

RESOLUCIÓN NÚMERO 1148

( 04 SEP 2023 )

*“Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones”*

**EL DIRECTOR DE REGULACIÓN Y HABILITACIÓN DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI**

En uso de sus facultades legales, en particular las conferidas en el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto 1170 de 2015, y el numeral 5 del artículo 9 de la Resolución 1250 del 2022 del IGAC y,

**CONSIDERANDO:**

**I. Fundamentos Jurídicos del Servicio Público Catastral**

El artículo 365 de la Constitución Política dispone que *“Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios (...).”*

La noción de servicio público se encuentra definida en el artículo 430 del Código Sustantivo de Trabajo<sup>1</sup> que establece que *“se considera como servicio público, toda actividad organizada que tienda a satisfacer necesidades de interés general en forma regular y continua, de acuerdo con un régimen jurídico especial, bien que se realice por el Estado directa o indirectamente o por personas privadas. (...)”*

Por su parte el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, contempló un nuevo modelo de la gestión catastral al otorgarle la naturaleza de servicio público, entendiendo el mismo como *“un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización conservación y disposición de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque multipropósito (...)”*, que permite la descentralización catastral a cargo de entidades públicas, territoriales y esquemas asociativos de entidades territoriales - EAT, que deberán solicitar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC su habilitación como gestores catastrales y podrán prestar el servicio público de catastro en todo el territorio nacional. El mismo artículo 79 de la citada ley, instituyó al IGAC como la máxima autoridad catastral nacional.

<sup>1</sup> Modificado por el artículo 1° del Decreto 753 de 1956.

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

La Ley 2294 de 2023 en su artículo 47 le otorgó al IGAC la responsabilidad de la regulación catastral frente a varios aspectos, incluyendo las condiciones y el procedimiento de habilitación a gestores catastrales. Sin embargo, y teniendo en cuenta que, tanto la solicitud de habilitación por parte del Municipio de Tunja, que acá se estudia, como el inicio del trámite de habilitación respectivo, se efectuaron antes de la entrada en vigencia de la Ley 2294 de 2023, debe aplicarse el marco normativo en vigor para ese momento.

El Gobierno Nacional expidió los Decretos 1983 de 2019 y 1608 de 2022 por medio del cual en el artículo 1 adicionó un capítulo al Título 2. "Disposiciones específicas Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)" del Decreto 1170 de 2015, el cual indicaba que el Instituto verificará para la habilitación, las condiciones jurídicas, técnicas, económicas financieras previstas en el artículo 2.2.2.5.1.

El artículo 2.2.2.5.3 del Decreto 1170 de 2015, comprendía el procedimiento para ser habilitado como gestor catastral, en los siguientes momentos: (i) Solicitud del interesado, (ii) Revisión de la completitud de los documentos requeridos, (iii) En caso de ser necesario, requerimiento al interesado para que complete la solicitud, (iv) Acto administrativo de inicio, (v) Decisión de fondo respecto de la solicitud de habilitación, y (vi) Recursos.

## II. EL CASO CONCRETO

### 1. Solicitud de habilitación y documentos aportados

El doctor Luis Alejandro Fúneme González, en su condición de alcalde del Municipio de Tunja - Boyacá, allegó solicitud expresa y formal para la habilitación como gestor catastral de ese municipio, titulado "Solicitud para la habilitación como gestor catastral del Municipio de Tunja" junto con los documentos que acreditan las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras, mediante oficio con radicado IGAC No. 2300DRH-2023-0000216-ER-000 del 11 de mayo de 2023.

El artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015<sup>2</sup> dispuso que, para la habilitación de las entidades territoriales como gestores catastrales, el IGAC deberá verificar el cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras.

Por otra parte, el artículo 2.2.2.5.3 de la misma norma contempló el procedimiento para ser habilitado como gestor catastral y en el numeral tercero estableció que, si como resultado de la revisión de la solicitud se determina que la información o documentación aportada está incompleta, o que el solicitante debe realizar alguna gestión adicional necesaria para continuar con el trámite, el IGAC lo requerirá dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud para que, en un periodo máximo de un (1) mes, prorrogable hasta por un término igual a solicitud de parte, allegue la información y documentación necesaria.

En ese orden de ideas, el IGAC mediante oficio radicado No. 2300DRH-2023-0000277-EE-001 del 26 de mayo de 2023 requirió al Municipio de Tunja, con el objeto de que complementara la documentación que da cuenta de los requisitos para dar inicio al estudio de su solicitud de

<sup>2</sup> Adicionado por el artículo 1 del Decreto 1983 de 2019

114804 SEP 2023

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

habilitación como gestor catastral. De acuerdo con lo anterior, mediante oficio con radicado IGAC No. 2300DRH-2023-0000492-ER-000 del 26 de julio de 2023, el Municipio de Tunja envió respuesta al requerimiento formulado.

En atención a lo anterior, se continuó con el procedimiento de habilitación y se expidió la Resolución 1061 del 11 de agosto de 2023 "Por la cual se da inicio al trámite de habilitación como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá", la cual fue comunicada al municipio el 14 de agosto de 2023, mediante radicado 2300DRH-2023-0000217-EE-001.

