



## UNA HERRAMIENTA DE JUSTICIA SOCIAL Y TRIBUTARIA

LISTADO DE PREGUNTAS FRECUENTES

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO

1



Departamento Administrativo de Gestión  
Catastral Multipropósito  
ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA



## 01. ¿Cuáles son los mecanismos de intervención en el territorio que pueden emplearse para la actualización catastral?

- Métodos directos: Aquellos que requieren una visita a campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.). Ej: Reconocimiento predial.
- Métodos indirectos: Son los métodos de identificación física, jurídica y económica de los inmuebles a través del uso de sensores remotos; integración de registros administrativos; modelos estadísticos y econométricos; análisis de Big Data, y fuentes secundarias, como observatorios inmobiliarios, y su posterior incorporación en la base catastral (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.) Ej: Validaciones apoyadas en información cartográfica y en la ventanilla única de registro.
- Métodos declarativos y colaborativos: Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información y sirve como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.) Ej: Cartografía social.



## 02. ¿En qué plataforma tecnológica puedo desarrollar la gestión catastral?

El gestor catastral habilitado puede utilizar la plataforma tecnológica que posee el IGAC: El Sistema Nacional Catastral (SNC), o utilizar una propia, sin embargo, la custodia y gestión de la información catastral corresponde al Estado a través del IGAC, quien promoverá su producción y difusión (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

La información generada por los gestores catastrales en ejercicio de sus funciones deberá ser registrada de acuerdo con los términos y condiciones definidos por la autoridad reguladora, en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), el cual será el instrumento para la gestión de la información y debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con los criterios que para el efecto defina la autoridad reguladora. La información registrada en el sistema se considera oficial para todos los fines (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)





### 03. ¿Que hace un gestor catastral?

- Son los responsables de atender la totalidad de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 04. ¿En cuánto tiempo se realiza la actualización catastral de un municipio?

Tiene una duración promedio de 10 meses y consta de tres etapas: Alistamiento, cuyas actividades llegarán hasta el quinto mes de la gestión. Ejecución, que comprende la captura de información en campo, el análisis de fuentes de información, la aplicación de diferentes métodos y/o modelos, la determinación de los valores y la expedición de la resolución. Por último, se da la etapa de cierre, que culmina con la entrega de la base catastral (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 05. ¿Cuánto vale la formación, actualización y conservación catastral?

Varía de acuerdo con las especificidades de cada municipio, pues este valor depende de aspectos como la cantidad de predios, el rezago de la actualización, las condiciones sociales y poblacionales; los tipos de tenencia y titulación, el acceso a la información cartográfica, la existencia de un POT, y por supuesto, aspectos físicos y de accesibilidad (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

### 06. ¿Qué opciones de financiamiento tienen los municipios?

Existen cuatro posibilidades de financiación para la gestión catastral: Con recursos propios, con recursos del Sistema General de Regalías, con créditos y con capacidad de endeudamiento. Además, los departamentos pueden ayudar financiera, técnica y administrativamente a los municipios que asuman su gestión catastral y promover la coordinación entre gestores catastrales, asociaciones y municipios para la prestación del servicio (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)





### 07. ¿Si un municipio es habilitado como gestor catastral, el IGAC se acaba?:

“El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) será la máxima autoridad catastral nacional y prestador por excepción del servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados. En su rol de autoridad catastral, el IGAC mantendrá la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral (...) (Ley 1955, 2019)

### 08. ¿Cuál es el papel del IGAC en la gestión catastral?



El Instituto Geográfico Agustín Codazzi es la autoridad catastral nacional, por eso es la entidad encargada de verificar las condiciones para habilitar a los gestores catastrales; tiene la responsabilidad de regular y asesorar técnicamente a todos los municipios y departamentos en este proceso. Además, prestará el servicio por excepción, es decir, en aquellos lugares que no cuenten con capacidad institucional para ejecutarlo (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 09. Cuando se ha habilitado un gestor catastral, ¿El IGAC tiene alguna corresponsabilidad en los procesos de formación, actualización y conservación?

Se considera que la competencia que reciben como gestores catastrales habilitados les permite asumir todas las responsabilidades de la gestión a partir de la fecha de inicio de la operación catastral, de acuerdo con la resolución que los habilite. El IGAC, a partir de esa fecha, no tiene ninguna intervención catastral y no asume ninguna corresponsabilidad en ningún proceso realizado por el gestor habilitado (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

### 10. Si tengo una solicitud anterior radicada en el IGAC, ¿quién me la responderá ahora?



Las solicitudes radicadas antes de que inicie la prestación del servicio por parte de un gestor catastral y que no hayan sido tramitadas por parte del IGAC, serán trasladadas al gestor catastral como saldos que deberán ser resueltos por este (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)





### 11. ¿En dónde se deben radicar los trámites catastrales?

Hasta que inicie la prestación del servicio por parte de un gestor catastral, los trámites catastrales de predios localizados en los límites de la unidad orgánica catastral se deberán radicar en la sede de la Dirección Territorial o en la Unidad Operativa de Catastro del IGAC. A partir del inicio de la prestación del servicio por parte del habilitado, estas se deberán radicar en la oficina del gestor catastral (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

### 12. ¿Cuáles son los beneficios de catastro multipropósito?



- Facilita la toma de decisiones y la construcción de políticas públicas en el territorio.
- Constituye la base para la elaboración o revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT).
- Fortalece las finanzas públicas mediante la creación de oportunidades de recaudo y la implementación de otros mecanismos de captura de valor.
- Permite el análisis e impacto de la implementación de instrumentos de gestión, planificación y financiación del desarrollo territorial.
- Constituye la línea base para el diseño e implementación de estrategias masivas para la formalización, regularización o legalización de la propiedad.
- Favorece el desarrollo del mercado inmobiliario, generando seguridad y confianza en sus transacciones.
- Facilita el diseño e implementación de políticas públicas asociadas a la debida atención y prevención de riesgos y desastres.
- Permite contar con información veraz y confiable para la construcción de redes e infraestructuras asociadas a servicios públicos.



### 13. ¿Cada cuánto se debe hacer la actualización catastral?

Según el Decreto 3496 de 1983, actualmente vigente cada 5 años. Sin embargo, con la eventual implementación del denominado catastro multipropósito, dicho proceso variara, con la metodología conocida como barrido predial (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



#### 14. ¿Cómo actualizo la información de mi predio?



Se hace por medio de los procesos catastrales de actualización o de conservación catastral, o lo puede solicitar directamente el propietario ante las oficinas del IGAC o las oficinas del gestor, una vez inicie con la prestación del servicio, presentando los documentos requeridos para adelantar tramites según sea también la mutación (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



#### 15. ¿Cuál es la diferencia entre un avalúo catastral y uno comercial?

El avalúo catastral es el resultado de los procesos de formación, actualización de la formación, o de la conservación catastral y usualmente su valor se encuentra en un 70% del denominado valor comercial. el avalúo comercial es puntual y corresponde a la realidad del momento del mercado inmobiliario, sea establecido mediante las leyes de la oferta y demanda de la propiedad raíz o como ya se dijo antes, al resultado de los modelos matemáticos establecidos para su cálculo. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

#### 16. ¿Cuándo se hace la actualización catastral, los funcionarios visitan todos los predios?



Por regla general debe hacerse visitando todos los predios. sin embargo, dentro de la planeación y alistamiento de la actualización, pueden considerarse únicamente aquellos sectores, que han tenido considerable variación inmobiliaria, es la denominada actualización permanente (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)





### 17. ¿En qué consiste el proceso de actualización catastral?

El artículo 97 de la resolución 0070 de 2011, establece: actualización de la formación catastral. consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 18. ¿En qué consiste la conservación dinámica?

Según el artículo 105 de la resolución 0070 de 2011, la conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal. se dice que es dinámica, porque se enfoca hacia un sector o grupo de predios, claramente definidos, cuya solicitud, no es puntual y se hace dentro de un rango de tiempo determinado (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 19. ¿En qué consiste la información gráfica y la alfanumérica?

Todo predio tiene unos datos generales que son lo conocido como alfanumérico, es decir nombre del propietario o poseedor, datos de cédula, número de matrícula inmobiliaria, área de terreno y/o de construcción, etc.; pero a esta información hay que asociarle la forma o polígono que tiene el predio dentro de un espacio geográfico, así como también las construcciones en las levantadas si las tiene. y es esto lo que constituye la información gráfica. lo uno no puede darse sin lo otro, aunque en el denominado catastro fiscal, solamente se tiene la información alfanumérica, es decir el dato, porque no se ha levantado la información espacial (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

## 20. ¿Los cultivos y mejoras a los terrenos se inscriben en el catastro?

Los cultivos no. las mejoras si, ya que son construcciones levantadas en terreno ajeno (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



## 21. ¿Qué clase de construcciones se pueden inscribir en el catastro?

Todas. de hecho, existe la denominada mutación de tercera, más conocida como incorporación de construcciones. también la conocida mutación de quinta, relacionada con predios omitidos o mejoras, que estas últimas básicamente son construcciones en predio ajeno (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

## 22. ¿Qué debo hacer cuando la información gráfica y alfanumérica de mi predio no coinciden?

Se trata de un trámite conocido como predios en omisión o predios en comisión, es decir que está la información alfanumérica pero no la gráfica o al contrario se tiene la información gráfica, pero no coincide con la alfanumérica; entonces al interior del catastro debe adelantarse el proceso conocido como depuración (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



## 23. ¿Qué es el número predial nacional? ¿ya está vigente en todo el país?

Se encuentra claramente estructurado en el capítulo segundo la resolución 070 de 2011, artículos 159, 160 y 161. este reemplazo al número predial anterior que tenía 20 dígitos y el actual contempla 30 dígitos. está vigente y es de obligatorio cumplimiento su inscripción (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



#### 24. ¿Qué es una revisión de avalúo y como se realiza?



El artículo 133 de la Resolución 0070 de 2011, establece que el propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o la mejora.

Se realiza de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 de la resolución 0070 de 2011. ello implica la práctica de pruebas y se concluye con una providencia motivada, en la cual se indicarán los recursos que proceden en vía gubernativa (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



#### 25. ¿Qué es un avalúo comercial?

El avalúo comercial, es el determinado con base en el mercado inmobiliario de la propiedad raíz vigente para el momento de su tasación. se realiza con base en modelos matemáticos y siguiendo una metodología muy estricta, en el caso que el mismo, haya sido solicitado a catastro, ya que también lo realizan evaluadores particulares y gremios conocidos como lonjas inmobiliarias (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

#### 26. ¿Qué es un desenglobe?



Según el artículo 115 de la resolución 0070 de 2011 sobre clasificación de las mutaciones, literal b) mutaciones de segunda clase, afirma que son las que ocurren en los linderos de un predio, sea por agregación o como en el caso de un desenglobe por segregación (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)





### 27. ¿Qué es y cómo se obtiene el avalúo catastral?

El artículo 8 de la resolución 0070 de 2011, define el avalúo catastral como la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. el avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendido (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

### 28. ¿Qué relación tiene el avalúo con el impuesto predial?



El avalúo catastral es la base gravable, que utilizan las autoridades tributarias de los municipios, para que, mediante acuerdos de los concejos municipales, se apliquen tarifas deferenciales a los predios y así poder liquidar el correspondiente impuesto (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 29. ¿Con el catastro multipropósito me va a subir el impuesto?

Con la habilitación de Catastro Multipropósito durante el año 2024, no se realizarán cambios en el valor del impuesto predial hasta desarrollar una actualización catastral, proceso requerido por la autoridad catastral, que debe ser debidamente socializado con la comunidad antes, durante y después de su realización

### 30. ¿En qué se beneficia la ciudadanía con el catastro multipropósito?



El ciudadano tendrá la posibilidad de solicitar los trámites catastrales afines a su predio de manera ágil, gratuita y rápida, gracias a la digitalización de la información predial reciente del municipio de Tunja.



### 31. ¿Qué son las mutaciones y cuántas clases de mutaciones hay?

Según el artículo 114 de la resolución 0070 de 2011, una mutación catastral se entiende todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el catastro impuesto (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)

Son 5. de primera o cambio de nombre, de segunda por englobe o desenglobe, de tercera por incorporación de nuevas construcciones o edificaciones, o demolición, de cuarta por auto estimaciones o reajustes anuales de ley a los avalúos catastrales y de quinta por inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos en procesos de formación o actualización catastral (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 32. ¿Qué son las zonas homogéneas?

El Artículo 50 de la Resolución 0070 de 2011, establece que las áreas homogéneas de tierra con fines catastrales, son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado valor potencial. El artículo 51 y el 52 de la resolución 0070 de 2011, define o particulariza las zonas homogéneas físicas y las geoeconómicas (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, s.f.)



### 33. ¿En qué periodo de tiempo se ve reflejado la transición de IGAC al gestor catastral?

El municipio de Tunja al ser habilitado como Gestor catastral consecuente con la solicitud de habilitación y teniendo clara las responsabilidades que adquiere como prestador del servicio público de gestión catastral, se compromete a iniciar la prestación del servicio al día siguiente hábil a la finalización del periodo de empalme con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Esta fecha está estimada para el 1 de noviembre de 2023. (Departamento Administrativo de Planeación Territorial, 2023)

#### 34. ¿Cuáles son los tiempos de respuesta a solicitudes?

El tiempo de respuesta a las solicitudes puede variar según la complejidad y gestión a realizar, sujeto al diagnóstico de información suministrada en el requerimiento.



#### 35. Si yo hice un desenglobe de un predio, ¿En cuánto tiempo se verá reflejado en la documentación asociada a mi predio?

El tiempo de respuesta a una solicitud de desenglobe, puede variar dependiendo de las características del predio, el suministro de información y documentos por parte del solicitante.

#### 36. ¿Qué trámite debo hacer cuando mi matrícula inmobiliaria no coincide en los documentos del IGAC?

Este debe realizar la solicitud mediante los canales de atención al ciudadano, para realizar la respectiva validación y determinar si es procedente o no, un ajuste de matrícula inmobiliaria.



#### 37. ¿Qué tipo de trámites ofrece la oficina de Catastro Multipropósito?

- Expedientes documentales
- Cartografía actualizada
- Certificados catastrales
- Cartas catastrales
- Certificado plano catastral
- Ficha Catastral
- Plano Catastral
- Manzana Catastral

### 38. ¿Cómo funcionan los trámites en línea?



El módulo de trámites en línea, permite a los ciudadanos, crear trámites catastrales en línea, validar los diferentes estados de los trámites radicados y la consulta del historial de trámites. Al ser una plataforma dinámica los ciudadanos estarán informados constantemente sobre el estado de los trámites en tiempo real, emite certificados catastrales: Ficha predial, Plano con coordenadas, certificado de posesión de bienes, certificado de no posesión de bienes. (Departamento Administrativo de Planeación Territorial, 2023)



### 39. ¿Cómo se programan las visitas a terrenos?

El reconocedor predial, quien está en la obligación de programar visita a los predios dentro de los términos establecidos por el Municipio y en concordancia con los términos legales, quien debe generar informe de visita y proyectar aspecto técnico de la resolución la cual será plasmada en la resolución que será revisada y firmada por el líder de Conservación para ser notificada al solicitante. (Departamento Administrativo de Planeación Territorial, 2023)

### 40. ¿La información predial se limita a lo urbano?



El registro de la oficina de Catastro Multipropósito contempla la totalidad del territorio del municipio de Tunja, teniendo en cuenta la definición de suelos así: suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, y como categoría de este, suelo suburbano, suelo de protección y corredor vial suburbano. (Departamento Administrativo de Planeación Territorial, 2023)



#### 41. ¿Cuál será el horario de atención?

El horario de atención al público será igual al definido por la administración municipal dentro de su manual de protocolos de atención al ciudadano, de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.



#### 42. ¿Qué puedo hacer si estoy inconforme con la visita?

En caso de presentarse inconformidades por parte del reconocedor predial, se debe evaluar el informe y rendir concepto frente al cumplimiento de los criterios de aceptación de dicho informe, para posteriormente revisar los aspectos técnicos y así generar informe de visita y dar paso a la proyección de la resolución.

