

	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: GDO-FO-028
	FORMATO DE OFICIO	VERSIÓN: 05

Bucaramanga, 18 de enero de 2024

Señores
CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
 E. S. M.

ASUNTO: Respuesta al cuestionario remitido al Área Metropolitana de Bucaramanga sobre la implementación de la Actualización Catastral (Proposición 012 de 2014).

Honorables Concejales del municipio de Bucaramanga,

CD - 252 30/01/2024 - 15:47 FOL- 8 AN- N/A

Mediante la siguiente comunicación nos permitimos dar respuesta a la solicitud emitida por esta corporación relacionada con la implementación de la Actualización Catastral del 2018, así como también del plan de acción a las solicitudes de revisión de avalúos, de acuerdo a las competencias del Área Metropolitana de Bucaramanga como gestor catastral.

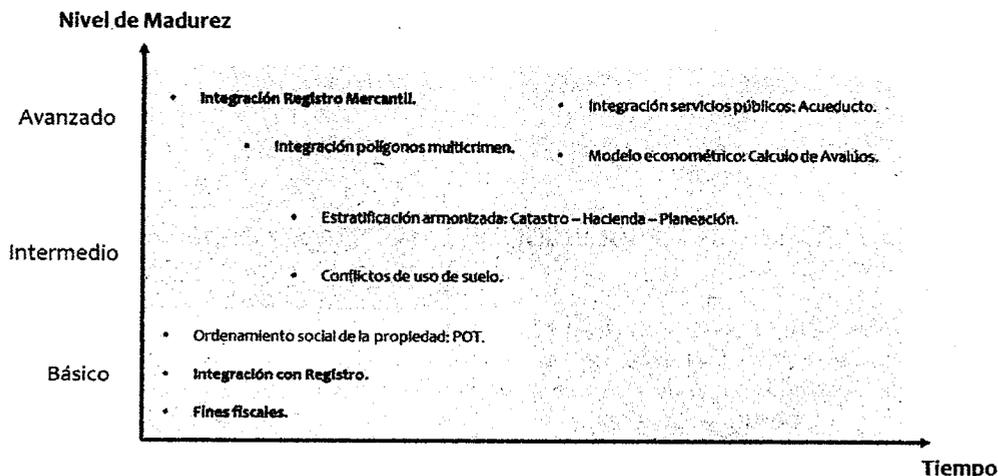
GENERALIDADES SOBRE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO POR EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

En el Documento CONPES 3958 del año 2019 se plantea la Política de Catastro Multipropósito, la cual **está encaminada a la disponibilidad de información oportuna y actualizada para la formulación e implementación de diversas políticas públicas.**

El Catastro Multipropósito es un sistema de información que registra datos actualizados de la tierra, basado en predios formales e informales. La información obtenida contiene especificaciones sobre derechos, responsabilidades, restricciones, descripciones geométricas, valores y otros datos; y registra intereses sobre los predios, en términos de ocupación, valor, uso y urbanización. Este sistema dispone de la información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica de los territorios, entre otros propósitos.

El catastro multipropósito registra de manera sistemática y permanente la información física, jurídica, económica de todos los predios, la cual se integra con la información del Registro inmobiliario y con otros sistemas de información territorial. La información geográfica es un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, en los procesos de toma de decisiones en todos los niveles de gobierno y en beneficio de los ciudadanos. Con esto se desmitifica que el catastro sea asociado exclusivamente al impuesto predial o sus fines fiscales.

En el proceso de implementación de esta política en el Área Metropolitana de Bucaramanga, se desarrolló el siguiente modelo de madurez, que consta de tres niveles: básico, intermedio y avanzado, cada uno de los cuales abarca actividades específicas necesarias para avanzar progresivamente en el uso de la información en el contexto del catastro multipropósito. El nivel básico, se enfoca en recopilar información destinada a la gestión fiscal y la integración con registros que contienen detalles sobre el estado de la propiedad; el nivel intermedio tiene como objetivo la consolidación de información municipal vinculada a los predios y el nivel avanzado, busca la integración con registros administrativos provenientes de entidades distintas al municipio, ampliando así el alcance y la profundidad del catastro multipropósito.



	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: GDO-FO-028
	FORMATO DE OFICIO	VERSIÓN: 05

Figura 1. Modelo de madurez del catastro multipropósito.

