# 

**1. ¿Qué beneficios permiten las actualizaciones catastrales?**

Dado que la base del impuesto predial se construye a partir del avalúo de las propiedades, las actualizaciones catastrales continuas resultan ser de vital importancia para el recaudo del mismo y, por ende, benefician de muchas maneras a la ciudad.

**En primer lugar,** actualizar los valores prediales permite un cobro más equitativo en la medida en que refleja con una mayor fidelidad la realidad del mercado inmobiliario.

**En segundo lugar,** evitan los cambios bruscos en los valores (es procíclico), evitando así la resistencia de los grupos de interés.

**Y, en tercer lugar,** las actualizaciones catastrales recientes han contribuido en la generación de mayores ingresos para Bogotá, con los que se han satisfecho múltiples necesidades de la capital: escuelas, salud, infraestructura, etc., y con los que se ha podido dar continuidad a diferentes programas de subsidios a los ciudadanos más pobres en lo que a alimentación básica y a vivienda digna se refiere. Esto sin contar los ahorros generados al poder entregar información oportuna a los tomadores de decisión sobre la dinámica y la evolución de los diferentes sectores de la ciudad.

**2. ¿En qué consiste la actualización catastral en Colombia (según este artículo)?**

La actualización catastral en Colombia consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físicos y jurídicos del Catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, y condiciones locales del mercado inmobiliario.

Una de las claves detrás de un proceso exitoso de actualización es mantener una comunicación clara y abierta con los grupos de interés a través del proceso. Sin embargo, el IGAC es una entidad nacional, a cargo de un volumen importante de proyectos de actualización en el país y sin un adecuado conocimiento de los actores locales. Los técnicos del IGAC tienden a realizar la actualización de las propiedades manteniéndose al margen del escrutinio de actores locales.

**3. Con este proyecto en Bogotá ¿Cuál fue la metodología a seguir para realizar la actualización catastral?**

Las metodologías a seguir fueron las siguientes:

**Digitalización Cartográfica:** se contaba con una base de datos alfanumérica y otra cartográfica. Por ello, se presentaba un atraso en la producción de la información cartográfica como parte de los productos de los proyectos de actualización. En 2009 y 2010, se contó con un dato único que conectó la información alfanumérica con la cartográfica.

**Procesos:** los procedimientos eran desarrollados por un mismo grupo de trabajo a lo largo de todo el proyecto, por lo que se hacía difícil detectar errores o inconsistencias. En 2009 y 2010, los procedimientos de la Actualización se desarrollaron por procesos, es decir el producto de una actividad era el insumo de entrada de otra. De esta forma se realizó un control de calidad a lo largo del proceso, permitiendo detectar oportunamente errores o inconsistencias.

**Definición de muestra aleatoria:** se trabajaban dos muestras aleatorias diferentes para el proceso. En 2009 y 2010, se unificó la muestra aleatoria para la definición de las Zonas Homogéneas Físicas y las Zonas Homogéneas Geo-económicas.

**Tecnología:** la captura de la información se hacía a través de las fichas prediales de papel. La digitalización de esta información generaba posibles inconsistencias y errores que hacían más largo el proceso. En 2009 y 2010, se innovó en este aspecto con la utilización de los Dispositivos Móviles de Captura (DMC) que reemplazaron el uso de la ficha predial en su modalidad tradicional de papel y garantizaron la consistencia de la información.

**Supervisión:** la supervisión se realizaba en oficina con los datos capturados en terreno. En 2009 y 2010, la supervisión se realizó en terreno dando soporte técnico y apoyando las actividades desarrolladas por los reconocedores prediales.

**Vinculación del recurso humano:** la vinculación se realizaba a través de contratos de prestación de servicios, con altos costos asociados para el trabajador. En 2009 y 2010, Catastro pasó a enrolar directamente al personal que adelantó las labores asociadas al proyecto, luego de un proceso de selección acompañado por una firma externa que apoyo la escogencia de los diferentes perfiles requeridos para el proceso, esto bajo una vinculación de carácter administrativo mediante la figura del “supernumerario”, quedando sujeto a un cumplimento de horario y a un régimen disciplinario. De acuerdo a la normativa vigente, se diseñó el PACV 2009/10 con dos componentes encargados de cada uno de los aspectos esenciales de la formación catastral: el físico y el económico. De igual manera, el proyecto contó con componentes transversales de apoyo.

Con estas metodologías se pudo realizar el proyecto con éxito. Cabe destacar, que estas metodologías tienen su origen en normas que datan de los años 80, se trabaja con fichas prediales en papel con la cual se efectuaba la calificación de los predios; pero, generaba mucho atraso. Debido a eso, se tuvo que tomar otras medidas dejando a un lado lo análogo (pero, no de un todo), pasando a lo digital, lo que ayuda a trabajar de una manera más rápida y con más precisión.

**4. ¿Cómo definieron las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas?**

**Las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF):**

Son espacios geográficos con características similares en cuanto a: clase de suelo, norma urbanística (áreas de actividad y tratamiento urbanístico), topografía, servicios públicos domiciliarios y actividad económica. Su definición fue un insumo indispensable para la correcta identificación predial en el proceso de reconocimiento y para la determinación de las Zonas Homogéneas Geo-económicas (ZHG).

**Zonas Homogéneas Geo-económicas (ZHG):**

Subconjuntos de las ZHF, son áreas con valores de terreno similares y su determinación se logró a partir de puntos de investigación económica dentro de las ZHF. Estos puntos de investigación económica se determinaron aplicando técnicas de muestreo aleatorio que tenían en cuenta las características físicas de los predios y del entorno. La definición de las ZHF y de las ZHG hace parte de la metodología dictada por el IGAC a través de la Resolución 2555 de 1988.

**5. ¿Cuáles fueron los principales resultados del proyecto?**

En un periodo de dos años, el Catastro de Bogotá actualizó exitosamente la información de todos los 2,1 millones de propiedades urbanas de la ciudad. Esta actualización incluyó el avalúo de todas estas propiedades, que resultó en un incremento real de 47% en el valor catastral de la ciudad: de US$ 66,5 millardos para la vigencia 2008 a US$ 98 millardos para la vigencia 2010.

El éxito de este proyecto dio como resultado el mejoramiento en el manejo de los recursos humanos, la implementación de una aproximación participativa, la introducción de tecnologías de información, la mitigación del impacto del proyecto en el impuesto predial, la participación y el compromiso de grupos de interés y de servidores públicos de carrera, la apertura a la revisión de los resultados del proyecto, y el mejoramiento en las técnicas de avalúos masivos.

Facilitó la construcción de indicadores sobre informalidad urbana y acceso a infraestructura pública, entre otros. De esta manera, la información capturada durante la actualización catastral ha permitido a la ciudad tomar decisiones mejor informadas sobre su desarrollo físico y económico.

También se obtuvo uno de los mayores incrementos en los valores de las propiedades de la última década lo que significó que los valores catastrales y las cargas por concepto de impuesto predial se incrementaran dramáticamente.

**Opinión:**

Es muy importante reconocer que el Catastro tiene un papel fundamental para el desarrollo y actualización de un país. Es lamentable que en nuestro país no se le de la importancia necesaria; esto se debe por muchas razones, como ser: una actualización catastral requiere mucho dinero, basándome en el artículo leído. También la falta de interés de las personas, que, en parte, se debe a la ignorancia sobre este tema.

Esto me motiva a investigar más sobre el Catastro y todo lo que engloba, para ayudar al desarrollo del país, y en cierto modo, que las personas sepan lo importante que es.