



1.20. 264

Señores:

**DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA CIVIL Y SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS
DE GESTION PARA LAS REGIONES-SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA S.A.S.- DICITEC
S.E.M**

Bogotá D.C.

Respetados señores:

El Municipio adelantará el proceso de actualización de la parte urbana faltante durante la vigencia 2026, con las siguientes condiciones:

ANTECEDENTES

El Municipio de Tunja priorizó durante la vigencia 2025 la ejecución de la primera fase de actualización catastral urbana, en la cual se proyectó inicialmente la intervención de 65.022 predios. Como resultado del proceso, se logró actualizar un total de 73.186 predios, identificando adicionalmente 8.164 predios nuevos en el área urbana bajo un enfoque multipropósito.

En comité del 29 de diciembre de 2025 se incorporaron una serie de recomendaciones: i) 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, ii) 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 y iii) es 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.

En este orden, aún queda pendiente adelantar la actualización catastral del área urbana faltante que corresponde aproximadamente a 26.992 predios, con el propósito de culminar la actualización de toda el área urbana del municipio para la vigencia 2026.

El proceso de actualización catastral urbana programado para el año 2026 con vigencia fiscal 2027, está compuesto por el área faltante por ser actualizada del sector catastral urbano 3. La superficie total para intervenir comprende aproximadamente 643.25 hectáreas.

La delimitación precisa del área a intervenir y su geometría detallada junto con la descripción de las coordenadas de origen nacional se incorporan como parte integral del proceso, la zona por intervenir durante el año 2026 es la que corresponde al color morado señalado en el siguiente mapa:





Ilustración 1 Zona a intervenir

La distribución por condición predial evidencia una mayor participación de los predios No Propiedad Horizontal (NPH), con 18.780 unidades (69,6%), seguidos por Propiedad Horizontal (PH), con 6.987 predios (25,9%). En menor proporción se encuentran Condominio, con 798 registros (3,0%), los predios en condición de informalidad, con 341 unidades (1,3%), así como las categorías Vía y Bien Uso Público, cada una con una participación cercana al 0,1%.

ALCANCE

Actualizar la información catastral de la zona urbana no intervenida, con una base inicial estimada de 26.992 predios (zona de intervención) del Municipio de Tunja bajo un enfoque multipropósito, generar los productos cartográficos básicos para el área urbana cumpliendo las especificaciones técnicas del IGAC y apoyar parte del proceso de conservación de los predios actualizados durante el 2025 en la etapa inicial de atención al público, mediante la implementación de un proceso integral que garantice la calidad, oportunidad y cobertura de los datos catastrales, contribuyendo a la planificación territorial, la formalización de la propiedad, la eficiencia fiscal y la mejora en la prestación de servicios públicos.

I. PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Actualizar la información catastral de la zona urbana no intervenida, con una base inicial estimada de 26.992 predios (zona de intervención) del Municipio de Tunja bajo un enfoque multipropósito.

A. Actividades Actualización Catastral

Se requiere realizar las siguientes actividades para el proceso de actualización catastral.





1. Etapa Preoperativa

En la fase inicial del proyecto, el contratista deberá llevar a cabo todas las acciones necesarias para el alistamiento operativo y técnico que permita una adecuada ejecución de las actividades previstas. Esto incluye la formulación de un plan de trabajo detallado, estructurado por etapas y soportado con los insumos técnicos, logísticos y administrativos requeridos. Este documento constituirá la hoja de ruta para la implementación del proyecto y deberá considerar los cronogramas, responsables, productos y mecanismos de seguimiento.

Paralelamente, el contratista deberá tener mínimo una sede ubicada en el municipio de Tunja donde ejecutaran las actividades y gestionará la adecuación y dotación de las instalaciones destinadas al equipo operativo, garantizando que dicha sede cuente con condiciones óptimas de funcionamiento, como la disponibilidad de servicios públicos esenciales, conectividad a internet estable y esquemas básicos de mantenimiento que aseguren la operación.

