DICITEC.S.E.M.

Documento de avance etapa operativa

Alcaldía de Montería

Contrato Interadministrativo CD-SPM-766-2024

Diciembre de 2024

DICITEC.S.E.M.

Contenido

1. Introducción 3
2. Bases de datos 3
2.1. Migración y Modelado de Datos (LADM): 4
2.2. Depuración y Prerreconocimiento: 4
2.3. Base de Datos de Campo: 4
2.4. Digitalización y Consolidación de Datos: 4
2.5. Aseguramiento de Calidad y Consolidación Final: 4
3. Componente Físico 5
3.1. Depuración de Datos Existentes: 5
3.2. Prerreconocimiento: 6
3.3. Reconocimiento de campo: 8
3.4. Cargue de Datos y Avance: 12
3.5. Digitalización de la información: 13
4. Componente Jurídico 14
Cambios de nombre de interesado 15
5. Componente Social: 19
5.1. Identificación y análisis de actores: 19
5.2. Plan de comunicación y convocatoria: 19
5.2.1. Gestión y Aprobación de Piezas Gráficas 19
5.3.2 Emisora y micrositio Web 20
5.3.3 Ferias Informativas y Mesas de Trabajo: 20
5.3. Interlocuciones con Actores Comunitarios: 21
6. Componente Económico 22
Análisis información normativa 22
Elaboración de Zonas Homogéneas Físicas 25
Puntos muestra 26
Investigación de mercado 27

DICITEC.S.E.M.

7. Listado de anexos 29

Ilustraciones

Ilustración 1 Esquema bases de datos 5
Ilustración 2 Avance prerreconocimiento 7
Ilustración 3 Avance Prerreconocimiento 8
Ilustración 4 Cantidad de Predios Asignados por UI 9
Ilustración 5 Mapa de UI Asignadas 9
Ilustración 6 Estado GPKG 10
Ilustración 7 Estado GPKG por UI 11
Ilustración 8 Mapa GPKG Entregados para Cargue 11
Ilustración 9 Mapa de Datos Cargados 12
Ilustración 10. Avance Digitalización en el esquema de salida 13
Ilustración 11 Comparación áreas físicas y jurídicas 15
Ilustración 12 Análisis cambio de propietarios 16
Ilustración 12.1. Verificación en VUR 18
Ilustración 13 Piezas Graficas 20
Ilustración 14 Feria Informativa y mesas de trabajo 21
Ilustración 15 Interlocuciones Nivel II 21

DICITEC.S.E.M.

1. Introducción

El presente informe tiene como objetivo presentar un análisis detallado del estado de avance del proceso de actualización catastral multipropósito en el sector 02 de la zona urbana del municipio de Montería, Córdoba. Este proyecto se desarrolla en el marco de las políticas nacionales para la modernización de la gestión catastral, buscando optimizar la información disponible sobre los predios urbanos mediante la recolección, actualización y consolidación de datos físicos, jurídicos, económicos y sociales.

La actualización catastral es una herramienta fundamental para el ordenamiento territorial, la gestión urbana eficiente y la correcta administración de los recursos municipales. Este proceso permite generar una base de datos confiable que respalde la planificación urbana, el control de impuestos y la seguridad jurídica de los propietarios. En este contexto, el sector 02 de Montería ha sido priorizado por su dinamismo urbano y la necesidad de ajustar la información catastral existente para reflejar la realidad actual de sus predios.

El proyecto de actualización catastral se estructura en diversos componentes que abordan aspectos críticos para garantizar una visión integral y precisa del territorio. Estos componentes incluyen el análisis físico de los inmuebles, la verificación de datos jurídicos asociados, la valoración económica de los predios y un componente social que asegura la participación activa de la comunidad en todo el proceso. Cada uno de estos componentes trabaja de manera coordinada para lograr una base de datos robusta y actualizada, capaz de satisfacer las necesidades de información tanto para los habitantes del sector como para las entidades administrativas.

Adicionalmente, el informe abarca aspectos de la administración y puesta en marcha del proyecto, destacando la importancia de la estructura organizacional, la gestión del personal y los recursos tecnológicos utilizados para llevar a cabo las actividades operativas. Se describe también la gestión de las bases de datos, las metodologías de consolidación de información y la interconexión de los distintos sistemas de información catastral y registral para garantizar la precisión y coherencia de los datos.

Se ofrecen datos cuantitativos que respaldan los avances logrados, así como gráficos y tablas que facilitan la comprensión de los resultados. El objetivo final es proporcionar una visión clara y completa del progreso del proyecto, identificando tanto las fortalezas como las áreas que requieren atención adicional para asegurar el éxito de la actualización catastral en el sector 02.

2. Bases de datos

Para el proceso de actualización catastral del sector 02 de Montería, se ha implementado una serie de bases de datos que permiten estructurar, almacenar y consolidar la

DICITEC.S.E.M.

información recolectada, garantizando la consistencia y precisión en los componentes físicos, jurídicos y económicos.

2.1. Migración y Modelado de Datos (LADM):

La información suministrada al inicio del proceso fue migrada al modelo de datos LADM_COL (Land Administration Domain Model), un estándar internacional aplicado a Colombia que facilita la integración de datos catastrales y registrales. Esta estructura inicial permitió organizar los datos en un formato compatible y flexible, asegurando su uso eficiente en las etapas siguientes del proyecto.

2.2. Depuración y Prerreconocimiento:

Con la información estructurada en el modelo LADM, se llevó a cabo un proceso de depuración y prerreconocimiento, mediante el cual se actualizaron y validaron los datos preliminares en una segunda base de datos, denominada BD_1 (Base preoperativa). Esta base de datos sirve como insumo principal para el equipo encargado de realizar el reconocimiento en campo, ya que contiene la información previamente depurada y verificada, reduciendo el margen de error y facilitando el trabajo en terreno.

2.3. Base de Datos de Campo:

Durante el reconocimiento directo en campo, los reconocedores recopilan información actualizada de cada predio, incluyendo datos constructivos, uso y modificaciones. Estos datos se cargan en una base de datos específica denominada BD_2 (Base Campo). Esta base almacena el soporte de toda la información recolectada directamente en terreno y constituye el insumo principal para el proceso de digitalización de predios que presentan modificaciones geográficas.

2.4. Digitalización y Consolidación de Datos:

Los predios que presentan modificaciones geográficas identificadas en la BD_2 (Base Campo) son sometidos a un proceso de digitalización, en el cual se actualizan sus registros y se incorporan los cambios detectados en las áreas y características físicas. Toda esta información se consolida en la BD_3 (Base de Salida), que constituye la base final sobre la cual se realiza el último aseguramiento de calidad.

2.5. Aseguramiento de Calidad y Consolidación Final:

En la BD_3 (Base de Salida) se realiza un proceso de aseguramiento de calidad que abarca verificaciones detalladas para garantizar la consistencia en los datos físicos, jurídicos y económicos. Este proceso es esencial para asegurar que la información final sea precisa y esté alineada con los estándares técnicos y normativos del proyecto. Una vez validada, esta información se entrega en el formato XTF, lista para ser integrada y utilizada en el sistema de información catastral.

DICITEC.S.E.M.

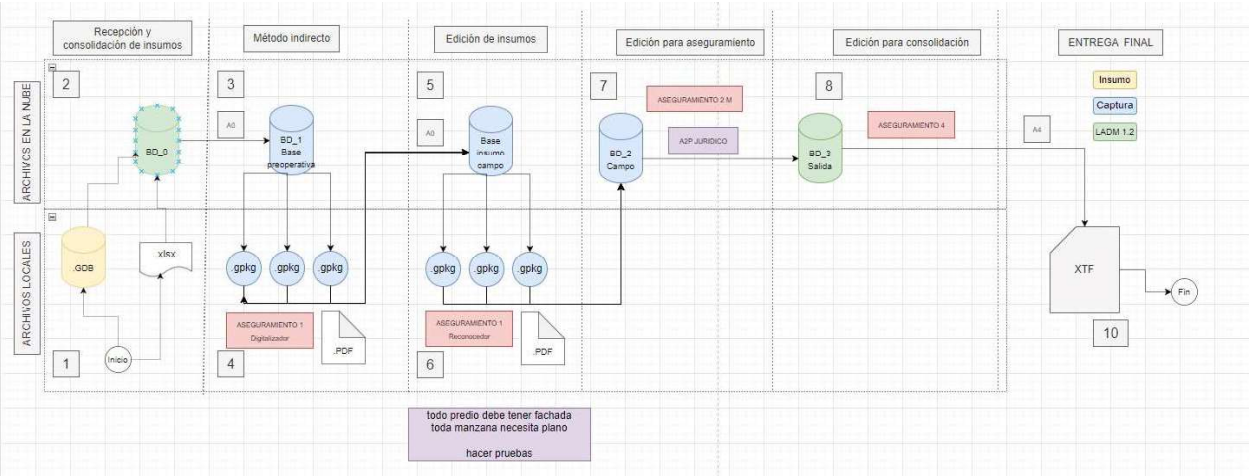


Ilustración 1 Esquema bases de datos

3. Componente Físico

3.1. Depuración de Datos Existentes:

La depuración de datos consiste en ajustar y corregir las inconsistencias presentes en la base de datos catastral proporcionada como insumo para el inicio del proceso de actualización. Las inconsistencias verificadas incluyen omisiones catastrales (predios con información alfanumérica sin correspondencia geográfica), comisiones catastrales (predios con datos geográficos, pero sin información alfanumérica asociada), predios sin Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI), predios con FMI duplicados y predios con FMI cancelados.

