REALTIX

Valor Compartido



ANÁLISIS DE PRECIOS DE PRODUCTOS Y TRÁMITES CATASTRALES

PROCESO EMPALME GESTOR CATASTRAL CHIQUINQUIRÁ - IGAC

TABLA DE CONTENIDO

1. *INTRODUCCIÓN* 3
2. *OBJETIVO GENERAL* 3
3. *MARCO NORMATIVO* 3
4. *PRODUCTOS DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL* 6
5. *ESTUDIO DE MERCADO* 10
6. *COSTOS TRAMITES DE CONSERVACIÓN CATASTRAL* 18

1. INTRODUCCIÓN

El municipio de Chiquinquirá tras su habilitación como Gestor Catastral, e iniciado el proceso de empalme con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encuentra preparándose para dar inicio a la prestación del servicio público catastral en su jurisdicción. Por lo cual, es necesario asegurar la eficiencia en la prestación del servicio y la disponibilidad de información catastral para sus usuarios.

Como Gestor Catastral habilitado, el municipio debe considerar todos los productos y servicios que los usuarios puedan requerir en la prestación del servicio público catastral. Para garantizar la calidad y accesibilidad de los ciudadanos en los servicios prestados, es necesario realizar un detallado estudio de mercado que permita establecer las tarifas justas y adecuadas para cada uno de los productos y servicios ofrecidos. El presente informe tiene como objetivo presentar el estudio de mercado realizado por el municipio, el cual respalda los valores establecidos para la prestación del servicio público de gestión catastral.

2. OBJETIVO GENERAL

Realizar un estudio de mercado para conocer y definir los valores cobrados por gestores catastrales, referente a los productos y servicios catastrales.

3. MARCO NORMATIVO

Con la habilitación del municipio de Chiquinquirá como gestor catastral y acorde al objetivo del presente informe, se hace necesario conocer las diferentes normas, tanto constitucionales, junto con leyes, decretos y resoluciones que regulan actividades derivadas de la prestación del servicio público catastral.

En primer lugar, la constitución política de 1991 mediante el artículo 20, garantiza el derecho a la información, por su parte el artículo 74 ibidem, establece el derecho a acceder a los documentos públicos salvo los casos que establezca la ley. Así mismo el artículo 365, estableció 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". La sentencia No. C-580/92, considero que: las entidades de servicio público deberán asegurar la protección de sus activos y fomentar el ahorro nacional mediante niveles de tarifas que cubran los costos reales de la prestación del servicio, además, las entidades de servicio público fijarán sus tarifas en tal forma que tomen en cuenta la capacidad económica de los diferentes sectores sociales y el mejor aprovechamiento de los recursos propios de los respectivos servicios en beneficio de la comunidad.

Siguiendo la ruta normativa, la ley 1712 de 2014 nace en base al fundamento constitucional mencionado, adopta el marco legal que garantiza la transparencia y el derecho de acceso a la información pública. El articulo 2 ibidem, refiere que: "toda información en posesión, bajo control o custodia de un sujeto obligado es publica y no podrá ser reservada o limitada si no por disposición constitucional o legal", con las excepciones descritas en los artículos 18 y 19, en cuanto a información clasificada y reservada.

La ley 1753 de 2015, dio las bases jurídicas del plan nacional de desarrollo 2014-2018, la cual establece que "para el ejercicio de las funciones públicas, las entidades públicas y los particulares que ejerzan funciones públicas, pondrán a disposición de las entidades públicas que así lo soliciten, la información que generen, obtengan, adquieran o controlen y administren, en cumplimiento y ejercicio de su objeto misional". El inciso segundo ibidem, indica que el suministro de la información será gratuito y las entidades públicas sólo podrán cobrar los costos asociados a su reproducción o los derivados de la aplicación de procesamientos o filtros especiales, so pena de las sanciones de que trata el artículo 34 del código disciplinario único. Por tal razón la información se debe disponer a entidades públicas sin cobro alguno, y no se podrá cobrar un costo que no se encuentre relacionado a la reproducción o al procesamiento.

El artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad.", establece que: "La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así ' como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

Conforme al artículo 68 de la Resolución 1149 de 2021, definen que los gestores catastrales establecerán los requisitos de los trámites catastrales y los costos asociados a estos, atendiendo lo dispuesto en la Resolución 1099 de 2017, expedida por el Departamento Administrativo de la Función Pública, o en la norma que la modifique, sustituya o derogue. En este sentido, la Resolución 1099 establece los procedimientos para autorización de trámites y el seguimiento a la política de racionalización de trámites.

Dicho lo anterior, en la resolución 323 del 16 de febrero de 2022, se fijaron los precios unitarios de venta de los productos y servicios a cargo del instituto geográfico Agustín Codazzi- IGAC, de igual forma estableció que aquellos servicios que no encuentren establecidos en la presente resolución no serán sujetos de cobro alguno. Teniendo en cuenta la resolución en mención, es de resaltar que el instituto geográfico Agustín Codazzi- IGAC, no tiene establecido ningún cobro para los tramites catastrales derivados del proceso de conservación catastral.

