Bogotá, 02 de septiembre de 2025.

Doctor:
ORLANDO DÍAZ MOLINA
Coordinador Grupo de Titulación y Saneamiento Predial
Dirección de Sistema Habitacional
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
Calle 17 N° 9 – 36
Bogotá, Colombia

Asunto: Alcance respuesta a cotización Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT. Adquisición de Productos Catastrales y Procesos de Conservación Dinámica.

Estimado Doctor:

En atención a la jornada de trabajo efectuada en las instalaciones de la Agencia Catastral de Cundinamarca y a partir de la solicitud de cotización económica referida en el radicado No 2025EE0047785, en el cual invita a la Agencia Catastral de Cundinamarca a presentar oferta para la Adquisición de certificados de plano predial, certificado catastral especial y proceso de conservación dinámica y teniendo en cuenta que la información catastral constituye un insumo esencial para los procesos regularización de la propiedad, el análisis de las condiciones de habitabilidad y la definición de un esquema tributario justo y acorde con la realidad.

Tal cotización se efectúa de conformidad a la Resolución 009 de 2025, expedida por la Agencia Catastral de Cundinamarca; donde se enmarcan los valores para los productos y servicios que ofrece la entidad; nos permitimos enviar la cotización solicitada correspondiente a certificados catastrales especiales y certificados planos prediales, donde se expone la información física de localización, extensión de linderos y forma de los mismos; la cual servirá de insumo para el desarrollo de las actividades de Interés del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Así mismo se remite un valor para la conservación dinámica el cual se calcula contemplando únicamente mutación de primera, segunda y quinta, extractando las demás mutaciones. Este es resultado de un estudio y análisis de mercado de los costos financieros y operativos que implica la modificación en la base de datos catastral de información de un predio.

Por lo anteriormente expuesto el valor de la presente cotización tiene un valor total de hasta **MIL CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.191.322.000 M/CTE),** el desagregado de los costos se detalla en el anexo a la presente comunicación.

Cordial saludo,

JOSÉ ANTONIO HERRERA RODRÍGUEZ
Gerente General Agencia Catastral de Cundinamarca

Elaboró: Rhonal Donato. Profesional Especializado.

Revisó: Angela Milena Pineda Rojas - Subgerente de Conservación, Actualización y Formación

DETALLE PROPUESTA ECONÓMICA

Contrato interadministrativo Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Agencia catastral de Cundinamarca

Mediante Resolución 727 del 12 de agosto de 2020 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-, habilita como gestor catastral al Departamento de Cundinamarca y mediante Decreto 148 de febrero 4 de 2020 se regula la actividad administrativa y el servicio público de catastro y coloca además del IGAC, en cabeza de los Gestores Catastrales, la responsabilidad de la prestación del servicio público de la gestión catastral.

De otra parte, el Decreto Nacional 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.1.3. establece como objetivos del servicio público de la gestión catastral "garantizar la calidad de la información de la gestión catastral de los inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de las políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional"

En congruencia con lo anterior, mediante decreto ordenanzal No. 427 de 2020, la Gobernación de Cundinamarca creó la Unidad Administrativa Especial para la Gestión Catastral de Cundinamarca, - Agencia Catastral de Cundinamarca, adscrita a la Secretaría de Planeación del departamento de Cundinamarca, como gestor catastral orientada a adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral para 76 municipios de Cundinamarca.

Dentro de los objetivos de la ACC, se encuentran, entre otros: "Coadyuvar mediante la prestación del servicio público de gestión catastral para el logro de importantes metas de desarrollo económico y social que incluyen: 1. Actualizar las finanzas municipales a la realidad del territorio y de la dinámica inmobiliaria permitiendo que el valor catastral se actualice según los valores comerciales impactando en la actualización de la base gravable, vía impuesto predial y otros instrumentos de gestión del suelo, el incremento del recaudo de sus propios recursos. 2. Dar sustento real a la planificación, organización y sostenibilidad del territorio permitiendo disponer de datos actualizados del número de predios, su destino y uso actual. 3. Contribuir a la seguridad jurídica de la propiedad de la tierra permitiendo a los municipios y otros niveles del gobierno la clarificación de las condiciones de tenencia".