Hasta la fecha, se han identificado un total de 5,358 inconsistencias, de las cuales se han resuelto 4.087. En cuanto a las omisiones, se ha logrado corregir el 97% de los registros, reduciendo los errores de 2,705 a 2,630. En términos de comisiones, el avance ha sido del 99%, con una corrección de 277 registros iniciales a solo 274. Las inconsistencias más significativas se han encontrado en los folios nulos, con un avance del 47%, lo que ha permitido reducir de 1,916 a 907 los registros afectados. Respecto a los folios duplicados, se ha alcanzado un avance del 51%, corrigiendo 304 registros originales a 156. Por último, en los folios cerrados, se ha logrado depurar el 77%, con una reducción de 156 a 120 registros. En total, el proceso de depuración ha corregido un 76% de las inconsistencias encontradas en los registros iniciales, pasando de 5,358 a 4,087 registros corregidos, lo que refleja un avance significativo en la mejora de la calidad de los datos catastrales.

A continuación, se presenta un desglose detallado de los datos mencionados.

DICITEC.S.E.M.

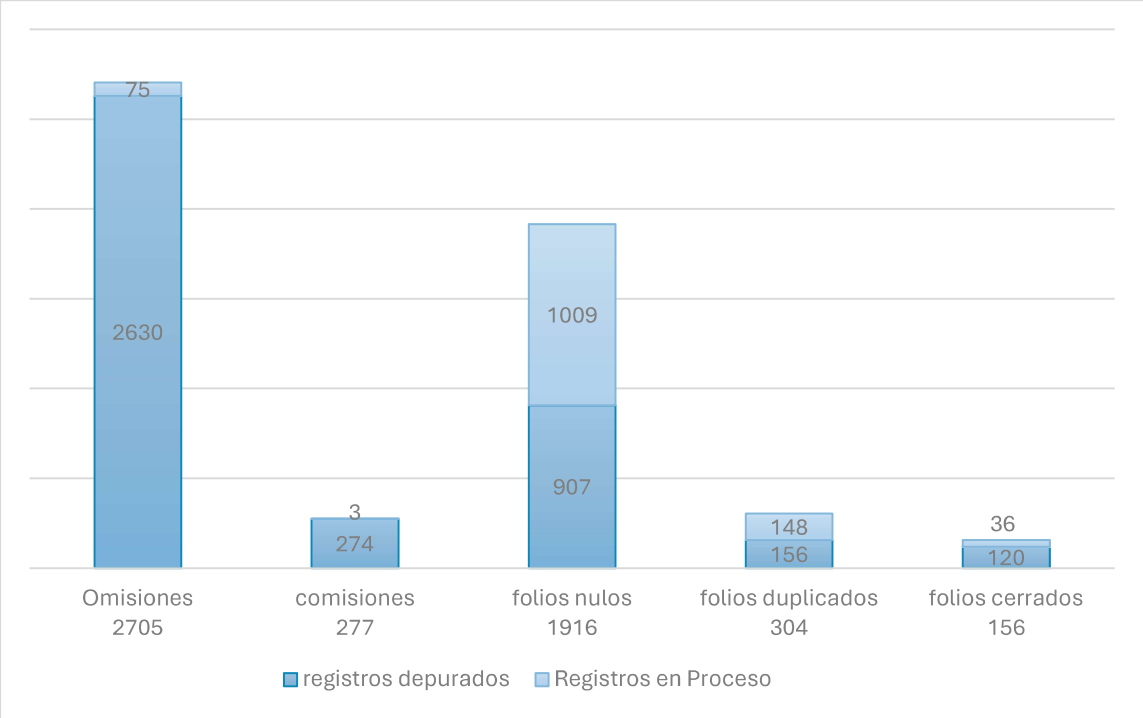


Tabla 1 Depuración de datos

3.2. Prerreconocimiento:

Como parte del proceso de actualización catastral, se está llevando a cabo una revisión preliminar de los predios del sector 02, mediante el análisis de información secundaria que permite identificar características constructivas, usos y tipologías de las edificaciones. Esta información sirve como insumo adicional para las actividades de reconocimiento que se realizan en campo. La actividad se desarrolla conforme al orden de las unidades de intervención establecidas en el proyecto.

Durante esta primera etapa, se realiza la integración de datos, el ajuste de terrenos con respecto al insumo de la ortofotomosaico, identificación de manzanas complejas e irregulares que requieran una primera visita puntual para la toma de medidas de frentes que permitan un ajuste más aproximado de los terrenos en la base.

Posterior a la identificación de estas manzanas e integración de la información, se realiza la digitalización de unidades de construcción, junto con la asignación de tipologías y características correspondientes a cada unidad; se realiza también la digitalización de propiedad horizontal identificada durante el proceso de depuración, así como la digitalización de predios omitidos identificados.

DICITEC.S.E.M.

Hasta la fecha, se ha asignado el prerreconocimiento para la verificación de información hasta la unidad de intervención 19, cubriendo un total de 19,735 predios, de los cuales se encuentran pendientes por procesar y entregar 600 predios.

