para llevar un seguimiento de los procesos o la realización de todas las actividades. Finalmente, el 63,4% de los municipios reportan que tienen a disposición una sola línea telefónica fija, yendo de la mano con que el 62,8% de estos municipios no cuentan con telefonía móvil.

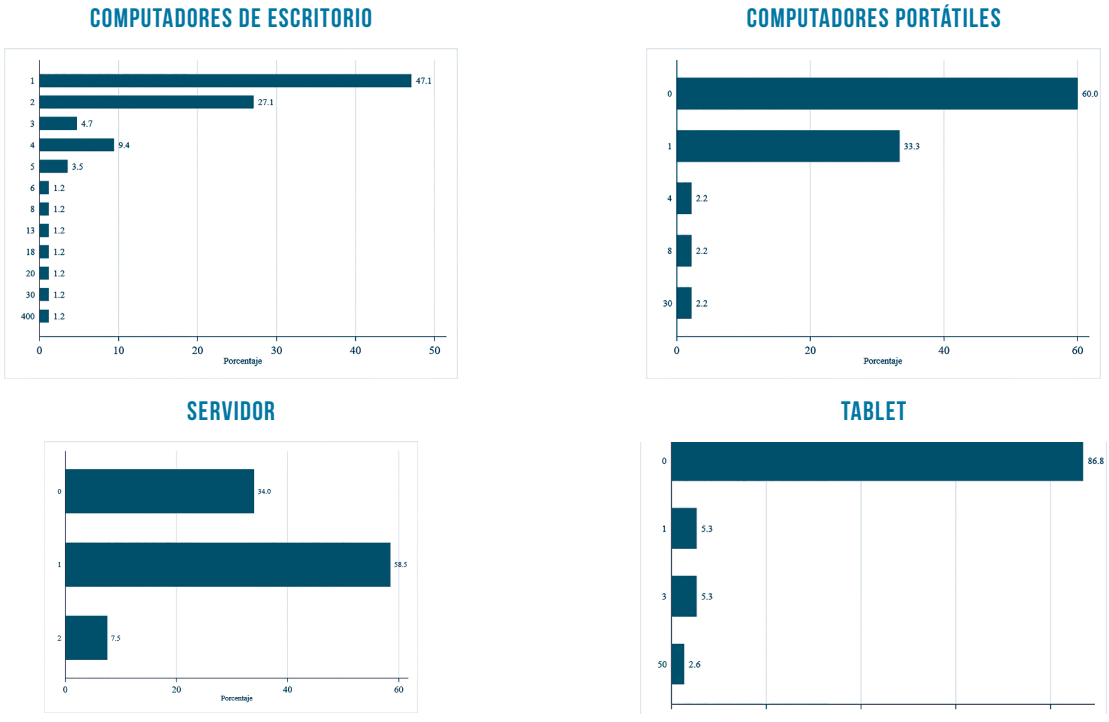
Gráfico 7. ¿Cuáles son los principales insumos físicos con los que cuenta actualmente el municipio en su oficina de catastro? – Recursos físicos



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

El Gráfico 8 presenta el estado de los recursos informáticos de las oficinas de catastro locales. En estos se demuestra que existe material informático, ya que alrededor del 47,1% de los municipios cuentan con un computador de escritorio y hasta el 27,1% cuenta con dos computadores de este tipo. Además, el 33,3% cuenta con computador portátil y, más importante aún, el 58,5% cuenta con un servidor. Asimismo, el 86,8% de los municipios no disponen de tablet.

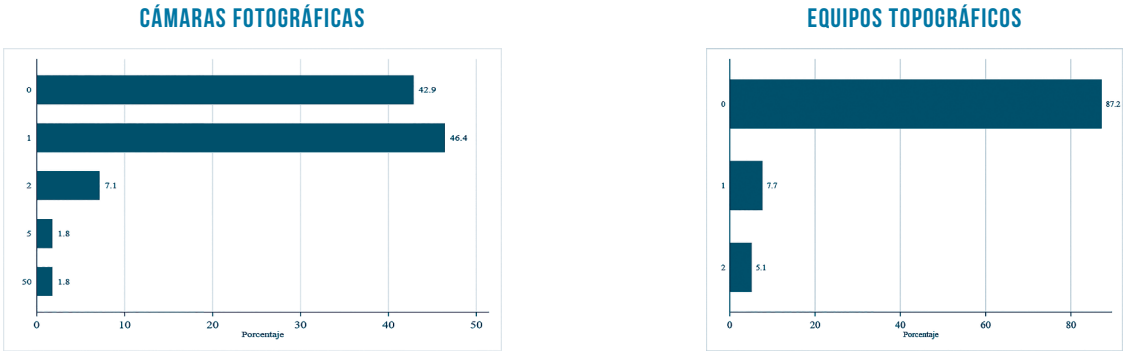
Gráfico 8: ¿Cuáles son los principales insumos físicos con los que cuenta actualmente el municipio en su oficina de catastro? – recursos informáticos

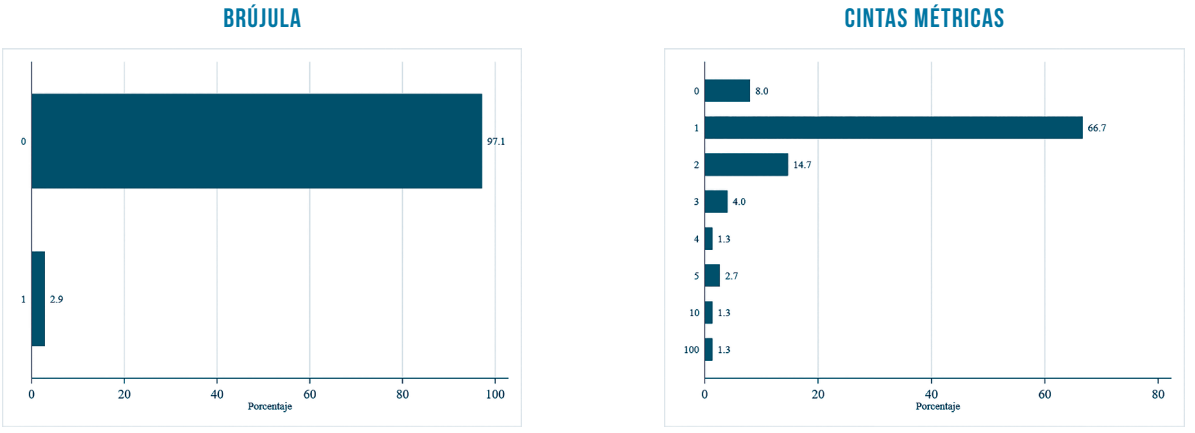


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Aunque en los insumos informáticos no hay una carencia significativa, es necesario saber qué sucede con los insumos requeridos para llevar a cabo los diferentes procedimientos relacionados con la gestión catastral. El gráfico 9 presenta el estado de recursos relacionados con los instrumentos. Se encuentra que el 43% de los municipios no posee cámaras fotográficas para las evidencias del trabajo de campo, aunque el 46,4% cuenta con al menos una cámara. Igualmente, un gran porcentaje de la muestra (55,8%) no cuenta con un GPS portátil. Un elemento fundamental es el equipo topográfico con el cual se realizan los estudios catastrales; no obstante, el 87,2% de los municipios no cuentan con estos equipos y 97,1% de los municipios no tienen brújula. Finalmente, se evidencia que un 66,7% de la muestra cuenta con un equipo básico como las cintas métricas.

Gráfico 9: ¿Cuáles son los principales insumos físicos con los que cuenta actualmente el municipio en su oficina de catastro? Instrumentos



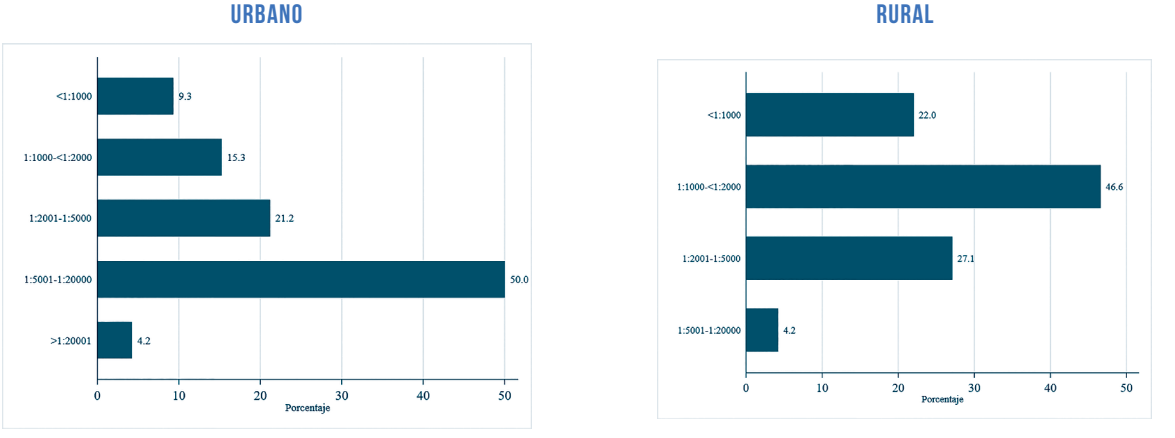


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

4. INFORMACIÓN GEOGRÁFICA LOCAL

En esta sección se revisa la información sobre la calidad de la información. El Gráfico 10 muestra que un 46,6% de las oficinas de catastro en los 118 municipios de la muestra, identifican que la escala cartográfica utilizada para llevar a cabo la identificación de los inmuebles con propósitos catastrales se encuentra entre 1:1000-1:2000 para las zonas urbanas, mientras que para las zonas rurales se tiene que el 50% de estas oficinas catastrales ubican el rango entre 1:5001-1:20000.

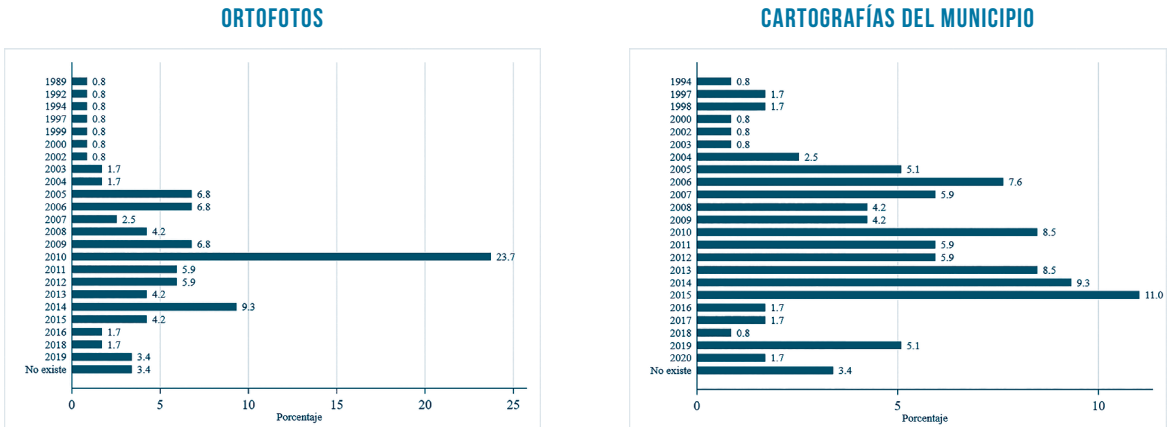
Gráfico 10: Escalas cartográficas que se utilizan para la identificación de los inmuebles con propósitos catastrales en su municipio



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Por su parte, el Gráfico 11 indica que el 23,7% de las oficinas de catastro de los municipios de la muestra indican que en 2010 se realizó la última actualización de las ortofotos del municipio, insumo que es fundamental para la identificación catastral. La cartografía es parte fundamental del proceso de identificación de predios y elaboración de catastro, heterogeneidad en la actualización de las ortofotografías en las oficinas de catastro de los municipios, aunque el gran grueso de esta actualización se encuentra en la década de 2006 a 2016.

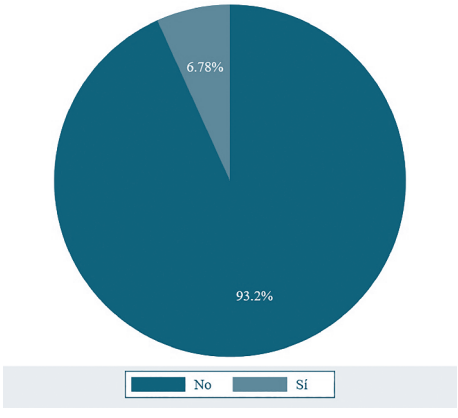
Gráfico 11: Indique el último año de actualización de la información geográfica



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Dado que la información cartográfica es esencial, es de vital importancia conocer si existe alguna otra información geográfica adicional. El Gráfico 12 desvela que en el 92,3% de los casos no existe alguna información complementaria para la gestión del catastro municipal. Aunque un resultado importante es la ratificación de que el municipio no tiene injerencia en la realización de los avalúos de los predios.

Gráfico 12: ¿El municipio cuenta con alguna otra información geográfica complementaria para la gestión del catastro municipal?

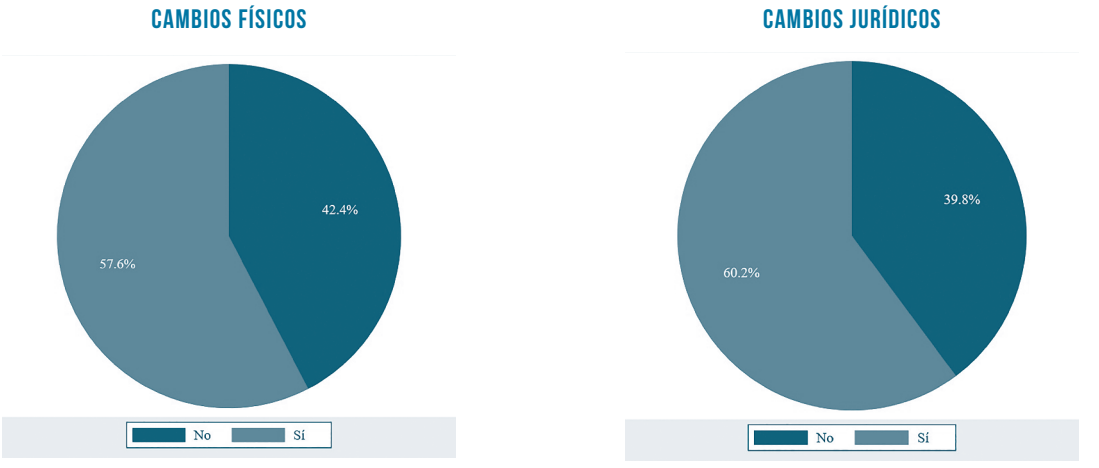


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

5. PROCESOS DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

Un elemento importante en la calidad de la información catastral local, se trata de los procedimientos para ingresar modificaciones. El Gráfico 13 presenta los resultados sobre la pregunta de la existencia de alguna aplicación para el registro de los cambios físicos o jurídicos. Los resultados muestran que el 57,6% de las oficinas de catastro cuentan con alguna aplicación informática para registrar los cambios físicos en los predios, proceso que es fundamental para las actualizaciones de los avalúos catastrales. Además, el 60,2% cuenta con alguna aplicación informática para registrar los cambios jurídicos.

