ASISTENCIA TÉCNICA, TECNOLOGICA, OPERATIVA Y LOGISTICA PARA ADELANTAR EL PROCESO DE ACTUALIZACION CATASTRAL EN EL SECTOR II DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MONTERIA.

Municipio de Monteria (Córdoba)

Agosto 28/2024

INTRODUCCIÓN

La Ley 1955 de 2019 en su artículo 79, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 "Colombia Potencia Mundial de la Vida" mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, determina que "*La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural*". Esta misma Ley definió que cualquier entidad territorial podrá ser gestor catastral siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas y el respectivo proceso, de conformidad con lo previsto en la Resolución 1040 de 2023, "Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito", la que entró en vigencia el 10 de agosto de 2023, salvo lo dispuesto en los Títulos IV y V, que regula lo relativo a los procesos de la gestión catastral multipropósito (formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral) y las especificaciones técnicas de producto de la base de datos catastral, los cuales, según el artículo 8.4, rigen a partir del 1º de enero de 2024.

El siguiente documento se presenta al Municipio de Montería, como base para la prestación de asistencia técnica, tecnológica y operativa integral necesaria para adelantar el proceso de actualización catastral durante el segundo semestre del año en curso para un número previsto de diecinueve mil ciento cincuenta y cinco (19.155) predios urbanos, correspondientes al sector II dentro de la jurisdicción del gestor catastral municipal. La presente propuesta parte del principio de colaboración institucional entre las entidades públicas propio a la interadministratividad, en orden a la concurrencia de esfuerzos y actividades inherentes en la relación operativa entre gestor y operador a fin de determinar avalúos, requerir de insumos a terceros actuantes, convocatorias y socializaciones a interesados y beneficiarios, además de la coordinación armónica que el proceso de conservación pueda tener en predios incluidos en el alcance de las actualizaciones a adelantar.

DICITEC SEM ha ejecutado la asistencia técnica, tecnológica, operativa y logística en procesos de actualización catastral en los Municipios de Zipaquirá (Cundinamarca), Sopo (Cundinamarca), Cajicá (Cundinamarca) por medio del Contrato Interadministrativo 634-2021 celebrado con el Gestor Catastral Zipaquirá; lo mismo para el apoyo del proceso de actualización catastral del Municipio de Sahagún (Córdoba) por medio del contrato interadministrativo de alianza estratégica con su gestor municipal Gesscol 022-2022. Las cuantías de los contratos celebrados corresponden a efectos presupuestales en cuantía de $2,617,091,000 y $20.433.693.271 respectivamente.

ESQUEMA DE APOYO AL MUNICIPIO

En virtud a la naturaleza pública de la sociedad de economía mixta DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA CIVIL Y SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS DE GESTION PARA LAS REGIONES-DICITEC SEM, por medio de un contrato interadministrativo en el marco del estatuto general de contratación estatal, será prestada la asistencia técnica, tecnológica y operativa al municipio de Montería como gestor catastral municipal a fin de adelantar el proceso de actualización catastral, mismo que corresponde al conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral. Para la ejecución de este proceso se utilizará la mezcla de los métodos indirectos, directos, declarativos y colaborativos, partiendo del uso e integración de información mediante técnicas de ciencia de datos, que permitan identificar los cambios que se presentan entrela base catastral y la realidad de los inmuebles.

En el marco del esquema indicado, DICITEC SEM dispondrá en favor del Gestor catastral municipal los insumos, soportes, instrumentos técnicos y tecnológicos, recurso humano y las demás herramientas de gestión que propendan a que la información catastral de los predios actualizados sea consistente con la realidad física, jurídica y económica de los predios. Igualmente procederá a la ejecución del proceso masivo para actualizar un volumen previsto por el Gestor de 19.155 predios urbanos durante la vigencia en curso en el municipio de Montería, incluyendo aquellos procedimientos del enfoque multipropósito propuestos para aplicación en 2025 de la actualización realizada en el marco del contrato interadministrativo que se derive de la aprobación de la presente propuesta. En desarrollo de este proceso, se implementarán de conformidad con los lineamientos vigentes en la regulación nacional procedimientos del enfoque multipropósito del catastro como barrido predial, bases para la integración con el registro, incorporación de datos de informalidad, servicios digitales, todos estos mediante la incorporación de nuevas y mejores prácticas innovadoras y de mejora continua.