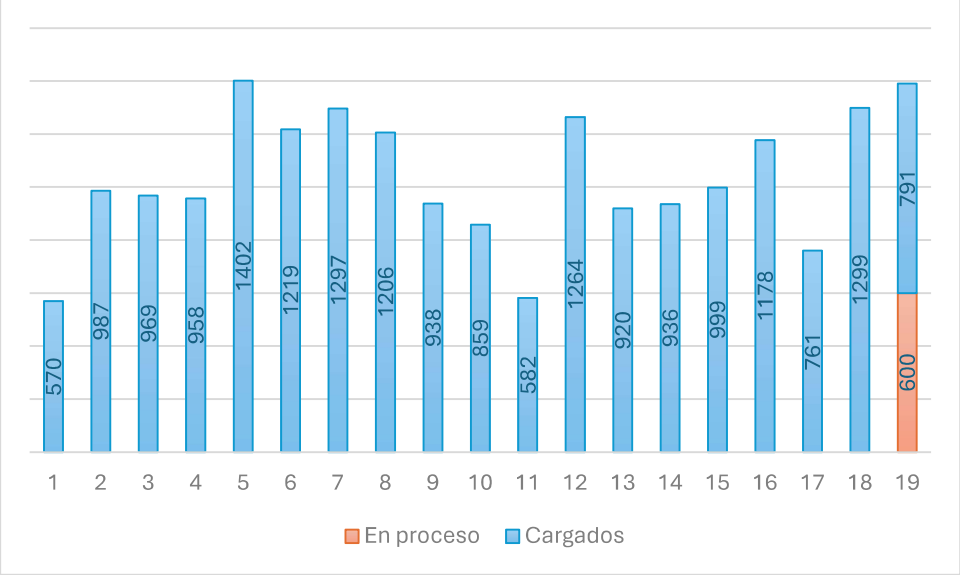


Ilustración 2 Avance prerreconocimiento

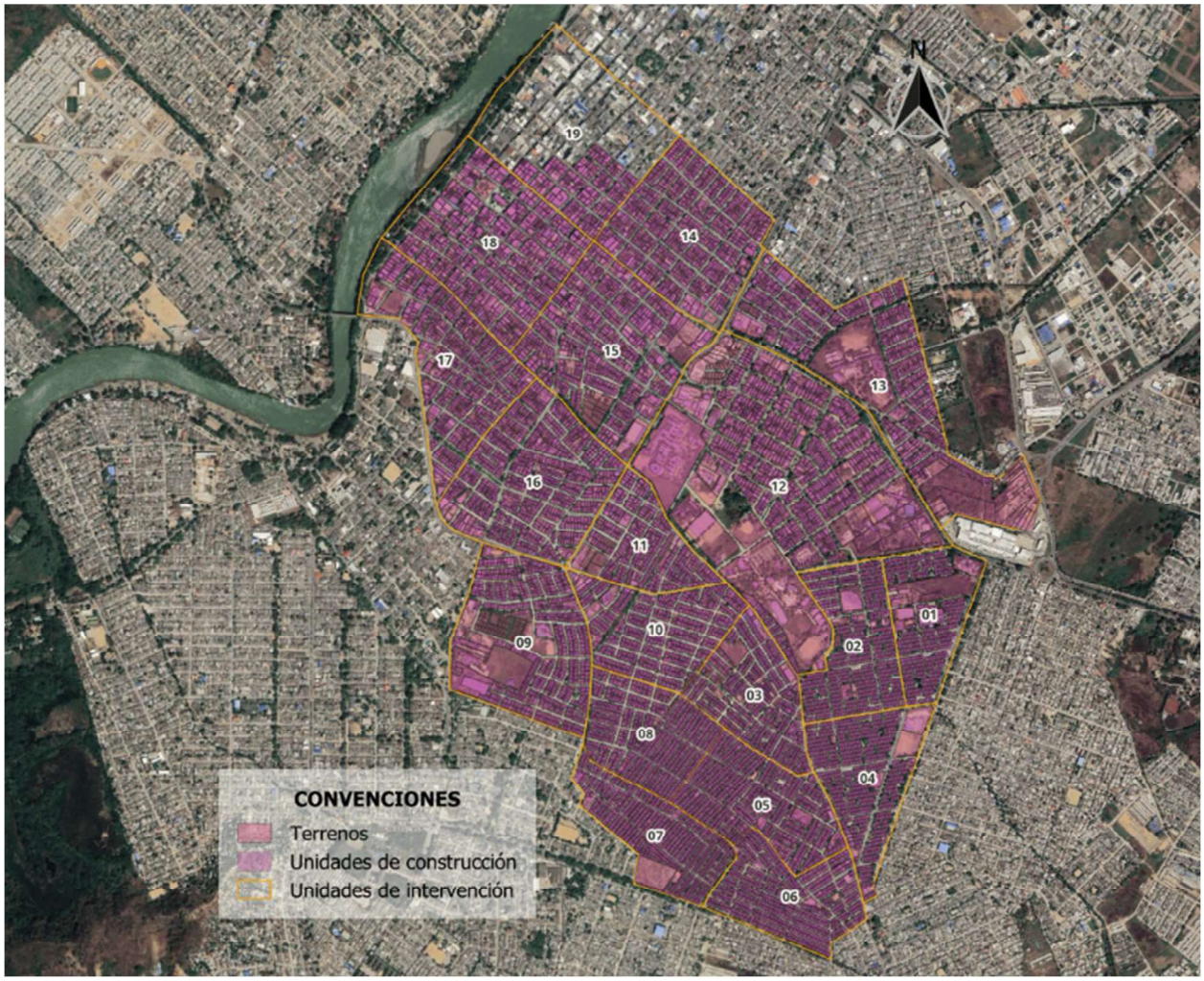


Ilustración 3 Avance Prerreconocimiento

3.3. Reconocimiento de campo:

El reconocimiento de campo consiste en la visita a terreno a cada uno de los predios, donde se verifican las características constructivas, el uso de las unidades de construcción y las tipologías de los inmuebles. Esta actividad tiene como objetivo garantizar que la información recolectada sea coherente y refleje con precisión la realidad física de los predios.

La fase de reconocimiento inicia con la asignación de los GPKG para cada reconocedor.

DICITEC.S.E.M.

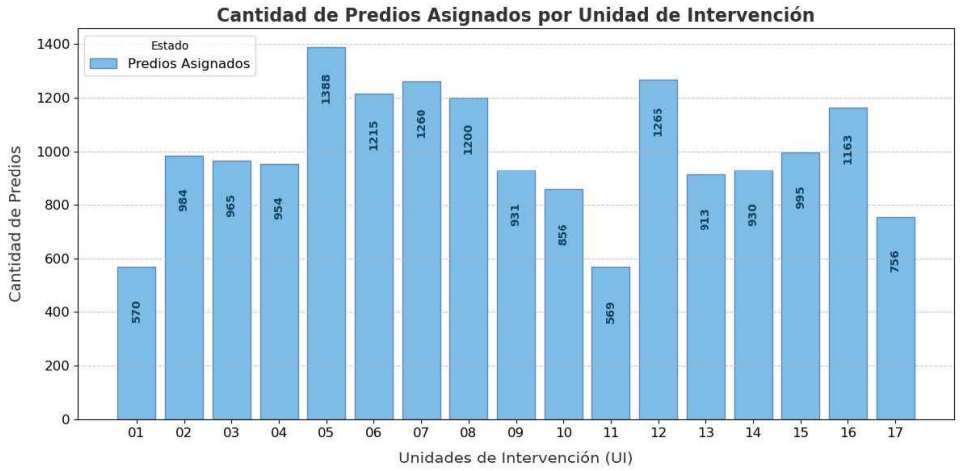


Ilustración 4 Cantidad de Predios Asignados por UI

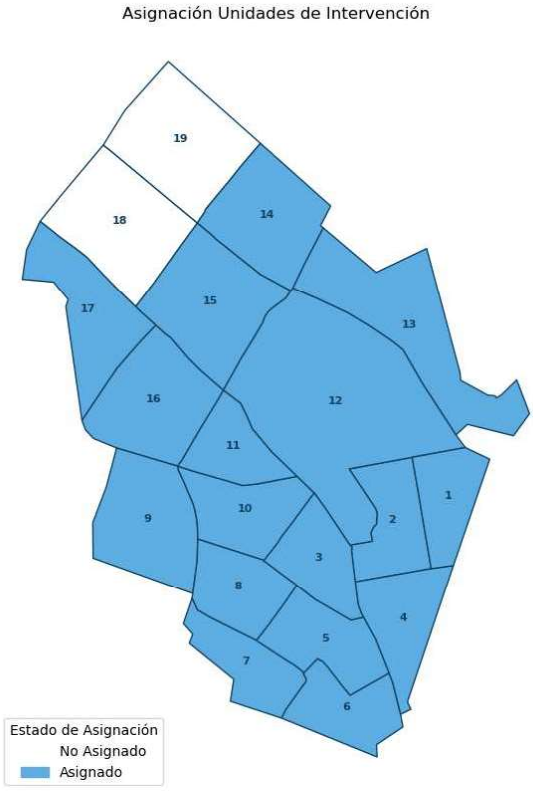


Ilustración5Mapa de UI Asignadas

DICITEC.S.E.M.

El proyecto avanzó con la asignación de un total de 14,553 predios, distribuidos entre las 17 Unidades de Intervención (UI). La UI 5 concentró el 9.5% del total con 1,388 predios, seguida de la UI 12 con 8.7% (1,265 predios) y la UI 7 con 8.7% (1,260 predios). En contraste, las UI 1 y 11 representaron el 3.9% cada una, con 570 y 569 predios asignados respectivamente.

Posterior a la **Asignación (100%)** de los GPKG, se continuó con el proceso de reconocimiento. Una vez surtidos los trabajos de **Asignación** del reconocedor este procede a realizar el Aseguramiento 0 (**99%**). Este proceso implica el uso de validadores precargados en el dispositivo de captura, que ayudan a garantizar la consistencia y exactitud de la información recolectada.

Una vez que los datos pasan este primer nivel de aseguramiento, se disponen para que el coordinador de campo realice una validación adicional. El coordinador revisa una muestra seleccionada de los predios para asegurar la calidad de la información, realizando verificaciones puntuales. Como resultado de esta **Validación**, la información puede ser **Entregada (89.8%)** para su posterior uso o devuelta al reconocedor para realizar las correcciones necesarias.

