REALTIX

Valor Compartido



ANÁLISIS DE PRECIOS DE PRODUCTOS CATASTRALES

PROCESO EMPALME GESTOR CATASTRAL CHIQUINQUIRÁ - IGAC

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 3

2. OBJETIVO GENERAL 3

3. ANALISIS DE ARCHIVOS ENTREGADOS POR EL IGAC 3

4. ESTUDIO DE MERCADO 4

4.1. Resultados Estudio de Mercado 7

4.2. Propuesta Valores Sugeridos 10

1. INTRODUCCIÓN

El municipio de Chiquinquirá ha sido habilitado como Gestor Catastral, y su equipo está preparándose para comenzar a prestar el servicio público catastral en su jurisdicción. Sin embargo, 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 el Centro de Operación Catastral. Para garantizar la calidad y eficiencia de los servicios prestados, es necesario realizar un detallado estudio de mercado que permita establecer los precios justos y adecuados 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.

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. ANALISIS DE ARCHIVOS ENTREGADOS POR EL IGAC

La prestación del servicio público catastral en un territorio, tiene en consideración la disposición eficaz y certera de la información catastral para los usuarios, ya sea que estos actúen como propietarios, poseedores, ocupantes o terceros interesados; aclarando que dependiendo la calidad en que actúan, a cada usuario se le permite acceder a una información determinada; esto teniendo en consideración llevar a cabo el estudio previo que determine el estado jurídico del inmueble de interés.

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 que se requiere un estudio previo que determine el estado jurídico del

inmueble de interés para garantizar que la información proporcionada sea exacta y de calidad.

Además de la obligación de prestar el servicio público catastral, que 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 catastrales que satisfagan las necesidades de los usuarios. Estos productos deben estar a disposición de los usuarios para su adquisición, asegurando la eficacia y eficiencia del servicio prestado.

Para esto, el municipio de Chiquinquirá realiza investigación, con el fin de determinar los productos que como gestor catastral pondrá a disposición de los usuarios en su territorio, de igual forma se identifican las necesidades de los usuarios para cumplir con sus requerimientos.

4. ESTUDIO DE MERCADO

Se lleva a cabo el estudio de mercado teniendo como base la información de los precios establecidos 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

PRODUCTO
AÑO
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.
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
Plano de conjunto digital rural (contiene información de límites, sectores, veredas)
Certificado catastral especial con transcripciòn 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 infromación 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)

4.1. Resultados Estudio de Mercado

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

Tabla 1: Promedio y valor IGAC.

PRODUCTO	Valores IGAC	Promedio del valor del producto	Diferencia
Certificados Catastrales			
Certificado Catastral	$ 16.747	$ 19.246	-$ 2.499
Certificado plano predial catastral	$ 39.131	$ 38.828	$ 303

PRODUCTO	Valores IGAC	Promedio del valor del producto	Diferencia
Certificado catastral especial	$ 35.768	$ 39.069	-$ 3.301
Certificado de avaluó catastral	$ 33.206	$ 37.013	-$ 3.807
Certificado catastral especial para territorios colectivos	$ 36.153	$ 37.554	-$ 1.401
Información Catastral Urbana			
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 40.471	$ 54.321	-$ 13.850
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 84.165	$ 90.185	-$ 6.020
Carta Catastral urbana formato grande	$ 53.291	$ 60.732	-$ 7.441
Carta Catastral urbana formato pequeño	$ 34.489	$ 48.403	-$ 13.914
Plano de zonas físicas, escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 121.999	$ 129.769	-$ 7.770
Plano de zonas físicas, escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 213.805	$ 222.078	-$ 8.273
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:1.000 a 1:4.000 cada uno.	$25.000	$ 180.262	-$ 155.262
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:5.000 a 1:10.000 cada uno.	$111.900	$ 112.174	-$ 275
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 184.211	$ 202.313	-$ 18.102
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 325.916	$ 320.137	$ 5.779
Información Catastral Rural			
Plano de conjunto con delimitación veredas catastrales	$ 51.394	$ 63.554	-$ 12.160
Carta Catastral rural a escala 1:10.000	$ 80.239	$ 84.336	-$ 4.097
Carta Catastral rural a escala 1:25.000 a 1:50.000	$ 113.446	$ 125.116	-$ 11.670
Plano de zonas físicas	$ 132.610	$ 143.320	-$ 10.710
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, todas las escalas	$ 67.150	$84.562	-$ 17.412