Como parte del procedimiento administrativo iniciado, el IGAC, mediante oficio radicado No. 2300DRH-2023-0000219-EE del 16 de agosto de 2023, efectuó algunas recomendaciones y requirió algunas precisiones al Municipio de Tunja referente a la ejecución de la prestación del servicio público de catastro por parte de la entidad territorial, y en relación a aspectos financieros relevantes para dicha prestación. El Municipio de Tunja, mediante el oficio radicado IGAC No. 3200SAF-2023-0001556-ER del 28 de agosto de 2023, envió respuesta al requerimiento formulado.

## **2. Verificación de Condiciones del Municipio de Tunja-Boyacá.**

El artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015<sup>3</sup> señala que para la habilitación de las entidades territoriales y de los esquemas asociativos de entidades territoriales como gestores catastrales, el IGAC deberá verificar el cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras.

### **2.1. Condiciones Jurídicas.**

El numeral primero del artículo citado establece como requisito para la acreditación de las condiciones jurídicas, que se aporte el documento que acredite la representación legal de la entidad territorial de conformidad con lo previsto en la reglamentación legal vigente.

El Municipio de Tunja – Boyacá, aportó anexos a la solicitud de habilitación, los siguientes documentos:

- Solicitud de habilitación como gestor catastral suscrita por el alcalde municipal.
- Copia del documento de identidad del alcalde.
- Copia de la credencial electoral expedida por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- RUT del Municipio.

Además de la documentación relacionada en el artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015, la cual se encuentra completa y debidamente allegada, el componente jurídico debe vislumbrar los riesgos jurídicos en la prestación del servicio por parte del aspirante a gestor catastral. En ese ejercicio se hicieron recomendaciones al solicitante frente a la claridad del debido proceso, mediante radicado No. 2300DRH-2023-0000219-EE del 16 de agosto de 2023.

<sup>3</sup> Adicionado por el artículo 1 del Decreto 1983 de 2019

<sup>5</sup> Modificado por el artículo 1 del Decreto 1608 de 2022

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

Dichas recomendaciones fueron atendidas mediante respuesta con radicado 3200SAF-2023-0001556-ER del 28 de agosto de 2023, modificando los flujogramas y las definiciones de las funciones relacionadas con las instancias en la atención de trámites administrativos.

## 2.2. Condiciones Técnicas

El numeral segundo del artículo 2.2.2.5.1 establece como requisito técnico que se presente "la descripción detallada de las condiciones en las que se llevará a cabo la prestación del servicio público de gestión catastral en relación con la formación, actualización, conservación y difusión catastral.

Esta descripción deberá incluir un plan que contenga los siguientes elementos:

- 1) El cronograma y las actividades para desarrollar durante los primeros veinticuatro (24) meses de prestación del servicio a partir de su habilitación.
- 2) La fecha aproximada del inicio del servicio público de gestión catastral, la cual deberá iniciar una vez finalizado el empalme de que trata el artículo 2.2.2.5.4" del decreto en mención.

De acuerdo con lo anterior, el solicitante allegó el documento titulado "Solicitud para la habilitación como gestor catastral del Municipio de Tunja", el cual contiene la descripción detallada de las condiciones en las que se llevará a cabo la prestación del servicio público catastral, en los términos que a continuación se citan:

**PLAN DE ACTIVIDADES:** Dentro del documento técnico de habilitación se allegó el plan y el cronograma de actividades a ejecutar a 24 meses a partir del inicio de la prestación del servicio público de catastro para los procesos de conservación, actualización y difusión de la información catastral.

**INFRAESTRUCTURA FÍSICA:** El Municipio de Tunja se compromete a disponer la sede de catastro desde la fecha de inicio de la prestación efectiva del servicio público de gestión catastral. Para esto, a partir del momento en que sea habilitado como gestor catastral.

La prestación del servicio público de gestión catastral en el Municipio de Tunja se realizará en el edificio de la administración municipal de propiedad del municipio ubicada en la plaza de Bolívar en la Calle 19 No. 9-95 en el quinto piso, que cuenta con acceso directo al público y está en óptimas condiciones.

El horario de atención al público será igual al definido por la administración municipal dentro de su manual de protocolo 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.

**ESTRUCTURA INSTITUCIONAL:** Mediante Acuerdo Municipal No. 012 de 2020 se adoptó el Plan de Desarrollo "Tunja la capital que nos UNE 2020-2023", este contempla tanto en su estructura propositiva como en su primera línea temática la de "Ambiente construido y ordenamiento

---

### Instituto Geográfico Agustín Codazzi

📍 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

☎ (+57) 601 653 1888

📄

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

territorial", en donde establece dentro de sus metas y estrategias el "Programa catastro multipropósito - gestor catastral implementado" y plantea que el municipio se convierta en gestor catastral.