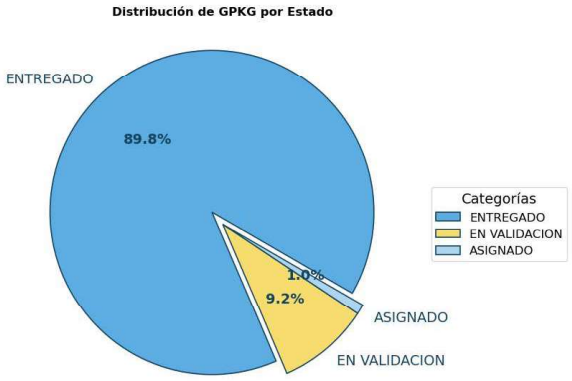


Ilustración 6 Estado GPKG

De la asignación de las 17 Unidades, se generaron 805 GPKG distribuidos por UI y Estado de la siguiente manera.

DICITEC.S.E.M.

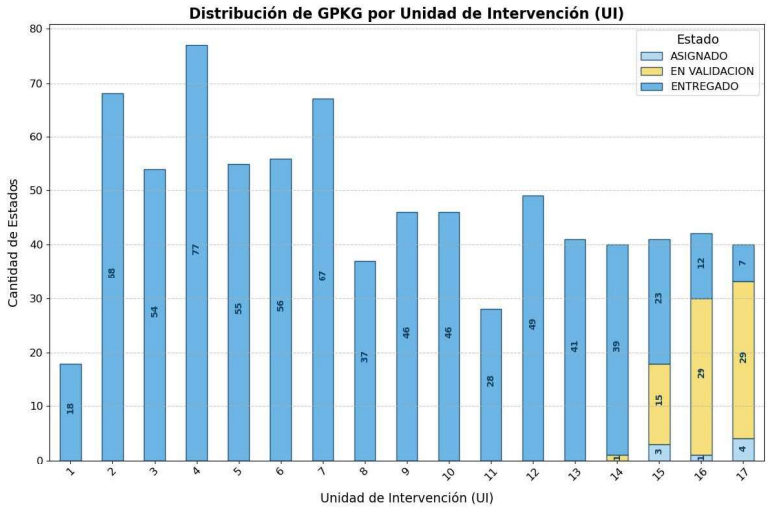


Ilustración 7 Estado GPKG por UI

A corte del mes se evidencia que hasta la UI13 se tiene **Entregado** al 100% para que se proceda al cargue de datos.

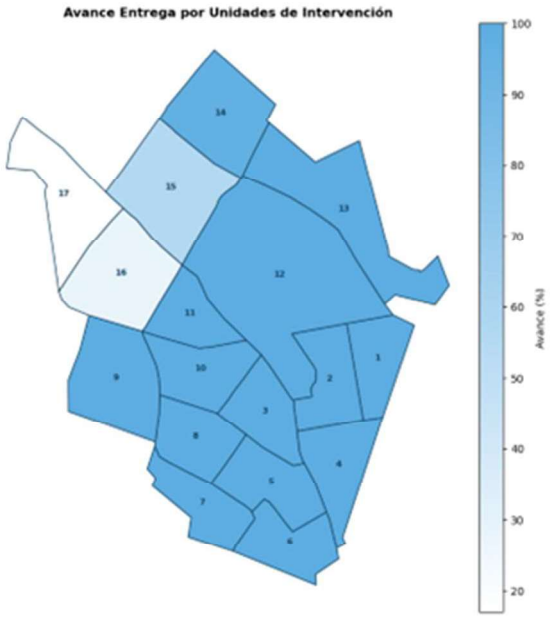


Ilustración 8 Mapa GPKG Entregados para Cargue

3.4. Cargue de Datos y Avance:

Una vez aprobada, la información se dispone para ser cargada en la base de datos final del proyecto. Este proceso asegura que los datos recolectados durante el reconocimiento directo se integren de manera precisa en la base catastral. Hasta el momento, el cargue de datos ha avanzado en la unidad de intervención 01 hasta la 15, con un total de 11.137 predios registrados exitosamente en la base de datos.

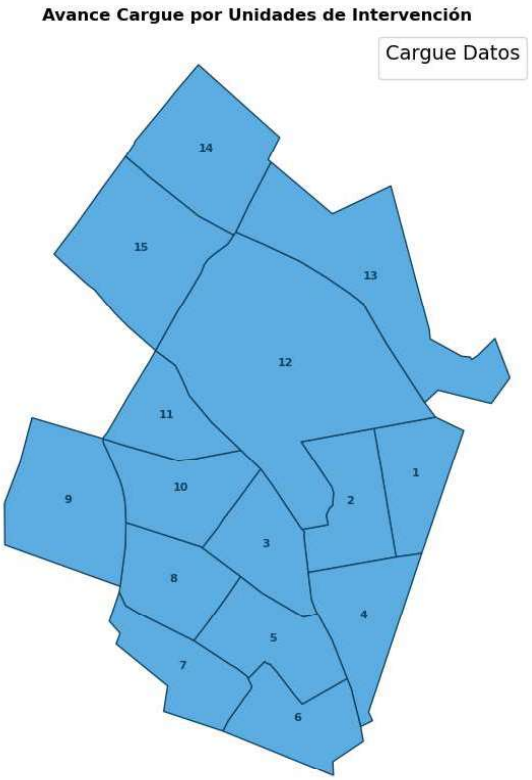


Ilustración 9 Mapa de Datos Cargados

DICITEC.S.E.M.

3.5. Digitalización de la información:

Una vez que la información recolectada en campo ha sido cargada a la base de datos, se inicia el proceso de digitalización. En esta etapa, el equipo de digitalización revisa y verifica la información recopilada, asegurando su precisión y coherencia. En caso de encontrar inconsistencias geográficas entre los datos existentes y los capturados por el reconocedor, el equipo procede a actualizar y corregir la información en el sistema. Este proceso de revisión y actualización garantiza que los registros catastrales reflejen de manera precisa las características físicas y la ubicación de cada predio.

A la fecha se cuenta con un avance de la digitalización hasta la unidad de intervención 5 lo cual equivale a 4886 predios.

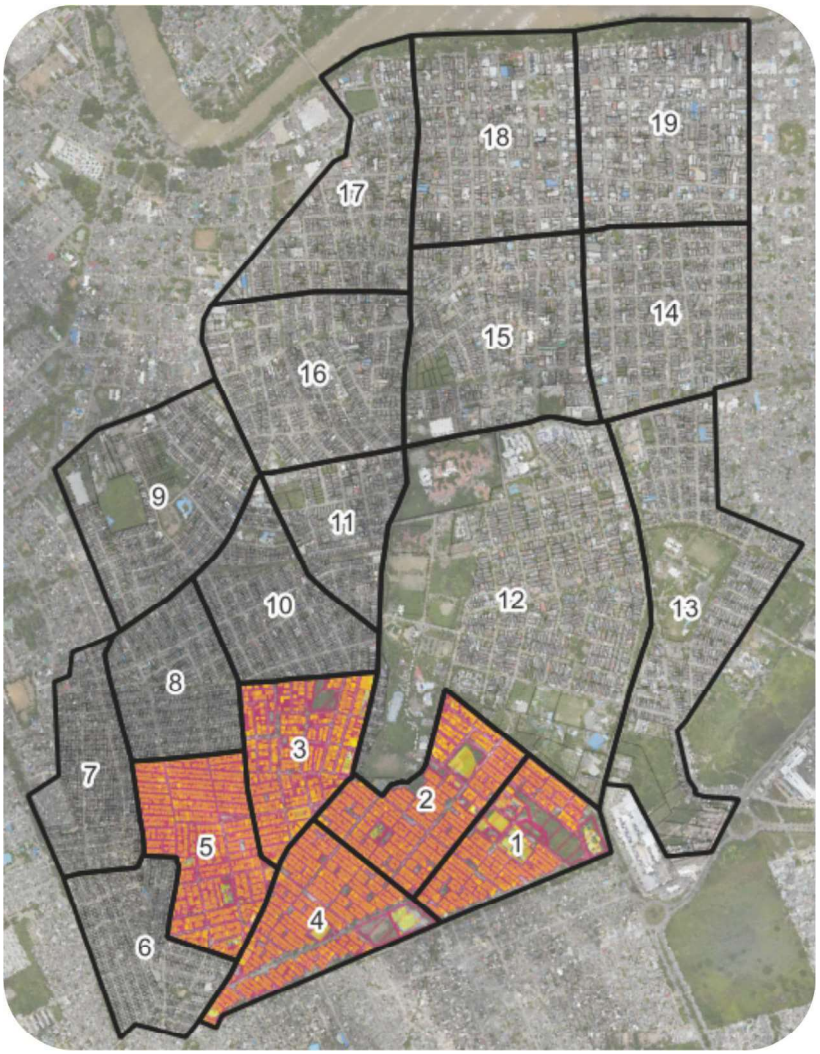


Ilustración 10. Avance Digitalización en el esquema de salida

DICITEC.S.E.M.