De igual forma, en el documento CONPES 3958 del año 2019 se desarrolla de forma amplia los potenciales usos o aplicaciones de la información catastral, adicionales a los fiscales y los de titulación de tierras, incluye:

- Focalización y acceso a servicios estatales: localización de oferta de salud y educación, subsidios de vivienda, etc.
- Ordenamiento territorial, desarrollo de infraestructura y provisión de servicios públicas: Identificación de suelos de expansión urbana, planificación de obras, gestión del riesgo de desastres, análisis del mercado inmobiliario, etc.
- Seguridad, defensa y soberanía: lucha contra la delincuencia y los cultivos ilícitos, información táctica, delimitación de fronteras, etc.
- Gestión ambiental: identificación y evaluación de áreas protegidas, identificación de conflictos de tenencia y uso de tierras, gestión de zonas expuestas a deforestación, actividades de evaluación, control y seguimiento por parte de las autoridades ambientales, etc.
- Bienes de la Nación y de patrimonio histórico: inventario de baldíos y otros bienes fiscales para su apropiada gestión.
- Promoción del comercio: localización de actividades económicas en el territorio nacional, entre otras.
- Seguridad del sistema financiero: información para el mercado hipotecario.
- Investigación: análisis de dinámica inmobiliaria y de desarrollo urbano, etc.

CD - 252 30/01/2024 - 15:47 FOL- 8 AN- N/A

SOBRE EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

Previo a dar respuesta concreta a las preguntas contenidas en la solicitud, encontramos pertinente establecer que la actualización catastral de referencia se llevó a cabo en los sectores 1,3,6,7,8 y 9 mediante el contrato interadministrativo del año 2019 celebrado entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Área Metropolitana de Bucaramanga y el Municipio de Bucaramanga, por un valor de cuatro mil trescientos trece millones doscientos cuarenta y nueve mil ochocientos nueve (\$4,313,249,809) pesos colombianos y con el objeto de "PRESTAR EL SERVICIO PUBLICO CATASTRAL EN LA OPERACIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN CATASTRAL DE LOS SECTORES 1-3-6-7-8-9 Y RURAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".

Asimismo, para la actualización catastral de los sectores 2,4 y 5 se celebró contrato administrativo entre la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, el Municipio de Bucaramanga y el Área Metropolitana de Bucaramanga, por un valor final de siete mil cien millones doscientos setenta y nueve millones sesenta y siete (\$7.100.279.267) pesos colombianos y con el objeto "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, Y LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS PARA REALIZAR LA ACTUALIZACION DE LA FORMACIÓN CATASTRAL DE LOS SECTORES 2, 4 Y 5 DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA."

SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA RESOLUCIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LOS SECTORES 2,4 y 5.

Es importante resaltar que el IGAC supeditado a su capacidad técnica y económica realizó, una actualización parcial de la información Catastral de los **sectores 2, 4 y 5** de la zona urbana del Municipio de Bucaramanga, tal y como quedó estipulado en la Resolución N°68-000-052-2018 del 19 de diciembre de 2018. Sin embargo, esta resolución fue demandada en ejercicio del medio de control de nulidad y solicitando además como medida cautelar **la suspensión provisional del acto administrativo.**

	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: GDO-FO-028
	FORMATO DE OFICIO	VERSIÓN: 05

Al respecto el Tribunal Administrativo de Santander mediante auto del 27 de febrero de 2019, ordenó la suspensión provisional de los efectos jurídicos de esta resolución al estimar que desconoce los principios de igualdad y equidad tributaria por presentarse los supuestos previos en la sentencia C-060 de 2018.

El IGAC, en respuesta de lo anterior, interpuso recurso de apelación en contra de esta decisión con el fin de que se revoque y en su lugar se niegue la suspensión de los efectos jurídicos del acto en cuestión. El Consejo de Estado, sala de lo Contencioso Administrativo en su sección primera, mediante auto del dieciséis (16) de junio de 2023 que resuelve recurso de apelación **revocó la decisión tomada por el Tribunal en primera instancia.**

La jurisprudencia de lo Contencioso Administrativo ha considerado que los efectos de la suspensión provisional son temporales, cautelares y accesorios. En ese sentido, en el momento en que se levante esta medida cautelar el acto administrativo seguirá produciendo efectos jurídicos, toda vez que la suspensión provisional no tiene como fin decidir sobre la legalidad del acto administrativo, tan solo suspende temporalmente sus efectos jurídicos. De igual forma, conforme a la Ley 1437 de 2011, en su artículo 88 indica que los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Cuando fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar.