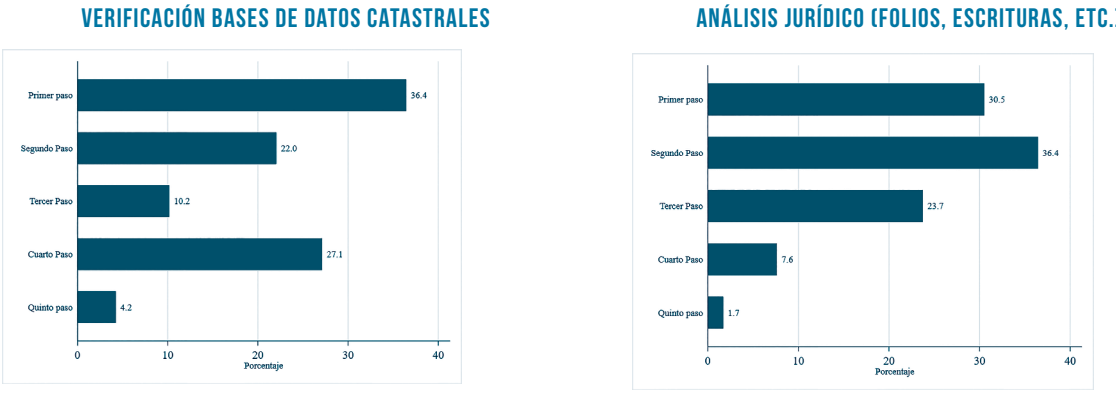
Gráfico 13: ¿El municipio cuenta con alguna aplicación informática para registrar los cambios en los predios?



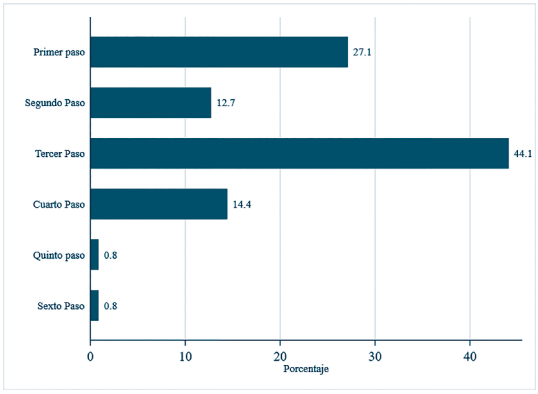
Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

La actividad más importante y recurrente en el proceso de conservación catastral es la de los procedimientos de rectificación de áreas. En este sentido, se indagó en cada uno de los municipios por cuáles son los pasos que siguen una vez se levanta una solicitud. Los resultados se observan en el Gráfico 14, de donde se puede concluir que el primer paso más común es la verificación de las bases de datos catastrales, en un 36,4% de los municipios. Otra de las acciones que efectúan los catastros locales como parte del procedimiento de rectificación de áreas es el análisis jurídico (folios, escrituras, entre otros); de acuerdo con la información recolectada, el 36,4% de los municipios realiza dicho análisis en el segundo paso, el 30,5% en el primer paso y, el 23,7% en el tercero. Posteriormente, el 44,1% de las oficinas de catastro municipales llevan a cabo una revisión de planos como el tercer paso, mientras que el 27,1% de estas lo realizan en el primer paso. La verificación en terreno y el informe técnico se hacen como tercer y cuarto paso, en un 84,7% de las oficinas; y el 41,5% de estos municipios realizan el informe técnico de nuevos linderos y la verificación en terreno como pasos cuarto y quinto, respectivamente. Finalmente, el 72,9% de las oficinas de catastro realizan una corrección en la base de datos definitiva, como último paso (sexto paso); sin embargo, alrededor del 19,5% de los municipios realizan este procedimiento en el segundo paso.

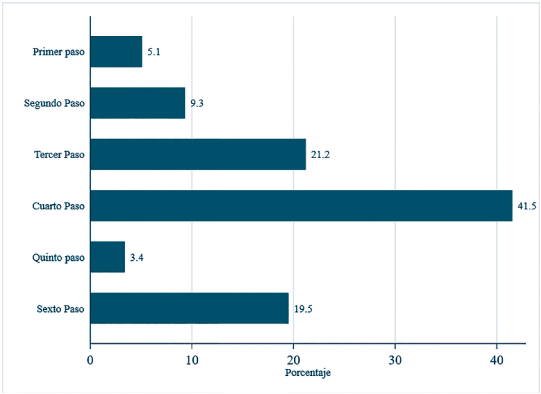
Gráfico 14: ¿Cuál es el proceso que se lleva a cabo para la rectificación de áreas?



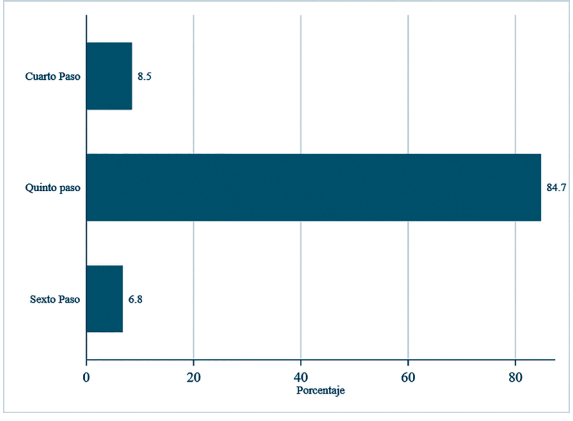
REVISIÓN DE PLANOS



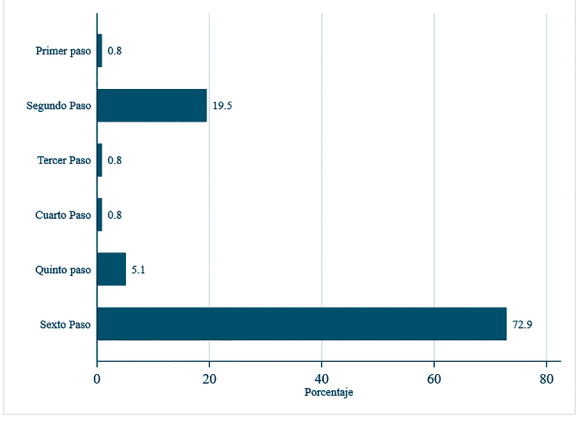
VERIFICACIÓN EN TERRENO



INFORME TÉCNICO NUEVOS LINDEROS

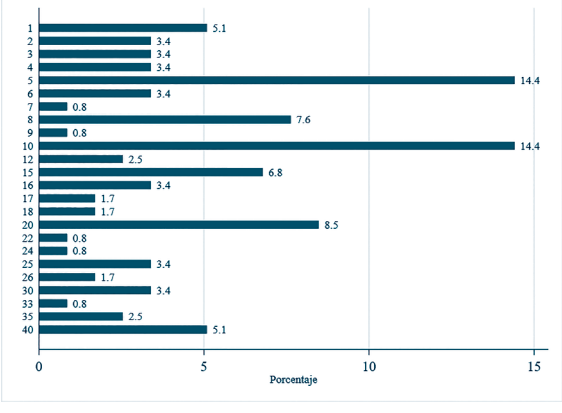


CORRECCIÓN DE BASE DE DATOS



Dado que los procesos de verificación de áreas o corrección de linderos son reprocesos debido a las diferencias de medidas, es importante conocer en promedio cuántas horas dedican las oficinas de catastro a dicho procedimiento. Por eso, en el Gráfico 15 se muestra esta información, dejando claro que el 14,4% de los municipios con oficina de catastro dedica 5 o 10 horas semanales a este procedimiento.

Gráfico 15: ¿Cuántas horas dedica la oficina de catastro a la semana en procesos de verificación de áreas o corrección de linderos?–Promedio horas semanales para verificación de áreas o corrección de linderos

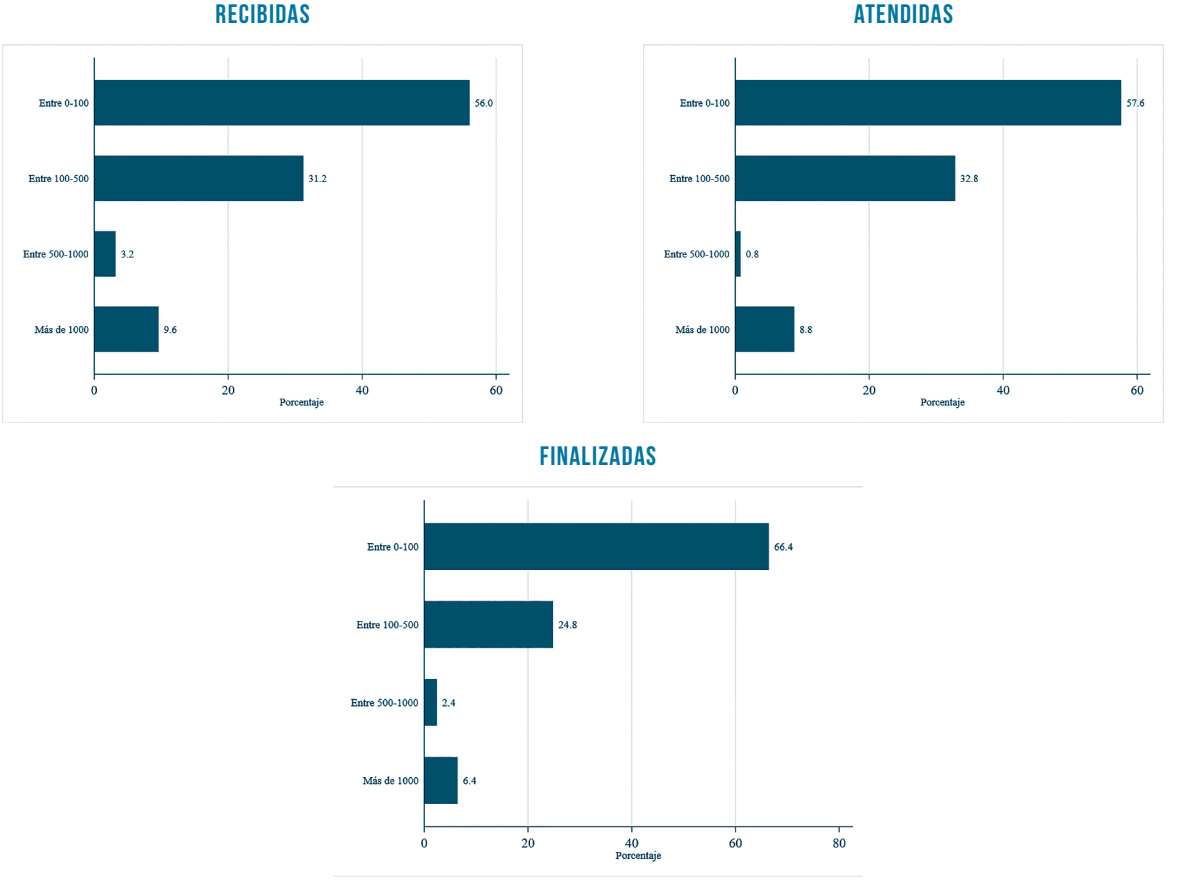


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

6. ACCESO Y USO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

Hasta el momento se ha podido observar con qué capital humano y físico cuentan las oficinas catastrales, además de la información precisa sobre el avalúo de los predios y la cartografía utilizada para el proceso catastral. Pero es importante conocer cómo se lleva a cabo el proceso de recolección, acceso y uso de la información disponible por parte de las oficinas de catastro. El Gráfico 16 presenta los resultados de las solicitudes de modificación o actualización de la información catastral que son dirigidas las oficinas catastrales por parte de los ciudadanos. El 56% de los catastros municipales reciben de 0 a 100 solicitudes al mes; el 31,2% recibe entre 100 y 500; mientras que alrededor del 57,6% de las oficinas atienden entre 0 y 100 de estas solicitudes, y el 31,2% entre 100 y 500. Pero, ¿qué sucede con el proceso final?, conforme a las respuestas brindadas, se finalizan entre 0 y 100 solicitudes por parte del 66,4% de las oficinas de catastro y de 100 a 500 en el 24,8% de estas.

Gráfico 16: Al mes, ¿cuántas solicitudes de modificación o actualización de la información catastral recibe por parte de los ciudadanos?, ¿cuántas realiza?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Por su parte, el Gráfico 17 presenta las solicitudes de acceso a la información catastral. El 64,8% de los municipios reciben entre 0 y 200 y el 23,2% más de 1000. Mientras que el 77,1% de las oficinas de catastro de los municipios atienden entre 0 y 200 de estas solicitudes, el 79,4% finaliza entre 0 y 200 de estas solicitudes. Los resultados son consistentes, dado que los porcentajes de recepción, atención y finalización son similares entre los diferentes rangos de número de solicitudes.

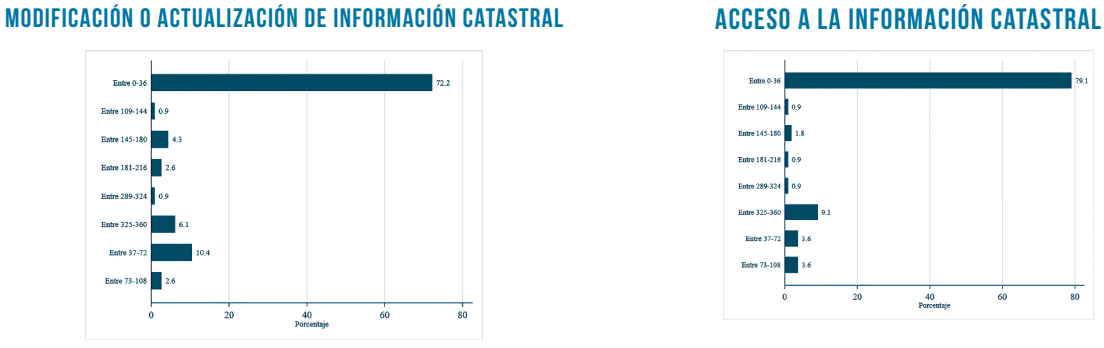
Gráfico 17: ¿Qué número de solicitudes de acceso a la información catastral son recibidas, atendidas y finalizadas mensualmente en su oficina?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Adicionalmente, es importante conocer cuánto es el tiempo que transcurre entre la recepción y finalización de las solicitudes recibidas, tanto de la modificación o actualización de la información catastral como del acceso a la información catastral. Esto se puede apreciar en el Gráfico 18, en donde el 72,2% de las oficinas de catastro aseguran que pasan entre 0 y 36 días en promedio, entre la recepción y finalización de solicitudes sobre modificación o actualización de la información catastral. Y por su lado, el 79,1% de estas oficinas catastrales dicen que pasa el mismo rango de días entre la recepción y finalización de las solicitudes de acceso a la información catastral.