Por último, en virtud del artículo 29 de la ley 1437 de 2011, "en ningún caso el precio de las copias podrá exceder el valor de la reproducción. Los costos de expedición de las copias correrán por cuenta del interesado en obtenerlas. El valor de la reproducción no podrá ser superior al valor comercial de referencia en el mercado".

Formando una línea del tiempo en la cual se evidencie el cobro por costos asociados a los tramites catastrales en la conservación catastral, en primer lugar, se debe conocer la resolución 70 en su artículo 59 estableció la gratuidad del catastro, "*Los trabajos necesarios para la inscripción de los predios en la formación, actualización de la formación o en la conservación catastral se harán sin costo*

alguno para los propietarios o poseedores.". Posteriormente, la resolución 1149 de 2021, derogó en su artículo 72 la resolución 070 de 2011, en su artículo 68, delega a los gestores catastrales a establecer los requisitos, así como los costos asociados, esta última resolución es la vigente para la fecha. Es de mencionar la próxima normatividad a expedirse, caso puntual del plan de desarrollo 2022-2026 "Colombia, Potencia Mundial de la Vida", la cual, en su artículo 34, literal 6, establece que el IGAC como máxima autoridad catastral es responsable de la regulación catastral y sea quien deba expedir el régimen de tarifas de los servicios y tramites de la gestión catastral, basados en los criterios de eficiencia, suficiencia financiera y sostenibilidad. z

En conclusión, el gestor catastral puede establecer tarifas para los productos y servicios a ofertar autónomamente, cobrar conforme al mercado algunos de ellos, sin embargo, la norma establece que los trámites de conservación si bien pueden ser cobrados no deben exceder el costo real, también, el costo debe contemplar la capacidad económica de los diferentes sectores sociales, esto teniendo en cuenta que la gestión catastral es considerada un servicio público para cumplir los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información.

4. PRODUCTOS DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL

La prestación del servicio público catastral en un territorio es crucial para proveer información precisa y oportuna a los usuarios, ya sea que actúen como propietarios, poseedores, ocupantes o terceros interesados. Es importante destacar que el acceso a la información catastral varía según la calidad en que actúan los usuarios, y se requiere que la información proporcionada sea exacta, asequible y de calidad.

Además de la obligación de prestar el servicio público catastral, implica atender las solicitudes de trámites y mutaciones catastrales que modifiquen o alteren la información consignada en la base catastral, los gestores catastrales también tienen la responsabilidad de ofrecer productos y servicios para satisfacer las

necesidades de todos los usuarios. Estos productos y servicios deben estar a disposición de los usuarios para su adquisición, asegurando la eficacia y eficiencia del servicio prestado.

Para esto, se realiza un análisis cotejando las tarifas, productos y servicios del mercado ofrecidos por los diferentes gestores catastrales habilitados en el marco del servicio público de gestión catastral, con el fin de determinar específicamente para el caso del Municipio de Chiquinquirá los costos derivados para para los productos y servicios. Que como gestor catastral pondrá a disposición de los usuarios en su territorio.

A continuación, se evidencian (tabla 1) los productos sugeridos a ofrecer en la prestación del servicio público catastral en el gestor Chiquinquirá:

PRODUCTO
Certificados Catastrales
Certificado Catastral
Certificado plano predial catastral
Certificado catastral especial
Certificado de avaluó catastral
Certificado catastral especial para territorios colectivos
Información Catastral Urbana
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:1.000 a 1:4.000
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:5.000 a 1:10.000
Carta Catastral urbana formato grande
Carta Catastral urbana formato pequeño
Plano de zonas físicas, escalas 1:1.000 a 1:4.000
Plano de zonas físicas, escalas 1:5.000 a 1:10.000
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:1.000 a 1:4.000 cada uno.

PRODUCTO
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:5.000 a 1:10.000 cada uno.
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:1.000 a 1:4.000
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:5.000 a 1:10.000
Información Catastral Rural
Plano de conjunto con delimitación veredas catastrales
Carta Catastral rural a escala 1:10.000
Carta Catastral rural a escala 1:25.000 a 1:50.000
Plano de zonas físicas
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, todas las escalas
Planos de zonas geoeconómicas rural
Productos con Información Predial
Fotocopia de la ficha predial incluido croquis del predio
Registros de la Base alfanumérica
Formato de 1 a 150 registros por municipio
Formato mayor a 150 registros por municipio
Estadísticas
Resoluciones de conservación
Tabla De Valores
tabla de valores por metro cuadrado de las construcciones (cada tabla
tabla de valores de las zonas geoeconómicas urbanas o rurales actualizadas (cada tabla)
fotocopia del cuadro resumen de los planos de las zonas físicas económicas (cada tabla)
FORMATO DIGITAL
Capa de información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas urbanas en formato digital shape o geodatabase
Capa de Zonas Físicas
Capa de Zonas Geoeconómicas