En este contexto, la Gestión Catastral a cargo de La AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA, como entidad creada por la Gobernación de Cundinamarca para la prestación del servicio de gestión catastral, comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito.

En este contexto, la Agencia Catastral de Cundinamarca formula la presente propuesta, orientada a propender por el mantenimiento, actualización y aprovechamiento de la

información catastral, como insumo esencial para la planeación territorial, la gestión fiscal y la seguridad jurídica de los municipios bajo su jurisdicción.

A. OBJETO

La presente propuesta de cotización se elabora para la suscripción de un contrato interadministrativo tipo bolsa entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - MVCT y la Agencia Catastral de Cundinamarca, que se encuentra integrada por la entrega de certificado de plano predial y certificado catastral especial y procesos de conservación dinámica en las unidades por ustedes referidas en el radicado No 2025EE0047785, necesarios para el cumplimiento del proceso de saneamiento y regularización predial en los municipios de la jurisdicción de la Agencia Catastral de Cundinamarca, conforme a las normas y procedimientos establecidos, en donde la Agencia Catastral de Cundinamarca ejerza la función de gestor catastral.

B. ALCANCE

La Agencia Catastral de Cundinamarca se compromete a atender y realizar la entrega de los productos catastrales, en el marco de la normatividad vigente que se detallan a continuación:

PRODUCTO O SERVICIO	CANTIDAD ESTIMADA
CERTIFICADO DE PLANO PREDIAL	1445
CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL	1445
CONSERVACIÓN DINÁMICA (Cuantificado en número de mutaciones)	750

Y teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- La conservación dinámica para la presente cotización se aplicará para la gestión de mutaciones y/o trámites únicamente para: ***rectificación de información catastral, inscripción de predios por formalización de la tenencia de la propiedad, cambios por la inscripción de predios, incorporación de cambio físicos, englobe o desenglobe y corrección o cambio de propietario, poseedor u ocupante***, conforme a las resoluciones 1040 de 2023 y 746 de 2024 del IGAC.
- La Agencia Catastral de Cundinamarca solo realizará la gestión catastral (y en especial el proceso de conservación) sobre los predios en los municipios o zonas donde sea gestor catastral y que no tengan la restricción establecida en el Parágrafo 2 del Artículo 45 de la Ley 2294 de 2023, referente a los territorios indígenas y colectivos de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras. Se exceptúan de esta restricción los procesos en curso de formalización, seguridad jurídica y acceso a tierras.
- No forman parte de este contrato las respuestas a PQRSDF.
- La propuesta se circunscribe exclusivamente al proceso de conservación catastral sobre los predios, con el fin de mantener vigente la base catastral de forma

permanente mediante la incorporación de cambios de los predios con interés en el proceso de regularización de la propiedad.

- La Agencia Catastral de Cundinamarca garantizará el monitoreo al proceso de conservación catastral para implementar medidas correctivas si fuera necesario.
- La Agencia Catastral de Cundinamarca se compromete a entregar los certificados planos prediales catastrales y certificados catastrales especiales de los predios ubicados en los municipios sobre los cuales ejerce la función de gestor catastral de conformidad al alcance referido en el presente documento.

C. PRODUCTOS DEL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

Como resultado del proceso de conservación de los predios solicitados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se generarán los siguientes productos:

- Base de datos catastral actualizada, bajo el modelo LADM_COL.
- Actos administrativos con las modificaciones a la base catastral.
- Certificados planos prediales catastrales, de conformidad al alcance referido en el presente documento.
- Certificados catastrales especiales, de conformidad al alcance referido en el presente documento.
- Acto administrativo resultante de cada mutación o trámite catastral, de conformidad al alcance referido en el presente documento.

D. Etapa

La metodología general para la atención de los trámites incluirá las siguientes etapas, pudiendo variar las actividades según el tipo de trámite:

D.1 Etapa 1. Alistamiento

- Revisión del listado preliminar de predios entregado por el Ministerio de Vivienda.
- Revisión y evaluación de la cartografía existente.
- Revisión de bases gráficas y alfanuméricas catastrales.
- Socialización del inicio del proceso de conservación.