Se indica en el documento que para el Municipio de Tunja, como capital del Departamento, es importante poder ejercer funciones de gestor catastral, comprendiendo la responsabilidad, las exigencias y la rigurosidad en el proceso de implementación del catastro multipropósito, acorde con la normatividad vigente y los estándares nacionales que garanticen la interoperabilidad del mismo y la calidad en la prestación del servicio público. Por lo anterior, tiene que estructurarse para atender la gestión catastral propia e incluso la de otros municipios, y para ello propone una estructura administrativa adscrita al Departamento Administrativo de Planeación Territorial.

El proceso de gestión catastral se ubica en el nivel misional y estará a cargo de la Subdirección de gestión Catastral Multipropósito, quien prestará el servicio público catastral con procesos óptimos de respuesta.

De acuerdo con la caracterización catastral del municipio, se concluye que anualmente se generan en el proceso de conservación un promedio de 5500 trámites catastrales y teniendo en cuenta además los saldos de conservación identificados, se propone contratar un equipo base que se vinculará como apoyo a la gestoría catastral.

El personal a contratar estará conformado con perfiles específicos y experiencia definida con vinculación de planta de la siguiente manera: a) 1 Subdirector de Gestión catastral Multipropósito cargo PE-45-03, b) 1 Líder de Conservación cargo PE-222-1, c) 1 Líder de Gestión Documental cargo PU-219-8, d) 1 Líder IDE cargo PEIDE-222-1, e) 1 Líder de Actualización cargo PULA-219-8 y, f) 2 Técnicos de ventanilla cargo T-314-6. Los demás perfiles necesarios para la gestión que conformarán el equipo de trabajo serán contratados por prestación de servicios y corresponden a a) Coordinador de reconocimiento predial, b) Abogado senior de Conservación, c) Reconocedor predial, d) Profesional SIG, e) Comunicador y, f) Notificador.

Como gestor catastral, el municipio garantizará el cumplimiento de los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales al momento de su contratación, de conformidad con la normatividad vigente, para lo cual incluirá dentro de los parámetros de selección los indicadores financieros que den cuenta de la capacidad financiera del operador para el desarrollo de estas actividades, así como la verificación del objeto social. En cuanto a los requisitos técnicos que debe cumplir el operador catastral, el municipio definirá los perfiles que sean idóneos para el desarrollo de las actividades, según el proceso que se pretenda adelantar.

El Municipio de Tunja, en su rol de gestor catastral, tendrá a su cargo la responsabilidad general de prestación del servicio público de gestión catastral, la expedición de los actos administrativos asociados con los procesos de la gestión catastral, la definición de lineamientos para la prestación del servicio público de gestión catastral, la supervisión y seguimiento a las actividades y productos del operador catastral, la administración y gestión de la información resultante de estos procesos y del sistema de información, y los resultados derivados de los procesos adelantados, así como la responsabilidad sobre el servicio público de gestión catastral ante los entes de control.

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

Por otra parte, el operador catastral, tendrá a su cargo la ejecución de las actividades operativas que sirvan de insumo al gestor catastral para adelantar los procesos de la gestión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

**CONSERVACIÓN CATASTRAL:** Desde el momento en que finalice la etapa de empalme y entrega de información con el IGAC y el Municipio de Tunja inicie la prestación efectiva del servicio público de gestión catastral, este adelantará el proceso de conservación catastral, de manera que se depuren las inconsistencias entre la información catastral y registral de los predios del municipio, de acuerdo con el art. 2.2.2.2.2. del Decreto 148 de 2020.


El proceso de conservación catastral se adelantará bajo dos enfoques: el tradicional y el multipropósito. El enfoque tradicional se aplicará a partir del momento en que el municipio inicie la prestación efectiva del servicio público de gestión catastral en su jurisdicción y de forma transitoria hasta la puesta en vigencia del proceso de actualización con enfoque multipropósito. Por su parte, el enfoque multipropósito se implementará de forma coordinada con el proceso de actualización catastral multipropósito en el año 2026 cuando este se ponga en vigencia.


El proceso de conservación catastral se adelantará mediante las siguientes fases:

1. Fase de admisión: Cuando reúna los requisitos establecidos en el trámite de cada mutación, se dará la admisión a la misma y se remitirá al líder de conservación. Si no cumple los requisitos será inadmitida y se hará la notificación correspondiente.
2. Fase de revisión: El líder de conservación determina si se requiere o no visita de terreno; de no requerirse se asigna al funcionario responsable la revisión de la resolución proyectada y cuando se apruebe procede con su suscripción, acto que adquirirá firmeza una vez sea notificado.
3. Fase de estudio: Cuando el trámite requiere visita de terreno, el coordinador asigna el trámite al reconocedor predial quien genera el informe de visita y proyecta el acto administrativo correspondiente el cual será revisado y firmado por el líder de conservación.
4. Fase de revisión final: Una vez notificado, el solicitante tendrá la potestad de agotar la vía administrativa en primera y segunda instancia, si hay lugar a ello, ante los actos administrativos expedidos como resultado del trámite de su solicitud, finalizando el mismo con la firmeza de estos actos.
5. Los productos para el proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito, generados por el Municipio de Tunja, en su rol de gestor catastral, contarán con: a) Actos administrativos que resuelven las solicitudes; b) Comunicaciones a terceros afectados; c) Constancias de notificación; d) Expedientes documentales; e) Base de datos actualizada; f) Cartografía actualizada; g) Certificados catastrales; h) Cartas catastrales; i) Certificado plano catastral; j) Ficha catastral, y k) Plano catastral.