PRODUCTO
Plano de conjunto digital rural (contiene información de límites, sectores, veredas)
Certificado catastral especial con transcripción de datos de la ficha predial con verificación de la información.
Adquisición de una a veinte manzanas catastrales (cada manzana)
Certificado plano predio catastral
Plano de zonas físicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)
Plano de zonas físicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)
Plano conjunto a escala 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)
Plano conjunto a escala 1:5000 a 10000 (cada plancha)
Plano de conjunto rural (contiene información de límites, sectores, veredas)
Carta catastral rural escala 1:10000 (cada plancha)
Carta catastral rural escala 1:25000 y 1:50000 (cada plancha)
Plano de información de zonas físicas rurales (cada plancha)
Plano de formación de zonas geoeconómicas rurales (cada plancha)
Plano de manzana catastral urbano único

Tabla 1. Productos catastrales sugeridos

Los productos anteriormente mencionados, se dividen en los productos a ofrecer en formato físico y los productos en formato digital. Cabe resaltar que todos los productos ofertados, corresponden a información existente en las bases de datos tanto alfanumérica como geográfica catastral del Municipio de Chiquinquirá.

5. ESTUDIO DE MERCADO

Se lleva a cabo el estudio de mercado teniendo como base la información de los tarifas establecidas por los gestores catastrales. (Ver anexo "Estudio de mercado". Los trámites catastrales no son cobrados por todos los gestores catastrales, sin embargo, en el anexo de indica el valor cobrado.

Nota: Los siguientes, representan los Gestores Catastrales consultados en el desarrollo del presente estudio de mercado:

- Área Metropolitana Barranquilla
- Gobernación Cundinamarca
- Gobernación Valle del Cauca
- Municipio de Medellín
- Catastro Cali
- MASORA
- Gestor Zipaquirá
- Gestor Ibagué
- Gestor Catastral Villavicencio

5.1 Resultados Estudio de Mercado

De lo anterior, es posible determinar que productos son prestados por los diferentes Gestores Catastrales consultados y su valor por cada uno de estos en los centros de prestación del servicio público catastral.

Se decide realizar un análisis de mercado y extraer información de cobros para los productos catastrales que los diferentes gestores habilitados han establecido por medio de actos administrativos, así mismo se organiza y se dispone al gestor catastral Chiquinquirá la información capturada también se indica cuáles son los valores de referencia. Es de mencionar que no se realiza un análisis financiero porque los costos asociados a la generación de productos se vinculan a las actividades del personal dichos costos son asumidos por quien defina el municipio para realizar el proceso de conservación catastral.

Se procede a calcular el valor promedio general de cada uno de los productos consultados y el mismo se compara con el valor del producto según las tablas de valores del IGAC, obteniendo así:

PRODUCTO	IGAC	Promedio general	Diferencia
Certificados Catastrales			
Certificado Catastral	$ 16.650,00	$ 19.200,00	-$ 2.550,00
Certificado plano predial catastral	$ 45.650,00	$ 38.800,00	$ 6.850,00
Certificado catastral especial	$ 47.050,00	$ 39.100,00	$ 7.950,00
Certificado de avaluó catastral	$ 45.350,00	$ 37.000,00	$ 8.350,00
Certificado catastral especial para territorios colectivos	$ 47.050,00	$ 37.600,00	$ 9.450,00
Información Catastral Urbana			
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 61.850,00	$ 54.300,00	$ 7.550,00
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 123.300,00	$ 90.200,00	$ 33.100,00
Carta Catastral urbana formato grande		$ 60.700,00	-$ 60.700,00
Carta Catastral urbana formato pequeño		$ 48.400,00	-$ 48.400,00
Plano de zonas físicas, escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 181.950,00	$ 129.800,00	$ 52.150,00
Plano de zonas físicas, escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 333.150,00	$ 222.100,00	$ 111.050,00
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:1.000 a 1:4.000 cada uno.		$ 180.300,00	-$ 180.300,00

PRODUCTO	IGAC	Promedio general	Diferencia
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:5.000 a 1:10.000 cada uno.		$ 112.200,00	-$ 112.200,00
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 242.603,00	$ 202.300,00	$ 40.303,00
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 493.550,00	$ 320.100,00	$ 173.450,00
Información Catastral Rural			
Plano de conjunto con delimitación veredas catastrales	$ 74.976,00	$ 63.600,00	$ 11.376,00
Carta Catastral rural a escala 1:10.000	$ 88.700,00	$ 84.300,00	$ 4.400,00
Carta Catastral rural a escala 1:25.000 a 1:50.000	$ 168.500,00	$ 125.100,00	$ 43.400,00
Plano de zonas físicas	$ 185.500,00	$ 143.300,00	$ 42.200,00
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, todas las escalas		$ 84.600,00	-$ 84.600,00
Planos de zonas geoeconómicas rural	$ 264.850,00	$ 188.400,00	$ 76.450,00
Productos con Información Predial			
Fotocopia de la ficha predial incluido croquis del predio	$ 59.550,00	$ 49.200,00	$ 10.350,00
Registros de la Base alfanumérica			
Formato de 1 a 150 registros por municipio	$ 10.400,00	$ 7.200,00	$ 3.200,00
Formato mayor a 150 registros por municipio	$ 600,00	$ 700,00	-$ 100,00
Estadísticas	$ 66.850,00	$ 51.700,00	$ 15.150,00
Resoluciones de conservación	$ 600,00	$ 500,00	$ 100,00