Gráfico 18: En promedio en días, ¿cuál es tiempo que pasa entre la recepción y la finalización de las solicitudes recibidas?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Por último, los gráficos 19 y 20 desvelan que el 51,7% de las oficinas catastrales cuentan con un servicio específico de atención telefónica a los ciudadanos, pero el 87,3% de los municipios con oficinas catastrales no cuentan con algún aplicativo que permita acceso telemático de los datos catastrales a los ciudadanos.

Gráfico 19: ¿La oficina de catastro cuenta con algún tipo de aplicativo que permita el acceso telemático de los datos catastrales a los ciudadanos?

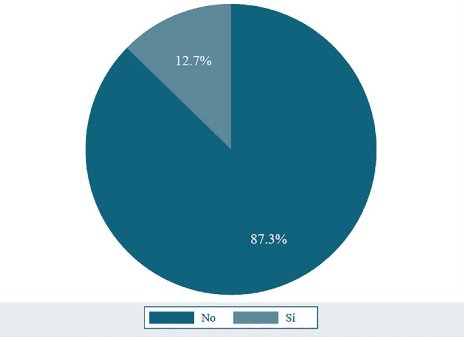
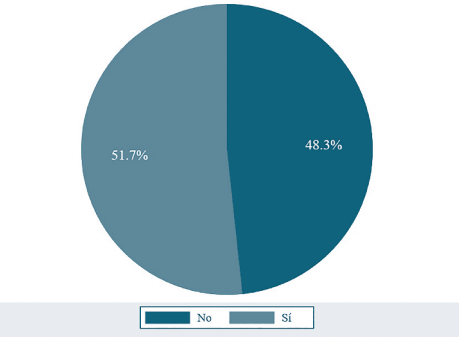


Gráfico 20: ¿La oficina de catastro cuenta con algún servicio específico de atención telefónica a los ciudadanos?

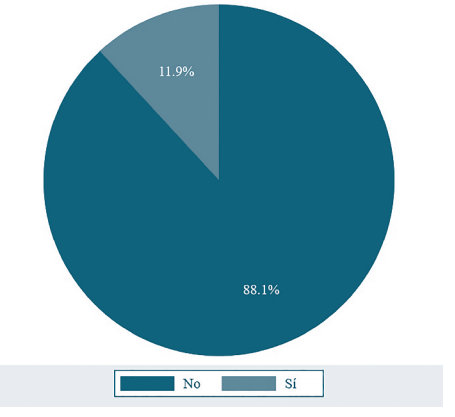


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

7. AVALÚOS DE PREDIOS

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC (2018) menciona que el Artículo 8 de la resolución 70 de 2011, define el avalúo catastral como la determinación del valor de los predios, obtenido mediante información del sector inmobiliario. La primera pregunta que se realizó a los catastros locales era su nivel de injerencia sobre su cálculo. El 88,1% de los entrevistados afirmaron que no tenían ningún tipo de intervención en su cálculo.

Gráfico 21: ¿El municipio tiene alguna injerencia en la realización de los avalúos de los predios?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

A pesar de la poca participación de los catastros locales en la determinación de los avalúos catastrales, es crucial conocer su percepción sobre las variables que juegan un papel importante en la determinación del valor catastral de la propiedad. La Tabla 1 presenta la valoración que hacen los entrevistados a las diferentes variables, después que se les solicitó que las ordenaran de más a menos importantes, siendo el puesto 1 el de mayor importancia y el 9 el de menor.

El 27,1% de las oficinas de catastro piensa que los acabados principales de un predio son lo más importante en la determinación de su avalúo. Por su lado, la estructura del predio parece tener opiniones divididas, ya que no hay un nivel de importancia significativos para la mayoría de las oficinas catastrales. Los baños parecen no ser relevantes según la percepción de las oficinas de catastro, dado que el 21,1% y el 27,1% ubican esta variable en los puestos 6 y 7. Algo similar sucede con la cocina, ya que, en la misma escala, el 25,4% la ubica en la séptima posición, y, el 26,2%, en el octavo puesto.

Otro comportamiento se presenta cuando se mira la variable de uso y destino económico. De acuerdo con las opiniones expresadas en la encuesta, esta es una de las variables más importantes para las oficinas catastrales, las cuales, con un acumulado del 90,6% de las respuestas la ubican en los cinco primeros puestos.

Con respecto a las variables de norma urbanística y entorno físico, hay opiniones divididas, en donde ciertos porcentajes son altos tanto en el nivel bajo como en el de más importancia. Sin embargo, lo que sí es claro es que el 29,5% de las oficinas de catastro indican que la ubicación es lo más importante para el avalúo de los predios.

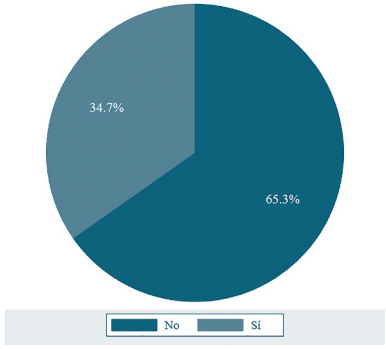
Tabla 1: Desde su conocimiento, ¿cuál es el nivel de importancia de las siguientes variables para determinar el avalúo catastral? donde 1 es el nivel más alto

Nivel de Importancia	Acabados (%)	Estructura (%)	Baño (%)	Cocina (%)	Uso y destino económico (%)	Entorno Físico (centros comerciales, mercados, parques) (%)	Ubicación (%)	Norma Urbanística (%)
1 (muy importante)	27.12	10.17	0.85		13.56	8.47	29.66	10.17
2	12.71	26.27	3.39	0.85	14.41	17.80	19.49	5.08
3	9.32	13.56	25.42	2.54	21.19	16.10	5.93	5.93
4	16.95	15.25	6.78	28.81	12.71	6.78	2.54	10.17
5	20.34	21.19	11.02	6.78	28.81	1.69	5.93	4.24
6	13.56	11.86	21.19	9.32	4.24	27.97	5.93	5.08
7		1.69	27.12	25.42	2.54	11.86	29.66	1.69
8			4.24	26.27	2.54	8.47	0.85	57.63
9 (poco importante)						0.85		

Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Las oficinas catastrales creen que los procesos actuales de valoración de predios urbanos y rurales no reflejan la realidad del mercado inmobiliario en sus municipios. Esto se puede observar en el Gráfico 22, donde un 65,3% de los catastros locales no considera que el sistema de avalúo refleja la realidad de su municipio.

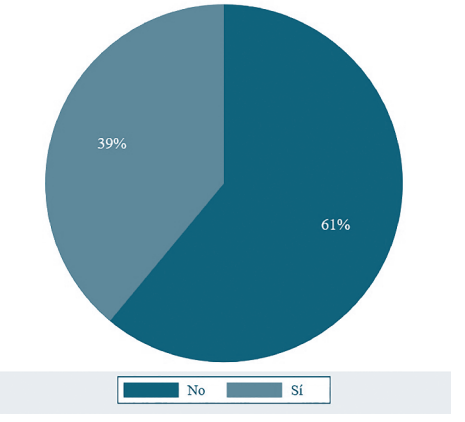
Gráfico 22: ¿Cree usted que los procesos actuales de valoración de predios urbanos y rurales refleja la realidad de los mercados inmobiliarios en su municipio?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

La cifra anterior coincide con la ausencia de observatorios inmobiliarios que permitan hacer seguimiento a las dinámicas inmobiliarias. El Gráfico 23 muestra que solo el 39% de las oficinas de catastro entrevistadas tienen algún tipo de seguimiento de los mercados inmobiliarios locales.

Gráfico 23: ¿La oficina de catastro hace seguimiento a la dinámica inmobiliaria del municipio?

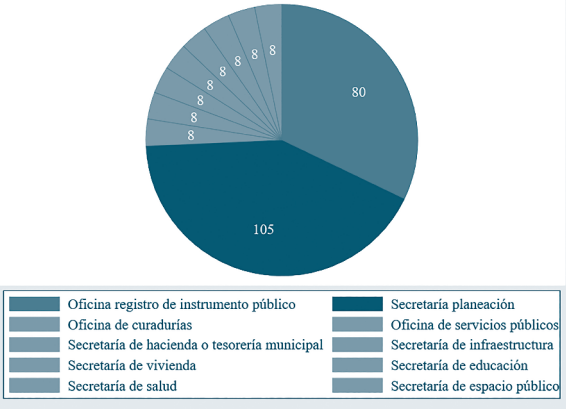


Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

8. NIVEL DE RELACIONAMIENTO CON LAS ENTIDADES LOCALES, REGIONALES Y NACIONALES

Un elemento que ha caracterizado el ejercicio catastral municipal es la poca articulación con otras instituciones de carácter local, regional y nacional. Esta es una de las principales características del catastro multipropósito, el cual plantea la integralidad del catastro y, por tanto, su articulación con otras entidades. El Gráfico 24 presenta los resultados sobre la existencia de canales de comunicación directa y convenios con otras entidades locales, regionales y nacionales. Dicho gráfico muestra que el 88,9% de los municipios tienen relación directa o canales de comunicación con la dependencia administrativa responsable de la planeación municipal; el 67,7% de los municipios se relacionan con las oficinas de registro de instrumentos públicos, mientras que el 6,7% de estos, tiene relación con las curadurías, de servicios públicos, las secretarías de hacienda o tesorería municipal, las secretarías de infraestructura, salud, vivienda, educación y espacio público, entre otras.

Gráfico 24: ¿Con cuál de las siguientes entidades tiene canales directos de comunicación o convenios?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Ahora bien, ¿cuál es la percepción de los catastros locales sobre la relación con las principales instituciones que tienen injerencia sobre la administración catastral en el nuevo contexto? La Tabla 2 presenta los resultados. El 37,3% de los municipios con oficina de catastro dicen no tener relación con el IGAC. Asimismo, el 16% de los municipios que aseguran tener relación con este instituto, afirman que es deficiente. Como es de esperarse, el 99% de los municipios tienen relación con la Gobernación de Antioquia, un 42% de estos tiene una buena relación y el 37% tiene una relación excelente con esta entidad. Un 32% de las oficinas de catastro municipales no tienen relación con la Agencia Nacional de Tierras y 28 de los 128 municipios de la muestra tienen una relación regular con dicha entidad. Por un lado, la relación con la Superintendencia de Notariado y Registro la califican entre buena a excelente. Por otro lado, se demuestra que los procesos legales tienen legitimidad y los servicios prestados a los predios son totalmente legales.

Tabla 2: ¿Cómo calificaría la relación que tiene el municipio con las entidades de gestión territorial, regional y nacional catastrales?

Calidad de la Relación	Gobernación de Antioquia (%)	IGAC (%)	Agencia Nacional de Tierras (%)	Superintendencia de Notariado y Registro (%)
1 (deficiente)	0.85	16.10	16.95	7.63
2	4.24	5.93	7.63	8.47
3	14.41	16.95	**23.73**	19.49
4	**42.37**	16.10	11.86	**35.59**
5 (Excelente)	37.29	7.63	7.63	24.58
No existe		37.29		4.24

Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Frente a la pregunta sobre la relación que mantienen las oficinas de catastro encuestadas, con entidades como las curadurías urbanas, el Departamento Nacional de Planeación–DNP, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, y el Ministerio de Vivienda, las respuestas dadas se recopilan en la Tabla 3, de donde se extrae que el 67% de estos municipios no tienen relación alguna con las curadurías urbanas, dato que no es muy significativo. La misma tabla muestra que el 33% y más del 34% de estos municipios no se relacionan, de ninguna manera, con el DNP y el DANE, respectivamente. Y, por último, indica que es inexistente la relación entre el 39% de las oficinas de catastro encuestadas con el Ministerio de Vivienda. En resumen, un porcentaje elevado de oficinas de catastro en estos municipios no tiene relación con la mayoría de las entidades mencionadas anteriormente.

Tabla 3: ¿Cómo calificaría la relación que tiene el municipio con las entidades de gestión territorial, regional y nacional catastrales?

Calificación	Curadurías Urbanas (%)	Empresas de Servicios Públicos (%)	Departamento Nacional de Planeación (%)	Departamento Administrativo Nacional de Estadística (%)	Ministerio de Vivienda (%)
1 (deficiente)	11.02	8.47	12.71	13.56	16.95
2	3.39	5.93	7.63	7.63	3.39
3	6.78	23.73	16.10	22.03	17.80
4	10.17	**26.27**	**20.34**	16.10	16.10
5 (Excelente)	1.69	21.19	10.17	5.93	5.93
No existe	**66.95**	14.41	33.05	**34.75**	**39.83**

Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

9. NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO MULTIPROPÓSITO A NIVEL LOCAL

En esta sección se busca entender el nivel de conocimiento que tienen los catastros locales sobre la nueva normatividad, formación y otros aspectos relacionados con la implementación del catastro multipropósito a nivel local. La Tabla 4 evalúa en una escala del 1 al 5 el nivel de conocimientos sobre los cuatros componentes del proceso catastral. El 47,4% de esas oficinas califican su conocimiento como sobresaliente sobre el componente físico del catastro. Igualmente, califican su conocimiento sobre el componente jurídico del catastro, con un 48,3% de las oficinas de acuerdo en que es sobresaliente. Y lo mismo sucede con el componente económico y el fiscal, dado que el 45,7% y el 38,1% de las oficinas perciben que sus conocimientos sobre ambos aspectos son sobresalientes.

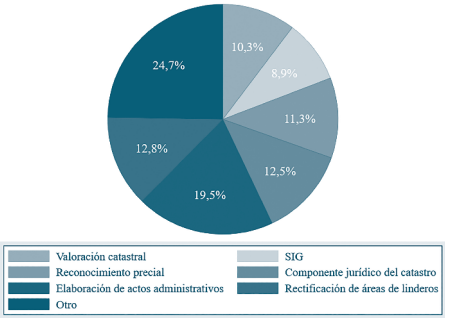
Tabla 4: Nivel de conocimiento sobre los componentes catastrales multipropósito

Calificación	Aspecto físico del catastro	Aspectos físicos, jurídicos, económicos y fiscal del catastro: Componente jurídico	Aspecto económico del catastro	Aspecto fiscal del catastro
1 (Bajo)	0.85	1.69	4.24	5.93
2	3.39	8.47	9.32	11.02
3	19.49	18.64	27.12	33.90
4	**47.46**	**48.31**	**45.76**	**38.14**
5 (Excelente)	28.81	22.88	13.56	11.02

Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Cuando se indaga acerca de la conformidad sobre los programas de formación en los diferentes temas catastrales, el 100% de las oficinas afirman que no creen que los programas de formación disponibles sean adecuados para las necesidades de sus municipios. El Gráfico 25 presenta los resultados sobre las áreas en las cuales creen que es importante formar al grupo de trabajo de la oficina catastral local. El 19,5% de estas oficinas consideran que los conocimientos relacionados con la elaboración de actos administrativos son fundamentales para el equipo de trabajo, mientras que el 12,8% de ellas creen que el equipo de trabajo debe tener conocimientos en rectificación de áreas de linderos, el 12,5% en el componente jurídico del catastro y el 24,7% opinan que hay otras áreas aún más importantes.