De igual forma, se deberán realizar diagnósticos técnicos y análisis de la información disponible, tanto catastral como territorial, con el fin de consolidar los insumos necesarios para la estructuración de los planes de gestión específicos del proyecto (social, de calidad, jurídico, físico, entre otros). Finalmente, como parte de esta fase preparatoria, se dará inicio con las actividades de interlocución y socialización con los principales actores institucionales del ámbito local, incluyendo al concejo municipal, con el propósito de presentar los alcances del proyecto, resolver inquietudes, generar un ambiente de confianza y facilitar la articulación interinstitucional. En concordancia con ello, deberá presentar la propuesta de acto administrativo mediante el cual se ordena la apertura formal del proceso de actualización catastral, documento que deberá elaborarse en coherencia con la normatividad vigente y ajustado al contexto del municipio de Tunja.

Entregables

- Plan integral de trabajo: Este documento deberá contener la delimitación de zonas de intervención y la identificación inicial de los métodos de reconocimiento predial que se implementarán durante el levantamiento de información, el organigrama del proyecto y un cronograma detallado que incluya las actividades de las etapas preoperativa, operativa y posoperativa. Deberá contemplar además el plan de calidad y plan de comunicaciones, con su respectivo mapa de actores preliminar.
- Documento de diagnóstico y caracterización del territorio: A partir del análisis de fuentes secundarias disponibles, este documento debe describir las condiciones sociales, físicas, jurídicas, económicas y prediales del área de intervención. Deberá incluir el análisis de fuentes, la identificación de inconsistencias en los componentes geográfico, jurídico y alfanumérico.
- Evidencias de interlocución institucional de primer nivel: Se deberá entregar un informe detallado de las actividades de interlocución con autoridades locales, incluyendo el concejo municipal. El informe debe incluir anexos como comunicaciones enviadas, medios de convocatoria utilizados, lista de asistencia diligenciada y soportes fotográficos o audiovisuales, todo ello ajustado al plan de comunicaciones.
- Proyección del acto administrativo de apertura del proceso: Como parte de los insumos jurídicos necesarios para formalizar el inicio del proceso de actualización catastral, se deberá entregar la propuesta de acto administrativo mediante el cual se ordena la apertura oficial del proceso. Este





documento debe ajustarse a la normativa vigente y estar debidamente estructurado para su adopción por parte del gestor catastral.

2. Etapa Operativa

Durante la etapa operativa del proceso de actualización catastral, el contratista deberá ejecutar de manera integral todas las actividades necesarias para garantizar la recolección, análisis, procesamiento y consolidación de la información física, jurídica, económica y social del territorio objeto de intervención. Esta etapa debe permitir la generación de una base de datos catastral actualizada, confiable y alineada con los especificaciones técnicas y normativas vigentes.

El desarrollo de esta fase contempla el levantamiento de información predial, que debe incorporar tanto los atributos físicos y jurídicos de los predios como los elementos económicos asociados a la valoración catastral. Esto incluye la identificación de cambios en el uso, destino, configuración o composición de los predios, así como la recopilación y validación de datos jurídicos relevantes y la estimación del valor catastral de acuerdo con las condiciones reales del inmueble. Los resultados de estas actividades deberán reflejarse en una estructura de datos clara y estructurada, que facilite su posterior procesamiento y análisis.

De igual forma, se deberá implementar el componente social que permita garantizar la articulación con los actores locales y la comunidad, mediante actividades de socialización e interlocución, con el objetivo de asegurar la comprensión, participación y validación social del proceso. Estas acciones deberán servir como soporte para la gestión del consentimiento informado, la resolución de inquietudes y el fortalecimiento del relacionamiento institucional en el territorio. Dentro de los objetivos fundamentales de esta etapa se encuentra también el aseguramiento de la calidad de los productos generados, para lo cual se deberá aplicar el plan de gestión de la calidad aprobado, incorporando mecanismos de control y verificación en cada una de las fases del proceso. Se espera que, como resultado, el proyecto cuente con información validada que cumpla con los estándares de consistencia, completitud y precisión requeridos.