El debido proceso, en términos de decisiones y recursos, se garantizará mediante el líder de conservación y el Subdirector de Gestión Catastral Multipropósito, conforme con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

Iniciado el proceso de empalme, de manera paralela, se generará un plan de comunicaciones que detalle la implementación de la difusión de la información catastral, acción que se articulará transversalmente con las diferentes dependencias de la administración municipal resaltando la Gerencia Estratégica de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones Tics y la Gerencia Estratégica de Comunicaciones y protocolo, garantizando así al ciudadano el acceso oportuno a información actualizada.

Para garantizar el proceso de difusión de la información catastral, el Municipio de Tunja identificará los grupos de interés y medios de difusión, tanto para clientes externos como población del municipio, academias, colegios, líderes sociales y entidades públicas que cuenten con medios de difusión y con material promocional, medios de comunicación y página web con el geo visor; de la misma manera para clientes internos vinculados a la administración municipal, mediante correo interno, papel tapiz para computadores institucionales, página web y páginas digitales.

El Municipio de Tunja priorizará el mantener actualizado el catastro, brindando la información pertinente a las entidades públicas y privadas y a la ciudadanía en general. Así mismo, la Subdirección Gestión Catastral Multipropósito prestará servicios como trámites catastrales, certificados y consultas prediales, utilizando y disponiendo de la tecnología y acceso de plataformas digitales garantizando que la disponibilidad de la información cumpla los estándares del modelo LADM\_COL y así poder disponer la información en la plataforma de "Catastro Tunja a un Clic", cuando la entidad reguladora lo disponga, adoptando e implementando los estándares definidos por el IGAC y por la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR.


La subdirección de gestión catastral será la encargada de aprobar todos aquellos contenidos objeto de divulgación, así como de proveer la información oportuna de todas aquellas actividades que se realizan en el marco del desarrollo de los procesos de actualización y conservación catastral. Adicional se generará en la plataforma de "Catastro Tunja a un Clic" el módulo de conservación, que permitirá acceder a los trámites y hacer seguimiento al tiempo de respuesta y al proceso, y de igual manera, se gestionará la interoperabilidad con las dependencias que utilizan esta información para sus procesos misionales y con el geo visor, que ya cuenta con la estructura LADM\_COL para que se puedan evidenciar los cambios en los predios.

Una vez se haya cargado la información inicial entregada por el IGAC en la plataforma de catastro multipropósito, el módulo de servicios en línea y la ventanilla de atención al público estarán disponibles para la ciudadanía, para que realicen sus trámites tanto de mutaciones como de solicitud de productos.

Para la difusión catastral del proceso de actualización, se dispondrá en la plataforma de "Catastro Tunja a un Clic" la información de cada uno de los niveles de interlocución, así como de los resultados del proceso una vez entre en vigencia el 1 de enero del año siguiente. Como resultado del proceso, la información catastral, de acuerdo con la norma, estará dispuesta en la plataforma TIC del municipio y podrá ser consultada por la ciudadanía de manera rápida, fácil y gratuita.

**OBSERVATORIO INMOBILIARIO:** De conformidad con el Decreto 148 de 2020, a través de la implementación del observatorio inmobiliario con fines catastrales, el Municipio de Tunja recopilará la información del mercado inmobiliario en su área geográfica, mediante la captura,

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 .....

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

**ACTUALIZACIÓN CATASTRAL:** El Municipio de Tunja tiene previsto realizar en el año 2025 el proceso de actualización catastral en la zona urbana y rural para que entre en vigencia en el año 2026. Para esta actividad en particular, la alcaldía tiene previsto contratar a un operador catastral, quien se encargará de desarrollar este proceso.

La ejecución de la actualización catastral con enfoque multipropósito se llevará a cabo desarrollando las siguientes etapas:


1. **Alistamiento (pre-operativa):** Realización de la caracterización territorial, selección y contratación del operador catastral y del personal mínimo requerido para adelantar el proceso con perfiles determinados por el gestor. En esta etapa se gestionan los insumos requeridos para adelantar el proceso y se consolida y analiza la información existente con el fin de realizar el pre-censo e identificar los predios a visitar y las metodologías de levantamiento de la información catastral. Se emite la resolución de apertura del proceso, se empieza a desarrollar el plan de comunicaciones y se lleva a cabo la socialización de nivel 1.
2. **Ejecución (operativa):** En esta etapa se desarrollan 5 subetapas de manera transversal:
  - a. Componente físico: definición e identificación predial por unidades de intervención;
  - b. Componente jurídico: consolidación y asociación de información jurídica y calidad de tenencia;
  - c. Componente económico: Selección de metodología para la generación del aspecto económico;
  - d. Difusión y divulgación – socialización plan de comunicaciones y aplicación nivel 2 y nivel 3;
  - e. Consolidación de las bases de datos resultantes con el proceso de calidad correspondiente e interrelación de la mismas con la SNR para asignación del NUPRE, generación de la información en estructura XTF para cargar al sistema de gestión catastral y se consolidan las memorias y documentación del proceso.
3. **Cierre (post-operativo):** Se expide la resolución de cierre del proceso, se lleva a cabo la socialización nivel 4 con el fin de socializar los resultados obtenidos, se genera la resolución en la que se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y su vigencia, así como su publicación en el diario oficial.