4. Componente Jurídico

El componente jurídico en el proceso de actualización catastral ha avanzado mediante la consulta exhaustiva de predios en la Ventanilla Única de Registro (VUR). Este proceso se ha centrado en la verificación de los folios de matrícula inmobiliaria (FMI) para obtener el dato de área jurídica de cada inmueble. La disponibilidad de esta información es fundamental para realizar comparaciones entre el área jurídica y el área física capturada en campo, con el objetivo de asegurar la coherencia y precisión de los registros.

Durante el proceso de consulta, se han identificado desafíos significativos principalmente el no contar con la base de datos registral desde el inicio del proceso, lo que conllevó a realizar análisis folio a folio para obtener la información. Muchos de los folios consultados no contaban directamente con el dato de área en la cabida, sino que, en algunos casos, solo se hacía referencia a la escritura en la cual se mencionaba el área, sin que el dato específico estuviera registrado en el VUR.

A pesar de estos desafíos, se ha logrado revisar un total de 16,096 predios, de los cuales 5,910 predios contaban con el dato de área jurídica. Esta información permite realizar un análisis comparativo frente a la información física y ha dado lugar a la identificación de variaciones en el área entre ambos registros.

Como se observa en el gráfico adjunto, las discrepancias de área se han clasificado en diferentes rangos: desde variaciones menores al 20% hasta diferencias que superan el 1000%. La mayoría de los predios (3,071) no presentaron discrepancias significativas entre el área jurídica y física, lo cual sugiere una relación estable entre ambos datos en esos casos. Sin embargo, se han identificado 1,817 predios con diferencias de área entre el 100% y el 1000%, lo cual indica posibles irregularidades, como desenglobes pendientes o inconsistencias en la relación entre el folio y el predio.

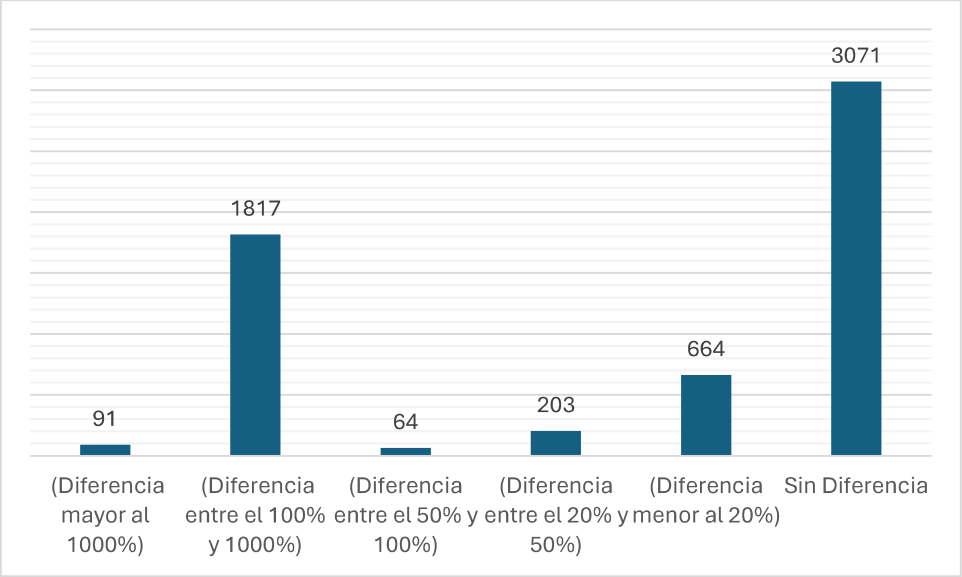


Ilustración 11 Comparación áreas físicas y jurídicas

El equipo jurídico también ha recolectado datos adicionales durante el proceso de consulta, tales como el tipo de predio, el estado del folio, linderos, salvedades y referencia catastral. Estos datos complementarios son esenciales para un análisis integral, ya que permiten identificar posibles restricciones legales o condiciones específicas que podrían afectar la seguridad jurídica de los predios.

La comparación entre las áreas jurídica y física tiene un impacto directo en la actualización catastral. Este análisis permite inferir la validez de la relación entre el folio y el predio, además de identificar posibles desenglobes que aún no han sido inscritos. La corrección de estas discrepancias contribuye a mejorar la precisión y confiabilidad de los registros, ofreciendo un respaldo jurídico más sólido para los propietarios.

Cambios de nombre de interesado

Teniendo en cuenta el suministro de la base de datos registral del día 19 de noviembre se dio inicio al proceso de validación de información que permitiera determinar los posibles predios que presentan inconsistencia en la información del interesado, esto con el fin de garantizar que al final del ejercicio cada uno de los predios cuenten con la información referente al propietario actualizada.

Para lo anterior se tuvo en cuenta dos tablas de datos:

1. Base registral XML: Consta de la concatenación de 8 tablas registrales denominadas “23_CORDOBA_23001_MONTERIA_140 (k)” con k desde 1 hasta 8, provistas por la Superintendencia de notariado y registro. En total, la tabla obtenida cuenta con 557.828 anotaciones que corresponden a 100.014 FMI.

2. Base catastral Montería sector 2: Segmento de R1 que corresponde al sector 02 de montería (adicionando FMI desde R2 mediante número predial), la cual cuenta con 25.734 propietarios (asociados a 19.141 números prediales).

El análisis partió de identificar en la base registral XML los folios que presentan traslado de dominio completo en todas sus anotaciones (verificada esta condición según la columna ID_NATURALEZA_JURIDICA). Posteriormente, una vez seleccionados los folios de matrícula que cumplen la condición anteriormente mencionada, se procedió a seleccionar únicamente las ultimas anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria por la variable ID_ANOTACION_REAL. Seguidamente se seleccionaron únicamente los registros que presentaran el valor "A" en las variables ID_TIPO_DEA o ID_TIPO_DEA2. Así se consolidó una tabla de propietarios denominada "Partición C depurada", la cual consta de 461.972 propietarios que corresponden a 86.388 folios de matrícula.

Como resultado de la comparación de las dos tablas, encontramos que se pudieron relacionar 13,469 FMI de los cuales 918 folios presentan inconsistencia entre la totalidad de propietarios entre ambas bases y 12.551 folios cuentan la misma cantidad de propietarios respecto a la base de datos catastral. De este último universo encontramos que 10,426 folios presentan concordancia entre la base de datos catastral y la registral, y 2,125 folios presentan discrepancias, lo que se puede interpretar en una primera instancia como posibles transferencias de dominio, lo que implica hacer modificación de propietarios. En conclusión, se presenta un total de 3.043 predios a los cuales procede realizar actualización de los interesados.

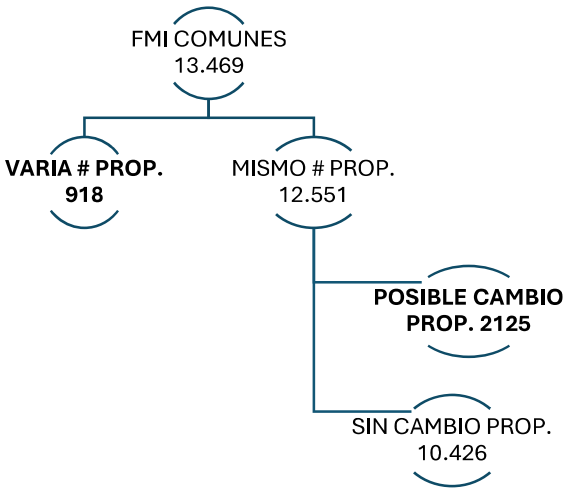


Ilustración 12 Análisis cambio de propietarios

DICITEC.S.E.M.

De los 3.043 predios, a la fecha se han actualizado 1.073, quedando pendientes de revisión 1.970. Es relevante señalar que se está llevando a cabo un proceso de comparación con la base registral, específicamente en cuanto a la precisión de la información proporcionada. Actualmente, este proceso presenta un índice de concordancia del 76.98%, equivalente a 826 predios. Dado que existe un margen de error entre los datos consultados y la base registral, a continuación, se presenta un ejemplo ilustrativo que explica las razones de esta discrepancia.