Durante esta etapa también se deberán desarrollar las actividades de socialización correspondientes a los niveles dos y tres, orientadas a garantizar una adecuada interlocución con los distintos actores comunitarios y la población en general. En el segundo nivel, se debe priorizar el acercamiento con líderes sociales, organizaciones comunitarias y representantes de las Juntas de Acción Comunal, con el fin de informarles sobre los alcances, objetivos y condiciones del proceso de actualización catastral, así como recoger sus inquietudes y observaciones. En el tercer nivel, las acciones estarán dirigidas a propietarios, poseedores y ocupantes del área de intervención, mediante estrategias de comunicación accesibles y claras, que permitan informar sobre el cronograma de actividades, derechos y deberes de los interesados y canales disponibles para resolver dudas o presentar observaciones. Estas acciones deben contribuir a fortalecer la transparencia del proceso, fomentar la participación ciudadana y facilitar el relacionamiento entre el gestor catastral y la comunidad intervenida.

Asimismo, en el marco de la gestión de riesgos, se deberán activar los planes previamente establecidos para mitigar cualquier evento que pueda afectar el desarrollo del proceso operativo, garantizando la continuidad y el cumplimiento de los plazos establecidos.





Entregables

- Resultado del pre-reconocimiento predial con el detalle de las inconsistencias solucionadas en oficina y el resumen de marcas generadas para su validación durante el reconocimiento predial.
- Ortofotografía urbana a escala 1:2000 de Tunja, que cumple con la temporalidad, especificación técnica, los parámetros y medidas de calidad contempladas en la Resolución 471 de 2020 y 197 de 2022 del IGAC y demás productos cartográficos básicos adicionales como los Modelos digitales del terreno, la Base de datos cartográfica (vectorial) y demás insumos para su radicación ante el IGAC por parte del gestor catastral. [aa7.1][CS7.2]
- Evidencias del componente físico, desagregadas por unidad de intervención. Este entregable debe incluir informes de avance, bases de datos con la información física actualizada y los respectivos formatos de aseguramiento de la calidad que evidencien la consistencia y completitud de los datos recolectados.
- Evidencias del componente jurídico, organizadas por unidad de intervención. Se deberá presentar un informe de avance acompañado de bases de datos con la información jurídica actualizada, así como los formatos aplicados para verificar el cumplimiento de los criterios de calidad establecidos.
- Evidencias del componente económico, este entregable debe contener un informe de avance, la base de datos con la información de mercado inmobiliario recopilada, los insumos utilizados para la conformación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, así como los elementos necesarios para la estimación del avalúo comercial (como presupuestos de obra, muestreo, puntos de investigación, tablas de valor y/o modelos econométricos), junto con los formatos aplicados para el aseguramiento de la calidad.
- Evidencias de las actividades de interlocución de segundo y tercer nivel, incluyendo el informe de participación comunitaria con sus respectivos anexos. Se deberán adjuntar los soportes de los medios de convocatoria utilizados (como perifoneo, cuñas radiales, mensajes en redes sociales, entre otros), enfoques diferenciales aplicados, listas de asistencia diligenciadas, soportes fotográficos o audiovisuales, encuestas de satisfacción aplicadas, y el mapa de actores actualizado con observaciones sobre el avance en las jornadas de interlocución.
- Reportes de la gestión de calidad correspondientes a los componentes físico, jurídico, económico y social. Se deberá entregar un informe consolidado con los formatos utilizados para el seguimiento y verificación del cumplimiento de los estándares de calidad definidos para el proyecto.
- Proyecciones de incrementos esperados del avalúo catastral, con base en los datos recolectados, que permitan a la administración municipal analizar escenarios para la adopción de decisiones en materia tributaria, específicamente en relación con el porcentaje de avalúo catastral frente al valor comercial de los predios.

3. Etapa Posoperativa

Esta fase implica la consolidación de productos entregables y la finalización del proceso catastral,





incluyendo la consolidación de la base catastral actualizada y acompañamiento en la integración a la solución tecnológica institucional, estructurada bajo el modelo de datos LADM-COL versión 1.2, conforme con los lineamientos técnicos del IGAC y los requerimientos del Gestor Catastral.

En el componente social, la ejecución de la socialización de nivel 4, mediante encuentros virtuales y/o presenciales (priorizando estos últimos), con el objetivo de comunicar los resultados del proceso de actualización a los actores y partes interesadas que participaron en los niveles 1, 2 y 3. Esta actividad servirá como espacio de retroalimentación y cierre participativo.