PRODUCTO	IGAC	Promedio general	Diferencia
Tabla De Valores			
Tabla de valores por metro cuadrado de las construcciones (cada tabla	$ 69.500,00	$ 65.400,00	$ 4.100,00
Tabla de valores de las zonas geoeconómicas urbanas o rurales actualizadas (cada tabla)	$ 69.500,00	$ 65.400,00	$ 4.100,00
Fotocopia del cuadro resumen de los planos de las zonas físicas económicas (cada tabla)	$ 61.850,00	$ 58.900,00	$ 2.950,00
FORMATO DIGITAL			
Capa de información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas urbanas en formato digital shape o geodatabase			
Capa de Zonas Físicas	$ 488.100,00	$ 481.400,00	$ 6.700,00
Capa de Zonas Geoeconómicas	$ 772.250,00	$ 673.000,00	$ 99.250,00
Plano de conjunto digital rural (contiene información de límites, sectores, veredas)	$ 172.850,00	$ 152.300,00	$ 20.550,00
Certificado catastral especial con transcripción de datos de la ficha predial con verificación de la información.		$ 331.000,00	-$ 331.000,00
Adquisición de una a veinte manzanas catastrales (cada manzana)	$ 50.350,00	$ 45.700,00	$ 4.650,00
Certificado plano predio catastral		$ 40.400,00	-$ 40.400,00
Plano de zonas físicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 133.600,00	$ 132.100,00	$ 1.500,00

PRODUCTO	IGAC	Promedio general	Diferencia
Plano de zonas físicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	$ 249.700,00	$ 217.800,00	$ 31.900,00
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 198.750,00	$ 196.500,00	$ 2.250,00
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	$ 370.250,00	$ 317.100,00	$ 53.150,00
Plano conjunto a escala 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 46.300,00	$ 53.100,00	-$ 6.800,00
Plano conjunto a escala 1:5000 a 10000 (cada plancha)	$ 92.250,00	$ 76.700,00	$ 15.550,00
Plano de conjunto rural (contiene información de límites, sectores, veredas)	$ 60.950,00	$ 63.700,00	-$ 2.750,00
Carta catastral rural escala 1:10000 (cada plancha)	$ 66.400,00	$ 80.900,00	-$ 14.500,00
Carta catastral rural escala 1:25000 y 1:50000 (cada plancha)	$ 126.250,00	$ 114.200,00	$ 12.050,00
Plano de información de zonas físicas rurales (cada plancha)	$ 138.900,00	$ 141.200,00	-$ 2.300,00
Plano de formación de zonas geoeconómicas rurales (cada plancha)	$ 198.750,00	$ 199.800,00	-$ 1.050,00
Plano de manzana catastral urbano único	$ 36.750,00	$ 37.800,00	-$ 1.050,00

Tabla 2 Relación Promedio y valor IGAC.

5.2. Propuesta Valores Sugeridos para productos catastrales

Con base en lo anterior, se genera un estudio puntual para cada uno de los productos considerados para la prestación del servicio público catastral en el municipio de Chiquinquirá, y así se determina el valor sugerido para la operación, tomando como base el valor propuesto por el IGAC.

En virtud del artículo 49 de la ley 1955 de 2019 "Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022, a partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base al salario mínimo legal vigente, deberán ser calculados con base a su equivalencia en términos de la unidad del valor tributario-UVT. Además, se preceptúa en el mismo artículo, que en adelante las actualizaciones también se harán con base en el valor de la UVT vigente.

Adicional a lo anterior, se proyecta el cálculo de correspondencia a valor UVT vigencia 2023, esto con el fin de que se proyecte el acto administrativo de tarifas del municipio con esta referencia; así las cosas, se obtiene:

Tabla 3. Valores sugeridos.

PRODUCTO	UVT
Certificados Catastrales	
Certificado Catastral	0,5
Certificado plano predial catastral	0,9
Certificado catastral especial	0,9
Certificado de avaluó catastral	0,9
Certificado catastral especial para territorios colectivos	0,9
Información Catastral Urbana	
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:1.000 a 1:4.000	1,3