Como resultado del proceso de actualización catastral adelantado, el Municipio de Tunja como gestor catastral, garantiza la generación de los productos conforme a los señalado en la Resolución 388 de 2020.


Durante este proceso el municipio garantizará la atención de la conservación catastral de manera ininterrumpida.

**DIFUSIÓN CATASTRAL:** El proceso de difusión catastral en el Municipio de Tunja busca propiciar a la ciudadanía accesos, consultas rápidas y tramites gratuitos sobre todo lo concerniente al territorio, lo anterior a través procesos amigables e intuitivos que permitan la consulta de información actualizada haciendo uso de la plataforma "Catastro Tunja a un Clic". Esta contará con un módulo diseñado de manera amigable para el usuario, con el fin de que pueda descargar información catastral, radicar solicitudes ante la autoridad y consultar el estado de sus trámites. El sistema proporcionará una interfaz de usuario con la cual se puede publicar en la web la información que la ciudadanía requiere sin violar el derecho al Habeas Data.

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)



Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

almacenamiento, procesamiento y análisis de la información inmobiliaria y el monitoreo de la dinámica inmobiliaria.

El Observatorio Inmobiliario Catastral - OIC será un sistema de información que permitirá procesar y analizar información para soportar la toma de decisiones con respecto a la determinación de valores de los predios (terreno y construcción), hacer análisis multi temporales, seguimiento a los cambios en los valores y sus causas probables, entre otras. Adicionalmente, datos como la construcción de vivienda, ocupación del territorio y movimiento de valores de alquiler, tienen una relación directa entre los valores de metro cuadrado y el mercado inmobiliario, por lo tanto, se deben considerar como factores que inciden en el avalúo de los predios y son variables que se deben capturar y procesar.

Para alimentar con información acertada, actualizada y homogénea el OIC, se seleccionarán detalladamente las fuentes de información para determinar la calidad de los datos y descartar los que puedan distorsionarlos. En principio, se organizará el trabajo de recolección tanto de oficina como de campo, la revisión y validación de datos, antes de afectar el sistema.

Las fuentes iniciales de información corresponderán a la base catastral y los datos de las compraventas que se estarán actualizando de manera permanente según el movimiento del mercado inmobiliario; se gestionarán los contactos con notarías, curadurías y bancos para el acceso a la información sobre transacciones de cualquier tipo, no obstante, el fundamento será el trabajo de campo que permita capturar estos datos de manera permanente.

Como componente de la base informática para la gestión catastral, el OIC estará integrado al sistema catastral, que se implementará soportado en el Modelo de Administración de Tierras LADM\_COL y, por lo tanto, existirá un flujo de información entre ambos.


El módulo de consulta del Observatorio Inmobiliario Catastral será uno más de la IDE del municipio, de tal manera que la ciudadanía, entidades y empresas, tengan acceso ágil a los datos e indicadores. Además, el responsable y administrador del OIC, será el encargado de las funciones de actualización catastral ya que, este se convertirá, por un lado, en la principal fuente de datos para los procesos valuatorios, además, soportará los análisis permanentes sobre los cambios en el mercado inmobiliario.

**PLATAFORMA TECNOLÓGICA:** Para llevar a cabo la implementación de la Plataforma tecnológica, el Municipio de Tunja cuenta con 7 fases propuestas de forma jerárquica para el cumplimiento de las políticas de calidad del modelo integrado de planeación y gestión junto con una correcta adaptación al cambio, donde se tienen en cuenta los factores físicos, misionales y el talento humano de la entidad para la prestación del servicio, buscando en todo aspecto el aseguramiento de calidad y el correcto funcionamiento. Las fases son las siguientes:


1. Adecuación del entorno físico en el cual se ubicará el software necesario para el funcionamiento.
2. Instalaciones y adecuaciones del software.
3. Puesta en marcha interna y pruebas de calidad del servicio.
4. Exploración de la plataforma por parte de funcionarios y directivos.

---

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

5. Seguimiento de las actividades y complementos necesarios para el control de cambios o ajustes.
6. Prueba piloto con trámites propios del sistema de gestión catastral.
7. Control del sistema junto con pruebas de estabilidad.