Así mismo, la elaboración y entrega de los actos administrativos de clausura y valores, producto del proceso de actualización catastral. Estos documentos serán proyectados por el contratista y entregados para su revisión, firma, expedición y publicación oficial por parte del Gestor Catastral, conforme con los procedimientos legales vigentes.

Por último, la consolidación de las memorias técnicas del proyecto, las cuales deberán contener los informes finales, bases de datos, cartografía, documentos de soporte, evidencias de interlocución social, metodología aplicada, análisis técnicos, principales resultados y demás elementos que permitan justificar los resultados obtenidos, en cumplimiento de la normatividad catastral vigente.

Entregables:

- Base de datos catastral actualizada, cumpliendo la especificación técnica definida en el modelo de levantamiento catastral del LADM_COL Versión 1.2.
- Documentación digital y/o física recolectada durante el desarrollo del proceso de actualización catastral para los componentes físico, jurídico, económico y social.
- Evidencias de las actividades de interlocución de cuarto nivel realizadas.
- Proyección de acto administrativo de clausura y valores del proceso de actualización catastral.
- Memorias del proceso de actualización catastral con los respectivos soportes, en donde se incluyan los resultados de la calidad evaluada dentro del proceso.

Etapas Transversal

Esta etapa contiene las actividades de aseguramiento de la calidad, seguimiento y control del proyecto incluyendo el plan de gestión de calidad específico para el proyecto, el cual incluirá un conjunto de actividades planificadas y ejecutables orientadas a garantizar la conformidad de los productos con las políticas, estándares y requisitos de calidad establecidos por la normativa vigente, en especial lo definido en la Resolución IGAC 1040 de 2023, sus modificatorias y demás disposiciones aplicables al proceso catastral con enfoque multipropósito.

El plan incluirá el diseño e implementación de un modelo de calidad ajustado a las necesidades del proyecto, que incorpore especificaciones técnicas para los productos generados durante el proceso de actualización catastral. Este modelo deberá estar alineado con el modelo LADM-COL versión 1.2, asegurando que la representación semántica estandarizada de los datos facilite la interoperabilidad con los sistemas de información de las instituciones del sector tierras y registro.

El plan también contemplará la formulación de directrices operativas y técnicas para la incorporación del concepto de calidad en todas las fases del proyecto y por parte de todos los actores involucrados: Gestor Catastral, Contratista, equipos técnicos y operativos y demás partes interesadas.





El objetivo fundamental de este componente será garantizar que los productos generados sean consistentes, válidos, confiables y adecuados para su uso, logrando así una gestión eficaz y eficiente de los datos catastrales con los más altos estándares de calidad institucional

II. PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL - CONTENCIÓN

El municipio necesita apoyo durante los primeros 2 meses suscrita la adición la Adición 1 Prorroga 3 para la atención a los usuarios interesados en iniciar el proceso de revisión de la información física, jurídica y/o económica de los predios que fueron actualizados durante el año 2025. Lo anterior se constituye en la primera fase para dar inicio al proceso de conservación catastral, y es fundamental previendo el incremento en el nivel de radicación de trámites

Para mitigar el impacto y minimizar el número de tramites a resolver, es necesario contar con equipo técnico capacitado para justificar los resultados obtenidos, con fundamento técnico catastral pero también en un lenguaje comprensible para la comunidad. Esto, soportado en los insumos necesarios para facilitar la explicación y de esta manera contener la necesidad de la radicación por parte del usuario, labor que se constituye en esencial para mitigar la posible molestia de los ciudadanos por cambios en el registro catastral que repercuten en el incremento del IPU. Dar suficiente claridad y demostrar la veracidad de la información, facilita la ejecución de los tramites de conservación por parte del gestor disminuyendo su número o indicando en caso de que proceda la modificación cual es esta.