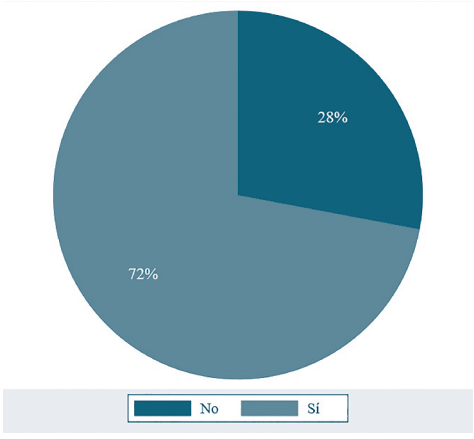
Gráfico 25: ¿En qué temas relacionados con catastro considera que se debe formar el equipo municipal?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

A pesar de la poca conformidad con los programas de formación disponible, llama la atención que el 72% de estas oficinas tienen comunicación con las oficinas de los municipios vecinos (o de características similares) para intercambio de conocimiento en cuanto a la gestión catastral (ver gráfico 26).

Gráfico 26: ¿La oficina de catastro municipal tiene comunicación con las oficinas de los municipios vecinos (o de características similares) para intercambio de conocimiento en cuanto a la gestión catastral?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Pero es un tanto preocupante que el 61% de estas oficinas no conoce la nueva normativa de gestores catastrales.

Debido a que todas las oficinas participantes en el momento de la encuesta estaban bajo la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia, se indagó sobre el nivel de satisfacción con los servicios recibidos. La tabla 5 presenta los resultados. El 41,5% de las oficinas de catastro de los 118 municipios de la muestra aseguran que los servicios de dicha entidad son sobresalientes en temas relacionados con la asesoría catastral. Igualmente, los participantes aseguran que los servicios en cuanto a la plataforma tecnológica, los servicios y productos catastrales y el soporte en infraestructura son sobresalientes. Sin embargo, el 37,2% de estas oficinas están de acuerdo en que los servicios relacionados con la formación son regulares, siendo este un aspecto a mejorar para el catastro departamental.

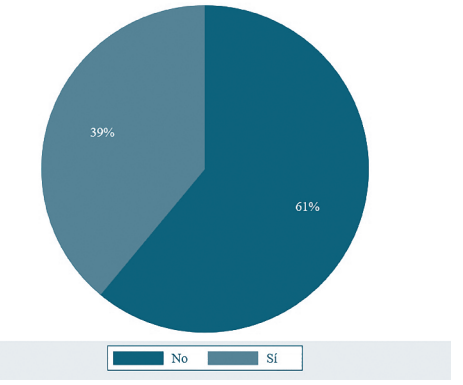
Tabla 5: ¿Podría calificar los diferentes servicios que ofrece la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia? donde 1 es muy deficiente y 5 excelente

Calificación	Asesoría catastral (procesos de conservación y actualización)	- Plataforma tecnológica (servidores, base de datos centralizado)	Servicios y productos catastrales (página servicios al ciudadano)	Soporte de Infraestructura (administración, mesa de ayuda, soporte especializado)	Formación
1 (Muy deficiente)	0.85	0.85	1.69	0.85	7.63
2	8.47	7.63	6.78	7.63	18.64
3	35.59	18.64	22.03	22.03	**37.29**
4	**41.53**	**52.54**	**54.24**	**50.00**	27.12
5 (Excelente)	13.56	20.34	15.25	19.49	9.32

Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Ahora bien, en cuanto al nivel de conocimiento de los catastros locales sobre la nueva normatividad, se les preguntó a los participantes respecto a su conocimiento sobre la nueva normatividad de los gestores catastrales (ver gráfico 27). El 61% de los encuestados afirmaron que no tenían conocimiento de esta normatividad.

Gráfico 27: ¿Conoce usted la nueva normativa de los gestores catastrales?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

De manera complementaria, se indaga si las oficinas catastrales municipales han considerado cambiar de gestor catastral y si en el anteproyecto del plan de desarrollo municipal existe algún proyecto catastral incluido. En el Gráfico 28 se muestra que el 89% de las oficinas catastrales municipales no han considerado cambiar de gestor catastral, mientras que en el Gráfico 29 el 61,9% de ellas aseguran que existe un proyecto catastral incluido en su plan de desarrollo municipal.

Gráfico 28: ¿Su municipio ha considerado cambiar de gestor catastral (Gobernación de Antioquia)?

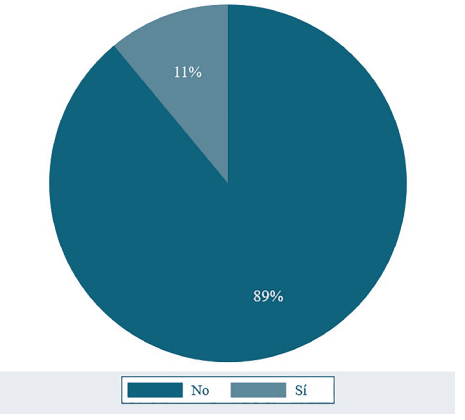
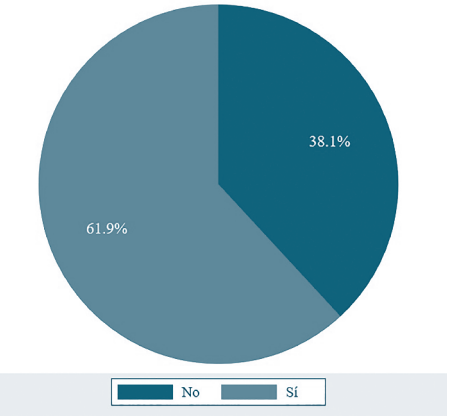


Gráfico 29: ¿Conoce si en el anteproyecto del plan de incluido?



Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

10. CATASTROS MUNICIPALES Y FINANZAS LOCALES

Aunque tras la implementación del catastro multipropósito la función de fiscalidad dejará de ser el centro de la gestión catastral, su rol en las finanzas locales seguirá siendo fundamental para el desarrollo local. Especialmente, sobre el nivel de apropiación de las autoridades locales de la información catastral en las finanzas locales. En este sentido, es importante observar qué sucede con los estatutos tributarios, ya que este conjunto de normas regula la mayoría de los aspectos formales del recaudo de impuestos de Colombia. La Tabla 6 presenta los resultados sobre el nivel de actualización de los estatutos y tabla de milajes municipales. Es así como desvela que el 89,8% de los municipios cuentan con actualización de los estatutos a partir del año 2010; es decir que gran parte de la muestra cuenta con actualización en la última década, y donde el 17,8% del total, cuentan con actualización de estos estatutos en 2019.

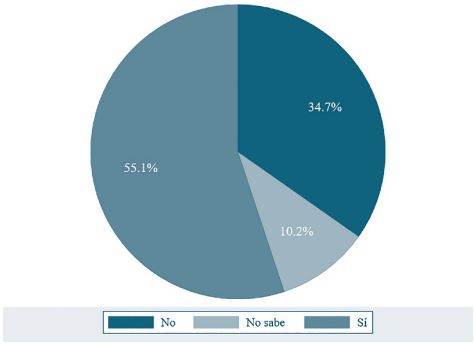
Tabla 6:¿Cuál fue el último año de actualización de los estatutos tributarios y/o tabla de milajes municipal?

	Frecuencia	Porcentaje	Acumulado
2001	1	0.85	0.85
2002	2	1.69	2.54
2004	2	1.69	4.24
2005	1	0.85	5.08
2006	1	0.85	5.93
2007	1	0.85	6.78
2008	1	0.85	7.63
2009	1	0.85	8.47
2010	2	1.69	10.17
2011	2	1.69	11.86
2012	3	2.54	14.41
2013	8	6.78	21.19
2014	11	9.32	30.51
2015	4	3.39	33.90
2016	17	14.41	48.31
2017	19	16.10	64.41
2018	19	16.10	80.51
2019	21	17.80	98.31
2020	2	1.69	100.00

Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Cuando se indaga a los funcionarios sobre la estructura de estos estatutos, el 55,1% asegura que es adecuada, el 34,7% dice que no es adecuada y el 10,2% dice no saber. Aunque la aceptación no es tan elevada, sorprende el porcentaje tan alto de desconocimiento sobre la estructura de los estatutos (ver gráfico 30).

Gráfico 30: ¿Considera que la estructura de tarifas del impuesto predial del estatuto tributario y/o tabla de milajes municipal es adecuada?



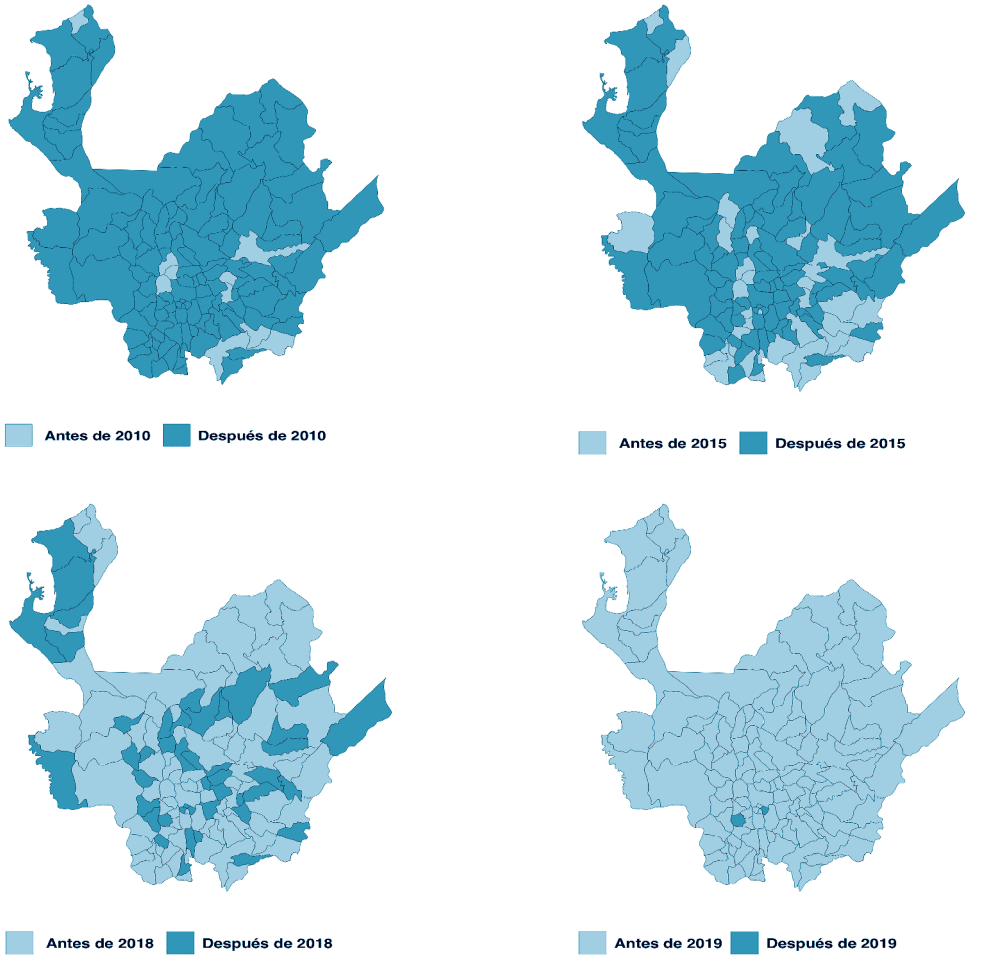
Fuente: encuesta diagnóstico gestión catastral, 2020

Con el fin de complementar la compresión del nivel de apropiación de los municipios de la información catastral en las finanzas locales, se realizó la sistematización de los estatutos tributarios del departamento de Antioquia. El Gráfico 31 presenta el resultado de este ejercicio de sistematización, se puede apreciar que el año de actualización con mayor frecuencia es 2017, seguido de 2019 y 2018. En la actualidad, se tiene la información actualizada para la gran mayoría de municipios, excepto dos, que son los más desactualizados, pues solo cuentan con estatutos del año 2004; estos municipios

son San Francisco y San Jerónimo. En total, 70 municipios cuentan con estatutos de los últimos dos años y sólo nueve municipios con estatutos de la década pasada: Ebéjico, El Peñol, San Francisco, San Jerónimo, San Juan de Urabá, Sonsón, Concepción, Sopetrán y Yolombó.

En el Gráfico 31 se puede apreciar la evolución espacial de las actualizaciones de los estatutos tributarios a través de los años, lo cual refuerza lo mencionado anteriormente y es que el grueso de la muestra de las actualizaciones se encuentra entre 2016 y 2019. Específicamente, en el cuadrante superior izquierdo, se observan todos los estatutos disponibles antes y después de 2010; a su vez, en el cuadrante superior derecho, se observan los municipios con estatutos de años inferiores y superiores a 2015; en el cuadrante inferior izquierdo, los municipios con estatutos antes de 2018 superan a los municipios que cuentan con estatutos después del mismo año; y, en el cuadrante inferior derecho, se observa que existen dos municipios con estatutos disponibles para el año 2020, el resto son de 2019 o inferiores a este.

Gráfico 31: Distribución espacial de los estatutos tributarios sistematizados en Antioquia, por último año de actualización



Fuente: elaboración propia

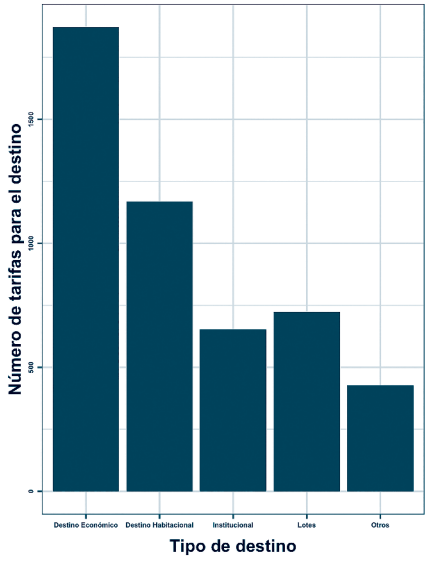
Después de realizar la sistematización de todas las tablas de milajes de los municipios, se identificaron cinco clasificaciones que constituyen la manera en que los municipios establecen las tarifas del impuesto predial. Los grupos de estatutos tributarios son los siguientes:

- **Discriminación por destino económico:** las tarifas son establecidas según los destinos económicos de predios tales como destinación minera, recreacional, comercial, empresas del estado con actividad económica, industrial, servicios, agropecuario, agroindustrial y agrícola.