PRODUCTO	Valores IGAC	Promedio del valor del producto	Diferencia
Planos de zonas geoeconómicas rural	$ 176.943	$ 188.440	-$ 11.497
Productos con Información Predial			
Fotocopia de la ficha predial incluido croquis del predio	$ 45.647	$ 49.185	-$ 3.538
Registros de la Base alfanumérica			
Formato de 1 a 150 registros por municipio	$ 6.307	$ 7.219	-$ 912
Formato mayor a 150 registros por municipio	$ 697	$ 707	-$ 10
Estadísticas	$ 55.340	$ 51.700	$ 3.640
Resoluciones de conservación		$ 530	-$ 530
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 0 y 50 Ha)		$ 414.940	-$ 414.940
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 50,1 y 100 Ha)		$ 687.664	-$ 687.664
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 100,1 y 500 Ha)		$ 973.492	-$ 973.492
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 500,1 y superiores)		$ 1.259.453	-$ 1.259.453
FORMATO DIGITAL			
Capa de información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas urbanas en formato digital shape o geodatabase			
Capa de Zonas Físicas	$ 486.102,25	$ 481.365	$ 4.737
Capa de Zonas Geoeconómicas	$ 781.537	$ 672.996	$ 108.541
Certificado catastral especial con transcripción de datos de la ficha predial con verificación de la información.		$ 330.980	$ 330.980
Adquisición de una a veinte manzanas catastrales (cada manzana)	$ 41.738	$45.667	-$ 3.929
Certificado plano predio catastral	$ 45.431	$40.231	$ 5.201
Plano de zonas físicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 113.456	$ 132.092	-$ 18.636

PRODUCTO	Valores IGAC	Promedio del valor del producto	Diferencia
Plano de zonas físicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	$ 204.443	$ 217.754	-$ 13.311
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 169.836	$ 196.526	-$ 26.690
Plano de zonas geoeconómicas , escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	$ 317.610	$ 317.125	$ 485
Plano conjunto a escala urbano 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 40.975	$ 53.090	-$ 12.115
Plano conjunto a escala urbano 1:5000 a 10000 (cada plancha)	$ 67.715	$ 76.705	-$ 8.990
Plano de conjunto rural (contiene información de límites, sectores, veredas)	$ 52.733	$ 63.723	-$ 10.990
Carta catastral rural escala 1:10000 (cada plancha)	$ 56.648	$ 80.885	-$ 24.237
Carta catastral rural escala 1:25000 y 1:50000 (cada plancha)	$ 110.145	$ 114.185	-$ 4.040
Plano de información de zonas físicas rurales (cada plancha)	$ 129.085	$ 141.221	-$ 12.136
Plano de formación de zonas geoeconómicas rurales (cada plancha)	$ 171.086	$ 199.826	-$ 28.740
Tabla de valores en pesos por metro cuadrado de las construcciones	$ 63.573	$ 65.367	-$1.794
Tabla de valores en pesos de las zonas geoeconómicas urbanas o rurales actualizadas	$ 63.573	$ 65.367	-$1.794
Fotocopia del cuadro resumen de los planos de zonas físicas o económicas	$ 56.588	$ 58.886	-$2.298
Ploteo de plano de manzana catastral urbano único formato (una plancha)	$ 33.641	$ 37.387	-$3.746

Fuente: Elaboración propia.

4.2. Propuesta Valores Sugeridos

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.

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 precios del municipio con esta referencia; así las cosas, se obtiene:

Tabla 2: Valores sugeridos.