A efectos de los insumos disponibles, DICITEC SEM debe recibir del Municipio de Montería la información derivada de la ortofografía vigente y demás insumos que fueran utilizados para la realización de la actualización urbana parcial realizada en el año 2023; insumos que obrarán como soporte para el trámite y legalización de la actualización urbana que se derive de la asistencia técnica, tecnológica, logística y operativa que en esta propuesta se propone.

METODOLOGIA DE INTERVENCION

El apoyo asistencial al proceso de actualización catastral del sector II urbano del municipio de Montería se adelantará de manera estructurada y asincrónica para que las actividades a desplegar permitan identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la informacióncatastral en sus componentes físicos, jurídicos y económicos. Para la ejecución de este proceso, se utilizará una combinación costo-eficiente de los métodos permitidos por la normatividad vigente tales como directos, indirectos (dando prelación a estos), su combinación y otros métodos que permitan la identificación y localización de los predios y sus objetos, incluidoslos declarativos y/o colaborativos, seleccionados a partir de procesos enmarcados en inteligencia de negocios (BI) tales como analítica

de datos, modelado estadístico y matemático, minería de datos y análisis espacial que, aplicados sobre las fuentes deinformación primaria y secundaria, permitan generar valor agregado al proceso, optimizar el modelo de operación y tomar decisiones de cara al barrido predial y demás actividades que se adelantarán dentro del proceso de actualización.

Como lo indica la norma, la ejecución asistencial propuesta permitirá actualizar: i.) El componente físico en el cual se levantarán las variables físicas del predio con la respectiva representación geográfica de los objetos que lo conformen, incluyendo los datos de la informalidad en la propiedad y garantizando el cumplimiento de las especificaciones técnicas definidas por la máxima autoridad nacional -IGAC[1], ii.) El componente jurídico en donde se identificarán y reflejarán las diferentes relaciones de tenencia por tipo de dominio, reflejando los datos de identificación de las partes interesadas (para las posesiones y ocupaciones), a través de procesos masivos, con cruces de los registros de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y puntuales cuando ello se requiera, y iii.) El componente económico en el cual, mediante el uso de métodos masivos de valoración se buscará dar coherencia a los avalúos catastrales en relación con el comportamiento del mercado inmobiliario en sus diferentes sectores y usos.

Para asegurar la calidad del proyecto de actualización catastral desarrollado por el Gestor con el apoyo asistencial propuesto, se implementarán dos procesos transversales: de un lado, la participación ciudadana, que con mecanismos e instancias de interacción permanente con los diferentes grupos de valor propicien su colaboración efectiva para garantizar la eficacia del proceso; y de otro lado, los de gestión de la calidad para asegurar el cumplimiento de las especificaciones de producto determinadas por el IGAC.

Para la ejecución material del proyecto descrito a continuación DICITEC SEM gestionará los apoyos técnicos y operativos que requiera, sea de sus asociados institucionales o privados integrantes de la sociedad en su calidad de mixta, al igual que de aquellos proveedores de probada idoneidad registrados en su directorio de postulantes, en el marco de su manual de contratación. Igualmente en la ejecución del proyecto, DICITEC SEM priorizará la vinculación de personal operacional dentro de la población monteriana, así como la adquisición de bienes y servicios que puedan ser abastecidos localmente.

La estrategia de abordaje para la prestación de la asistencia técnica, tecnológica, operativa y logística al proyecto contempla el desarrollo de tres etapas dentro del marco de la actualización urbana del sector II a realizarse en el presente año 2024, así: preoperativa, operativa y posoperativa, las cuales se describen de forma sucinta a continuación:

Etapa preoperativa

En esta etapa se realizarán los diagnósticos y análisis de información, para consolidar el plan de trabajo detallado del proyecto y sus respectivos planes de gestión. En este momento se acota con el municipio el alcance total del esfuerzo, se presenta y aprueba la línea de acción requerida para alcanzar los objetivos en los tiempos estimados y los canales de interlocución con el Gestor Catastral. De igual manera se adelantarán las primeras actividades de socialización con los

[1] Entre otras las Resoluciones IGAC 388, 471 y la conjunta 499 IGAC /4218 SNR de 2020

principalesactores del gobierno local y actores estratégicos del territorio, las principales actividades adesarrollar en esta etapa son:

1. Con la información cartográfica (ortofotografía) y otras fuentes de información primaria y secundaria gestionadas directa o indirectamente con el municipio, se realizará el análisis cruzado que permita identificar los cambios presentados en el municipio producto de la dinámica inmobiliaria, respecto de la base catastral vigente y elaboración de los respectivos reportes indicativos de los predios nuevosy con probables cambios físicos y su localización geográfica. A efecto de reconocer aquellos predios que estando dentro de los sectores a actualizar por parte de DICITEC SEM, tengan abiertos trámites por conservación, el gestor deberá marcar estos predios en trámite, mismos que no serán incluidos dentro del universo predial a actualizar en orden a la normativa vigente, en tanto tales trámites no pueden verse afectados por la actualización y el gestor deberá continuar y resolver por sí o por sus prestadores los trámites de los predios indicados.

2. Elaboración y presentación para aprobación por parte del municipio del plan de trabajo detallado del proyecto, en el que se definan los lineamientos a aplicar dentro del alcance total del esfuerzo, la línea de acción requerida para alcanzar los objetivos en los tiempos estimados, los mecanismos de seguimiento y control, así como los canales de interlocución.

3. Elaboración y presentación para aprobación por parte del municipio del documento con para adelantar la gestión catastral de los sectores a actualizar, en donde se incluya el organigrama de los grupos internos de trabajo, al igual que para la oficina o sede de informática y telecomunicaciones, así como los responsables de la asistencia al proceso de actualización, incluidos los responsables de la parte operativa de catastro y los profesionales, técnicos y demás en las diferentes áreas responsables de los procesos de formación y actualización de la información catastral, mercado inmobiliario, administrador del sistema de información catastral, coordinador o supervisor de catastro, funcionarios o contratistas de atención al público, funcionarios o contratistas asignados a la digitalización de la información gráfica predial y/o técnicos operativos y, en general, del personal que intervendrá en el desarrollo y ejecución del contrato.

4. Convocatoria y realización de las primeras actividades de socialización (primer nivel), con el acompañamiento de las autoridades locales, elaboración y presentación de las evidencias de las actividades realizadas.

Entregables Etapa preoperativa

1. Plan integral de trabajo, en donde se presenta el organigrama del proyecto, el cronograma que detalle las actividades de la etapa preoperativa, operativa y posoperativa, aseguramiento de la calidad, consolidación de la información capturada y generación de la base de datos. Este incluirá plan de comunicaciones con el respectivo mapa de actores preliminar y plan de gestión de la calidad.

2. Documento de diagnóstico y caracterización del territorio con sus condiciones sociales, físicas, jurídicas, económicas y prediales, a partir del análisis de fuentes secundarias de información disponibles. Este debe contener análisis de fuentes, identificación de inconsistencias del componente gráfico, jurídico y alfanumérico, identificación de las zonas de intervención e identificación preliminar de los métodos de reconocimiento predial.

3. Evidencias de las actividades de interlocución de primer nivel realizadas, tales como formato de informe de participación comunitaria con los respectivos anexos (soportes de medios de convocatoria utilizados tales como comunicaciones y otros ajustados al plan de comunicaciones; lista de asistencia diligenciada; soportes fotográficos o video audiovisual; encuestas de satisfacción diligenciadas), entre otros.

Etapa operativa

A través de este proceso se desarrollarán todas las actividades requeridas para dar cumplimiento al proceso de actualización catastral, con el despliegue del plan de gestión integral del proyecto a fin de satisfacer los requisitos acordados con el municipio. Implica la articulación y sincronización de los recursos, gestionar el involucramiento de los grupos deinterés y orquestar la integración y desarrollo de las actividades propias de la ejecución en sus diferentes componentes. Las principales actividades por desarrollar son:

- Propuesta de acto administrativo de apertura del proceso de actualización para la revisión, firma, expedición y publicación en el diario oficial por parte del gestor catastral.

- Levantamiento predial, el cual incluye las actividades propias de los componentes físico, jurídico y económico, así:

Componente físico y jurídico.

Inicia con una fase de pre-reconocimiento con el cargue en el sistema de información geográfica de los datos de las bases catastrales de los predios "marcados" con posibles cambios en el componente físico identificados en la actividad anterior, de tal manera que, mediante el análisis de los insumos disponibles (ortofoto y otras), los reconocedores en oficina y eventualmente en campo validen la información identificada (cambios de área, usos, destinos, entre otros) , e incluyan nuevas marcas que identifiquen en sus recorridos (virtuales y presenciales).

Con la información de la caracterización territorial, paralelamente se utilizarán medios alternos de comunicación para instar a los propietarios, poseedores u ocupantes para que, a través de métodos declarativos o colaborativos, aporten información útil para el procesode actualización en sus componentes físico y jurídico. Producto de estas actividades y la información aportada por la comunidad, se contará con una base consolidada de marcas para realizar los ajustes físicos correspondientes.

De igual manera se levantarán y analizarán las ofertas y/o transacciones inmobiliarias que se encuentren a partir de inspección visual, complementándolas con la captura automatizada de páginas web especializadas, y aquella información que provenga de fuentes secundarias que pueda gestionar y/o disponer el municipio, tales como, registro público de la propiedad e información proveniente del sistema financiero. Producto de los cruces de base de datos y el levantamiento de información jurídica puntualen notarias y oficinas de registro, el equipo jurídico recopilará información de reglamentosde propiedad horizontal y otros documentos pertinentes, sobre aquellos predios querequieran actualización en este componente. Luego, para iniciar la fase de reconocimiento predial se dispondrán los resultados obtenidospor unidad de intervención, a fin de contar con resultados segmentados geográficamente y,de esta manera, iniciar la intervención puntual del levantamiento predial por métodos directos e indirectos siguiendo la especificación técnica establecida.

Para los predios con régimen de propiedad horizontal se levantarán las unidades tipo (apartamentos, parqueaderos, depósitos o bodegas) y a partir de allí se irradiarán al resto de las unidades de acuerdo con los reglamentos de propiedad horizontal. De otra parte, serealizará un tratamiento diferencial en áreas de manejo especial (predios de propiedad colectiva de grupos étnicos, parques naturales, entre otros según la información que para tales efectos disponga el municipio). Como lo estipula el Decreto 148 de 2020 se registrarán las construcciones u ocupaciones deorigen informal; así mismo, en caso de requerirse, se levantarán para predios formales las actas de colindancia cuando existan conflictos en los linderos y se manifieste la voluntad entre las partes, para el trámite por vía de conservación en la autonomía del gestor catastral, razón por la cual no deberán entenderse como no actualizados. De igual forma, se levantarán las servidumbres de tránsito, según lo definido en la normatividad vigente y de acuerdo con las tolerancias definidas por el ente rector para tal fin.

Componente económico

El avalúo catastral de un predio es el valor resultante de un ejercicio técnico que, en ningúncaso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para obtener los avalúos de forma masiva para todos los predios que componen el municipio, la propuesta metodológica plantea apoyarse en la metodología de Zonas Homogéneas Físicas(ZHF) y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) para agrupar predios según las principales características que tienen incidencia en el valor y posteriormente hallar el valordel terreno. Por su parte, las construcciones serán valoradas a partir de tipologías, tablas devalor y modelos econométricos. Lo anterior, considerando un diseño muestral probabilístico, aplicado según las características prediales halladas en el diagnóstico territorial y los cambios físicos obtenidos producto de la actualización.

Como principal insumo se dispondrá de información de mercado inmobiliario consolidado apartir de distintas fuentes, el cual será depurado y analizado mediante técnicas estadísticas y complementado posteriormente con avalúos puntuales en predios identificados bajo criterios de representatividad y aleatoriedad, garantizando así calidad en las estimaciones.

Es importante mencionar que los predios con características especiales (aquellos que no se transan en el mercado, centros comerciales, predios de gran extensión, entre otros) tendrán un tratamiento y análisis puntual. Los avalúos serán realizados bajo las diferentes metodologías contempladas en el Decreto 148 de 2020 y Resolución IGAC 620 de 2008 (método de comparación o de mercado, método-técnica residual para el caso de lotes, método de capitalización de renta o ingresosy el método de costo de reposición) y serán sustentados y aprobados en comités luego de verificar la información que sustente cada uno de los valores propuestos.

Para la determinación del valor del suelo, y como se anotó anteriormente, se parte de la determinación de ZHF, esta metodología en general está asociada a las variables que más inciden en la renta que produce un inmueble. En este sentido se identificarán los espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, usoactual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificacionesu otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Para la determinación del valor de las construcciones se acude a la determinación de tipologías constructivas, a partir de las especificaciones constructivas, el uso (industrial, comercial, residencial, oficinas) y otras variables relevantes.

Una vez aprobados los valores puntuales y analizado el comportamiento a nivel muestral, se procederá a la estimación a partir de modelos de precios hedónicos y tablas de valor (según sea el caso) en la totalidad de predios urbanos, considerando las tipologías prediales y garantizando el cumplimiento de supuestos y niveles adecuados de precisión.

Finalmente, se procederá a la liquidación de los avalúos comerciales integrales para el casode la propiedad horizontal y parciales en otro caso, y posterior a este el cálculo del avalúo catastral de acuerdo con distintos escenarios de ponderación (teniendo como piso el 60% en relación con el avalúo comercial). A partir de dichos escenarios, será posible, junto con las autoridades locales, tomar decisiones frente a la relación avalúo catastral/avalúo comercial o la implementación de medidas tributarias que permitan mitigar el impacto de los incrementos en el avalúo catastral. Para este fin se dispondrá un recurso especializado en materia tributaria.

Componente social (Gestionar las comunicaciones y los grupos de interés)

Se abordarán en esta etapa operativa las socializaciones de nivel 2 y 3 de proyecto, de acuerdo con lo definido en el plan de comunicaciones y de gestión de grupos de interés, enestrecha coordinación con la Oficina de Comunicaciones del municipio, o quien haga sus veces. En relación con el nivel 2 de socialización se realizarán actividades con los líderes comunitarios, con énfasis en miembros de Juntas de Acción Comunal, de tal forma que se proporcione información sobre los alcances de la operación catastral y realimentar la información consolidada en la caracterización territorial.

De igual forma, en el transcurso del proceso operativo, se realizarán actividades (reuniones - presenciales y virtuales con el apoyo de los gestores sociales, personas oriundas del municipio con ascendencia comunitaria que serán contratados por el proyecto-, comunicaciones personalizadas, cuñas radiales, perifoneo, pancartas, entre otros canales a utilizar), a través de las cuales se informará a propietarios, poseedores u ocupantes del territorio objeto de intervención el alcance del proyecto y las condiciones temporales de intervención.

Es de anotar que, en desarrollo de la gestión del plan de comunicaciones y los grupos de interés, se garantizará que la recopilación, creación, distribución, almacenamiento, recuperación, gestión, monitoreo y disposición final de la información del proyecto sean oportunos y adecuados, de igual manera, a partir de la matriz de identificación de interesados (mapa de actores), construido en la fase preoperativa, se gestionará el involucramiento de las partes interesadas para satisfacer sus necesidades y expectativas, abordar los incidentes y fomentar su participación.