- **Discriminación por uso habitacional:** este tipo de agrupaciones reduce la diferencia de los predios solo según su destinación residencial, tanto en el sector urbano como en el rural.
- **Discriminación por tipo de lotes:** este tipo de clasificación se enfoca en diferenciar lotes urbanos, rurales y suburbanos.
- **Discriminación por tipo de propiedad institucional:** Donde se encuentran predios con destinación religiosa, de salubridad, educativa, vías, bienes de dominio público y cultural.
- **Otro tipo de discriminaciones tarifarias:** Se encuentran predios como parcelas reglamentadas y no reglamentadas, zonas de servicios especiales, comunidades indígenas, predios forestales y embalses, y otras destinaciones.

Para cada uno de estos tipos de tablas de milajes, se digitalizaba el avalúo en el cual se basaba la tarifa, algunos predios tenían avalúo en salarios mínimos mensuales legales vigentes, estrato socioeconómico, pesos o unidad de valor tributario; otros, tenían avalúos basados en el área del predio; se daban también combinaciones de ambos. En el Gráfico 32 se puede identificar el número de tarifas para cada destino establecido, obteniendo así que el destino económico cuenta con una mayor representación superando las 150 tarifas, mientras que el destino habitacional se encuentra en un rango entre las 100-150 tarifas, le siguen los destinos Lotes e Institucional, con un rango entre 50-100 y 100 tarifas, mientras que otro tipo de destinos se encuentran por debajo de las 50 tarifas.

Gráfico 32: Número de tarifas por destino de predio

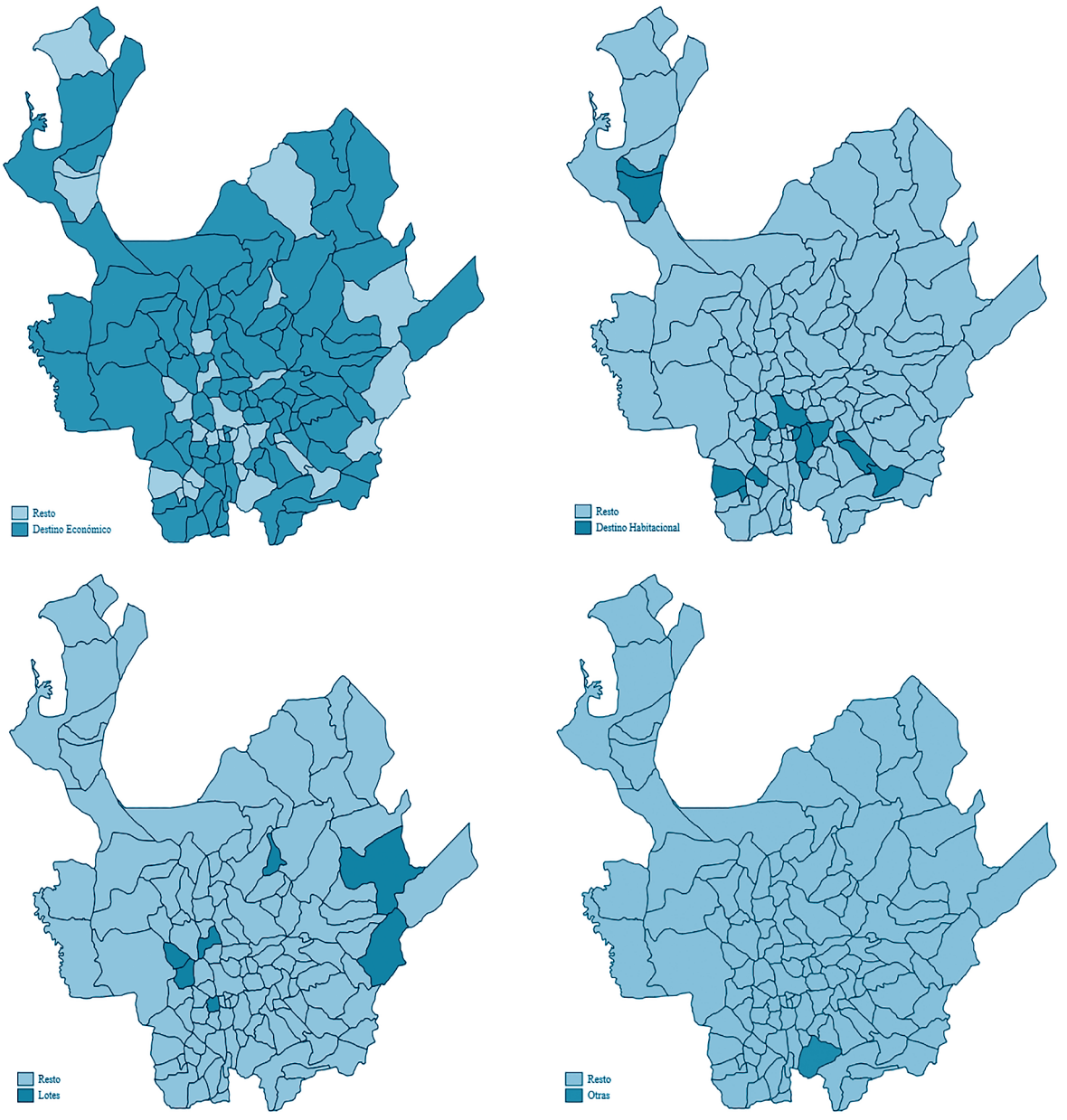


Fuente: elaboración propia

Durante el proceso de sistematización llama la atención un conjunto de situaciones especiales como, por ejemplo, que el municipio de Liborina tiene tarifa única; es decir, donde todo predio que no tenga características de lote se le cobra una tarifa que oscila entre 5 y 16 y aquellos predios que si tienen estas características se les cobra una tarifa entre 5 y 33. Otras situaciones interesantes encontradas es que en algunos estatutos se observa que, a pesar de que los predios del mismo destino tienen diferente avalúo, se cobra la misma tarifa. Además, en algunos estatutos se refleja un cobro progresivo solo para el destino habitacional. En el municipio de Puerto Berrío, específicamente en la zona rural, la tarifa del impuesto predial se cobra dependiendo de la vereda. Cabe resaltar que municipios como Guarne y Entrerríos tienen un estatuto muy bien especificado por destino en cuanto a su avalúo y tarifa. También, se presenta un estatuto totalmente diferente en cuanto al cobro del impuesto predial en la zona rural del municipio de Envigado, donde utilizan una matriz tarifaria con la cual diferencian las zonas económicas y su tarifa es cobrada de acuerdo con unos puntos de calificación progresiva.

En el Gráfico 33 se observa la distribución espacial de la presencia de las diferentes agrupaciones en los estatutos tributarios municipales. Esta figura marca que la agrupación más frecuente es aquella basada en destinos económicos, seguida por la de destino habitacional, luego por lotes y, por último, se ubican otras destinaciones.

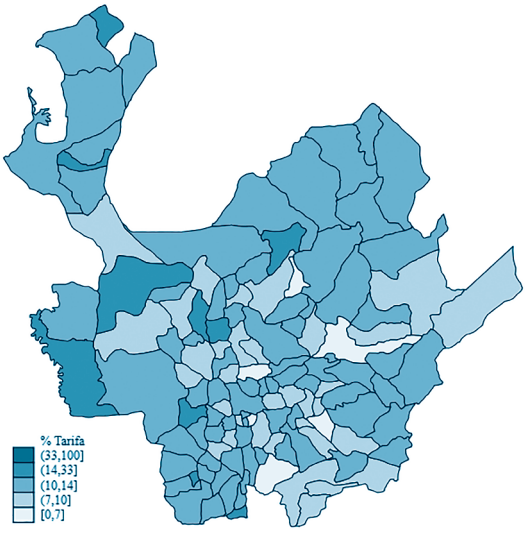
Gráfico 33: Distribución espacial del tipo de destino en Antioquia



Fuente: elaboración propia

Pero, ¿cuál es la magnitud tarifaria? El Gráfico 34 presenta la distribución espacial de las tarifas de los estatutos tributarios para los municipios de Antioquia. Alrededor del 60% de los municipios cobran tarifas entre el 10% y el 14% del avalúo, lo cual es un cobro promedio aceptable. Es importante observar que no existe algún municipio que cobre una tarifa superior al 33% del avalúo, el máximo cobro tarifario en promedio es realizado por el municipio de San Juan de Urabá, donde predomina el cobro por destino económico. Esta pregunta hace dirigir este diagnóstico catastral hacia ese camino.

Gráfico 34: Distribución espacial de la tarifa como porcentaje del avalúo



Fuente: elaboración propia

La Tabla 7 muestra los cinco municipios con las tarifas más altas y bajas en el departamento de Antioquia. Entre los municipios con la tarifa más elevada, el primer lugar corresponde a Envigado; en segundo lugar, se encuentra el municipio de San Roque, y los siguientes con las tarifas de impuesto predial más altas son Ciudad Bolívar, Guarne y San Carlos. Lo anterior puede describir por qué son los municipios de Antioquia que se caracterizan por tener mayores tasas de impuesto predial pues, a su vez, esto se ve reflejado en gestión pública que beneficia el desarrollo de los municipios. En cuanto a los municipios con la tarifa más baja, el primer lugar corresponde a Liborina; en segundo lugar, se encuentra el municipio de Campamento, y los siguientes con las tarifas de impuesto predial más bajas son Abejorral, Peque y Caicedo.

Tabla 7: Municipios con las tarifas más altas y bajas en Antioquia

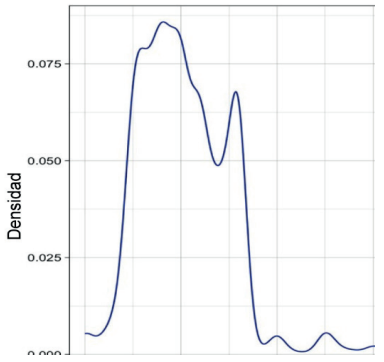
	Tarifas más altas	Tarifas más altas
1	Envigado	Liborina
2	San Roque	Campamento
3	Ciudad Bolívar	Abejorral
4	Guarne	Peque
5	San Carlos	Caicedo

Fuente: elaboración propia

En el Gráfico 35, se observan la distribución y las principales estadísticas descriptivas de las tarifas del impuesto predial en el departamento, las cuales son asimétricas debido a la existencia de valores atípicos altos, por lo que la mayoría de las tarifas son bajas y sólo algunas son altas. En la Tabla 8 se analiza a profundidad la variable *tarifa*. El valor mínimo de esta variable corresponde a cero, el cual se refiere a predios exentos o que tienen por cobro el valor promedio. El 50% de los municipios tienen tarifas menores a 10 por mil, mientras que el otro 50% de los municipios tiene tarifas mayores a 10 por mil. El promedio de tarifas del impuesto predial en el departamento es de 10,76% y, finalmente, la mayor tarifa con la que se grava un predio en Antioquia es de 33 por mil, que normalmente es gravado para predios con destino de lotes.

Gráfico 35: Distribución y estadísticas descriptivas de las tarifas de la tabla de milajes

DISTRIBUCIÓN



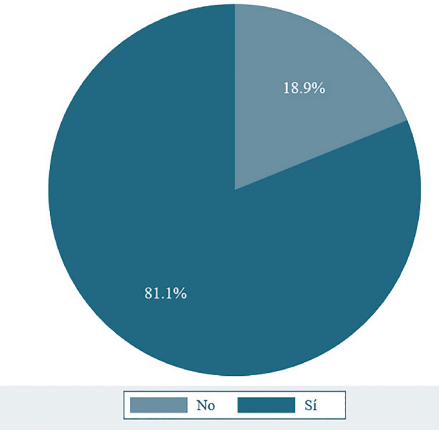
ESTADÍSTICAS DESCRIPTIVAS

Mínimo	0
Primer cuartil	7
Mediana	10
Media	10.76
Tercer cuartil	14
Máximo	33

Fuente: elaboración propia

Con toda la información brindada sobre los impuestos tributarios, se puede afirmar que la información y el desempeño, no solo fiscal sino también administrativos, juegan un papel fundamental para brindar claridad sobre las relaciones existentes entre los estatutos tributarios, el catastro, los predios, sus destinos y avalúos. Aunque existe desconocimiento de la estructura de estos estatutos, se tiene claro que existen exenciones dentro del cobro del impuesto predial. El Gráfico 36 demuestra que el 81,1% de los municipios con información catastral aseguran que existen exenciones para la liquidación del impuesto predial, exenciones dentro de las cuales se encuentran las iglesias, centros culturales, cementerios, estaciones de policía, establecimientos públicos, entre otros.

Gráfico 36: Dentro del estatuto tributario y/o tabla de milajes vigente en el municipio ¿existen exenciones para la liquidación del impuesto predial?



Fuente: elaboración propia

11. REFLEXIONES FINALES: A MANERA DE CONCLUSIÓN

Como punto de partida para la simplificación de los procesos en la gestión catastral a nivel territorial, es preciso determinar la situación actual de cada una de las entidades. En consecuencia, el presente documento presentó una propuesta de instrumento de diagnóstico sobre el estado de la gestión catastral a nivel local. Este producto recoge los aprendizajes obtenidos durante los talleres de co-creación, donde expertos locales y delegados del catastro español analizaron los principales retos de la consolidación del catastro multipropósito en cuatro áreas de trabajo: precisión, valoración, conservación y oficinas virtuales. Todas estas discusiones dentro del nuevo marco normativo nacional, vinculantes a nivel nacional.

Las capacidades territoriales en el manejo del catastro en Colombia son heterogéneas, caracterizadas por grandes diferencias en recursos, grado de implantación y apropiación en el desarrollo local. En este sentido, el instrumento de diagnóstico pretende facilitar el conocimiento del grado de madurez de cada uno de los municipios a partir de variables preestablecidas y normalizadas, que permitan clasificar las unidades territoriales, permitiendo detectar los principales aspectos susceptibles de mejora e implementar planes concretos de actuación.