Por lo anterior expuesto la resolución 68-000-052-2018 del 19 de diciembre de 2018 recobra su firmeza y en consecuencia quedando restaurados de lleno sus efectos jurídicos desde la fecha en que estos debían generarse.

SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA RESOLUCIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LOS SECTORES 1,3,6,7,8,9 Y LA INCORPORACIÓN DEL NUEVO SECTOR 10.

Lo anterior descrito ocurre de forma estrechamente similar con la resolución 68-000-062-2019, que es "por medio de la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios de los sectores 1-3-6-7-8-9 así como la incorporación del nuevo sector 10 de la Zona Urbana y de la Zona Rural del Municipio de Bucaramanga y se determina la vigencia fiscal de los avalúos resultantes", puesto que el Tribunal Administrativo de Santander ordenó la suspensión provisional de sus efectos y en consecuencia de recurso interpuesto por el IGAC la sala de lo Contencioso Administrativo del honorable Consejo de Estado decidió revocar el auto proferido por el Tribunal Administrativo de Santander, **restaurando así los efectos jurídicos** de la resolución 68-000-062-2019 del 24 de diciembre del 2019.

Estando clara la situación jurídica del proceso de actualización catastral llevado a cabo, en sus dos fases, se presentarán unas figuras que permiten entender los efectos ocurridos en los sectores 2, 4 y 5.

DATOS SOBRE EL TERRITORIO

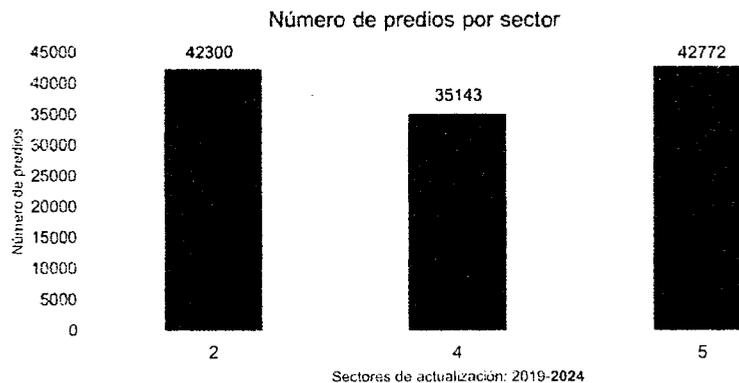


Figura 2. Número de predios de los sectores actualizados.

Distribución de los incrementos en el municipio de Bucaramanga

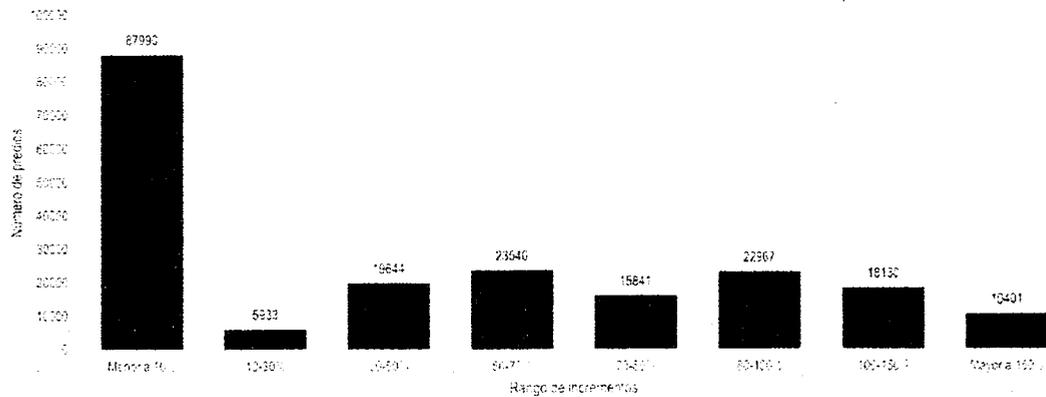


Figura 3. Distribución de las variaciones en el avalúo catastral.