Las estrategias de socialización y participación garantizarán no solo la sensibilización, la vinculación y participación efectiva y activa de los diferentes actores locales, institucionales y sociales durante todo el proceso de ejecución, sino que además estarán acompañadas de personas vinculadas al proyecto provenientes del municipio con ascendencia comunitaria. La estrategia se basa en los siguientes principios: i.) la adecuada caracterización de losdiferentes actores, identificando sus intereses, expectativas, importancia e influencia; ii.) articulación y coordinación entre el operador, autoridades locales y grupos de valor, de tal manera que se pueda consolidar una intervención integral y coherente; iii.) amplia convocatoria de los actores locales (presencial, con prevalencia en el uso de canalesvirtuales), con mensajes claros y precisos para cada grupo de interés y mecanismos de intervención pedagógicos e incluyentes, que permitan la interacción con las comunidades, las organizaciones, los actores del sector productivo, las Juntas de Acción Comunal, líderes sociales, dueños de los predios e interesados, así como de las autoridades étnicas reportadas por el municipio. Cada encuentro estará debidamente registrado en actas y en la medida de lo posible con documentación audiovisual del proceso.

Para el cierre de esta fase operativa, se proyecta y suscribe el acto administrativo de cierre con todos los apartes normativos y los sustentos técnicos para la suscripción por parte del gestor catastral.

Gestión de calidad

Para gestionar la calidad del proyecto, el plan de gestión de la calidad aprobado para el proyecto se desplegará en actividades ejecutables de calidad que incorporen políticas y estándares de calidad establecidos y aplicables. Para esto, se adelantarán las siguientes actividades:

- Se estructurará un plan de gestión de la calidad para el proyecto, conformado por actividades ejecutables de calidad que incorporen al proyecto las políticas y estándares de calidad establecidos y aplicables.

- Se diseñará e implementará un adecuado modelo de calidad, que responda a los requerimientos, en forma de especificaciones técnicas para los productos de información

generados por los procesos de formación y actualización catastral, así como la adopción delmodelo LADM_COL vigente que, a partir de la definición semántica estandarizada y única de los datos, facilite la interoperabilidad entre los sistemas de información de las instituciones que producen o administran información de tierras en el país.

- Dentro del modelo de calidad, se diseñarán y adecuarán submodelos de aseguramiento dela calidad de productos de información geográfica, que permitan su aplicación al caso de los datos catastrales. Este submodelo de aseguramiento incluye perspectivas estratégicas, tácticas y operacionales.

- Se desplegará por medio del modelo de calidad de producto y operativamente con un esquema de calidad de producto. El modelo y los esquemas permitirán trabajar con conjuntos de productos para dar mayor consistencia e interoperabilidad a los productos y simplificar las labores relativas a la gestión de la calidad en el marco del catastro multipropósito.

- En este contexto, se definirán unas directrices que permitan introducir la idea de calidad en todos los procesos relacionados con los datos catastrales, y que estas, establezcan un marcoconocido y asumido por las partes (Municipio-Supervisor, operador, equipos de coordinación, supervisión, reconocedores etc.), el objetivo será poder obtener productos de calidad de una manera eficaz y eficiente.

- Se implementarán los planes acordados para dar respuesta a los riesgos, con el propósito de asegurar que las respuestas se ejecuten como se planificaron, a fin de abordar la exposición al riesgo del proyecto en general, minimizar las amenazas individuales del proyecto y maximizar sus oportunidades individuales.

Entregables Etapa operativa

1. Evidencias del avance en el reconocimiento predial por unidad de intervención, tales como informe de avance, base de datos con la información física actualizada y formatos de aseguramiento de calidad.

2. Evidencias del avance en el componente jurídico por unidad de intervención, tales como informe de avance, base de datos con la información jurídica actualizada y formatos de aseguramiento de calidad.

3. Evidencias del avance en el componente económico por unidad de intervención, tales como informe de avance, base de datos con la información de mercado, insumos para la conformación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, insumos para la liquidación del avalúo comercial (presupuestos de obra, muestreo, avalúos puntos de investigación, tablas de valor o modelos econométricos) y formatos de aseguramiento de calidad.