PRODUCTO	UVT
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:5.000 a 1:10.000	2,1
Carta Catastral urbana formato grande	1,4
Carta Catastral urbana formato pequeño	1,1
Plano de zonas físicas, escalas 1:1.000 a 1:4.000	3
Plano de zonas físicas, escalas 1:5.000 a 1:10.000	5,2
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:1.000 a 1:4.000 cada uno.	4,2
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:5.000 a 1:10.000 cada uno.	2,7
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:1.000 a 1:4.000	4,8
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:5.000 a 1:10.000	7,6
Información Catastral Rural	
Plano de conjunto con delimitación veredas catastrales	1,5
Carta Catastral rural a escala 1:10.000	2
Carta Catastral rural a escala 1:25.000 a 1:50.000	3
Plano de zonas físicas	3,4
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, todas las escalas	2
Planos de zonas geoeconómicas rural	4,4
Productos con Información Predial	
Fotocopia de la ficha predial incluido croquis del predio	1,2
Registros de la Base alfanumérica	
Formato de 1 a 150 registros por municipio	0,2
Formato mayor a 150 registros por municipio	0,1
Estadísticas	1,2
Resoluciones de conservación	0,1
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 0 y 50 Ha)	9,3

PRODUCTO	UVT
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 50,1 y 100 Ha)	16,2
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 100,1 y 500 Ha)	2
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 500,1 y superiores)	29,7
FORMATO DIGITAL	
Capa de información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas urbanas en formato digital shape o geodatabase	
Capa de Zonas Físicas	11,4
Capa de Zonas Geoeconómicas	15,9
Certificado catastral especial con transcripción de datos de la ficha predial con verificación de la información.	8,7
Adquisición de una a veinte manzanas catastrales (cada manzana)	1,2
Certificado plano predio catastral	0,9
Plano de zonas físicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	3,1
Plano de zonas físicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	5,1
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	4,7
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	7,5
Plano conjunto a escala urbano 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	1,3
Plano conjunto a escala urbano 1:5000 a 10000 (cada plancha)	1,8
Plano de conjunto rural (contiene información de límites, sectores, veredas)	1,5
Carta catastral rural escala 1:10000 (cada plancha)	1,9
Carta catastral rural escala 1:25000 y 1:50000 (cada plancha)	2,7
Plano de información de zonas físicas rurales (cada plancha)	3,3
Plano de formación de zonas geoeconómicas rurales (cada plancha)	4,7

PRODUCTO	UVT
Tabla de valores en pesos por metro cuadrado de las construcciones	1.5
Tabla de valores en pesos de las zonas geoeconómicas urbanas o rurales actualizadas	1.5
Fotocopia del cuadro resumen de los planos de zonas físicas o económicas	1.4
Ploteo de plano de manzana catastral urbano único formato (una plancha)	0.9

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, con base en la tabla 3, se presentan los valores sugeridos internamente en la operación catastral del municipio de Chiquinquirá.

6. COSTOS TRAMITES DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

Los trámites radicados, según el documento de caracterización entregado al municipio de Chiquinquirá con la gestión catastral llevada a cabo desde enero-diciembre de 2018 y enero-noviembre de 2022, se muestran en la ilustración 1.

RADICADAS					
MUTACIÓN / TRÁMITE	2018	2019	2020	2021	2022
Primera	1.228	1.740	1.113	110	723
Segunda	126	136	82	39	39
Tercera	508	735	188	58	10
Cuarta	-	1	-	1	-
Quinta	5	7	6	8	-
Rectificación	58	52	48	32	89
Cancelación	7	4	1	1	3
Complementación	230	162	124	25	3
Modificación	3	1	-	-	-
Confirmación	-	-	-	1	-
Revisión de Avalúo	-	-	-	-	1
TOTAL	2.165	2.838	1.562	275	868

Ilustración 1.Gestión catastral enero- diciembre de 2018 y enero-noviembre de 2022.

RADICADAS		
MUTACIÓN/TRÁMITE	2022	2023
Primera	1.262	651
Segunda	73	50
Tercera	11	9
Quinta	5	2
Rectificación	118	89
Cancelación	4	1
Complementación	3	0
TOTAL	**1476**	**802**

Ilustración 2.Gestión catastral enero- diciembre de 2022 y enero-marzo de 2023.

Con el fin de establecer un promedio de la radicación de tramites, no se va tener en cuenta el año 2021 porque fue el año donde las restricciones a la movilidad fueron obligatorias y esto impacto en la cantidad de radicaciones realizadas. Es de mencionar que en el año 2022 según el primer informe de caracterización se tenían 868 radicados con corte a noviembre de 2022, estos radicados difieren del diagnóstico catastral entregado el día 24-03-2023, en esta última caracterización se evidencian 1476 radicados, como se puede observar hay una diferencia de 608, los cuales presuntamente fueron radicados en el último mes del 2022.

En promedio para los años 2018, 2019, 2020 y 2022, hubo 2010 tramites radicados. Por otro lado, con el fin determinar el cobro por tramite de conservación catastral en el municipio se realiza un análisis del documento de habilitación, con el costo establecido para el proceso de conservación catastral durante el año 2023, según la tabla 46 del documento de habilitación (Ilustración 3), los costos totales de conservación catastral ascienden a $ 2.082.666.100, vale la pena indicar que esta cifra fue proyectada para resolver 1466.