Adicionalmente, se presenta la evolución en el avalúo catastral total de la ciudad de Bucaramanga desde que inició de la implementación del catastro multipropósito metropolitano, lo que demuestra como este proceso es esencial no solo para garantizar la seguridad jurídica en el territorio, sino también para conservar el valor de las propiedades en la ciudad manteniendo actualizada de forma permanente los cambios en los valores del suelo producto de la dinámica inmobiliaria.

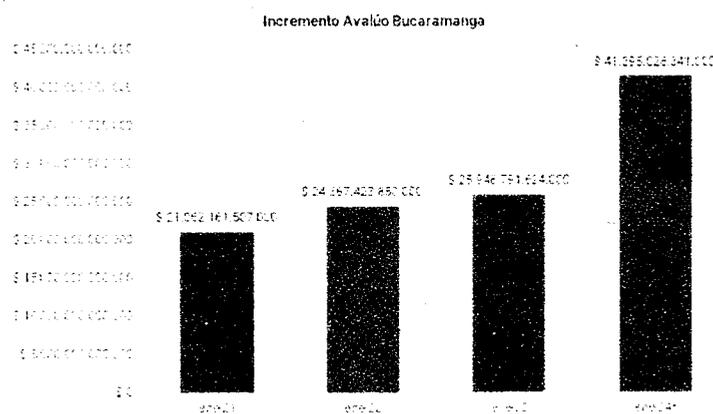


Figura 4. Variación en el avalúo catastral de la ciudad de Bucaramanga desde el año 2021 al 2024.

