ACTA No. 49	**LUGAR:** Oficina Tunja - DICITEC	**FECHA:** 29 de diciembre de 2025	**HORA DE INICIO** 8:20am	**HORA FINAL** 9:30am
RESPONSABLE: DICITEC SEM SAS – Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito - DAGCM				

OBJETIVO

Realizar seguimiento final a la ejecución del Contrato Interadministrativo 1179 de 2025 que tiene por objeto "Prestación de servicios como Operador para la actualización catastral urbana en sus componentes físico, jurídico y económico con enfoque multipropósito en el marco de la Gestoría de la ciudad de Tunja"

ORDEN DEL DÍA

Presentar los productos finales correspondientes al proceso de actualización y conservación catastral con enfoque multipropósito a cargo de DICITEC SEM S.A.S
1. Entrega XTF y síntesis de resultados
2. Revisión del cronograma
3. Casos especiales
4. Entrega de información digital y física
5. Conclusiones
6. Recomendaciones
7. Observaciones del Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito

CONTENIDO

DICITEC abre la reunión ofreciendo la bienvenida y agradecimiento por la participación de los diferentes equipos del proyecto. Contextualiza el motivo del encuentro: Realizar seguimiento final a la ejecución del Contrato Interadministrativo 1179 de 2025 que tiene por objeto "Prestación de servicios como Operador para la actualización catastral urbana en sus componentes físico, jurídico y económico con enfoque multipropósito en el marco de la Gestoría de la ciudad de Tunja"

1. Entrega XTF y síntesis de resultados

DICITEC procede a presentar las cifras generales con las cuales cierra el proceso de actualización catastral parcial en el municipio de Tunja, con un total de 74.492 registros, 1.306 cancelaciones y más de 40.000 cambios en el número predial; en este sentido, DICITEC reitera su recomendación de que en el recibo del impuesto predial unificado se incluya el numero predial anterior, numero predial nuevo y código homologado.

DICITEC presenta los resultados principales, entre los que se encuentran:

- La incorporación de 8.164 predios nuevos al registro catastral.
- Fue necesario cancelar 1.306 predios.
- Se dio solución a la totalidad de omisiones geográficas e inconsistencias de folio de matrícula.
- El área construida que pasó de 5.252.000 m² a 7.293.000 m², lo cual representa un incremento del 39% y más de 2 millones de m² adicionales.
- Cerca de 15.500 predios sufrieron cambio de interesado y se rectificaron 9.000 adicionales por inconsistencias identificados en la escritura y/o errores ortográficos.
- Se conto con la participación de mas de 2.600 asistentes a las interlocuciones de los 4 niveles.
- En cuanto a los avalúos, la base se abrió con $8,9 billones de pesos y se cerró con $12,7 billones de pesos, con lo cual se evidencia un incremento del 43%.

DICITEC expone que, como resultado de todo el proceso generó el correspondiente archivo XTF, el cual ya fue cargado en su versión 2.1 a la carpeta dispuesta por el Gestor para el intercambio de información. De igual manera, se adjuntaron todas las evidencias de su correcta generación. El Gestor accede indicando que remitirá el archivo de manera preliminar a su proveedor de la solución tecnológica, a fin de que lo revise e informe si hay novedades adicionales que se deban ajustar antes de realizar la siguiente descarga.

En este punto ninguno de los asistentes manifiesta tener inquietudes o aportes adicionales.

2. Revisión del cronograma

En términos de porcentaje de avance frente al cronograma general de actividades, DICITEC precisa las siguientes cifras:

- El cierre de las etapas preoperativa y operativa se encuentran al 100%
- La etapa posoperativa se encuentra al 78% en razón a que, a pesar de que el Gestor ha comunicado que la decisión del porcentaje del avalúo catastral respecto al comercial es del 60%, el Decreto aún no ha sido firmado ni publicado por la administración municipal. DICITEC puntualiza en que el número de este Decreto debe estar incluido en los actos de clausura y a su vez, la numeración de los actos de clausura se requiere para el Decreto de valores. El Operador reitera la importancia de que estos comunicados queden en firme cuanto antes por parte de la administración municipal, anticipando los tiempos que tengan establecidos para fin de año y el cierre del proceso de actualización catastral.
- La suspensión de términos registra un 0% de avance, ya que el Gestor no hizo envío del listado detallado de los trámites que aún no habían cumplido los tiempos necesarios para quedar ejecutoriados; así como tampoco, la información que mutaría y aún no estaba aplicada en sistema, código, identificador y todas las variables afectadas. Tampoco fueron recibidos los trámites con efecto registral por parte del Gestor; por ende, solo se tuvieron en cuenta aquellos que se encontraban en gestión por parte del Operador.
- La liquidación de los avalúos se encuentra al 100%
- Las interlocuciones de IV nivel se encuentran al 100%
- La consolidación del XTF registra un avance del 50% ya que se encuentra pendiente la validación por parte del Gestor, DICITEC recomienda de manera especial al Gestor que su proveedor de la solución tecnológica reporte de manera preliminar, cualquier novedad adicional que se deba ajustar en el XTF remitido, a fin de aplicar las correcciones a que haya lugar antes de la siguiente descarga.
- DICITEC aclara que el XTF no incluye códigos homologados a solicitud del Gestor a través de su proveedor de la solución tecnológica.
- Pese a que los actos administrativos ya fueron proyectados por DICITEC, su avance registra un 0% en razón a que hace falta su expedición, firma y publicación por parte del Gestor.

En este punto ninguno de los asistentes manifiesta tener inquietudes o aportes adicionales.

3. Casos especiales

- DICITEC proyecta una salida gráfica que expone la situación de un predio que, a pesar de estar dentro del área de actualización, se encuentra en omisión; y al revisarlo geográficamente, es posible evidenciar que se encuentra por fuera del polígono de la actualización. En este sentido, DICITEC precisa la importancia de comunicar esta situación a Geoproyecciones a fin de evitar que el predio se pierda cuando se sobrepongan las capas, el Operador indica que este predio se debe actualizar económicamente y que seguirá siendo una omisión que se debe tramitar en el marco de la conservación catastral. Conforme a lo anterior, DICITEC entregará como insumo únicamente la ubicación y el antecedente jurídico del predio, a fin de facilitar su identificación.

- El siguiente caso corresponde a un predio que se encuentra en zona rural a pesar de que alfanuméricamente se registra como urbano. Por su parte, DICITEC contactó al interesado quien suministró la información

pertinente. El detalle de este caso reposa en las memorias, así como la información de contacto del interesado, a fin de que el Gestor surta el trámite correspondiente.

- DICITEC continua su intervención exponiendo cuatro casos de predios que, a pesar de estar dentro del polígono de la zona de intervención, fueron recodificados porque más del 50% de su área se encuentra en suelo rural. Dichos predios no fueron excluidos de la base, sino que se dejan sujetos a la decisión que tome el Gestor. El Director del DAGCM pregunta si estos predios están incluidos en el XTF, DICITEC responde que sí, pero incompletos en su componente económico porque la ZHG solo comprende la zona urbana y no su componente rural. El Operador manifiesta, que en estos casos procede complementar la información del predio, realizar la modificación geográfica a que haya lugar y reliquidar el predio en sus componentes urbano y rural; también aclara que en el proceso de actualización catastral el Operador debe respetar el perímetro urbano descrito en el POT.

En este punto ninguno de los asistentes manifiesta tener inquietudes o aportes adicionales.

4. Entrega de información digital y física

Teniendo en cuenta la información generada como consecuencia del proceso de actualización catastral, DICITEC propone hacer entrega de dos archivos a saber:

- Archivo digital: Entregable en un disco, duro ya que el acervo documental tiene un peso aproximado de 1TB, e incluye todas las fuentes administrativas utilizadas a lo largo del proceso. Dicha entrega estaría disponible el 02/01/2026
- Archivo físico: Entregable dispuesto en ocho cajas de archivo, también se encuentra inventariado en un .xls El Gestor indica que estará disponible para recibir la documentación física a partir del 20/01/2026