Para dicha actividad el contratista dispondrá del recurso humano, físico, tecnológico y logístico requerido para estar en capacidad de dar respuesta realizará las siguientes actividades:

1. Recepción de los interesados: Organización de los usuarios y clasificación de estos de acuerdo con la necesidad de atención y/o las dudas manifestadas.
2. Aclaración de dudas frente al resultado del proceso de actualización: Presentación de detalle de los resultados obtenidos en el marco del proceso de actualización, haciendo uso de herramientas tecnológicas que faciliten la explicación y con el propósito de la dar las claridades necesarias para contener la radicación.
3. Determinación de la procedencia o no de ajustes: Identificación de la posible modificación en el aspecto físico, jurídico o económico y su tipificación según la necesidad de visita de campo o su modificación desde la oficina a partir de la información suministrada por el interesado en el trámite. Los resultados de la implementación de las actividades anteriores deberán quedar consignados en un base de datos que permita su relacionamiento predio a predio con la base catastral general y le faciliten al gestor su análisis, medición de la efectividad y definición de las acciones a seguir en los tramites radicados.

Entregables:

- Informe de resultados mensual con los principales resultados obtenidos.
- Base de datos con la identificación de marcas que permitan medir el impacto de la contención de la radicación y en los casos que proceda la radicación del trámite la ruta recomendada. Así mismo, se necesita apoyo en la primera fase de la conservación con el fin de atender a los ciudadanos en las dudas que surjan por efecto de los cambios en los avalúos por efecto de la actualización realizada en la vigencia 2025.





III. PRODUCTO CARTOGRAFICOS

Contar con los productos cartográficos bajo los criterios de temporalidad exigidos por la Resolución 197 de 2022 expedida por el IGAC, como insumo fundamental para adelantar el proceso de actualización en el área faltante, que son 26.992 predios, con el propósito de obtener los resultados esperados en cumplimiento de la normatividad vigente.

Los productos cartográficos con escala 1:2000 de Tunja, con cobertura aproximada de dos ochenta y siete (2.087) hectáreas que cumpla con la temporalidad, especificación técnica, los parámetros y medidas de calidad contempladas en la Resolución 471 de 2020 y 197 de 2022 del IGAC. Los productos cartográficos comprenden la Ortofotografía, Modelo digital del terreno, la Base de datos cartográfica (vectorial) y demás insumos para su radicación ante el IGAC por parte del gestor catastral.

Especificaciones técnicas

De conformidad con la normatividad vigente, los insumos cartográficos utilizados en procesos de actualización catastral deben cumplir, como mínimo, con las siguientes especificaciones técnicas:

- Resolución espacial (GSD): igual o inferior a ocho (8) centímetros.
- Número de bandas espectrales: cuatro (4) bandas (RGB + Infrarrojo Cercano – NIR).
- Formatos de entrega: TIFF y JPEG2000 (JP2).
- Sistema de referencia: MAGNA-SIRGAS.
- Proyección cartográfica: Gauss-Krüger, conforme a lineamientos IGAC.
- Modelo Digital del Terreno (MDT) y Modelo Digital de Superficie (DSM).
- Densidad mínima de puntos LiDAR: conforme a Resolución 471 de 2020 y modificatorias.
- Base de datos cartográfica vectorial estructurada en formato Geodatabase (GDB).
- Restitución cartográfica a escala 1:2.000.
- Informes de control de calidad y metadatos.





Entregables:

Productos cartográficos a escala 1:2000 de Tunja, que cumple con la temporalidad, especificación técnica, los parámetros y medidas de calidad contempladas en la Resolución 471 de 2020 y 197 de 2022 del IGAC y demás productos cartográficos básicos adicionales como los Modelos digitales del terreno, la Base de datos cartográfica (vectorial) y demás insumos para su radicación ante el IGAC por parte del gestor catastral.

IV. VALOR

El valor de la adición es por la suma de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$4.850.000.000)** M/L. valor que incluye IVA, impuestos y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.

V. TIEMPO DE EJECUCIÓN

Hasta el 25 de diciembre de 2026.

En los anteriores términos se manifieste respecto a las condiciones y/o indique la viabilidad del mismo de acuerdo a su capacidad técnica, jurídica, administrativa, operativa y financiera.

Cordialmente,

OSWALDO JIMENEZ MESA

Director del Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito