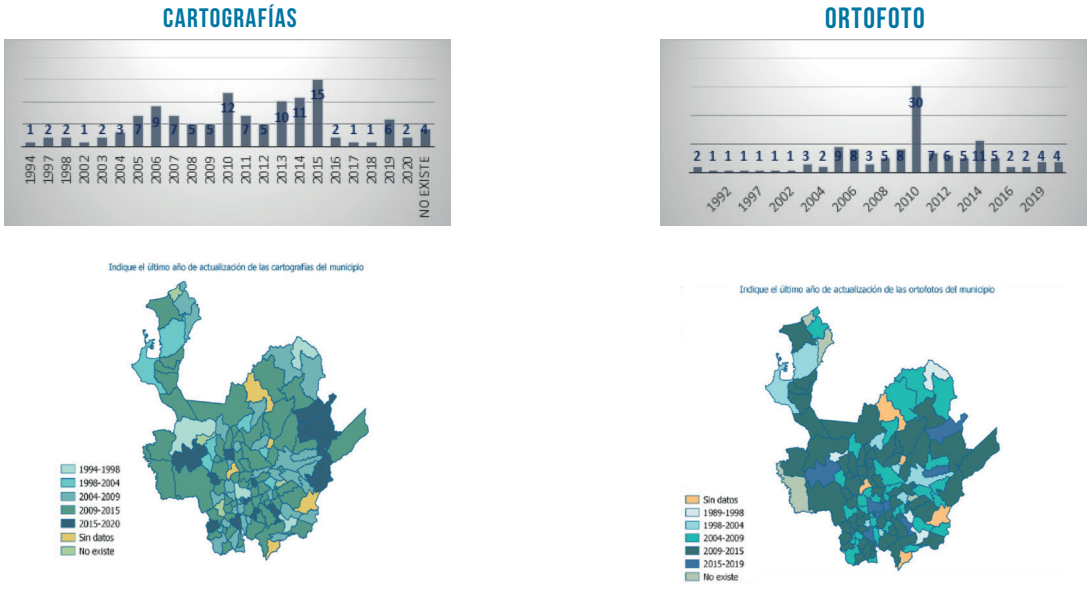
En este orden de ideas, la herramienta de diagnóstico pretende ser un instrumento que permita no solo determinar la situación de madurez actual de los centros gestores desde un punto de vista cuantitativo, sino también una herramienta que posibilite analizar el porqué de esa situación, con el fin de implementar futuras actuaciones de mejora. Por tanto, el diseño de esta herramienta no se contempla como un fin en sí mismo, sino como un punto de partida que permita en el futuro realizar un análisis de las entidades catastrales con la finalidad de homogeneizar sus actuaciones y definir de manera concreta procedimientos comunes, eficientes, simples y adecuados para el mejor desarrollo de la actividad catastral, en relación con los medios disponibles en cada caso y con los objetivos que se planteen.

Los resultados muestran que existen importantes deficiencias estructurales en las capacidades de los catastros locales en Antioquia. En general, el estado de la información catastral muestra una alta desactualización para la información rural y urbana, siendo el año 2007 la vigencia más común. Incluso, existen algunos municipios que tienen áreas sin ninguna formación catastral. El estado de la información catastral se contrasta con la falta de recursos humanos, tecnológicos y físicos de las entidades locales. En el 43% de los municipios cuentan solo con un funcionario de catastro local, el cual está encargado de la dirección, administración y las demás actividades de actualización y conservación de las actividades de la gestión catastral local. Adicionalmente, existe una alta falencia de los instrumentos tales como cámaras fotográficas, equipos topográficos, brújulas y cintas métricas. Es decir, las autoridades locales tienen que enfrentarse a la gestión local del catastro con poco personal y materiales de trabajo, lo cual pone barreras para realizar las actividades de conservación.

La actualización de la información geográfica de los municipios también se presenta como una oportunidad de mejora a nivel departamental. Tanto las ortofotos como las cartografías de los municipios tienen más de 10 años de desactualización, en promedio. Por lo tanto, se puede observar, tanto en el gráfico como en el mapa de municipios, la vigencia de la cartografía catastral de los mismos. A ello hay que añadir que los municipios, en más del 80% de los casos, no cuentan con otro tipo de información geográfica. Referente a la actualización de ortofotografías, más del 50% de los municipios tienen ortofotos anteriores al año 2010, y solo un pequeño porcentaje menor al 5% cuenta con alguna de antigüedad inferior a dos años.

Se incluyen a continuación los gráficos y mapas que muestran los datos de los municipios en cuanto a la actualización de la cartografía y de las ortofotografías.

Gráfico 37: Año de actualización de la información geográfica



Fuente: elaboración propia

En cuanto a las aplicaciones informáticas disponibles para los municipios, se señalan determinados datos de las encuestas que son relevantes:

- El 55,6% de los municipios no tienen CAD y el 54,1% de los municipios no tienen GIS
- En el 47% de los municipios, no existe ninguna aplicación informática que permita el registro de los cambios físicos y en un 45% no la hay para cuando nos referimos a los cambios jurídicos.
- Finalmente, el 45% de los municipios no existe ninguna aplicación para el registro de los cambios jurídicos.

A pesar de esto, los catastros locales tienen establecidos protocolos adecuados para las actividades de conservación para registrar los cambios en los predios, en especial la rectificación de áreas, la cual constituye la principal actividad de las oficinas locales. En caso de que existan diferencias entre el área medida en campo y el área registrada, de forma mayoritaria se siguen los siguientes pasos:

1. Verificación de la base de datos catastral.
2. Análisis de datos jurídicos (folios, escrituras, etc.).
3. Revisión de planos.
4. Verificación en terreno.
5. Informe técnico de nuevos linderos.
6. Corrección de base de datos definitiva.

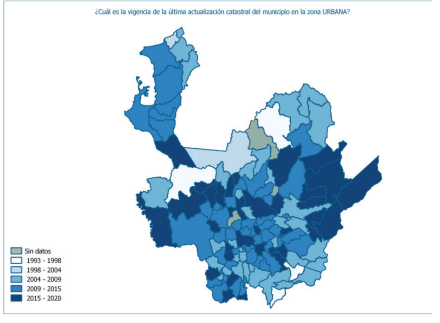
A la vista de los datos de la encuesta referidos a:

- Dotación de medios personales y de transporte.
- Promedio de horas semanales destinadas a procesos de verificación de áreas y/o corrección de linderos.
- Parece más lógico que, una vez se han revisado los datos obrantes en las bases de datos, así como los datos jurídicos y técnicos que formen parte del procedimiento, deben extraerse conclusiones acerca de la necesidad o no de la visita a campo para verificar los datos sobre el terreno, puesto que, en muchos casos, si con la documentación no se puede resolver la cuestión planteada, es probable que haya que recurrir al Informe Técnico de Nuevos Linderos, sin necesidad de desplazarse a realizar la comprobación in situ.

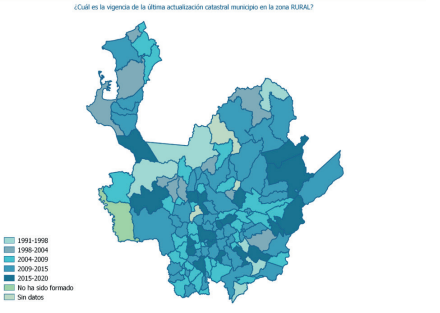
Incluimos dos mapas en los que se recogen los datos de las últimas actualizaciones de la zona urbana y de la zona rural, que ayuda a la comprensión de la situación actual de los municipios.

Gráfico 38: Última vigencia de la información catastral

URBANA



RURAL



Fuente: elaboración propia

En la mayoría de los casos, los catastros locales no tienen ninguna injerencia en la realización de los avalúos (88%). No obstante, se indaga si el personal de las oficinas de catastro considera que los procesos actuales de valoración de predios urbanos y rurales no refleja la realidad de los mercados inmobiliarios en su municipio (66%). La poca injerencia y conocimiento del estado de los mercados inmobiliarios locales también sobresale en la ausencia de estudios o reportes sobre el seguimiento a la dinámica inmobiliaria del municipio. En lo que se refiere a las distintas variables en los avalúos catastrales, estas son las que se consideran por orden de importancia:

1. Acabados principales/Ubicación
2. Estructura/Uso y destino económico
3. Baño/Entorno físico
4. Cocina
5. Norma urbanística
6. Otros

Analizando las variables consideradas, tal y como se ha comentado en los talleres realizados allí, entrar a considerar determinadas variables, como baños y cocinas, o acabados interiores de las viviendas, hace que la actualización de valores sea muy costosa, al implicar forzosamente visitas a los inmuebles. Además, esto favorece la permanente desactualización de valores catastrales, puesto que es muy complicado realizar visitas continuadas a los inmuebles, que permitan la actualización prolongada de parámetros de la valoración.

Igualmente, resulta extraño que se encuentre en quinto lugar la variable que se refiere a la normativa urbanística, puesto que esto va a determinar la clasificación del suelo y, por tanto, el modelo de valoración a emplear.

En lo que se refiere a la relación entre los avalúos y la realidad inmobiliaria, en más de un 65% de los casos, los procesos actuales no reflejan la realidad inmobiliaria y, en más de un 60% de los casos, las oficinas locales de catastro no realizan seguimiento sobre la dinámica inmobiliaria del municipio. Estos datos deberían ser también objeto de análisis por parte de los municipios, en especial, de aquellos en los que el mercado inmobiliario es cambiante debido a una dinámica inmobiliaria media o alta, puesto que el desconocimiento de este mercado puede provocar una mayor brecha entre los valores del mercado y los valores catastrales.

En cuanto al acceso a la información y atención de los requerimientos por parte del público, los resultados demuestran que existe una falencia en los medios de comunicación. Aunque la mayoría de los catastros tienen por lo menos una línea telefónica para atender los requerimientos (52%), el resto solo cuentan con la atención en ventanilla, lo cual implica el desplazamiento físico de los ciudadanos. Aunque habría que hacer un análisis del porcentaje de la población que dispone de acceso a internet y acceso a telefonía, parece que es más inmediata la posibilidad de disponer de un servicio de atención telefónica.

A nivel de relacionamiento, los catastros locales tienen una alta interacción con las secretarías de planeación y las oficinas de instrumentos públicos. No obstante, no tienen relación con otras secretarías del municipio como las de vivienda, infraestructura y otros; esto impone un reto para la implementación del catastro multipropósito, el cual parte de una alta interrelación entre las entidades locales. Asimismo, sobresale la poca interacción con entidades del orden nacional y regional. En cuanto al conocimiento de la nueva normatividad, los municipios en su gran mayoría reconocen su poco conocimiento. A la vista de los resultados arrojados por la encuesta, aunque el nivel de conocimiento del personal de Catastro en materias catastrales es elevado, se considera que los programas de formación son insuficientes. Habría que hacer un análisis de las razones que motivan estos resultados que, a primera vista, parecen dispares. En este punto es importante el desconocimiento que se manifiesta en un alto porcentaje respecto de la nueva normativa sobre gestores catastrales.

Finalmente, el análisis sobre la relación de los catastros y finanzas locales demuestra en sus resultados diferentes oportunidades de mejora en la estructura del diseño de las tarifas, como estrategia de desarrollo local. Aunque existe una relativa actualización de los estatutos tributarios, su estructura tarifaria presenta una alta heterogeneidad en composición y actualización. En su mayoría, la agrupación por destino económico es la estructura más común en los estatutos tributarios locales. Igualmente, existe una alta variación en las tarifas a nivel urbano y rural. En general, se encontraron dos tipos de municipios.

En primer lugar, los municipios con estructuras tarifarias actualizadas y altamente pertinentes con base en las características y particularidades del territorio. Este es el caso de Envigado, el cual presenta un diseño adecuado de las tarifas y se destaca por tener un rendimiento sobresaliente, tanto en desempeño fiscal como municipal, evaluado por el Departamento Nacional de Planeación–DNP. Según el DNP (2018), Envigado ha tenido una calificación tipo G1 (desempeño alto); es decir, su capacidad de gestión y de obtención de resultados es bastante sobresaliente. Para el análisis de desempeño fiscal, el cual indica según el DNP (2019) la capacidad de gestión del municipio sobre sus finanzas públicas, se compara con municipios que también se encuentran en el grupo G1 y allí obtiene un puntaje de 79,69; es decir, el municipio es solvente y confiable y presentó una mejora del año 2018 a 2019 de 20,16 puntos. Otros casos en este grupo son Guarne y San Carlos, ambos municipios tienen buena capacidad de gestión y obtención de resultados notables; en cuanto al desempeño fiscal, ambos municipios han demostrado una mejoría entre el año 2018 y el 2019.

En contraste, en segundo lugar, están municipios con una pobre estructura de los estatutos de renta. Municipios como Liborina, Abejorral, Peque y Caicedo presentan alta deficiencia en el diseño tarifario de los estatutos de renta. Según el DNP (2018), Liborina presenta un desempeño municipal medio bajo, y debe tenerse en cuenta que en este análisis fue un caso atípico por presentar tarifa única; Campamento, un nivel medio; Abejorral presenta un nivel medio; Peque, un nivel bajo; y Caicedo, un nivel bajo medio. Esto lleva a concluir que ninguno de los municipios mencionados anteriormente tiene una gestión ni resultados sobresalientes. En cuanto al desempeño fiscal, según el DNP (2019), Liborina, de 2018 a 2019 tuvo un empeoramiento de -11,87; es decir, el municipio no es solvente y, por ende, no tiene un manejo adecuado de sus finanzas. Esto puede verse influenciado con su baja y única tarifa de impuesto predial, que es uno de los mayores generadores de ingresos en los municipios.

La herramienta de diagnóstico recoge resultados muy interesantes que permiten hacer una radiografía sobre la situación actual de la gestión catastral en Antioquía, mostrando a nivel global sus principales déficits y fortalezas.

A la vista de los datos que revelan las encuestas, parece lógico plantear diferentes estrategias, teniendo en cuenta lo siguiente:

- *Municipios con % elevado de territorio sin cartografiar*

Teniendo en cuenta que una buena base de datos catastral, que sirva además de punto de partida para el catastro multipropósito, debe, ante todo, estar completa y abarcar a todos los inmuebles del territorio, es esencial centrar los esfuerzos en diagnosticar, en primer lugar, la problemática que impide que el terreno sea catastrado en estos municipios, para poder fijar objetivos a corto, medio y largo plazo.

- *Municipios en los que el cartografiado de terrenos es anterior a 5/10 años*

Si se dispone de ortofotografía posterior a la fecha de cartografiado, se puede plantear hacer un barrido de contraste desde la propia oficina catastral, para detectar zonas en las que se acumulen las inconsistencias y concentrar los trabajos de actualización en las mismas.

De no existir ortofotografía, podrían analizarse los municipios en función de su dinámica inmobiliaria, que parece una variante importante a la hora de localizar crecimientos del municipio no catastrados.

- *Simplificación del sistema de valoración*

El sistema utilizado en la actualidad es un sistema muy exhaustivo, que tiene en cuenta una gran cantidad de variables. Esto plantea un problema, el elevadísimo coste que supone mantener esos datos actualizados, además de obligar a visitas in situ a los predios para su actualización.

- *Acceso a la información*

A la vista de los datos de las encuestas, parece lógico que el desarrollo de las sedes electrónicas se lleve a cabo en aquellos municipios en los que los datos, tanto físicos como jurídicos, estén completos y actualizados, facilitando el acceso a los mismos por parte de los ciudadanos.