DICITEC puntualiza que las memorias técnicas ya se encuentran cargadas en el espacio dispuesto para ello, a fin de que el Gestor tenga oportunidad de adelantar su revisión. Así mismo, propone la estructura de la información correspondiente al archivo digital así en una gran carpeta compuesta de dos subcarpetas; la primera, cuenta con un archivo .xls que contiene el numero predial, TI_ID, tipo de archivo, nombre del archivo y ruta de acceso al mismo, de tal manera que su búsqueda sea similar a la de una base de datos. Por otra parte, en la segunda carpeta reposarían todos los archivos a que se hace mención en el .xls. El Director del DAGCM se manifiesta conforme con la estructura propuesta y únicamente solicita que los archivos no queden marcados con caracteres especiales tales como tildes, a fin de evitar limitaciones en su búsqueda.

DICITEC hace mención a la información adicional que tiene contemplado entregar y que no hace parte del modelo LADM_COL, dicha información será enviada al Gestor y es fundamental para llevar a cabo el proceso de liquidación en el sistema por parte de Geoproyecciones.

En este punto ninguno de los asistentes manifiesta tener inquietudes o aportes adicionales.

5. Conclusiones

Por parte de DICITEC se presentan las siguientes conclusiones generales

- El proceso de actualización catastral parcial urbana desarrollado en el municipio de Tunja para los sectores 01, 02 y parcialmente 03 se ejecutó de manera integral, planificada y conforme a los lineamientos técnicos, jurídicos y normativos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. La intervención permitió fortalecer la base catastral municipal, garantizando una representación más precisa y confiable de la realidad territorial.

- Uno de los principales logros del proceso fue la reducción de brechas históricas en la información catastral, especialmente aquellas relacionadas con omisiones de predios, subregistro de áreas construidas,

inconsistencias jurídicas y desactualización de avalúos. La incorporación de insumos cartográficos actualizados y la realización de visitas técnicas en campo permitieron una medición más precisa y una validación directa de la condición real física, jurídica y económica de los predios.

- Desde el punto de vista social, la implementación de estrategias de interlocución y participación ciudadana contribuyó a generar mayor transparencia, comprensión y apropiación del proceso por parte de la comunidad, mitigando posibles conflictos derivados de los cambios en la información catastral y fortaleciendo la confianza institucional.

- El proceso de aseguramiento de la calidad permitió verificar que la base de datos catastral entregada cumple con los estándares de consistencia lógica, exactitud temática e integridad exigidos por la normativa vigente, lo que garantiza su uso confiable en los procesos posteriores de conservación catastral y gestión territorial.

6. Recomendaciones

Por parte de DICITEC se presentan las siguientes recomendaciones

- Establecer una ruta de trabajo para enero 2026 anticipando los recursos y articulación necesarios para la contención en el nivel de radicación durante el 2026, el Gestor aclara que la ventanilla de su catastro multipropósito volverá a estar abierta al público a partir del 20/01/2026 y que va a requerir el apoyo de DICITEC únicamente para efectos de consultas puntuales.

- En cuanto a la decisión del destino usado en la liquidación del impuesto predial, se sugiere que sea el DAGCM quien lo suministre al DAPT dado que ésta es una variable netamente catastral.

- Fortalecer la articulación institucional entre el Gestor Catastral y las dependencias municipales, en especial Planeación, Secretaría de Hacienda y la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de garantizar la coherencia permanente entre la información catastral, registral, urbanística y tributaria.

- Implementar el proceso de actualización en la zona urbana faltante y la zona rural con el fin de contar con el 100% de Tunja actualizada y así contar con una base de datos catastral actualizada como insumo estratégico para la planificación territorial, la formulación de políticas públicas, la toma de decisiones en materia de desarrollo urbano y el fortalecimiento de las finanzas.

- Garantizar la actualización periódica de la base catastral a través del proceso de conservación, priorizando la atención de trámites derivados de cambios físicos, jurídicos o económicos posteriores al cierre del proceso de actualización, de conformidad con los lineamientos establecidos en la Resolución 1040 de 2023 e incluyendo la conservación oficiosa.