4. Evidencias de avance en las actividades de interlocución de segundo y tercer nivel realizadas, tales como formato de informe de participación comunitaria con los respectivos anexos (soportes de medios de convocatoria utilizados tales como perifoneo, cuñas radiales, mensajes redes y otros ajustados al plan de comunicaciones y enfoques diferenciales; lista de asistencia diligenciada; soportes fotográficos o audiovisuales; encuestas, mapa de actores actualizado con su correspondiente observación de avance en las jornadas de interlocución.

5. Reportes de avance en la gestión de calidad del componente físico, jurídico, económico y social, tales como informe y formatos.

Etapa post-operativa

Por último, la etapa posoperativa, está compuesta por las acciones a llevar a cabo para completar o cerrar formalmente el proyecto a partir de la verificación en el cumplimiento del alcance establecido. Las principales actividades son:

- Realizar la Consolidación de las Bases catastrales actualizadas en la solución tecnológica en el modelo LADM_COL vigente y con la asignación del Código Homologado de IdentificaciónPredial (Resolución 045 de 2021 emitida por el IGAC).

- Producto del ejercicio asistencial a la actualización en donde se realizan los reportes y estadísticas para que el municipio conozca los principales cambios que se presentaron en las bases catastrales y, de manera particular y para su actuación, se le entregará la relación de los predios frente a los cuales se realizaría la actualización masiva de linderos para la rectificación de área ante el registro.

- Con la información consolidada se realizará, la socialización nivel 4 a través de reuniones virtuales y/o presenciales, en esta se comunicará los resultados del proceso.

Entregables Etapa posoperativa

1. Proyecciones de incrementos esperados a fin de que la administración municipal tome decisiones frente a la modificación del estatuto tributario y la adopción del porcentaje del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios.

2. Base de datos catastral actualizada, cumpliendo la especificación técnica definida en el modelo de levantamiento catastral del LADM_COL Versión 1.2.

3. Documentación digital y/o física recolectada durante el desarrollo del proceso de actualización catastral para los componentes físico, jurídico, económico y social.

4. Memorias del proceso de actualización catastral de acuerdo con la estructura y contenido descrito en el anexo 7 de la Resolución 1040 de 2023.

5. Evidencias de las actividades de interlocución de cuarto nivel realizadas, tales como formato de informe de participación comunitaria con los respectivos anexos (soportes de medios de convocatoria utilizados tales como perifoneo, cuñas radiales, mensajes redes y otros ajustados al plan de comunicaciones y enfoques diferenciales; lista de asistencia diligenciada; soportes fotográficos o video audiovisual; encuestas de satisfacción diligenciadas, entre otros, mapa de actores actualizado con su correspondiente observación de avance en las jornadas de interlocución.

6. Proyección acto administrativo de clausura, en el cual el gestor catastral ordena la renovación de la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido actualizados, y determina la vigencia fiscal de los avalúos catastrales a partir del 1 de enero del año siguiente al cierre del proceso mencionado.

VALOR DEL PROYECTO Y ESQUEMA DE RETRIBUCION

El contrato interadministrativo propuesto ha sido calculado bajo la modalidad de Precio Unitario Fijo por predio actualizados, precio que corresponde al valor unitario de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON SESENTA CENTAVOS. ($249.735,60) incluido IVA. Las actividades propias a la asistencia técnica, tecnológica, operativa y logística para la actualización catastral no se configuran como un servicio profesional que deba liquidarse tributariamente como honorarios en lo que corresponde a retención en la fuente; las actividades a desarrollar corresponden a un servicio técnico en los términos del objeto del contrato a los cuales debe aplicarse retención en la fuente por servicios.

Con base en el precio unitario fijo antes indicado para la asistencia técnica, tecnológica, operativa y logística para la actualización de predios del sector denominado “sector II” en la zona urbana de Montería, el valor previsto para la actualización de diecinueve mil ciento cincuenta cinco (19.155) predios urbanos corresponderá para efectos de valor fiscal del contrato al monto de CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($4.783.685.418) INCLUIDO IVA.