En el resto de municipios, no parece lógico invertir esfuerzos económicos para la creación de una sede electrónica, hasta conseguir que los datos catastrales sean lo más completos posible, pudiendo, sin embargo, establecer un servicio de atención telefónica para facilitar información a los ciudadanos, sin necesidad de que estos acudan a las oficinas de catastro.

- *Coordinación con las autoridades estatales para la consecución de los fines sobre un catastro multipropósito*

Sin duda, uno de los mayores éxitos de esta misión fue conseguir un contacto entre todos los interlocutores con competencias en materia catastral, que, sin duda, debe seguir fortaleciéndose e impulsándose para la consecución de un proyecto tan crucial como el de un catastro multipropósito.

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Municipios encuestados 8

Gráfico 2: Vigencia de la última actualización catastral del municipio 9

Gráfico 3: Proporción del municipio que no se encuentra catastrado a nivel de superficie 9

Gráfico 4: ¿El municipio cuenta con áreas de propiedad colectiva? 4

Gráfico 5: ¿Cuántas personas conforman el equipo municipal de catastro?–Número de Personas 10

Gráfico 6: ¿Cuántos perfiles (por ejemplo, reconocedores, auxiliares, directores, evaluadores) existen en el equipo de catastro del municipio? 10

Gráfico 7. ¿Cuáles son los principales insumos físicos con los que cuenta actualmente el municipio en su oficina de catastro? – Recursos físicos 11

Gráfico 8: ¿Cuáles son los principales insumos físicos con los que cuenta actualmente el municipio en su oficina de catastro? – recursos informáticos 12

Gráfico 9: ¿Cuáles son los principales insumos físicos con los que cuenta actualmente el municipio en su oficina de catastro? Instrumentos 12

Gráfico 10: Escalas cartográficas que se utilizan para la identificación de los inmuebles con propósitos catastrales en su municipio 13

Gráfico 11: Indique el último año de actualización de la información geográfica 14

Gráfico 12: ¿El municipio cuenta con alguna otra información geográfica complementaria para la gestión del catastro municipal? 14

Gráfico 13: ¿El municipio cuenta con alguna aplicación informática para registrar los cambios en los predios? 15

Gráfico 14: ¿Cuál es el proceso que se lleva a cabo para la rectificación de áreas? 15

Gráfico 15: ¿Cuántas horas dedica la oficina de catastro a la semana en procesos de verificación de áreas y corrección de linderos? – Promedio horas semanales para verificación de áreas y corrección de linderos 16

Gráfico 16: Al mes, ¿cuántas solicitudes de modificación o actualización de la información catastral recibe por parte de los ciudadanos? ¿cuántas realiza? 17

Gráfico 17: ¿Qué número de solicitudes de acceso a la información catastral son recibidas, atendidas y finalizadas mensualmente en su oficina? 18
Gráfico 18: En promedio en días, ¿cuál es tiempo que pasa entre la recepción y la finalización de las solicitudes recibidas? 18
Gráfico 19: ¿La oficina de catastro cuenta con algún tipo de aplicativo que permita el acceso telemático de los datos catastrales a los ciudadanos? 19
Gráfico 20: ¿La oficina de catastro cuenta con algún servicio específico de atención telefónica a los ciudadanos? 19
Gráfico 21: ¿El municipio tiene alguna injerencia en la realización de los avalúos de los predios? 19
Gráfico 22: ¿Cree usted que los procesos actuales de valoración de predios urbanos y rurales refleja la realidad de los mercados inmobiliarios en su municipio? 20
Gráfico 23: ¿La oficina de catastro hace seguimiento a la dinámica inmobiliaria del municipio? 21
Gráfico 24: ¿Con cuál de las siguientes entidades tiene canales directos de comunicación o convenios? 21
Gráfico 25: ¿En qué temas relacionados con catastro considera que se debe formar el equipo municipal? 23
Gráfico 26: ¿La oficina de catastro municipal tiene comunicación con las oficinas de los municipios vecinos (o de características similares) para intercambio de conocimiento en cuanto a la gestión catastral? 24
Gráfico 27: ¿Conoce usted la nueva normativa de los gestores catastrales? 25
Gráfico 28: ¿Su municipio ha considerado cambiar de gestor catastral (Gobernación de Antioquia)? 25
Gráfico 29: ¿Conoce si en el anteproyecto del plan de desarrollo municipal existe algún proyecto catastral incluido? 25
Gráfico 30: ¿Considera que la estructura de tarifas del impuesto predial del estatuto tributario y tabla de milajes municipal es adecuada? 26
Gráfico 31: Distribución espacial de los estatutos tributarios sistematizados en Antioquia, por último año de actualización 27
Gráfico 32: Número de tarifas por destino de predio 28
Gráfico 33: Distribución espacial del tipo de destino en Antioquia 29
Gráfico 34: Distribución espacial de la tarifa como porcentaje del avalúo 30
Gráfico 35: Distribución y estadísticas descriptivas de las tarifas de la tabla de milajes 31
Gráfico 36: Dentro del estatuto tributario o tabla de milajes vigente en el municipio ¿existen exenciones para la liquidación del impuesto predial? 31
Gráfico 37: Año de actualización de la información geográfica 32
Gráfico 38: Última vigencia de la información catastral 33

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Desde su conocimiento, cual es el nivel de importancia de las siguientes variables para determinar el avalúo catastral? donde 1 es el nivel más alto 20

Tabla 2: ¿Cómo calificaría la relación que tiene el municipio con las entidades de gestión territorial, regional y nacional catastrales? 22

Tabla 3: ¿Cómo calificaría la relación que tiene el municipio con las entidades de gestión territorial, regional y nacional catastrales? 22

Tabla 4: Nivel de conocimiento sobre los componentes catastrales multipropósito 23

Tabla 5: ¿Podría calificar los diferentes servicios que ofrece la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia? donde 1 es muy deficiente y 5 excelente 24

Tabla 6: ¿Cuál fue el último año de actualización de los estatutos tributarios y tabla de milajes municipal? 26

Tabla 7: Municipios con las tarifas más altas y bajas en Antioquia 30

REFERENCIAS

DNP. (2019). *Visor de desempeño fiscal*. 5–8.

DNP, D. de D. y D. R. (2018). *Medición del DESEMPEÑO MUNICIPAL*. 20–20. https://doi.org/10.1109/mdm.2018.00012

IGAC (2018). ¿Qué es el catastro? INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-es-el-catastro#:~:text=Seg%C3%BAn%20la%20Resoluci%C3%B3n%200070%20del,clasificado%2C%20de%20los%20bienes%20inmuebles

IGAC (2018). ¿Qué es el catastro? INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-es-y-como-se-obtiene-el-avaluo-catastral

ANEXOS

DIAGNÓSTICO SOBRE LA GESTIÓN CATASTRAL LOCAL

Inicio del bloque: 0. Intro

El siguiente instrumento busca recopilar información sobre la situación actual del ejercicio catastral a nivel territorial en Antioquia, con miras a la identificación de retos y oportunidades que permitan la implementación y potenciamiento del catastro multipropósito para el desarrollo local.

Se espera que, a partir de la información obtenida, las administraciones locales y regionales puedan establecer un plan de acción para la implementación de simplificaciones de procesos, teniendo en cuenta los retos identificados en diferentes ámbitos y conceptos.

El instrumento fue diseñado por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia, la Subsecretaría de Catastro de Medellín y la Universidad EAFIT, bajo el acompañamiento de la Dirección General de Catastro de España.

El tiempo estimado para responder estas preguntas es de 30 minutos aproximadamente.

Q1 CONSENTIMIENTO INFORMADO

Las respuestas que usted nos brinde serán almacenadas directamente en un servidor. Su información personal quedará bajo la custodia de la Universidad EAFIT.

¿Acepta participar en la encuesta?

- O Sí (1)
- O No (2)

Fin del bloque: 0. Intro

Inicio del bloque: 1. Identificación

SECCIÓN 0 IDENTIFICACIÓN

Q2 Por favor, seleccione su municipio

Q2a ¿El municipio tiene oficina local de catastro?

- O Sí (1)
- O No (2)

Q3 ¿Cuál es su cargo?

- ○ Auxiliar Administrativo (4)
- ○ Profesional (5)
- ○ Director (6)
- ○ Alcalde (7)
- ○ Técnico (8)
- ○ Otro. ¿Cuál? (9) _____

Fin del bloque: 1. Identificación

Inicio del bloque: 2. Estado del Catastro Local

S2 SECCIÓN 1. ESTADO DEL CATASTRO LOCAL

En esta sección nos gustaría saber el estado del catastro local, sus recursos, personal y demás temas relevantes para conocer las capacidades en la gestión local.

Q4 ¿Cuál es la vigencia de la última actualización catastral del municipio en la zona URBANA?

_____

Q5 ¿Cuál es la vigencia de la última actualización catastral municipio en la zona RURAL?

_____

Q6 ¿Existe alguna zona del municipio sin formación catastral?

_____

- ○ No (1)
- ○ Sí (2)

Q6a ¿Qué proporción del municipio no se encuentra catastrado, a nivel de superficie?

	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Porcentaje de la ZONA RURAL sin formar (1)											
Porcentaje de la ZONA URBANA sin formar (2)											

Q7 ¿Cuál fue el último año de actualización de los estatutos tributarios y/o tabla de milajes municipal?

Q8 ¿Considera que la estructura de tarifas del impuesto predial del estatuto tributario y/o tabla de milajes municipal es adecuada?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)
- ○ No sabe (4)
- ○ Q9 ¿Por qué?_____

Q9 ¿Por qué?

Q10 Dentro de las tarifas del impuesto predial del estatuto tributario y/o tabla de milajes vigente en el municipio, ¿cuáles de las siguientes características se tienen en cuenta para la liquidación del impuesto predial?

- ○ Destino Económico (1)
- ○ Área (2)
- ○ Localización Urbano/Rural (3)
- ○ Estratos (4)
- ○ Vigencia de la actualización catastral (5)
- ○ Otro. ¿Cuál? (6) _____

Q11 Dentro del estatuto tributario y/o tabla de milajes vigente en el municipio, ¿existen exenciones para la liquidación del impuesto predial?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)
- ○ Q11a ¿Cuál?_____

Q11a ¿Cuál?

Fin del bloque: 2. Estado del Catastro Local

Inicio del bloque: 3. Grupo de Catastro Local

S3 SECCIÓN 2. GRUPO DE TRABAJO, INSUMOS TECNOLÓGICOS Y FÍSICOS AHORA QUISIÉRAMOS CONOCER CUÁL ES LA COMPOSICIÓN Y RECURSOS DE LA OFICINA (SECRETARÍA) DE CATASTRO LOCAL

Q12 ¿Cuántas personas conforman el equipo municipal de catastro?

	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Número de Personas ()											

Q12a ¿Cuántos perfiles (por ejemplo, reconocedores, auxiliares, directores, avaluadores) existen en el equipo de catastro del municipio?

(posteriormente, por cada uno de los perfiles, te preguntaremos el NUMERO DE PERSONAS, formación y funciones principales)

Q13_0 Ahora, vamos a preguntarte información adicional sobre el perfil número ${lm://Field/1} de los ${Q12a/ChoiceTextEntryValue} que mencionaste en la pregunta anterior.

Q13a ¿Cuál es el nombre del perfil número ${lm://Field/1}?

- ○ Reconocedor Predial (3)
- ○ Auxiliar (4)
- ○ Profesional (5)
- ○ Director (6)
- ○ Abogado (7)
- ○ Ingeniero (8)
- ○ Técnico GIS (9)
- ○ Otro. ¿Cuál? (10) _____

Q13b ¿Cuál es el nivel de formación de este perfil ${lm://Field/1}?

- ○ Bachiller (1)
- ○ Técnico en áreas afines al catastro (2)
- ○ Técnica en áreas distintas al catastro (3)

- ○ Tecnólogo en áreas afines al catastro (4)
- ○ Tecnólogo en áreas distintas al catastro (5)
- ○ Universitario en áreas afines al catastro (6)
- ○ Universitario en áreas distintas al catastro (7)
- ○ Sin Formación (8)
- ○ No sabe (11)
- ○ Otro. ¿Cuál? (9) _____

Q13c ¿Cuántas personas están actualmente bajo este perfil?

	0	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200
Número de personas en el perfil ()											

Q13d Entre estas opciones, ¿cuáles son las principales funciones de este tipo de perfil ${lm://Field/1}?

- ○ Recolección de datos en campo (4)
- ○ Realización de informes técnicos (5)
- ○ Realización/revisión de avalúos (6)
- ○ Control de calidad a los datos catastrales (7)
- ○ Inscripción de mutaciones (8)
- ○ Elaboración de actos administrativos (9)
- ○ Notificación de datos administrativos (10)
- ○ Edición geográfica/cartográfica de los datos catastrales (11)
- ○ Atención al público (12)
- ○ Otra. ¿Cuál? (14) _____

Q14 En esta sección queremos preguntarle sobre los recursos tecnológicos y físicos con los que cuenta la oficina local del catastro.

Q15 ¿Cuáles son los principales insumos físicos con los que cuenta actualmente el municipio en su oficina de catastro? (por favor incluya el número de unidades por insumos físicos)

- ○ Vehículos (1) _____
- ○ Oficinas (2) _____

- ○ Archivo físico (14) _____
- ○ Líneas telefónicas (fijas) (13) _____
- ○ Teléfonos móviles (15) _____
- ○ Computadores de escritorio (3) _____
- ○ Computadores portátiles (4) _____
- ○ Servidor (5) _____
- ○ Cámaras fotográficas (6) _____
- ○ GPS portátiles (7) _____
- ○ Equipos topográficos (estación total o GPS con corrección diferencial). (8) _____ _____
- ○ Brújulas (9) _____
- ○ Cintas métricas (lienzas) (10) _____
- ○ Tablets (17) _____
- ○ Otro, ¿cuál? (18) _____

Q16 ¿Con qué insumos tecnológicos cuenta actualmente la oficina de catastro municipal?

- ○ Software CAD (1) _____
- ○ Software GIS (2) _____
- ○ Software de bases de datos (4) _____
- ○ Software de desarrollo propio (5) _____
- ○ Herramientas de oficina (Office, Acrobat) (8) _____
- ○ Conexión estable a internet (7)
- ○ Otros. ¿Cuáles y cuántos? (6) _____

Q17 ¿Qué insumos tecnológicos o físicos considera usted que requiere para fortalecer la gestión catastral en el municipio?