D.2 Etapa 2. Ejecución y Reconocimiento

- Visitas de campo a los predios objeto de conservación para determinar cambios físicos y jurídicos y recolectar información técnica.
- Trámites de oficina para mantener la base catastral actualizada, referentes a titulares de derecho de dominio.
- Digitalización de la información catastral, cálculo de áreas e incorporación a las bases de la entidad.
- Expedición de actos administrativos que resuelven los trámites.

D.3 Etapa 3. Control de calidad final integral y expedición de actos administrativos

- Visitas de campo aleatorias para control de calidad y verificación.
- Validación de información alfanumérica y gráfica.
- Revisión y aprobación técnica y jurídica de avalúos y/o cambios de destinación económica.
- Verificación de subsanaciones.
- Proceso de notificación de los actos administrativos y agotamiento de la vía gubernativa.

E. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA PROPUESTA

La cantidad de trámites y productos a entregar estará sujeta a la necesidad del MINVIVIENDA, la capacidad operativa de la Agencia Catastral de Cundinamarca y el rubro presupuestal. Se realizará un Plan de Trabajo conjunto para la entrega de los productos catastrales dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio.

Los trámites de terreno implican modificaciones geográficas (ej. cambios de destino económico, englobes, desenglobes, incorporación de construcción, rectificaciones de áreas).

Los trámites de oficina se refieren a cambios alfanuméricos (ej. cambios de propietario, complementación de datos). Los certificados planos prediales catastrales y certificados catastrales especiales son documentos oficiales con información detallada sobre predios.

F. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del contrato será **hasta el 31 de diciembre del año 2025**, contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio.

Nota 1: Dada la modalidad de contratación tipo bolsa, la entrega de productos estará limitada por los tiempos disponibles hasta la fecha de finalización del contrato.
Nota 2: Los tiempos de entrega de productos estarán sujetos a lo indicado en el Plan de Trabajo conjunto entre la Agencia Catastral de Cundinamarca y el MINVIVIENDA.

G. Presupuesto estimado para la ejecución del contrato

El presupuesto estimado de esta propuesta de contrato interadministrativo tipo bolsa entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Agencia Catastral de Cundinamarca se estima en la suma de **MIL CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.191.322.000 M/CTE)**, sujeto al avance ejecutado del objeto del contrato a 31 de diciembre de 2025.

A continuación, se desagrega el valor unitario de los productos solicitados:

Tipo Trámite Oficina	Tipo de Mutación	u	Costo Final	Unidades	Costo
Primera	Mutación primera - Cambio propietario	1	$ 87.000	750	$ 65.250.000
Cancelación	Cancelación de predios	1	$ 87.000	750	$ 65.250.000

Mutación Campo	Tipo de Mutación	u	Costo Final	Unidades	Costo
Tercera	Mutación de tercera-Cambio de destino	1	$ 296.000	750	$ 222.000.000
Quinta	Rectificación que modifica avalúo	1	$ 296.000	750	$ 222.000.000
Segunda	Mutación de segunda	1	$ 296.000	750	$ 222.000.000
M. Quinta	Mutación de Quinta	1	$ 296.000	750	$ 222.000.000

Servicio	Tipo de Mutación	u	Costo Final	Unidades	Costo
M. Cuarta	Plano Catastral Especial	1	$ 59.800	1.445	$ 86.411.000
M. Cuarta	Certificado Plano Predial	1	$ 59.800	1.445	$ 86.411.000

Costo Total	$ 1.191.322.000

De acuerdo con la Resolución 007 del 14 de enero de 2025, mediante la cual se ajustan los precios de los productos y servicios de la Agencia Catastral de Cundinamarca y se dictan otras disposiciones, los valores correspondientes a estos productos y servicios, a partir del 1 de febrero de 2025, quedarán establecidos de acuerdo con el valor de la UVT para el año 2025, el cual definió la tabla de referencia de los valores de los productos y servicios.

Las Mutaciones de Segunda - Desenglobe parcial o total (NPH o PH) el valor especificado corresponde a inscribir hasta un máximo de 40 unidades prediales segregadas mediante el mismo acto para un predio.