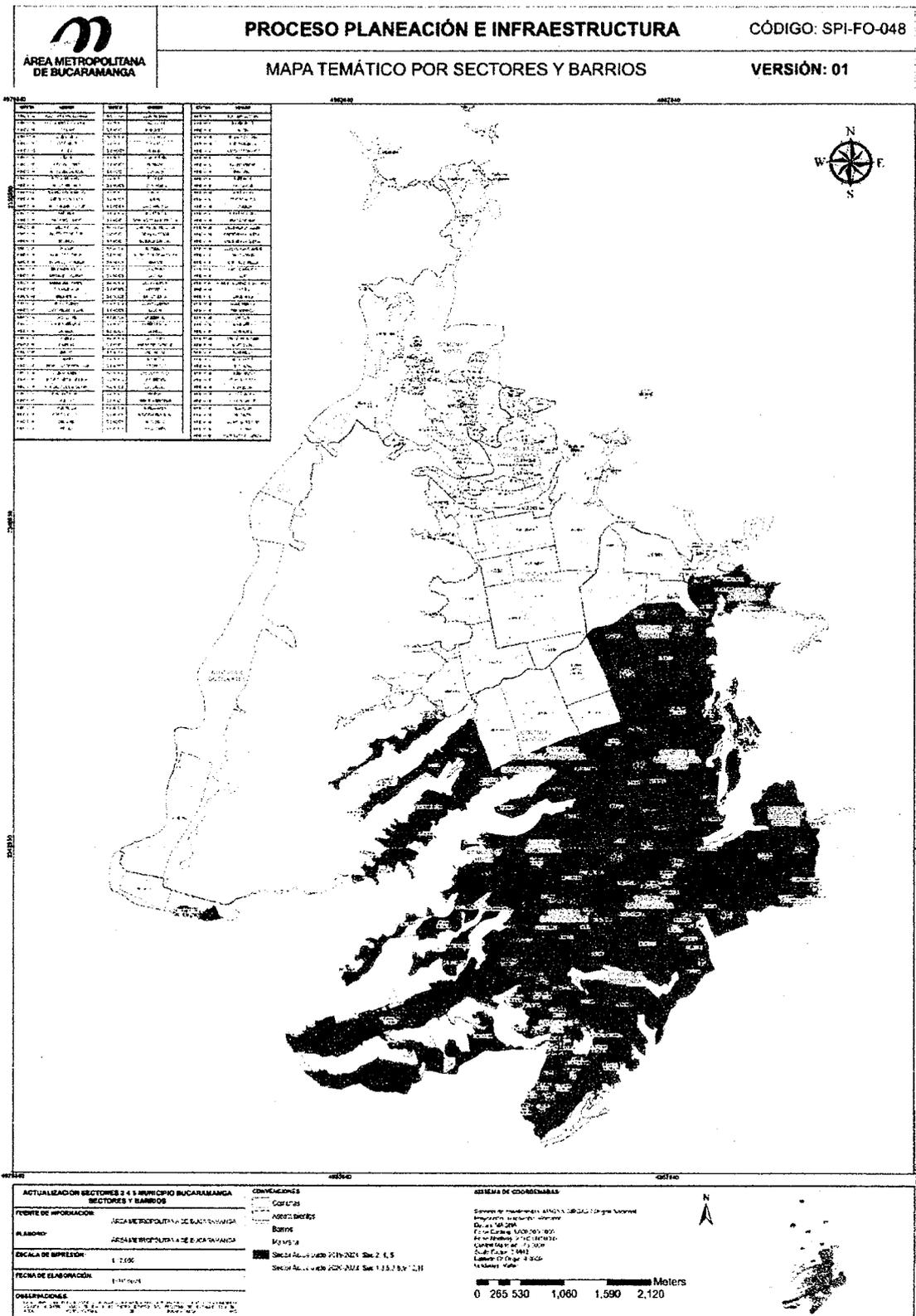


Figura 5. Mapa de las zonas de actualización. En verde los sectores: 2,4 y 5; en Amarillo los sectores: 1,3,6,7,8,9,10 y 11.

En el siguiente enlace podrán descargar los anexos que soportan lo expuesto:

<https://drive.google.com/drive/folders/1aq5YMEOnO4OzVUE8E7358nVi8y2Ar53f?usp=sharing>

	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: GDO-FO-028
	FORMATO DE OFICIO	VERSIÓN: 05

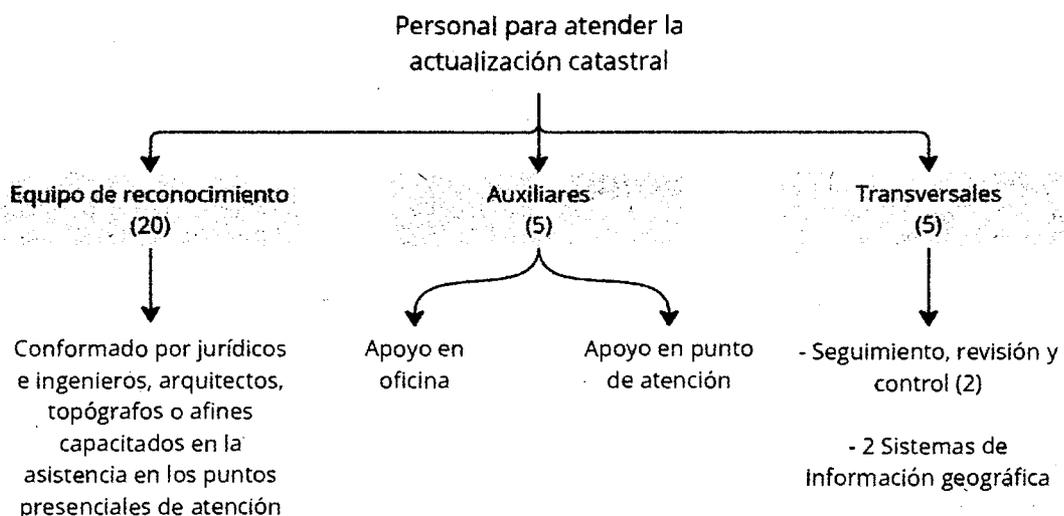
Teniendo claro el contexto presentado, tanto técnico como histórico, se procede a dar respuesta a las preguntas elevadas por los Honorables Concejales mediante la proposición referenciada en el asunto de este oficio.

RESPUESTA A LAS PREGUNTAS

PRIMERA: ¿Qué plan de acción para la vigencia 2024 se tiene respecto a la implementación de la actualización catastral del 2018?

Estratégicamente se definió realizar un énfasis prioritario en la atención presencial con profesionales multidisciplinarios que estén enfocados en la asistencia técnica y jurídica, con el fin de identificar si existen inconsistencias físicas, económicas y jurídicas en los predios, y poder asesorar a la ciudadanía en si es pertinente realizar un trámite y qué tipo de trámite realizar.