Folio de Matricula Inmobiliaria / Predio	Propietarios base XML	Propietarios consultados en VUR
140-16261 23001010200000782001300000000	DEL TORO PEREZ IDALIDES	DEL TORO PEREZ IDALIDES MORALES MARTINEZ OLGA ISABEL MORALES MARTINEZ ELVIRA ISABEL MORALES MARTINEZ LINEY DEL SOCORRO MORALES MARTINEZ BELSY DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 02-07-1986 Radicación: 3293
Doc: ESCRITURA 131 DEL 1986-02-19 00:00:00 NOTARIA 2 DE MONTERIA VALOR ACTO: $302.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ HOYOS JULIO GUILLERMO
A: MORALES MARTINEZ JOSE ANGEL X
A: MORALES MARTINEZ OLGA ISABEL X
A: MORALES MARTINEZ ELVIRA ISABEL X
A: MORALES MARTINEZ LINEY DEL SOCORRO X
A: MORALES MARTINEZ BELSY DEL CARMEN X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 02-07-1986 Radicación: 3293
Doc: ESCRITURA 131 DEL 1986-02-19 00:00:00 NOTARIA 2 DE MONTERIA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 USUFRUCTO.- (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MORALES MONTIEL JOSE ANGEL X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 02-07-1986 Radicación: 3294
Doc: ESCRITURA 662 DEL 1986-06-25 00:00:00 NOTARIA 2 DE MONTERIA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION DE LA ESCRITURA #131 DEL 19-02-86 NOTARIA 2 MONTERIA.CABIDA Y LINDEROS.- (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ HOYOS JULIO GUILLERMO
A: MORALES MARTINEZ JOSE ANGEL X
A: MORALES MARTINEZ OLGA ISABEL X
A: MORALES MARTINEZ ELVIRA ISABEL X
A: MORALES MARTINEZ LYNEYS X
A: MORALES MARTINEZ BELSY DEL CARMEN X
A: MORALES MONTIEL JOSE ANGEL X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 16-07-1996 Radicación: 7097
Doc: ESCRITURA 480 DEL 1996-05-03 00:00:00 NOTARIA 3 DE MONTERIA VALOR ACTO: $1.200.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA 1/5PARTE PROINDIVISA DE LA NUDA PROPIEDAD. (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORALES MARTINEZ JOSE ANGEL
A: DEL TORO PEREZ IDALIDES X

Ilustración 113.1. Verificación en VUR

Considerando lo anterior, se puede identificar una discrepancia entre la información registrada en la Ventanilla Única de Registro (VUR) y la base registral proporcionada (XML), la cual indica que el propietario del predio es una única persona. Sin embargo, tras una revisión detallada, se ha determinado una compraventa en proindiviso del predio, no una titularidad total por parte de una sola persona. Se debe tener en cuenta que el XML presenta solamente la última anotación de transferencia de dominio y no el histórico de anotaciones.

Con base en lo anterior, la revisión de los 3.043 predios se lleva a cabo de forma puntual con el fin de verificar la información que será actualizada en la base catastral.

5. Componente Social:

El componente social ha sido fundamental en el proceso de actualización catastral, ya que garantiza la participación activa y la comprensión de la comunidad sobre los objetivos y el desarrollo del proyecto. A continuación, se presentan los principales hitos alcanzados en este componente, que incluyen la caracterización social, plan de comunicaciones, la gestión y aprobación de las piezas gráficas, las actividades de convocatoria adaptadas a las caracterizas del territorio, el acompañamiento al equipo técnico. la elaboración de informes y actas en general, perifoneo y divulgación puerta a puerta, así como las interlocuciones realizadas con diversos actores comunitarios.

5.1. Identificación y análisis de actores:

La identificación de los actores sociales incluye, en un sentido amplio, la determinación de las diversas personas, grupos o comunidades que podrían tener interés en el proyecto o que podrían afectar o verse impactados por el. Bajo este contexto es importante clarificar que el relacionamiento con las partes interesadas es un proceso continuo que se ha enriquecido de manera periódica a lo largo del proyecto; permitiendo así actualizar los datos de los actores involucrados, clarificar su rol, su función y relación e impacto en el territorio, con el fin de identificar oportunidades o amenazas al proceso. La matriz de actores se ha venido consolidando en un directorio con el registro de sus datos y una matriz de actores territoriales, tal como se presenta a continuación:

5.2. Plan de comunicación y convocatoria:

El plan de comunicaciones y convocatoria en el proceso de actualización catastral es clave para garantizar la socialización y participación. Se ha adaptado al análisis preliminar del territorio, considerando sus características sociales, culturales y geográficas, implementando estrategias y metodologías efectivas en la difusión, convocatorias y cronogramas. Así mismo debe responder a los parámetros de uso de imagen requeridos.

5.2.1. Gestión y Aprobación de Piezas Gráficas

Uno de los primeros pasos en la estrategia de comunicación social fue la creación de las piezas gráficas por parte del equipo encargado del proceso y la aprobación de estas por parte de la administración municipal. Estas piezas incluyen un folleto informativo, volantes de citación, un volante general, pendones, y un afiche informativo. todos orientados a comunicar de forma clara los objetivos del proceso de actualización catastral, sus beneficios, la importancia y las convocatorias de participación comunitaria. Una vez aprobados, estos materiales se distribuyeron en el sector 02 de Montería a través de diversas actividades.

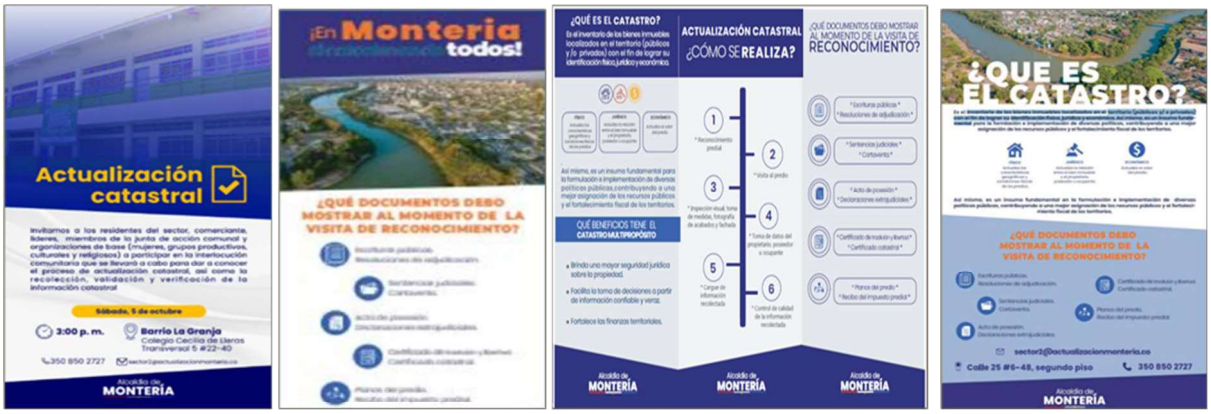


Ilustración 14Piezas Graficas

5.3.2 Emisora y micrositio Web

Desde el componente social se presentó una propuesta para el micrositio web en la con el fin de dar cumplimiento y responder a una de las peticiones de la comunidad quienes de manera recurrente preguntaban como consultar la información en la página de la Alcaldia. Otra estrategia implementada para informar de forma a la comunidad fue a través de la emisora la costeña, quien realizo acompañamientos a ferias informativas y realizo cuatro cuñas radiales diarias en los horarios de 6 am, 10 am, 3pm y 5pm.

5.3.3 Ferias Informativas y Mesas de Trabajo:

Dando respuesta a las dinámicas sociales y a la caracterización social del sector (población flotante, establecimientos comerciales al cuidado de terceros, predios sin ocupante permanente y comunidades resistentes o con una opinión desfavorable ante el proyecto, etc). Se han llevado a cabo algunas ferias informativas a partir de la identificación de lugares representativos para la comunidad, donde se ha abordado a la población en espacios cotidianos con un stand informativo, en el cual se imparte la información básica apoyándose en medios auditivos, piezas gráficas y socialización individual. También se implementaron mesas de trabajo como espacios de articulación entre líderes/líderesas comunitarias y los componente técnico y social. Estos encuentros, desarrollados en el territorio, permitieron a la comunidad entregar documentos, resolver inquietudes y recibir información tanto básica como específica sobre el proyecto. Así mismo permitieron obtener datos relevantes para la planificación y desarrollo del proyecto como temas de seguridad, horarios, responsables de administración de predios de uso público, etc.



Ilustración 15Feria Informativa y mesas de trabajo

5.3. Interlocuciones con Actores Comunitarios:

Las interlocuciones han sido otro pilar en el componente social, al permitir un diálogo directo y estructurado con líderes comunitarios, organizaciones sociales y representantes de la comunidad. Estas reuniones se han desarrollado en diferentes niveles, con el fin de atender a los diversos actores involucrados en el sector.

5.3.1. Interlocuciones de Nivel 3:

Estas sesiones, dirigidas a líderes, lideresas y organizaciones influyentes del municipio, con énfasis en el Sector II de Montería, tuvieron como objetivo comunicar el alcance del proyecto a nivel local y construir los primeros lazos con la comunidad para fortalecer los siguientes niveles de interlocución. Esto permitió identificar las particularidades de las dinámicas sociales de cada Unidad de Intervención (UI), optimizando la efectividad de las actividades en territorio al responder de manera adecuada a las exigencias del territorio y sus residentes. En estas reuniones hemos contado con la participación de representantes de actores institucionales y comunitarios como la Personería, la Federación de Comerciantes de Montería, superintendencia, notarias, empresas de servicios públicos, líderes de las JAC (Juntas de Acción Comunal).

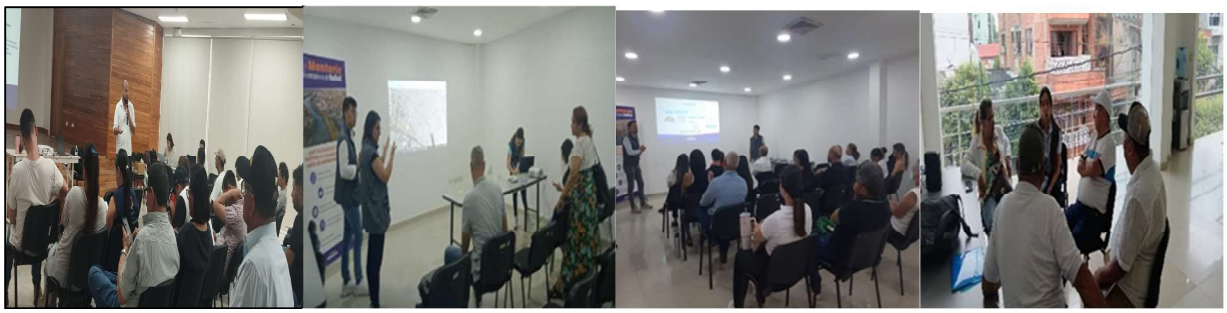


Ilustración 16Interlocuciones Nivel II

5.3.2. Interlocuciones de Nivel 3:

Estas reuniones se han enfocado en la comunidad, contando con presencia de líderes barriales, residentes y representantes de sectores específicos de la comunidad, abarcando un mayor nivel de detalle sobre el proceso de actualización y su impacto en cada barrio. A la fecha se han llevado a cabo más de 30 interlocuciones de nivel III proporcionando un espacio de escucha y colaboración. Estos diálogos han facilitado la identificación de preocupaciones de la comunidad y han permitido un ajuste de las estrategias de comunicación según las necesidades locales.



Ilustración Interlocuciones Nivel III

6. Componente Económico

Análisis información normativa

CONSULTAS OFICINA DE PLANEACIÓN

El Acuerdo 003 del 5 de mayo del 2021, corresponde al documento de ordenamiento territorial vigente de Montería, al realizar la revisión de sus anexos y cartografía asociada se encuentran diferencias entre las capas, por ejemplo:

- Diferencias de la capa terreno respecto a la capa normativa de área de actividad: Estas dos capas presentan polígonos similares, sin embargo, los espacios públicos se denotan desplazados unos pocos metros en comparación con la capa terreno.



Fuente: Elaboración propia – Insumos POT vigente Montería.

- Diferencias de la capa tratamiento urbanístico respecto a la capa de área de actividad: La siguiente imagen muestra como los polígonos de terrenos de la zona inferior son divididos en distintas partes, el corte en la capa de tratamiento corresponde a un área pequeña en comparación al corte que se realiza en la capa de área de actividad.



Fuente: Elaboración propia Insumos POT vigente Montería.

En consecuencia, un solo predio podría tener 4 zonas homogéneas distintas en áreas pequeñas, lo cual provocaría errores topológicos y conceptuales, con el objetivo de

eliminar sesgos en la interpretación de la normativa vigente, resulto pertinente realizar las estas consultas a la Secretaría de Planeación de Montería.

JERARQUÍA NORMATIVA

Con el fin de representar la manera en que está organizado el territorio en términos normativos, se realizó un diagrama de jerárquico el cual se estructura la información para realizar una correcta interpretación de la norma.

DIAGRAMA DE JERARQUÍA NORMATIVA

ACUERDO No. 003 DE 2021 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA			
SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN			
	SUELOS PROTEGIDOS		
		ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - EEP	
			ÁREAS DEL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS - SINAP
			Distrito de Conservación de Suelos (DCS) de la Ciénaga de Betancí
			Distrito de Conservación de Suelos (DCS) del Sistema de Humedales de Sierra Chiquita
			Reserva Natural de la Sociedad Civil (RNSC) - El Paraíso de los Deseos.
			Reserva Natural de la Sociedad Civil (RNSC) - Santa Isabel.
			ÁREAS DE IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA
			Humedales
			Rondas Hídricas y Nacimientos de Cuerpos de Agua.
			Áreas de Inflitración y Recarga de Acuíferos.
			Sistema Orográfico.
			ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL
			ÁREAS DE RESERVA FORESTAL
		ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE	
		ZONAS DE RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS	
	SUELO NO PROTEGIDO		
		ÁREAS DE ACTIVIDAD	
		ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	
			Área de Actividad Residencial con Zonas de Actividad Económica
			Área de Actividad Residencial Mixta
		ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA	
			Área de Actividad Central
			Área de Actividad de Ejes Múltiples
		ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL	
		ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA INTEGRAL	
		TRATAMIENTOS	
		TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
		MODALIDAD	Desarrollo
			Sectores Urbanos Especiales
		TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN	
		MODALIDAD	Urbanistica
			Densificación Moderada
			Sectores Urbanos Especiales
		TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA	
		MODALIDAD	Reactivación
			Redesarrollo
		TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	
		MODALIDAD	Complementaria
			Reestructurante
		TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN	
		SUELO DE EXPANSIÓN URBANA (EXP)	

Fuente: Elaboración propia Insumos POT vigente Montería.

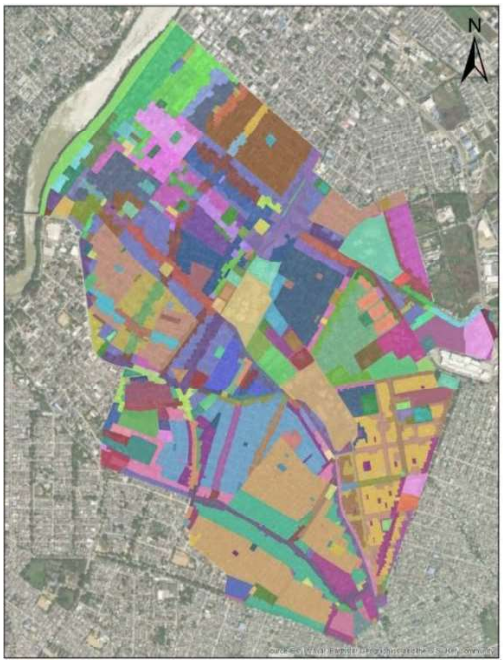
DICITEC.S.E.M.

Elaboración de Zonas Homogéneas Físicas

Para generar este insumo, se tomó como la base el modelo de datos LADM_COL, sin embargo, se levantó información adicional con el fin de facilitar el ejercicio valuatorio. A continuación, se mencionan las variables generadoras de valor utilizadas para el modelo.

1. Topografía.
2. Influencia vial.
3. Servicios Públicos.
4. Uso actual del suelo.
5. Clasificación del suelo.
6. Norma uso suelo - Área Actividad.
7. Norma uso suelo – Tratamiento.
8. Tipificación construcción.
9. Estado de la vía.
10. Tipo de vía.
11. Tipificación especifica.

En la siguiente imagen se evidencia un avance del 100% en las zonas homogéneas físicas, la información espacial resultante es el cruce de las variables anteriormente mencionadas.



