

ACUERDO MUNICIPAL N° 8

(28 / 08 / 22)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ACUERDOS MUNICIPALES
15 DEL 04 DE JUNIO DE 2008, 15 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 26
DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2016"**

El Honorable Concejo del Municipio de Sabaneta, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las contenidas en los Artículos 209 , 210 y 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 489 de 1998, La Ley 136 de 1994, la Ley 1551 de 2012, la Ley 1955 de 2019, el Decreto Nacional 1333 de 1986, artículo 92, Numerales 4 y 7, el Decreto Nacional 1170 de 2015 adicionado por el Decreto Nacional 1983 de 2019, el Decreto Nacional 1333 de 1986, artículo 92, Numerales 4 y 7, el Decreto Municipal 15 de 2008, el Decreto Municipal 25 de 2008, el Decreto Municipal 26 de 2016, el Acuerdo Municipal 15 del 04 de junio 2008, el Acuerdo Municipal 15 del 20 de noviembre de 2008, el Acuerdo Municipal 26 del 30 de diciembre de 2016, así como las demás normas concordantes y que las adicionen o modifiquen,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el artículo 1° del Acuerdo Municipal 26 de diciembre 30 de 2016, incorporando a su actual redacción, el siguiente texto:

OBJETO SOCIAL:

- Promover, estructurar, ejecutar y financiar directamente y/o en asocio con otras entidades públicas y/o privadas proyectos de utilidad pública e interés social y/o de interés municipal, regional, nacional e internacional, pudiendo llevar a cabo la gestión y operación predial, ambiental y antropológica de proyectos y demás actividades conexas o complementarias; administrar los bienes que requieran para la ejecución de sus proyectos; adelantar funciones administrativas relacionadas con el desarrollo urbanístico, la operación catastral, hábitat urbano y rural integral, la administración, gestión, desarrollo inmobiliario e importación o exportación de maquinaria y equipos que desarrollen el objeto social de la empresa.

-La gestión, el desarrollo, la operación y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios relacionados con la operación catastral en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional, así como los servicios inherentes y necesarios para la operatividad del hábitat de una ciudad en su área urbana y rural integral, bajo criterios de desarrollo sostenible y sustentable.

-Fungir como operador catastral en desarrollo de actividades operativas tendientes a adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito de conformidad con la regulación del tema, así como todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación catastral, en cumplimiento de lo establecido por el Decreto Nacional 1983 de 2019 especialmente a lo contemplado por los artículos 2.2.2.5.11 y 2.2.2.5.12

Modificar el artículo 1° del Acuerdo Municipal 26 de diciembre 30 de 2016, incorporando el siguiente numeral en el acápite denominado **LOS OBJETIVOS GENERALES DEL OBJETO SOCIAL** y cuya redacción será:

-Fungir como operador catastral en desarrollo de actividades operativas tendientes a adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito de conformidad con la regulación del tema, así como todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación catastral

Modificar el artículo 1° del Acuerdo Municipal 26 de diciembre 30 de 2016, incorporando los siguientes numerales al acápite denominado **LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL OBJETO** y cuya redacción será así:

-Realizar estudios, asesorías y asistencia en lo concerniente a las actualizaciones catastrales.

-Realizar estudios de factibilidad que permitan al correspondiente ente territorial establecer criterios para el cobro de valorización.


-Desarrollar labores operativas (jurídicas, técnicas y financieras) que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno nacional.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar el literal d, del Artículo Cuarto del Acuerdo Municipal 015 del 04 de junio de 2008 y cuya redacción quedará así:

-La Empresa podrá participar en la constitución de otras personas jurídicas, podrá vincularse como socia de otras entidades comerciales o industriales o formar consorcios, uniones temporales, con otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, celebrará convenios con entidades públicas y privadas, alianzas estratégicas, asociaciones a riesgo compartido, convenios o contratos de colaboración empresarial, convenios para ofrecer o recibir cooperación técnica nacional e internacional, dando cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales, siempre que sea para realizar actividades acorde con su objeto social, en consonancia con la Resolución 001 de 2020 de la Junta Directiva

ARTÍCULO TERCERO: Autorizar al alcalde Municipal de Sabaneta un plazo de **UN (1) AÑO**, para que a través de las correspondientes acciones administrativas sean incorporadas en los estatutos de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HABITAT EICE – EDU HABITAT**, las condiciones y requisitos aquí autorizados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez cumplidos los requisitos y las condiciones establecidos en el presente acuerdo municipal, se autoriza al Alcalde Municipal para que adelante las acciones administrativas para la contratación, la delegación y la desconcentración de la operación catastral en la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HABITAT EICE – EDU HABITAT**.