- Puntos de atención: Se establecerán varios puntos presenciales de atención al usuario, donde se pueda prestar la asistencia y asesoría que se pudiere requerir para cualquier asunto relacionado con la actualización catastral, así como también donde se puedan recibir las solicitudes de revisión de avalúo de el o los predios que el usuario considere objeto de revisión.
- Organización del personal de acuerdo con la necesidad de la implementación de la actualización: Cada punto de atención al usuario contará con la presencia de personal del equipo de reconocimiento (abogados, ingenieros civiles, arquitectos, topógrafos o afines) para brindar acompañamiento jurídico y técnico en el trámite que pudieren requerir. También se contará con personal auxiliar para el apoyo general de los puntos de atención.
- Revisión de los procedimientos internos y estandarización de la atención al ciudadano: Basándose en la Resolución No. 1040 de 2023 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se están estandarizando y actualizando los formatos relacionados con el trámite de actualización catastral para poder dar una respuesta óptima, eficaz y de acorde con la normativa vigente en materia de actualización catastral.
- Personal planeado la atención del público respecto de las reclamaciones sobre el avalúo catastral:



- Plan de comunicaciones: La comunicación de nuestra oferta para atender al usuario es de absoluta importancia. Es por esto que se tiene planeada una estrategia de comunicaciones que incluye: el comunicado oficial (boletín de prensa); una infografía donde se entregue de manera fácil y sencilla la información relacionada con la actualización catastral a la ciudadanía; videos institucionales que sirvan para difundir la información por redes sociales así como también publicaciones en estas mismas; todo en procura de que el ciudadano metropolitano esté informado de nuestros procesos, de nuestra oferta y sobre la actualización catastral en general.

	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: GDO-FO-028
	FORMATO DE OFICIO	VERSIÓN: 05

- Trámites de oficio: Para poder hacer una actualización catastral exitosa se contará con un equipo capacitado para realizar los trámites de oficio que deban ejecutarse en la vigencia.

SEGUNDA: ¿Cuál es la hoja de ruta para que los ciudadanos soliciten la revisión catastral y qué deben anexar a dicha petición?

Los ciudadanos que quieran solicitar la revisión del avalúo catastral deben dirigirse inicialmente a la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Bucaramanga, donde se inicia el trámite de solicitud relacionada con el impuesto predial y se les brindará asesoría acerca de cómo saber o cuál es el procedimiento que se debe seguir, a fin de poder solicitar la revisión del avalúo catastral en caso de ser procedente.

En paralelo, en los puntos de atención presencial habilitados por el Área Metropolitana de Bucaramanga, se prestará asesoría técnica y jurídica con el fin de dar una asistencia adecuada para determinar si es pertinente y procedente realizar un trámite, de qué tipo y cuáles serían los requisitos que deben ser cumplidos. Como punto adicional, se le indica al usuario que esta solicitud de revisión puede tener tres resultados posibles, los cuales son:

1. Que el valor del impuesto predial sea el mismo al que se presentó en la solicitud.
2. Que el valor del impuesto predial disminuya con respecto al presentado en la solicitud.
3. Que el valor del impuesto predial incremente con respecto al presentado en la solicitud.

En cuanto a qué documentación o información anexar a la solicitud: el ciudadano interesado en radicar la solicitud de revisión de avalúo debe allegar una solicitud de revisión, donde se debe indicar la o las vigencias sobre las cuales se hace la petición, además debe incluir las pruebas correspondientes a esa vigencia y que a su criterio fundamenten las inconformidades (tales como planos, fotografías, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que pudieren llegar a servir de sustento), conforme lo dispone la Resolución No. 1040 de 2023 emitida por el IGAC, especialmente en los artículos 4.7.4 y 4.7.5 y siguientes relacionados con la solicitud.

TERCERA: ¿Con qué personal capacitado e idóneo se cuenta en el Área Metropolitana de Bucaramanga para adelantar dichas solicitudes de revisión catastral?

Actualmente dentro del personal capacitado e idóneo para adelantar las solicitudes de revisión catastral, contamos con ocho funcionarios: cinco profesionales universitarios, un técnico y dos auxiliares administrativo. De igual forma estamos adelantando el proceso de contratación del personal adicional para la atención en los puntos de atención presencial. Actualmente contamos con diecinueve contratistas para llevar a cabo las labores relacionadas con la radicación, revisión, notificaciones, visita técnica, proyección de actos administrativos correspondientes y demás actividades que se desprenden de las solicitudes de revisión de avalúos.