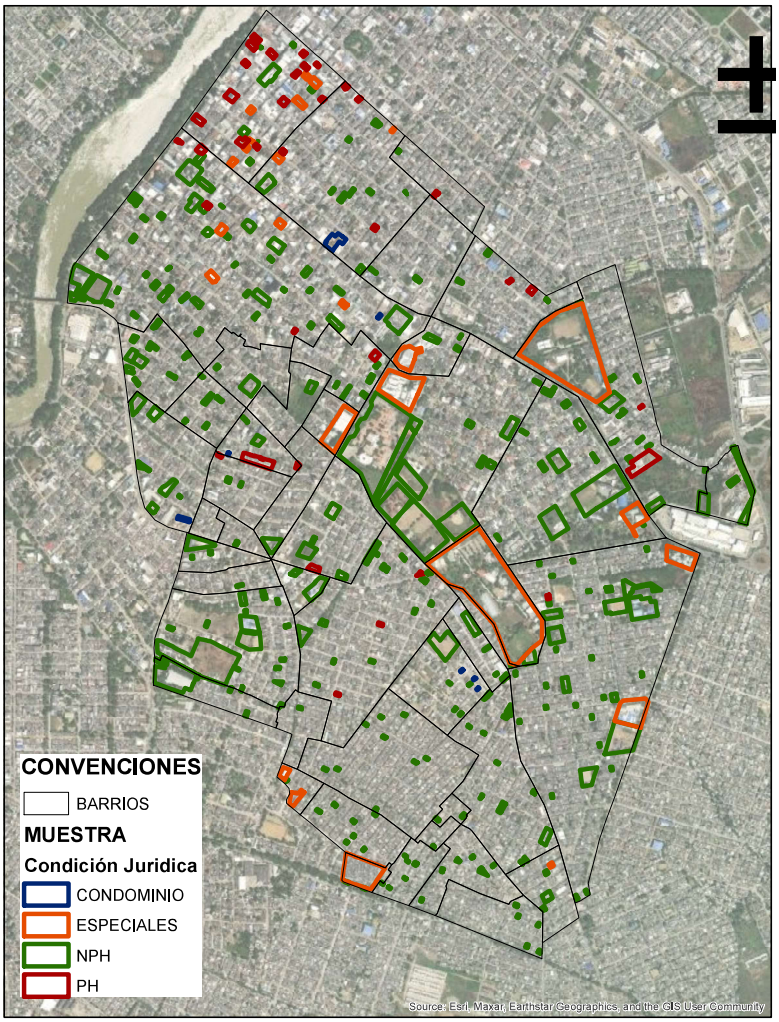
Fuente: Elaboración propia.

DICITEC.S.E.M.

ZHF
Número de zonas
240
Número de polígonos
493

Puntos muestra

Con base en la información de las zonas homogéneas físicas, se seleccionaron puntos muestra representativos para cada zona, en los cuales se incluyen predios de todos los usos inscritos o no, en régimen de propiedad horizontal, condominios e inmuebles especiales.



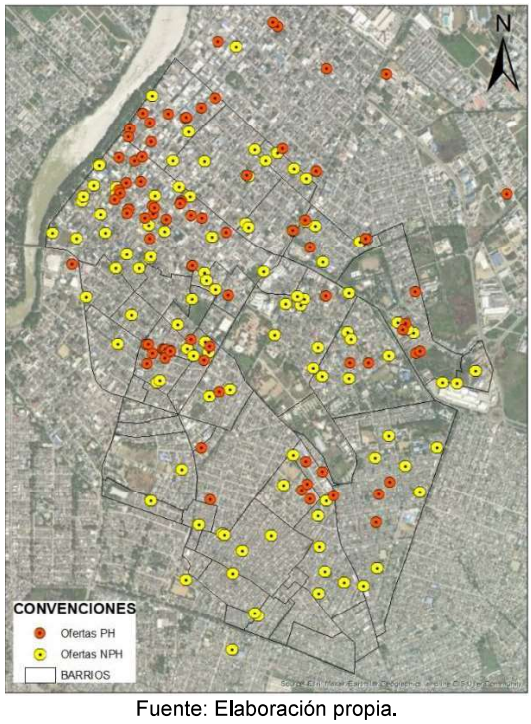
Fuente: Elaboración propia.

La totalidad de la muestra fue objeto de verificación mediante visitas de campo en un operativo que se llevó a cabo la última semana del mes de noviembre, actualmente, se cuenta con registro fotográfico e información actualizada de cada uno de los inmuebles visitados.

PUNTOS MUESTRA	Cantidad	%
No propiedad horizontal (NPH)	291	81,06 %
Propiedad horizontal (PH)	37	10,31%
Condominios	7	1,95 %
Inmuebles especiales	24	6,69 %
TOTAL	**359**	**100%**

Investigación de mercado

Con el fin de realizar la valoración de los puntos ubicados en la muestra se realizó la búsqueda en campo y en fuentes secundarias de ofertas similares y/o comparables a los inmuebles objeto de estudio, estas se encuentran distribuidas espacialmente de la siguiente manera:



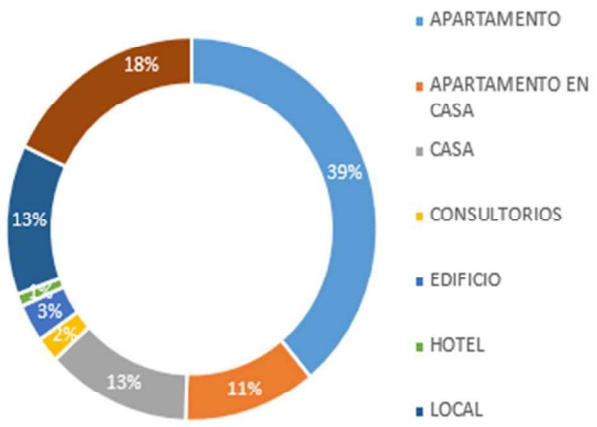
Fuente: Elaboración propia.

DICITEC.S.E.M.

Propiedad Horizontal

Actualmente, el estudio cuenta con un porcentaje de avance del 95%, en el cual se dispone de 95 oferta de mercado efectivas totalmente depuradas, se incluyen diferentes tipos de inmuebles como se evidencia a continuación:

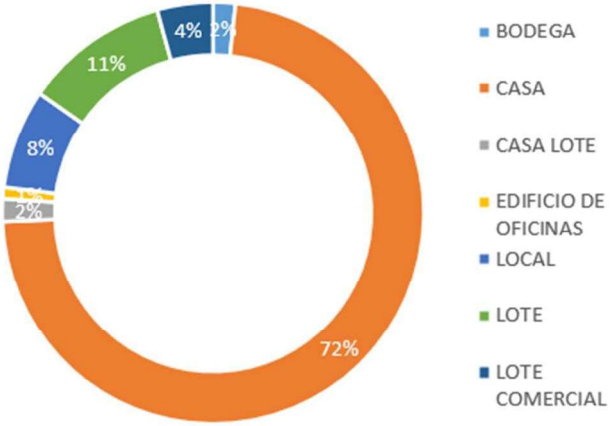
Tipo de Inmueble	Ofertas
Apartamento	37
Apartamento En Casa	11
Casa	12
Consultorios	2
Edificio	3
Hotel	1
Local	12
Oficina	17
TOTAL	***95***



No Propiedad Horizontal

Para este estudio el porcentaje es de avance del 60%, en el cual se dispone de 117 oferta de mercado efectivas depuradas, también, se incluyen diferentes tipos de inmuebles, como se muestra a continuación:

Tipo de Inmueble	Ofertas
Bodega	2
Casa	85
Casa Lote	2
Edificio de Oficinas	1
Local	9
Lote	13
Lote Comercial	5
TOTAL	***117***



DICITEC.S.E.M.

7. Listado de anexos

- Anexo 1. Componente físico. Aseguramiento 1 Pre – reconocimiento.
- Anexo 2. Componente físico. Aseguramiento 2 Pre – reconocimiento.
- Anexo 3. Componente físico. Aseguramiento 2 Reconocimiento.
- Anexo 4. Componente físico. Aseguramiento 3 Reconocimiento.
- Anexo 5. Componente físico. Aseguramiento 1 Digitalización.
- Anexo 6. Componente físico. Aseguramiento 2 Digitalización.
- Anexo 7. Componente físico. Aseguramiento masivo general.
- Anexo 8. Componente físico. Calidad puntual general.
- Anexo 9. Componente jurídico. Interesados.
- Anexo 10. Componente económico. Mercado Montería Actualización Catastral Sector 02.
- Anexo 11. Componente económico. Datos geográficos.
- Anexo 12. Componente económico. GDB ZHF preliminar Montería Nov.15.
- Anexo 13. Componente social. Soportes sociales.
- Anexo 14. Componente social. Piezas gráficas.