El valor referido anteriormente corresponde a precio unitario por mutación o producto catastral, es importante precisar que sobre un mismo predio pueden presentarse varias mutaciones o generarse diferentes productos. Conforme, a lo anterior se detalla:

La dinámica inmobiliaria en los municipios de la jurisdicción de Cundinamarca evidencia un rezago en los procesos de actualización catastral y en la formalización de la propiedad. Este rezago evidencia que, sobre un mismo predio, concurran múltiples mutaciones de carácter físico, jurídico y económico, derivadas de procesos de compraventa, sucesiones, mejoras no registradas, parcelaciones informales y ocupaciones de hecho.

En este contexto, resulta necesario reconocer que la realidad territorial excede los registros formales existentes, pues los predios se transforman continuamente bajo dinámicas sociales, económicas y de uso del suelo que no siempre son incorporadas de manera oportuna en los sistemas de información oficiales. De ahí que la gestión catastral deba contemplar la posibilidad de que sobre un mismo inmueble se ejecuten diversas mutaciones de manera acumulada o simultánea, identificando las situaciones de informalidad y ocupación que requieren ser objeto de regularización.

De acuerdo con la normatividad vigente —en particular, lo establecido por la Ley 1753 de 2015, la Ley 1955 de 2019, la Ley 2294 de 2023 (Planes Nacionales de Desarrollo) y la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, que reglamenta la conservación dinámica—, es deber de los gestores catastrales y de las entidades territoriales implementar mecanismos que permitan la incorporación de estas realidades alfanuméricas y gráficas en los catastros municipales y departamentales.

Este reconocimiento resulta fundamental para los procesos de regularización de la propiedad, en la medida en que:

- Permite dar trazabilidad y seguridad jurídica a situaciones de ocupación prolongada o de uso efectivo del suelo.
- Garantiza la incorporación de mutaciones sucesivas que inciden en la determinación del sujeto, el objeto y el derecho de propiedad.
- Facilita la integración de información catastral, registral y territorial para la adopción de decisiones de política pública en materia de ordenamiento, desarrollo económico y justicia social.

En consecuencia, se justifica la necesidad de habilitar en los procesos catastrales la incorporación de más de una mutación sobre un mismo predio, como medida para superar el rezago, dar respuesta a la dinámica inmobiliaria real de los municipios y asegurar que las ocupaciones e informalidades sean debidamente reconocidas dentro de los procesos de regularización de la propiedad, en consonancia con el marco normativo vigente y con los principios del Sistema de Administración del Territorio (SAT).

H. Forma de pago

Los pagos se realizarán bajo la modalidad de contratación tipo bolsa, a partir de las solicitudes de productos remitidas a la Agencia Catastral de Cundinamarca por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de la siguiente manera:

- Se pacta el pago de productos o servicios con recibo a satisfacción por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante transferencias mensuales de acuerdo con los valores unitarios presentados, basados en el avance del proyecto y de los servicios efectivamente prestados.
- El pago se realizará de manera parcial de acuerdo con el avance ejecutado del objeto del contrato, mediante transferencia electrónica a la cuenta establecida en la certificación bancaria de la Agencia Catastral de Cundinamarca.
- El pago deberá ser transferido a la Agencia Catastral de Cundinamarca dentro de los quince (10) días calendario, después de presentada la cuenta de cobro.

- En caso de extenderse los plazos de ejecución, estos valores requerirán actualización por cambio de vigencia.

I. Derechos de autor y propiedad intelectual

Sobre la información contenida en este documento, se prohíbe la venta, comercialización, exportación, donación, cesión, arrendamiento, préstamo público o cualquier otra forma de transferencia de la propiedad. Se prohíbe asimismo la distribución pública de ejemplares o copias, reproducción, puesta a disposición, o comunicación pública de la obra vía Internet y otras redes digitales. Se debe garantizar el respeto a los derechos de la Agencia Catastral de Cundinamarca sobre la información entregada, en los términos de la Ley 23 de 1982 y normas complementarias.

J. Vigencia de propuesta

La presente propuesta técnica y económica tiene validez hasta el 31 de octubre de 2025.

Cordialmente,

JOSÉ ANTONIO HERRERA RODRÍGUEZ
Gerente General
Agencia Catastral de Cundinamarca

Elaboró: Rhonal Donato. Profesional Especializado.
Revisó: Angela Milena Pineda Rojas - Subgerente de Conservación, Actualización y Formación