PRODUCTO	Promedio del valor del producto	UVT
Certificados Catastrales		
Certificado Catastral	$ 19.246	0,45
Certificado plano predial catastral	$ 38.828	0,92
Certificado catastral especial	$ 39.069	0,92
Certificado de avaluó catastral	$ 37.013	0,87
Certificado catastral especial para territorios colectivos	$ 37.554	0,89
Información Catastral Urbana		0,00
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 54.321	1,28
Plano de conjunto con numeración de manzanas y nomenclatura vial a escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 90.185	2,13
Carta Catastral urbana formato grande	60732,25	1,43
Carta Catastral urbana formato pequeño	48403,25	1,14
Plano de zonas físicas, escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 129.769	3,06
Plano de zonas físicas, escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 222.078	5,24
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:1.000 a 1:4.000 cada uno.	180262	4,25

PRODUCTO	Promedio del valor del producto	UVT
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, topografía escalas 1:5.000 a 1:10.000 cada uno.	112174,6667	2,64
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:1.000 a 1:4.000	$ 202.313	4,77
Planos de zonas geoeconómicas escalas 1:5.000 a 1:10.000	$ 320.137	7,55
Información Catastral Rural		0,00
Plano de conjunto con delimitación veredas catastrales	$ 63.554	1,50
Carta Catastral rural a escala 1:10.000	$ 84.336	1,99
Carta Catastral rural a escala 1:25.000 a 1:50.000	$ 125.116	2,95
Plano de zonas físicas	$ 143.320	3,38
Planos de variables: usos, tipificación, vías servicios, todas las escalas	84562	1,99
Planos de zonas geoeconómicas rural	$ 188.440	4,44
Productos con Información Predial		0,00
Fotocopia de la ficha predial incluido croquis del predio	$ 49.185	1,16
Registros de la Base alfanumérica		
Formato de 1 a 150 registros por municipio	$ 7.219	0,17
Formato mayor a 150 registros por municipio	$ 707	0,02
Estadísticas	$ 51.700	1,22
Resoluciones de conservación	$ 530	0,01
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 0 y 50 Ha)	414940	9,78
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 50,1 y 100 Ha)	$ 687.664	16,21
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 100,1 y 500 Ha)	$ 973.492	22,95
Acto administrativo con efecto registral (área predio entre 500,1 y superiores)	$ 1.259.453	29,70
FORMATO DIGITAL		

PRODUCTO	Promedio del valor del producto	UVT
Capa de información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas urbanas en formato digital shape o geodatabase		
Capa de Zonas Físicas	$ 481.365	11,35
Capa de Zonas Geoeconómicas	$ 672.996	15,87
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	40230,5	0,95
Plano de zonas físicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 132.092	3,11
Plano de zonas físicas, escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	$ 217.754	5,13
Plano de zonas geoeconómicas, escalas 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 196.526	4,63
Plano de zonas geoeconómicas , escalas 1:5000 a 1:10000 (cada plancha)	$ 317.125	7,48
Plano conjunto a escala urbano 1:1000 a 1:4000 (cada plancha)	$ 53.090	1,25
Plano conjunto a escala urbano 1:5000 a 10000 (cada plancha)	$ 76.705	1,81
Plano de conjunto rural (contiene información de límites, sectores, veredas)	$ 63.723	1,50
Carta catastral rural escala 1:10000 (cada plancha)	$ 80.885	1,91
Carta catastral rural escala 1:25000 y 1:50000 (cada plancha)	$ 114.185	2,69
Plano de información de zonas físicas rurales (cada plancha)	$ 141.221	3,33
Plano de formación de zonas geoeconómicas rurales (cada plancha)	$ 199.826	4,71
Tabla de valores en pesos por metro cuadrado de las construcciones	$ 65.367	1.54

PRODUCTO	Promedio del valor del producto	UVT
Tabla de valores en pesos de las zonas geoeconómicas urbanas o rurales actualizadas	$ 65.367	1.54
Fotocopia del cuadro resumen de los planos de zonas físicas o económicas	$ 58.866	1.38
Ploteo de plano de manzana catastral urbano único formato (una plancha)	$ 37.837	0.89

Fuente: Elaboración propia.

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


REALTIX
Valor Compartido