6. Observaciones del Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito

A partir de los resultados consolidados del proceso de actualización catastral urbana adelantado durante la vigencia 2025, el Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito del Municipio de Tunja realizó un ejercicio técnico de síntesis y evaluación institucional, en el cual se destacó la incorporación de aproximadamente 8.164 nuevos predios a la base catastral urbana, producto de procesos de subdivisión, desarrollos urbanísticos, nuevas edificaciones y ocupaciones no registradas previamente. Este hallazgo confirma la dinámica acelerada del crecimiento urbano y evidencia la necesidad de mantener esquemas periódicos de actualización que permitan reflejar oportunamente las transformaciones del territorio en los sistemas oficiales de información predial.

Desde la perspectiva de las responsabilidades legales del municipio en su calidad de Gestor Catastral, el Departamento señaló que estos resultados activan y refuerzan obligaciones específicas relacionadas con la conservación permanente de la información catastral, la interoperabilidad con el Registro de Instrumentos Públicos, la atención oportuna de trámites ciudadanos, la aplicación de los modelos de datos oficiales establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y la garantía de la calidad y consistencia de los productos generados. La incorporación masiva de nuevos predios implica, además, la necesidad de fortalecer los procesos internos de validación, control de calidad y publicación de la información, así como la adopción de actos administrativos de estimación de valores y clausura del proceso conforme a los calendarios normativos vigentes.

En relación con las obligaciones contempladas en el calendario catastral y fiscal, el Departamento advirtió que los resultados de la actualización 2025 deben articularse con los plazos de adopción de avalúos, vigencias fiscales y publicación de actos administrativos, con el fin de garantizar que los nuevos registros prediales y los ajustes realizados impacten de manera efectiva el recaudo del impuesto predial a partir del periodo correspondiente. De igual forma, se resaltó la necesidad de programar de manera oportuna las actividades de socialización de resultados, la atención de recursos y reclamaciones, y la integración de la información a la solución tecnológica institucional, evitando represamientos administrativos y riesgos de incumplimiento frente a los estándares regulatorios del IGAC.

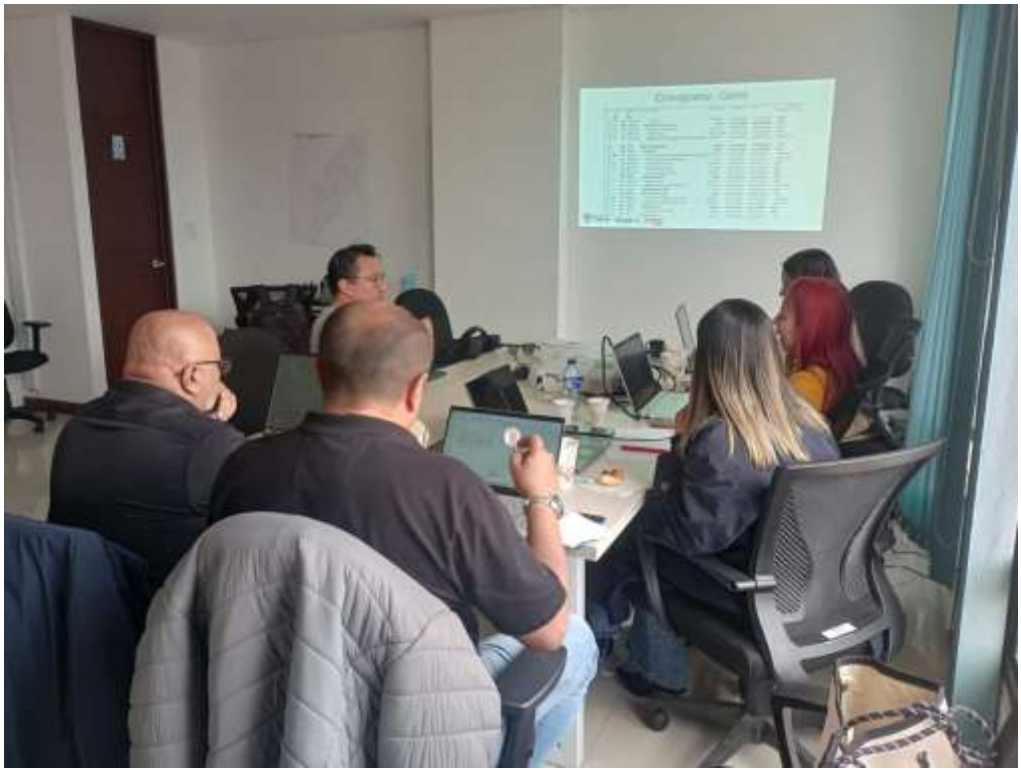
Finalmente, el análisis institucional concluyó que la magnitud de los nuevos predios incorporados y la persistencia de sectores urbanos sin actualización reciente generan una presión operativa significativa sobre la capacidad del Gestor Catastral, por lo cual resulta imprescindible planificar la continuidad del proceso de actualización en la zona restante durante la vigencia 2026. Esta decisión permitirá cumplir con las obligaciones legales de conservación y actualización periódica, asegurar la homogeneidad de la base catastral urbana y consolidar un sistema de información predial robusto que soporte la planeación territorial, la gestión fiscal y la prestación de servicios públicos en el Municipio de Tunja.

El Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito del Municipio de Tunja, en ejercicio de sus funciones como Gestor Catastral y en atención a los resultados del proceso de actualización adelantado durante la vigencia 2025, realizó una revisión técnica de los insumos cartográficos disponibles para la gestión catastral urbana, en particular de la ortofotografía utilizada como soporte para el levantamiento predial y la validación de la información física.

De conformidad con lo dispuesto en la Resolución 197 de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la información cartográfica empleada en los procesos de gestión catastral debe cumplir con el criterio de consistencia temporal, según el cual los insumos utilizados para la producción cartográfica no pueden superar un periodo de tres (3) años desde su captura, salvo situaciones excepcionales debidamente justificadas y documentadas en los informes de calidad del producto. En este contexto, se estableció que la ortofotografía urbana actualmente disponible para el municipio fue capturada en el año 2022, razón por la cual su vigencia técnica se extendió únicamente hasta el año 2025, perdiendo idoneidad para soportar procesos de actualización a partir de la vigencia 2026 sin incurrir en riesgos de incumplimiento normativo.

En consecuencia, el Departamento considera técnicamente necesaria la generación de una nueva ortofotografía urbana que cumpla con los criterios de temporalidad, precisión y calidad exigidos por la normativa vigente del IGAC, como insumo fundamental para adelantar la actualización catastral del área urbana restante y garantizar la confiabilidad de los productos cartográficos que se sometan a aprobación por parte de la autoridad nacional.

Evidencias fotográficas



COMPROMISOS ADQUIRIDOS		
ACCIÓN	**RESPONSABLE**	**FECHA LÍMITE DE EJECUCIÓN**
Sin compromisos	N/A	N/A

FIRMA DEL ACTA		
NOMBRE COMPLETO	**Cargo**	**FIRMA**
Oswaldo Jiménez Mesa	Gestor – Director Gestión Catastral Multipropósito	
Fernando Ávila	DICITEC – Apoyo Calidad	

PROTECCIÓN DE DATOS / DISCLAIMER: De conformidad al Decreto 1377 de 2013, Tenga en cuenta que los datos de carácter personal que usted declara en este formulario han sido suministrados de acuerdo a la verdad y que son recogidos de acuerdo con lo dispuesto en la ley de protección de datos personales 1581 del 2012, adoptada en la Alcaldía Mayor de la ciudad de Tunja resolución 0450 de 2020, se informa que los datos e información registrada será utilizada únicamente para los fines del formulario. Por lo tanto, se advierte que el uso indebido o sin autorización del propietario de los datos para cualquier otro fin va en contravía de la ley de protección de datos personales y también puede incurrir en delitos que se encuentran en la ley 1273 del 2009 y sus adendas, o ir en contravía de la ley 1712 del 2014. Le ponemos en conocimiento que estos datos se encuentran almacenados en un archivo de propiedad de la dependencia Unidad de Gestión Documental De acuerdo con la Ley anterior, tiene derecho a ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, limitación, oposición y portabilidad de manera gratuita mediante correo electrónico a atencionalciudadano@tunja.gov.co o bien en la dirección: calle 19 No. 9-87 atención al ciudadano.