El componente tecnológico se encaminará a la integración de diferentes elementos:

1. Infraestructura de hardware:
  - a. Servidores de aplicación y servicios.
  - b. Computadores para gestión misional.
  - c. Estaciones de trabajo.
  - d. Redes de comunicación (voz y datos).
  - e. Dispositivos que faciliten el acceso al ciudadano a la información.
2. Soluciones de software:
  - a. Plataforma para la gestión catastral.
  - b. Infraestructura de datos espaciales.
  - c. Solución para el manejo digital de expedientes catastrales.
  - d. Software para la gestión de la información geográfica en escritorio.

Para el manejo y gestión de la información catastral, el Municipio de Tunja adquirirá una licencia de uso, para una plataforma de gestión catastral que integre de manera eficaz el modelo LADM\_COL, y lo definido por la legislación catastral vigente, así como un software para la gestión catastral, que dé cumplimiento estricto a la normatividad vigente.

El ambiente web soportará el manejo de bases de datos Postgres, Oracle y SQL Server y la programación y generación de respaldos de información con la frecuencia que lo determinen las políticas de la Gerencia de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones TICS, adicionalmente, la infraestructura para la plataforma de Gestión Catastral garantizará una alta disponibilidad de servicio y la generación de reportes periódicos para el seguimiento de la calidad en la prestación del mismo.


Durante el empalme, se iniciará la implementación de esta plataforma, de tal manera que se garantice que está en marcha y en línea el día proyectado para el inicio de la operación catastral de la Subdirección de Gestión Catastral Multipropósito, contando ya con la adaptación del modelo de datos y la migración de los datos alfanuméricos y geográficos.


La plataforma incluirá el Montaje de los componentes de Middleware, que consta de 2 servidores (en arquitectura de auto escalamiento), uno principal con Java, Spring e Hibernate y el servidor geográfico para publicación de servicios. Además, deberá realizar una migración de la información actual, teniendo en cuenta que la última actualización catastral fue realizada en el año 2017 y la plataforma debe modelarse con el estándar LADM\_COL. El cargue del modelo de datos actual al modelo de datos de la Plataforma de Gestión Catastral incluye la ejecución del plan de calidad de datos de la información liberada por el gestor catastral: Completitud, conformidad, consistencia, exactitud, duplicación, integridad y rango.

Los módulos que tendrá la plataforma serán los siguientes:

---

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

1. Módulo de seguridad.
2. Módulo de monitoreo y control.
  - a. Registro de trámites.
3. Módulo de análisis y gestión información geográfica.
4. Módulo de gestión catastral.
  - a. Aspectos jurídicos.
  - b. Modificación de reglamentos propiedad horizontal.
  - c. Aspectos Físicos.
  - d. Aspectos económicos.
5. Módulo de trámites en línea.
  - a. Gestión vía administrativa.
  - b. Gestión documental.
  - c. Servicios de soporte.

La IDE de Tunja, será el punto de integración para que la información geográfica y alfanumérica pueda estar dispuesta como dato abierto en un ambiente web amigable y que cumpla con los estándares que para tal fin dispone la Infraestructura de datos espaciales -IDE, como son:

1. Gestión eficaz de la información geográfica.
2. Definición de los roles y responsabilidades.
3. Promoción de la transferencia de conocimiento.
4. Implementación de sistemas y servicios integrados e interoperables de información geoespacial.
5. Establecimiento de un marco de cooperación para promover la gestión y el intercambio de información geoespacial.
6. Establecimiento de un marco de cooperación entre todos los actores del ecosistema geoespacial.

### 2.3. Condiciones Económicas y Financieras.


Como resultado de la revisión de los requisitos de tipo económico y financiero para que el Municipio de Tunja asuma la responsabilidad en su nuevo rol como gestor catastral, se pudo constatar que cumple con lo previsto en el numeral 3 del artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015 adicionado por el artículo 1 del Decreto 1983 de 2019 y modificado parcialmente por el Decreto 1608 de 2022, el cual dispone, que para el cumplimiento en este aspecto, la entidad territorial deberá presentar una proyección de ingresos y gastos con los cuales vaya a asumir la prestación del servicio público de gestión catastral. Esta proyección debe estar contemplada en el Marco Fiscal y de Gasto de Mediano Plazo. Así mismo, deberá precisar las fuentes de financiación de la prestación del servicio público de gestión catastral.

Adicionalmente, tratándose de ciudades capitales, el interesado deberá cumplir con cualquiera los siguientes indicadores:


- 1) Rango alto o medio en el componente de gestión para el indicador de Medición de Desempeño Municipal (MDM), de acuerdo con el cálculo vigente reportado por el Departamento Nacional de Planeación -DNP.

---

#### Instituto Geográfico Agustín Codazzi

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 .....

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

- 2) Rango superior o igual a 60 puntos en el índice de Desempeño Fiscal - IDF, correspondiente a los rangos de calificación vulnerable, solvente o sostenible, de acuerdo con el cálculo vigente reportado por el DNP.