- ○ Sistemas de gestión de información catastral (9)
- ○ Sistemas de gestión de información financiero (15)
- ○ Sistemas de gestión de información administrativo (16)
- ○ Recurso humano. ¿Cuál? (10) _____
- ○ Otros recursos logísticos (vehículos, oficinas...). ¿Cuáles? (13) _____ _____
- ○ Otros recursos tecnológicos (software, computador, conexión de Internet...). ¿cuáles? (14) _____

Fin del bloque: 3b. Principales Insumos Tecnológicos y Físicos del Catastro Loca

IInicio del bloque: 4. Relacionamiento

S4 SECCIÓN 3. NIVEL DE RELACIONAMIENTO

En esta sección se evaluará el nivel de relacionamiento de la oficina local de catastro con las diferentes entidades de orden local, regional y nacional.

Q18 Actualmente, ¿la oficina local de catastro tiene canales directos de comunicación y/o convenios con las siguientes entidades?

	Sí (1)	No (2)	No Aplica/No Existe (3)
Control urbanístico o secretaría de planeación municipal (6)			
Oficina de registro de instrumentos públicos local (7)			
Oficinas de curadurías (8)			
Oficina de servicios públicos (9)			
Secretaría de hacienda o tesorería municipal (11)			
Secretaría de Infra-estructura (Obras Públicas) (13)			
Secretaría de vivienda (14)			
Secretaría de educación (15)			
Secretaría de salud (16)			
Secretaría de espacio público (17)			

Q19 ¿Cómo calificaría la relación que tiene el municipio con las entidades de gestión territorial, regional y nacional catastrales?

	1 (Deficiente) (1)	2 (2)	3 (3)	4 (4)	5 (Excelente) (5)	6. (No existe relación) (6)
IGAC (10)						
Gobernación de Antioquia (11)						
Agencia Nacional de Tierras (12)						
Curadurías urbanas (14)						
Empresas de servicios públicos (15)						
Departamento Nacional de Planeación (DNP) (16)						
Departamento Nacional de Estadística (DANE) (17)						
Ministerio de Vivienda (18)						

Fin del bloque: 4. Relacionamiento

Inicio del bloque: 5. Precisión de la Información Catastral

S5 SECCIÓN 4. PRECISIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

Esta sección busca evaluar la calidad de información catastral disponible en su municipio en términos de precisión.

Q20 De acuerdo a su experiencia, identifique numéricamente las escalas cartográficas que se utilizan para la identificación de los inmuebles con propósitos catastrales en su municipio:

		1:1.000-	1:2.001-1:5.000 (3)	1:5:001-1:20.000 (4)	> 1:20.001 (5)
ZONA URBANA (1)					
ZONA RURAL (2)					

Q21 En caso de que existan diferencias en el área medida en campo y el área registrada, ¿cuál es el proceso que se lleva a cabo para la rectificación de áreas? (Ordene según los siguientes procedimientos, según la forma en que se realiza habitualmente en su oficina local)

_____ Revisión de planos (6)

_____ Corrección en base de datos definitiva (7)

_____ Análisis jurídico (folios, escrituras...) (8)

_____ Verificación de base de datos catastrales (9)

_____ Informe técnico nuevos linderos (10)

_____ Verificación en terreno (11)

Q22 En promedio, ¿cuántas horas dedica la oficina de catastro a la semana en procesos de verificación de áreas y/o corrección de linderos?

	0	5	10	15	20	25	30	35	40
Promedio horas semanales para verificación de áreas y/o corrección de linderos ()									

Q23 Indique a continuación los recursos que utiliza para los procesos de verificación de áreas y/o corrección de linderos

- ○ Vehículos (1)
- ○ Oficinas (2)
- ○ Computadores de escritorio (3)
- ○ Computadores portátiles (4)
- ○ Cámaras fotográficas (5)
- ○ GPS portátiles (6)
- ○ Equipos topográficos (estación total o GPS con corrección diferencial). (7)
- ○ Brújulas (8)
- ○ Cintas métricas (lienzas) (9)
- ○ Acceso a Ventanilla Única de Registro (VUR) (12)
- ○ Otro. ¿Cuál? (10) _____

S6 SECCIÓN 5. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA LOCAL Y AVALÚO

Esta sección busca evaluar la calidad de la información cartográfica con la que cuenta el municipio.

Q24 Mencione los principales insumos con los que cuenta el municipio para identificar cartográficamente las diferentes áreas del municipio

- ○ Ortofotos (1)
- ○ Información satelital (2)
- ○ Equipos topográficos (3)
- ○ Restitución digital (5)
- ○ Modelo digital del terreno (6)
- ○ Zonas homogéneas físicas y geo-económicas (7)
- ○ Otro. ¿Cuál? (4) _____

Q25 Indique el último año de actualización de las ortofotos del municipio

_____

Q25a Indique el último año de actualización de las cartografías del municipio

_____

Q26 ¿El municipio cuenta con alguna otra información geográfica complementaria para la gestión del catastro municipal?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q26a ¿Cuál?

_____

Q27 ¿El municipio tiene alguna injerencia en la realización de los avalúos de los predios?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q27a ¿Cuál?

_____

Q28 Desde su conocimiento, ¿cuáles son las principales variables que determinan el avalúo catastral? Ordénelas por nivel de importancia.

_____ Acabados principales (7)

_____ Estructura (8)

_____ Baño (9)

_____ Cocina (10)

_____ Uso y destino económico (11)

_____ Entorno físico (centros comerciales, mercados, parques) (12)

_____ Ubicación (13)

_____ Norma urbanística (14)

_____ Otra. ¿Cuál? (15)

Q29 ¿Podría seleccionar las metodologías que usted considera que pueden servir para realizar la valoración catastral?

- ○ Zonas geo-económicas y tablas de construcción (4)
- ○ Modelos geoestadísticos (5)
- ○ Econometría espacial (6)
- ○ Redes neuronales (7)
- ○ Algoritmos genéticos (8)
- ○ Inteligencia artificial (9)
- ○ Otra. ¿Cuál? (10) _____

Q30 ¿Cree usted que los procesos actuales de valoración de predios urbanos y rurales reflejan la realidad de los mercados inmobiliarios en su municipio?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q30a Si respondió NO, ¿por qué cree que no es suficiente?

_____

Q31 ¿La oficina de catastro hace seguimiento a la dinámica inmobiliaria del municipio?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q31a Indique a través de qué medios realiza seguimiento (revistas inmobiliarias, internet, periódico, publicidad impresa)

- ○ Revistas inmobiliarias (4)
- ○ Observatorio inmobiliario (10)
- ○ Internet (5)
- ○ Periódicos locales (6)
- ○ Publicidad (7)
- ○ Visitas de campo (8)
- ○ Otro. ¿Cuál? (9) _____

Fin del bloque: 6. Cartografía y Avalúos

Inicio del bloque: 7. Predios Especiales

S7 SECCIÓN 6. PRESENCIA DE PREDIOS ESPECIALES

Esta sección busca entender la presencia y procedimientos prediales relacionados a predios especiales en su municipio.

Q32 ¿El municipio cuenta con áreas de propiedad colectiva (resguardos, cabildos, entre otros)?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q32a En caso afirmativo, por favor seleccione las metodologías que emplean para la valoración de estos predios

- ○ Zonas Geo-económicas y tablas de construcción (4)
- ○ Modelos geoestadísticos (5)
- ○ Econometría espacial (6)
- ○ Redes neuronales (7)
- ○ Algoritmos genéticos (8)
- ○ Inteligencia artificial (9)
- ○ Otra. ¿Cuál? (10) _____

Q33 ¿El municipio cuenta con embalses?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q33a En caso afirmativo, por favor seleccione las metodologías para la valoración de estos predios

- ○ Zonas Geo-económicas y tablas de construcción (4)
- ○ Modelos geoestadísticos (5)
- ○ Econometría espacial (6)
- ○ Redes neuronales (7)
- ○ Algoritmos genéticos (8)
- ○ Inteligencia artificial (9)
- ○ Otra. ¿Cuál? (10) _____

Q34 ¿Con qué procedimiento se enfrenta la problemática derivada de la ocupación informal del territorio?

_____

Fin del bloque: 7. Predios Especiales

Inicio del bloque: 8. Recolección, Acceso y Uso de la Información

S8 SECCIÓN 7. RECOLECCIÓN, ACCESO Y USO DE LA INFORMACIÓN

Esta sección busca entender los procedimientos de recolección, acceso y uso de la información.

Q35 Seleccione cuál de los siguientes procedimientos para el levantamiento y conservación de información catastral, se realiza actualmente en la oficina del catastro del municipio

- ○ Validaciones en campo (4)
- ○ Modificación de la cartografía (5)
- ○ Realización de informes técnicos (7)
- ○ Análisis de información jurídica (8)
- ○ Elaboración de actos administrativos (9)
- ○ Notificación de actos administrativos (10)
- ○ Inscripción de las mutaciones (11)
- ○ Otro. ¿Cuál? (12) _____

Q36 ¿El municipio cuenta con alguna aplicación informática para registrar los cambios FÍSICOS en los predios?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q36a ¿Cuál?

_____

Q37 ¿El municipio cuenta con alguna aplicación informática para registrar los cambios JURÍDICOS en los predios?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q37a ¿Cuál?

_____

Q38 ¿Con cuáles de estas entidades comparte información de la base de datos catastral?

- ○ Gobernación de Antioquia (1)
- ○ Agencia Nacional de Tierras (2)
- ○ Superintendencia de Notariado y Registro (3)
- ○ Curadurías urbanas (4)
- ○ Empresas de servicios públicos (5)
- ○ Departamento Nacional de Planeación (DNP) (6)
- ○ Departamento Nacional de Estadística (DANE) (7)
- ○ Ministerio de Vivienda (8)
- ○ Otra. ¿Cuál? (9) _____

Q38a ¿Cómo se comunica y comparte la información de la base de datos catastral con el ente central (IGAC, Gerencia de Catastro de la Gobernación, otro)?

- ○ En línea–Oficina virtual (1)
- ○ Física–Correo postal (2)
- ○ Vía telefónica (5)

- ○ No hay comunicación (3)
- ○ Otra. ¿Cuál? (4) _____

Q39 ¿Qué uso se le da a la información catastral recolectada para la planeación financiera, económica y social del municipio?

- ○ Liquidación de impuesto predial (1)
- ○ Plan de Ordenamiento Territorial (2)
- ○ Trámites jurídicos (3)
- ○ Diseño y aplicación de políticas públicas (4)
- ○ Estratificación (Súper-servicios, MinVivienda) (6)
- ○ Otro. ¿Cuál? (5) _____

Q40 Al mes, ¿cuántas solicitudes de modificación o actualización de la información catastral recibe por parte de los ciudadanos? ¿Cuántas realiza?

	0	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000

Recibidas ()	
Atendidas ()	
Finalizadas ()	

Q41 ¿Qué número de solicitudes de acceso a la información catastral son recibidas, atendidas y finalizadas mensualmente en su oficina?

	0	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000

Recibidas ()	
Atendidas ()	
Finalizadas ()	

Q41a En promedio en días, ¿cuál es el tiempo que pasa entre la recepción y la finalización de las solicitudes recibidas?

0	36	72	108	144	180	216	252	288	324	360

Modificación o actualización de información catastral ()	
Acceso a la información catastral ()	

Q42 ¿La oficina de catastro cuenta con algún tipo de aplicativo que permita el acceso telemático de los datos catastrales a los ciudadanos?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q42a En caso de respuesta afirmativa, ¿cuántos accesos telemáticos se producen mensualmente?

_____

Q43 ¿La oficina de catastro cuenta con algún servicio específico de atención telefónica a los ciudadanos?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q43a En caso de respuesta afirmativa, ¿cuántas llamadas se atienden mensualmente?

_____

Fin del bloque: 8. Recolección, Acceso y Uso de la Información

Inicio del bloque: 9. Información Complementaria

S9 SECCIÓN 8. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA Y GESTORES CATASTRALES

Esta sección busca recoger una mayor información adicional.

Q44 Evalúe en una escala del 1 al 5, siendo 1 bajo y 5 excelente, el CONOCIMIENTO del equipo de catastro del municipio en los aspectos físicos, jurídicos, económicos y fiscales del catastro:

	1 (bajo) (1)	2 (2)	3 (3)	4 (4)	5 (excelente) (5)
Componente físico (1)					
Componente jurídico (2)					
Componente económico (3)					
Componente fiscal (4)					

Q45 En la actualidad, ¿cuáles de estas instituciones ofrecen programas de formación catastral en su municipio?

- ○ Gobernación de Antioquia (1)
- ○ IGAC (2)
- ○ Agencia Nacional de Tierras (3)
- ○ Superintendencia de Notariado y Registro (4)
- ○ Otra. ¿Cuál? (5) _____

Q45a ¿Cree usted que los programas de formación disponibles son adecuados para las necesidades de su municipio?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q45b ¿Por qué?

_____

Q46 ¿En qué temas relacionados con catastro considera que se debe formar el equipo municipal? Ordene por orden de prioridad

_____ Valoración catastral (6)

_____ Sistema de información geográfica catastral (SIG) (7)

_____ Reconocimiento predial (8)

_____ Componente jurídico del catastro (por ejemplo, estudio de títulos) (9)

_____ Elaboración de actos administrativos (10)

_____ Procedimiento para rectificación de áreas de linderos (11)

_____ Otro. ¿Cuál? (13)

Q47 ¿La oficina de catastro municipal tiene comunicación con las oficinas de los municipios vecinos (o de características similares) para intercambio de conocimiento en cuanto a la gestión catastral?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q48 ¿Conoce usted la nueva normativa de los gestores catastrales?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q48a Entre estos servicios, ¿cuáles considera que deben ser ofrecidos por el gestor catastral?

- ○ Asesoría catastral (procesos de conservación y actualización) (1)
- ○ Plataforma tecnológica (servidores, base de datos centralizada) (3)
- ○ Soporte de infraestructura (administración, mesa de ayuda, soporte especializado, call center) (4)
- ○ Servicios y productos catastrales (página de servicios al ciudadano) (5)
- ○ Formación (6)
- ○ Otros. ¿Cuáles? (7) _____

Q49 ¿Podría calificar los diferentes servicios que ofrece la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia?, donde 1 es muy deficiente y 5 excelente.

	1 (muy deficiente) (1)	2 (2)	3 (3)	4 (4)	5 (excelente) (5)
Asesoría catastral (procesos de conservación y actualización) (1)					
Plataforma tecnológica (servidores, base de datos centralizada) (2)					
Servicios y productos catastrales (página de servicios al ciudadano) (3)					
Soporte de infraestructura (administración, mesa de ayuda, soporte especializado) (4)					
Formación (6)					

Q50 ¿Conoce si su municipio ha considerado cambiar de gestor catastral (Gobernación de Antioquia)?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Q51 Justifique su respuesta anterior

Q52 ¿Conoce si en el anteproyecto del plan de desarrollo municipal existe algún proyecto catastral incluido?

- ○ Sí (1)
- ○ No (2)

Fin del bloque: 9. Información Complementaria

Diagramación e impresión marzo 2021 en

EcoPrint & Advertising
EXTRATEGIA
ecoprint s.a.s.