COSTOS CONSERVACIÓN CATASTRAL					
ALQUILER DE EQUIPOS DE COMPUTO Y OFIMÁTICA	EQUIPO/MES	$ 250.000	6	12	$ 18.000.000
ALQUILER DE ESTACIONES DE TRABAJO CARTOGRÁFICO	EQUIPO/MES	$ 500.000	3	12	$ 18.000.000
TOMA DE FOTOS 360 (MÁMARA MÁS VEHICULO)	EQUIPO/MES	$ 20.000.000	1	0	$ -
PLOTTER	EQUIPO/MES	$ 600.000	1	12	$ 7.200.000
IMPRESORAS	EQUIPO/MES	$ 200.000	3	12	$ 7.200.000
GPS	EQUIPO/MES	$ 120.000	2	12	$ 2.880.000
2.2 ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA *					
GENERACIÓN DE CARTOGRÁFIA A PARTIR DE FOTOGRÁFIA AÉREA (DRONE)	GL				$ 20.000.000
2.3 TRANSPORTE Y GASTOS DE VIAJE *					
CAMIONETAS 4X4	CARRO/MES	$ 6.000.000	1	12	$ 72.000.000
TRANSPORTE EQUIPO TÉCNICO Y DE APOYO (AÉREO Y TERRESTRE)	GL				$ 30.000.000
GASTOS DE VIAJE (VIÁTICOS) EQUIPO TÉCNICO Y DE APOYO	GL				$ 10.000.000
2.4 PAPELERÍA, SUMINISTROS Y COMUNICACIONES *					
PAPELERÍA (PAPEL DE PLOTTER, TINTAS, MANTENIMIENTOS ETC,)	GL				$ 20.000.000
PUBLICACIONES	GL				$ 10.000.000
COMUNICACIONES	GL				$ 10.000.000
2.5 SOLUCIÓN TECNILÓGICA*					
ADQUISICION PLATAFORMA TECNOLOGICA					$ 849.734.000
- SOFTWARE- SIG PERSONALIZADO					$452.000.000
- SOFTWARE- GESTIÓN DOCUMENTAL					$150.000.000
- PROCESO DE MIGRACIÓN DE DATOS					$77.734.000
- SISTEMA DE INFORMACIÓN DE RECAUDO					$50.000.000
- APLICACIÓN OBSERVATORIO INMOBILIARIO					$120.000.000
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA PLATAFORMA TECNOLOGICA (T+1)[2]					$72.000.000
B. TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$ 1.147.014.000**
C. COSTOS DE ADMINISTRACIÓN					$ 181.101.400
D. COSTOS DE IMPREVISTOS					$ 90.550.700
TOTAL, DE COSTOS DE CONSERVACIÓN CATASTRAL					**$ 2.082.666.100**

Ilustración 3. Costos de conservación catastral documento de habilitación.

Ahora bien, un posible cobro se podría efectuar basados en el promedio total de trámites de los últimos años y el costo total de la conservación catastral, es decir efectuar una distribución del costo total y el promedio de trámites anual, se tiene una cifra de $1.036.000.

La cifra de $1.036.000 puede ser un cobro a efectuar a la hora de radicar un trámite de conservación catastral, utilizando la distribución realizada con respecto al total de trámites radicados y el costo de la operación catastral en conservación establecido en el documento de habilitación.

Como segunda forma para el cálculo del costo para los tramites de conservación catastral se efectuará una segmentación basados en la clasificación establecida dentro del diagnóstico catastral, es decir por cada una de las cinco mutaciones, rectificaciones, cancelaciones, complementación, modificación, confirmación y revisión de avalúo. Se realizará una aproximación del personal a emplear durante la solución de un trámite catastral.

El costo a presentarse en este documento tiene en cuenta la cantidad de personas que intervienen para dar atención a un tramite catastral acorde con la clasificación descrita en el párrafo anterior.

En primer lugar, los tramites derivados de la mutación de primera clase, complementación, modificación, conformación y rectificación, tendran un costo de $30.000, en el cual intervienen 6 profesionales, como se evidencia en la tabla 4.

Nota: se refiere a rectificación de datos jurídicos.

MUTACIÓN DE PRIMERA	Costo total (mes)	Cantidad	% INTERVENCIÓN	Horas	Costo
LIDER DE PROYECTO DE CONSERVACIÓN	$ 10.000.000	1	8,2	0,08	$ 3.472
COORDINADOR DE CONSERVACIÓN	$ 8.000.000	1	16,4	0,17	$ 5.556
ANALISTA DE SISTEMAS	$ 7.000.000	1	9,8	0,10	$ 2.917
ANALISTA DE GESTION CATASTRAL	$ 7.000.000	1	24,6	0,25	$ 7.292
PROFESIONAL JURIDICO	$ 8.000.000	1	24,6	0,25	$ 8.333
RADICADOR	$ 3.500.000	1	16,4	0,17	$ 2.431
Total		6	100	1,02	$ 30.000

Tabla 4. Costos mutación de primera clase/ rectificaciones y complementaciones

Para la mutación de segunda clase, se incurriría en un costo de $ 110.069 intervienen un total de 8 profesionales, como se evidencia en la tabla 5.