CUARTA: ¿Se proyecta alguna inversión para la actualización general de los avalúos catastrales en el municipio de Bucaramanga?

Hay una proyección de inversión en el proyecto del catastro multipropósito de la entidad que está destinado a los procesos de conservación catastral, así como también para la atención al público durante la revisión de avalúos la cual debe hacerse bajo la petición de cada usuario debido a las actualizaciones catastrales.

Las fuentes de financiación del catastro multipropósito de la entidad están definidas en el acuerdo municipal 025 del 16 de agosto del año 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE CREA UN FONDO ESPECIAL PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL SERVICIO PÚBLICO DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO" que corresponde al 1 % del total de ingresos corrientes de libre destinación del municipio de cada periodo fiscal, a los aportes adicionales que el municipio estime necesario realizar y los rendimientos financieros generados en las cuentas en donde se manejan dichos recursos.

QUINTA: ¿Se realizará algún tipo de revisión general de los avalúos catastrales en el municipio de Bucaramanga?

Se realizó una revisión durante el cargue de la implementación catastral, en donde se verificó la calidad de los datos obtenidos, identificando hasta el momento 150 trámites de oficio que se van a ejecutar durante esta vigencia. Aunado a ello, se ha continuado el proceso de análisis oficioso de la información.

Se debe tener en cuenta que el trámite de revisión del avalúo catastral se lleva a cabo de acuerdo

	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: GDO-FO-028
	FORMATO DE OFICIO	VERSIÓN: 05

con la Resolución No. 1040 de 2023 IGAC y que esta debe ser a solicitud del usuario, (según lo establece el capítulo séptimo de esta norma, especialmente los artículos 4.7.4 y 4.7.5 y siguientes) donde posteriormente se procederá con la revisión de los avalúos objeto de la solicitud de encontrarse pertinente.

De acuerdo con los procedimientos establecidos en el marco de esta misma resolución (Resolución No. 1040 de 2023 IGAC), se podrá realizar estudios generales de los sectores en los cuales se puedan encontrar inconsistencias que deriven en una revisión de oficio por parte del gestor catastral.

SEXTA: ¿Se proyecta algún tipo de inversión para la actualización catastral en el área metropolitana de Bucaramanga?

(La respuesta a esta pregunta ya ha sido presentada al contestar la pregunta número cuatro.)

SÉPTIMA: ¿Cuentan con planeación estratégica de socialización y sensibilización de propietarios sobre la variación catastral en el municipio de Bucaramanga?

La principal herramienta para la estrategia de socialización sobre la variación y sobre la actualización catastral en general es el plan de comunicación detallado con anterioridad en la primera pregunta, donde por medio de los recursos mencionados se hará llegar a la ciudadanía la información necesaria para que tengan un entendimiento sobre la prestación del servicio público de gestión catastral.

En cuanto a la sensibilización, el personal presente en los puntos presenciales de atención al usuario contará con los conocimientos técnicos y jurídicos necesarios para encaminar al usuario de una forma apropiada y sensible hacia el entendimiento íntegro de la situación de su o sus predios en cuestión, así como también para poder resolver cualquier inquietud a la que hubiere lugar con respecto a la actualización catastral.

Es de nuestro mayor interés resolver cualquier inquietud que pudiere presentarse respecto a la actualización catastral y en general a cualquier tema que sea de nuestra competencia, por lo que quedamos a su disposición para seguir procurando la claridad para los usuarios del servicio público de gestión catastral y en para el ciudadano metropolitano en general, considerando de igual forma que fueron absueltas de manera completa y satisfactoria las preguntas elevadas.

Cordialmente,



ROSEMBERG SANABRIA VESGA
Director Área Metropolitana de Bucaramanga

Proyectó: Gabriel José Martínez – Contratista SPI.

Proyectó: Daniel Rojas Fonseca – Contratista SPI.

Proyectó: Angel Galvis Caballero – Asesor para el Desarrollo Sustentable Metropolitano.

Revisó: Jessica Márquez – Profesional Especializada – Secretaria General.

Revisó: John Contreras – Secretario General.