El valor total definitivo del contrato interadministrativo, corresponderá a aquel resultante al cierre de la actualización de aplicar el precio unitario fijo propuesto al número total de predios ciertos actualizados que se indiquen en la resolución de cierre del proceso de actualización del sector II. En cualquier caso, serán liquidados para su correspondiente cobro y pago por parte del Municipio la totalidad de predios que resulten tras el proceso de actualización que sean incluidos en la resolución de cierre en 2024, para su pago de conformidad con las disponibilidades presupuestales previo a la liquidación del contrato interadministrativo.

ESQUEMA DE RETRIBUCION

ACTUALIZACION URBANA “SECTOR II”

PAGO	HITO PROYECTO	VALOR
PRIMER PAGO	APROBACION PLAN DE TRABAJO	$1.900.000.000
SEGUNDO PAGO	PRESENTACION ENTREGABLES ETAPA PREOPERATIVA	$1.300.000.000
TERCER PAGO	PRESENTACION ENTREGABLES ETAPA OPERATIVA	$1.300.000.000
CUARTO PAGO	PRESENTACION ENTREGABLES ETAPA POST-OPERATIVA	$283.685.418
	TOTAL	$4.783.685.418

El monto correspondiente al precio unitario fijo por el número mayor número de predios que resulten de la actualización catastral del Sector II, por encima de los 19.155 predios indicados como base, deberá ser liquidado y pagado de manera previa al acta de liquidación del contrato interadministrativo.

PLAZO DE EJECUCION

EL PROCESO DE ACTUALIZACION DESCRITO EN ESTA PROPUESTA SERA ADELANTADO DESDE LA SUSCRIPICION DEL ACTA DE INICIO DEL CONTRATO, HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

VIGENCIA DE LA PROPUESTA

En virtud al tiempo disponible para la ejecución del objeto del contrato interadministrativo que se derive de la aceptación de la presente propuesta, la misma se encuentra vigente hasta el 30 de agosto de 2024.

COORDINACION TECNICA DE PREPARACION PARA LA CELEBRACION DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO

Con el propósito de asegurar la ejecución armónica y sincrónica del proyecto, una vez aprobada la propuesta se recomienda la realización de una mesa técnica de afinamiento que confirme las siguientes premisas:

1. Se cuenta con la ortofoto urbana que cumple con la especificación técnicas, los parámetros y medidas de calidad contempladas en la Resolución IGAC 471 de 2020 “Por medio de la cual se adoptan las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de cartografía básica oficial de Colombia”.

2. La información catastral será dispuesta en el modelo LADM_COL entregado por el gestor catastral en su versión oficial, para su entrega e interoperabilidad con el sistema dispuesto por la autoridad nacional.

3. Se recibirá apoyo permanente del municipio en la gestión interna que sea necesaria, como acompañamiento de la policía (solo en casos eventuales), convocatorias a grupos particulares o de especial atención y solicitudes de ingreso a predios específicos.

4. La información de fuentes primarias y secundarias estará dispuesta en los tiempos previstos en el cronograma y en los formatos requeridos.

5. Se contará con la disponibilidad del equipo humano por parte del municipio (según sea establecido en el plan de trabajo) para la aprobación de cada uno de los entregables y conforme a los cronogramas definidos, se deberá dar respuesta oportuna para no poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos del proyecto.

6. La propuesta no contempla proceso de conservación ni ordenamiento social de la propiedad. La inscripción en las bases de datos no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición. Todo trámite con radicado vigente sin resolver sobre predios incluidos dentro del Sector II a actualizar, deberá culminar su trámite por conservación.

7. El gestor catastral recibirá y aceptará los insumos entregados en los tiempos definidos en el plan de trabajo para asegurar el cumplimiento de los objetivos del proyecto.

Sin otro particular y agradeciendo al Municipio de Montería su invitación al análisis técnico que permita la realización del proyecto que ha sido descrito en esta propuesta, se suscribe muy cordialmente,



Enrique López Pinilla.
Representante Legal
DICITEC S.E.M.
www.dicitecsem.com