MUTACIÓN DE SEGUNDA CLASE	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
LIDER DE PROYECTO DE CONSERVACIÓN	$ 10.000.000,00	1	3,8	0,17	$ 6.944
COORDINADOR DE CONSERVACIÓN	$ 8.000.000,00	1	11,5	0,50	$ 16.667

MUTACIÓN DE SEGUNDA CLASE	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
ANALISTA DE SISTEMAS	$ 7.000.000,00	1	5,8	0,25	$ 7.292
ANALISTA DE GESTION CATASTRAL	$ 7.000.000,00	1	19,2	0,83	$ 24.306
PROFESIONAL JURIDICO	$ 8.000.000,00	1	13,5	0,58	$ 19.444
RADICADOR	$ 3.500.000,00	1	3,8	0,17	$ 2.431
RECONOCEDOR	$ 3.500.000,00	1	34,6	1,50	$ 21.875
COORDINADOR DE AVALUOS	$ 8.000.000,00	1	7,7	0,33	$ 11.111
Total		8	100,0	4,33	$ 110.069

Tabla 5. Costos mutación de segunda clase

El trámite derivado de la mutación de tercera, tendría una intervención de 8 profesionales y un costo de $87.619, como se evidencia en la tabla 6.

MUTACIÓN DE TERCERA CLASE	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
LIDER DE PROYECTO DE CONSERVACIÓN	$ 10.000.000	1	4,6	0,2	$ 6.944
COORDINADOR DE CONSERVACIÓN	$ 8.000.000	1	11,6	0,4	$ 13.889
ANALISTA DE SISTEMAS	$ 7.000.000	1	2,8	0,1	$ 2.917
ANALISTA DE GESTION CATASTRAL	$ 7.000.000	1	13,9	0,5	$ 14.583
PROFESIONAL JURIDICO	$ 8.000.000	1	11,6	0,4	$ 13.889
RADICADORE	$ 3.500.000	1	4,6	0,2	$ 2.431

MUTACIÓN DE TERCERA CLASE	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
RECONOCEDOR	$ 3.500.000	1	41,7	1,5	$ 21.875
COORDINADOR DE AVALUOS	$ 8.000.000	1	9,3	0,3	$ 11.111
Total		8	100,0	3,6	$ 87.639

Tabla 6. Costos mutación de tercera clase

Para la mutación de cuarta clase, intervienen un total de 8 profesionales con un costo de $87.500. Como se evidencia en la tabla 7.

MUTACIÓN DE CUARTA CLASE	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
LIDER DE PROYECTO DE CONSERVACIÓN	$ 10.000.000	1	4,7	0,17	$ 6.944
COORDINADOR DE CONSERVACIÓN	$ 8.000.000	1	14,0	0,50	$ 16.667
ANALISTA DE SISTEMAS	$ 7.000.000	1	4,7	0,17	$ 4.861
ANALISTA DE GESTION CATASTRAL	$ 7.000.000	1	9,3	0,33	$ 9.722
PROFESIONAL JURIDICO	$ 8.000.000	1	7,0	0,25	$ 8.333
RADICADOR	$ 3.500.000	1	4,7	0,17	$ 2.431
RECONOCEDOR	$ 3.500.000	1	41,9	1,50	$ 21.875
COORDINADOR DE AVALUOS	$ 8.000.000	1	14,0	0,50	$ 16.667
Total		8	100	3,58	$ 87.500

Tabla 7. Costos mutación de cuarta clase

Para la mutación de quinta clase, intervienen 8 profesionales con un costo de $ 81.944. Como se evidencia en la tabla 8.

MUTACIÓN DE QUINTA CLASE	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
LIDER DE PROYECTO DE CONSERVACIÓN	$ 10.000.000	1	4,88	0,2	$ 6.944
COORDINADOR DE CONSERVACIÓN	$ 8.000.000	1	14,63	0,5	$ 16.667
ANALISTA DE SISTEMAS	$ 7.000.000	1	4,88	0,2	$ 4.861
ANALISTA DE GESTION CATASTRAL	$ 7.000.000	1	9,76	0,3	$ 9.722
PROFESIONAL JURIDICO	$ 8.000.000	1	7,32	0,3	$ 8.333
RADICADOR	$ 3.500.000	1	4,88	0,2	$ 2.431
RECONOCEDOR	$ 3.500.000	1	43,90	1,5	$ 21.875
COORDINADOR DE AVALUOS	$ 8.000.000	1	9,76	0,3	$ 11.111
Total		8	100	3,4	$ 81.944

Tabla 8. Costos mutación de quinta clase

Para el trámite de cancelación, intervienen 7 profesionales y se genera un costo de $70.833. Como se evidencia en la tabla 9.