El Municipio de Tunja presentó el resultado del componente de gestión del indicador de Medición de Desempeño Municipal –MDM- para el año 2021, con una evaluación de 69,07 puntos, el cual se considera dentro de un rango Alto, indicador que fue confirmado por el IGAC en la plataforma web disponible en <https://portalterritorial.dnp.gov.co> del Departamento de Planeación Nacional - DNP. Además, presentó el resultado para el año 2021 del índice de desempeño fiscal (IDF), con un puntaje de 54,27, el cual se considera en rango de riesgo, indicador que fue verificado por el IGAC en la plataforma web disponible en <https://portalterritorial.dnp.gov.co> del DNP. Aunque no se cumple con el segundo indicador, de acuerdo con lo normado en el artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015, al ser Tunja una ciudad capital, sólo debe cumplir uno de los dos indicadores acá analizados, por lo que se verifica el cumplimiento de este requisito.

Así mismo durante la revisión y evaluación de la información, se pudo observar a partir de los flujos financieros proyectados, que la operación del servicio público catastral será sostenible, financiando los gastos de operación con Ingreso Corriente de Libre Destinación –ICLD-, recursos del balance de los ICLD y del Sistema General de Participaciones - SGP, así como el ingreso marginal del impuesto predial unificado una vez realizados los procesos catastrales en la jurisdicción del municipio, para lo cual se presentan en anexos y cuadros analíticos que hacen parte integral del documento técnico presentado por el Municipio de Tunja y con base en el cual se realizará la habilitación como gestor catastral.

Las Fuentes de Financiación presentadas por el Municipio de Tunja, con las cuales se apalancarán los gastos asociados a las inversiones iniciales y gastos asociados a la gestión catastral, se contemplan inicialmente desde la fuente de recursos de ICLD, recursos del balance de los ICLD y del Sistema General de Participaciones – SGP, propósito general libre inversión para el año 2023, y del ingreso marginal del impuesto predial para los años 2024 y siguientes.

En la Proyección de Ingresos y Gastos del servicio público catastral, se observa en el documento que el municipio presentó los importes proyectados de los ingresos y gastos asociados de la gestión catastral, anexando cuadros analíticos de las estimaciones realizadas por cada hito de los procesos catastrales, para un periodo de diez (10) años. En el flujo financiero de ingresos y gastos que presentó el Municipio de Tunja para llevar a cabo la prestación del servicio público catastral, se contemplan los rubros más representativos del servicio público catastral y se acompañan de anexos analíticos y explicativos de los cálculos y estimaciones de los importes incluidos en las proyecciones.

Con la gestión catastral, el Municipio de Tunja se comprometió a garantizar recursos suficientes por concepto de ingreso marginal del impuesto predial para los próximos 10 años, escenario que le permite asumir el gasto ocasionado por la prestación del servicio público de gestión catastral. De igual manera el ente territorial incluyó en el plan financiero del Marco Fiscal de Mediano Plazo –MFMP- 2023-2032, las respectivas proyecciones de ingresos y gastos del servicio público catastral, para lo cual presentan el análisis del impacto de la nueva estructura financiera de la entidad territorial, a partir de su rol como prestador del servicio de gestión catastral.

#### **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

📍 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

☎ (+57) 601 653 1888

📄 [www.igac.gov.co](#)

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

El municipio presentó un modelamiento financiero, basado en un análisis del comportamiento histórico y proyectado del IPU a partir de la gestión catastral, el cual muestra un escenario positivo del incremento marginal de este impuesto a partir del año 2024, producto de la actualización catastral, por tanto define como única fuente de financiación de la operación e inversiones iniciales recursos de ICLD y recursos del balance para el año 2023 y a partir del año 2024 los recursos provenientes del ingreso marginal del impuesto predial unificado.

Es preciso señalar que a pesar de que el Municipio de Tunja certificó oportunamente la disponibilidad de recursos "por concepto de *gestoría catastral para el municipio de Tunja*", se requirió y recomendó al municipio para que de manera adicional y antes de la entrega del servicio público de gestión catastral, expidiera certificación a través de la cual se precisara la disponibilidad de recursos, identificando el concepto y monto, ante lo cual, mediante radicado 3200SAF-2023-0001860-ER el municipio remite comunicación en donde informa y acredita el concepto, monto y rubro para garantizar la disponibilidad presupuestal para asumir la prestación del servicio.

Durante la evaluación de la información reportada por el Municipio de Tunja respecto a los requisitos de tipo económico y financiero, se pudo constatar que cumple con lo previsto en el numeral 3 del artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015, por cuanto el municipio presenta de manera razonable las proyecciones de ingresos y gastos que sustentan la capacidad financiera apropiada para apalancar las inversiones iniciales y gastos asociados de la puesta en marcha para la prestación del servicio público catastral, evidenciando como resultado un escenario positivo en el cual se puede observar capacidad financiera y sostenibilidad en la prestación del servicio público catastral, una vez se asuma esta nueva responsabilidad por parte del municipio.

Con fundamento en lo anterior se concluye que se encuentran cumplidas las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras estipuladas en el Decreto 1170 de 2015, por lo que es procedente habilitar como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y del citado decreto, para que preste el servicio público catastral en su jurisdicción.

En mérito de lo expuesto,


#### RESUELVE:


**ARTÍCULO 1.** Habilitar como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y del Decreto 1170 de 2015, para que preste el servicio público catastral en esa jurisdicción.


**ARTÍCULO 2.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC realizará el empalme con el Municipio de Tunja - Boyacá en los términos del artículo 2.2.2.5.4 del Decreto 1170 de 2015 y la Resolución 789 de 2020, sobre los predios respecto de los cuales es el gestor en ejercicio.

**Parágrafo:** Hasta que finalice el periodo de empalme, el IGAC seguirá prestando el servicio público catastral en la jurisdicción del gestor habilitado, pero una vez finalizado el mismo, el IGAC hará entrega de todos los expedientes correspondientes con todas las peticiones, incluidas aquellas que no se hayan atendido, en el estado en que se encuentren.

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 [www.igac.gov.co](#)

Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

**ARTÍCULO 3.** Son obligaciones del gestor catastral habilitado, a partir de la ejecutoria del presente acto, las siguientes:

1. Dar cumplimiento al cronograma y plan de trabajo con que se habilitó para ejercer el servicio público.
2. Dar estricto cumplimiento a la normativa que regula el servicio público catastral, so pena de ser acreedor a las sanciones previstas en el régimen sancionatorio definido por el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, o norma que la sustituya, modifique o complemente.
3. Todas las demás previstas en el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, o las norma que lo sustituya, modifique o complemente.

Además, son obligaciones del gestor catastral habilitado, una vez haya finalizado la fase de entrega e inicie la prestación del servicio público catastral las siguientes:

1. Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral.
2. Una vez se inicie la prestación del servicio público catastral deberá hacerlo de manera continua y eficiente, lo cual comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, y los procedimientos de enfoque catastral multipropósito que determine la regulación vigente. En consecuencia, no podrá abandonar dicha prestación hasta tanto otro gestor catastral lo reemplace.
3. Reportar en el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC, o la herramienta que haga sus veces, el resultado de la gestión catastral de acuerdo con la regulación que expida Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. Para presentar este reporte y realizar la entrega de la información al IGAC, el gestor catastral será asignado al grupo No. 3, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Resolución IGAC N° 315 del 15 de febrero de 2022.
4. Atender los requerimientos de tipo administrativo y/o órdenes judiciales relacionadas con los predios bajo su jurisdicción catastral.
5. Establecer mecanismos internos de atención prioritaria y de articulación interinstitucional para cumplir con las solicitudes u órdenes administrativas y judiciales, cuando se trate de predios objeto de despojo o abandono forzado que se hallen bajo su jurisdicción catastral, de acuerdo con la ruta jurídica definida en la Ley 1448 de 2011 y sus normas concordantes o complementarias; lo anterior en desarrollo de lo establecido en el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, que modificó los Capítulos 1 y 2 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 "Disposiciones específicas Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC" del Decreto 1170 de 2015.
6. Todas las demás previstas en el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, o las norma que lo sustituya, modifique o complemente.



COLOMBIA  
POTENCIA DE LA

VIDA

1148

04-SEP-2023



Continuación de la Resolución "Por la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Tunja - Boyacá, y se dictan otras disposiciones"

**ARTÍCULO 4.** Dando cumplimiento al artículo 1 del Decreto 148 de 2020, que adicionó el artículo 2.2.2.6.4 al Decreto 1170 de 2015, y de acuerdo con las Resoluciones 45 del 20 de enero de 2021 y 1100 del 10 de agosto de 2021, al Municipio de Tunja - Boyacá le fue asignado el prefijo AKX del Código Homologado de Identificación Predial (CH), el cual deberá adoptar en las bases catastrales de su jurisdicción, para la siguiente vigencia fiscal del inicio de la prestación del servicio público catastral.

**ARTÍCULO 5.** Notifíquese por correo electrónico al representante legal del Municipio de Tunja - Boyacá, o quien haga sus veces, indicando que contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante el Director de Regulación y Habilitación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, el cual podrá presentarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la diligencia de notificación, de conformidad con el numeral 6 del artículo 2.2.2.5.3 del Decreto 1170 de 2015.

**ARTÍCULO 6.** Comuníquese la presente resolución a la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, a la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, al Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - UAEGRTD-, a la Dirección Territorial de Boyacá y a la Oficina de Atención al Ciudadano del IGAC, y en consecuencia remítase copia de la presente resolución.


**ARTÍCULO 7.** Publicar la presente resolución en el Diario Oficial.

**ARTÍCULO 8.** Ejecutoriada la presente resolución, remítase copia de la constancia de ejecutoria de ésta a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, ejerza la inspección, vigilancia y control sobre el gestor habilitado.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en la ciudad de Bogotá D.C

04 SEP 2023

  
**ANDRÉS FELIPE GONZÁLEZ VESGA**  
Director de Regulación y Habilitación

Proyectó:  
Revisó:

Raúl Rincón - Dirección de Regulación y Habilitación  
Jorge Gaitán - Dirección de Regulación y Habilitación

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

(+57) 601 653 1888