CANCELACION	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
LIDER DE PROYECTO DE CONSERVACIÓN	$ 10.000.000	1	3,3	0,2	$ 6.944
COORDINADOR DE CONSERVACIÓN	$ 8.000.000	1	9,8	0,5	$ 16.667
ANALISTA DE SISTEMAS	$ 7.000.000	1	3,3	0,2	$ 4.861
ANALISTA DE GESTION CATASTRAL	$ 7.000.000	1	6,6	0,3	$ 9.722
PROFESIONAL JURIDICO	$ 8.000.000	1	4,9	0,3	$ 8.333

CANCELACION	Costo total (mes)	Cantidad	%	Horas	Costo
RADICADOR	$ 3.500.000	1	3,3	0,2	$ 2.431
RECONOCEDOR	$ 3.500.000	1	29,5	1,5	$ 21.875
Total		7	100	3,1	$ 70.833

Tabla 9. Costos trámite de cancelación

En la tabla 10, se presenta un resumen del costo por cada uno de los trámites.

TRÁMITE	COSTO
MUTACIÓN DE PRIMERA/ RECTIFICACIÓN/ COMPLEMENTACIÓN	$ 30.000
MUTACIÓN DE SEGUNDA CLASE	$ 110.069
MUTACIÓN DE TERCERA CLASE	$ 87.639
MUTACIÓN DE CUARTA CLASE	$ 87.500
MUTACIÓN DE QUINTA CLASE	$ 81.944
CANCELACION	$ 70.833

Tabla 10. Costos de personal técnico y de apoyo

Es de notar que, en el presente estudio, se analizan los costos de personal técnico y de apoyo, los costos catalogados como otros costos directos en el documento no son incluidos en la tabla. Porque estos gastos como software SIG o de gestión documental, no pueden ser establecidos por hora en vista de que pueden ser utilizados simultáneamente. Por ello con el fin de incluir estos costos, se realiza en calculo por año y se distribuye en el promedio de trámites calculado previamente. Además, se sugiere al gestor catastral utilizar software gis libre.

Los otros costos se describen en la tabla extraídos del documento de habilitación.

Otros costos directos	Costo (Mes)	Costo (Año)
ALQUILER DE EQUIPOS DE COMPUTO Y OFIMÁTICA	$ 1.500.000	$ 18.000.000
IMPRESORAS	$ 400.000	$ 4.800.000
GPS	$ 120.000	$ 1.440.000
SOFTWARE GESTION DOCUMENTAL	$ 12.500.000	$ 150.000.000
CAMIONETA 4X4	$ 6.000.000	$ 72.000.000
Total	$ 20.520.000	$ 246.240.000

Tabla 11. Otros costos directos

Se propone distribuir la cifra de $246.240.000 en el promedio de trámites previamente definido (2010), siendo así el costo unitario $ 122.500, que debería sumarse costos de personal técnico y de apoyo.

TRÁMITE	COSTO
MUTACIÓN DE PRIMERA/RECTIFICACIÓN/ COMPLENTACIÓN/CONFIRMACIÓN	$ 152.500
MUTACIÓN DE SEGUNDA CLASE	$ 232.600
MUTACIÓN DE TERCERA CLASE	$ 210.100
MUTACIÓN DE CUARTA CLASE	$ 210.000
MUTACIÓN DE QUINTA CLASE	$ 204.400
CANCELACION	$ 193.300

Tabla 12. Resumen de costos por trámite

Los tramites que deriven en un proceso de rectificación de áreas y linderos con efectos registrales se propone manejar su cobro acorde al análisis de mercado efectuado previamente.

Los costos anteriores se consensuaron en la reunión del 3/04/2022, extraídos documento de habilitación y reflejados en la tabla 11.

Tomando en cuenta que el artículo 227 de la Ley 1450 de 2011 menciona:

"…El suministro de la información será gratuito, deberá solicitarse y realizarse respaldado en estándares que faciliten el proceso de intercambio y no en tecnologías específicas que impidan el acceso, no estará sujeto al pago de tributo, tarifa o precio alguno y las entidades públicas solo podrán cobrar los costos asociados a su reproducción o los derivados de la aplicación de procesamientos o filtros especiales. Las entidades públicas propenderán por la integración de los sistemas de información para el ejercicio eficiente y adecuado de la función pública."

Se recomienda que el cobro al usuario sobre las mutaciones catastrales corresponda al costo de procesamiento de los mismos, relacionado en la Tabla 12.

De acuerdo con lo descrito a lo largo del documento se refiere que normativamente es posible realizar el cobro de los trámites catastrales, así como los productos, sin embargo, el gestor catastral por excepción (IGAC) basados en la Resolución 455 de 2023, no realiza cobro de los trámites catastrales (Mutaciones). En vista de que no se conoce una cifra distinta del informe de caracterización respecto a los trámites radicados por los usuarios, se recomienda al gestor catastral Chiquinquirá, no realizar el cobro de los trámites catastrales durante los primeros seis meses de operación, hasta no definir una estadística real y el impacto social que se tendría sobre la población en vista de que el anterior gestor catastral no efectuaba cobro alguno, el tiempo de seis meses permitirá al gestor catastral realizar un balance de los trámites radicados en sus instalaciones así como su clasificación y complejidad.