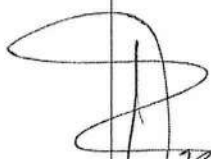
	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-GPA-04
		Versión: 2
		Fecha de Aprobación: 30/09/2019
		Página 3 de 3

PARÁGRAFO SEGUNDO: Delegar las actividades y/o labores operativas que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el gobierno nacional y las demás actividades que resulten relacionadas, complementarias o conexas a la operación catastral, en la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HABITAT EICE – EDU HABITAT** del Municipio de Sabaneta, quien fungirá como OPERADOR CATASTRAL.

PARÁGRAFO TERCERO: En su ejercicio como Operador Catastral del Municipio de Sabaneta, la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HABITAT EICE – EDU HABITAT**, estará sometida al régimen de infracciones y sancionatorio de la prestación del servicio público de gestión catastral, así como a las demás normas y disposiciones que rijan la materia.

ARTÍCULO CUARTO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Sabaneta a los veintiocho (28) días del mes de agosto del año Dos Mil Veintidós (2022), después de haber sido discutido y aprobado en los dos debates legales, el primero por la comisión tercera en la fecha agosto 24 de 2022 y el segundo en plenaria en la fecha agosto 28 de 2022.


JOHN FREDY GONZALEZ MONTOYA
 Presidente


CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
 Vicepresidente primero


JOSE JULIAN CANO CASTRO
 Vicepresidente segundo


GABRIEL ARTURO VANEGAS CHAVERRA
 Secretario general

Recibido hoy 29 de agosto del 2022
a despacho del señor Alcalde.

ASIS
Secretario

ALCALDÍA MUNICIPAL

Sabaneta, 29 de Agosto del 2022
PUBLIQUESE Y EJECUTESE
En doble ejemplar remítase a la Gobernación
del Departamento para su fección.

El Alcalde, [Signature]

El Secretario, ASIS

RESOLUCION DE JUNTA DIRECTA No. 001 DE 2022

(11 DE OCTUBRE 2022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA REFORMA A LOS ESTATUTOS DE LA EICE EDU HABITAT"

La honorable Junta Directiva de la EICE—EDU HABITAT, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias y en especial las que le confiere el literal b) del artículo 90 de la Ley 489 de 1998, Decreto 342 de 2008, Acuerdo Municipal 026 de 2016, modificado por el Acuerdo Municipal N°8 de 2022 y la Resolución de Junta Directiva 001 de 2020 en su artículo 10, y

CONSIDERANDO

1. Que EDU HABITAT, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, del orden municipal y adscrita al despacho del Alcalde Municipal, conforme a lo establecido en el Acuerdo 025 del 20 de noviembre de 2008.
2. Que el Alcalde Municipal expidió el Decreto N°342 del 21 de noviembre de 2008, por medio del cual crea la Empresa Industrial y Comercial del Estado, del orden municipal, "*Promotora de Proyectos de Sabaneta*" y se establecen sus estatutos, con fundamento en las autorizaciones otorgadas por el Concejo Municipal, como se colige de lo establecido en los Acuerdos Municipales 015 y 025 de 2008.
3. Que de conformidad con Resolución de Junta Directiva 001 de 2020 artículo 10 literal d), compete a la Junta Directiva adoptar los estatutos internos de la entidad y cualquier reforma que ellos se introduzca.
4. Que conforme a lo dispuesto en los artículos 1 y 2 del Acuerdo Municipal N°8 del 29 de agosto de 2022, modificó el artículo 1 del Acuerdo Municipal N°26 de diciembre 30 de 2016 en lo que respecta al **OBJETO SOCIAL** y a los **OBJETIVOS GENERALES DEL OBJETO SOCIAL**, así mismo, se modificó el literal d, del Artículo Cuarto del Acuerdo Municipal N°015 del 04 de junio de 2008.
6. Por lo anterior,

RESUELVE:

ARTICULO UNICO: Reformar los Estatutos de la EICE EDU HABITAT, los cuales quedarán así:

ESTATUTOS

CAPITULO I. NOMBRE, NATURALEZA JURIDICA, DOMICILIO Y OBJETO.

Artículo 1. Nombre. La Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden Municipal, creada en el artículo 1 del Decreto 342 de 2008, según autorización del Honorable Concejo de Sabaneta mediante Acuerdo 15 del 4 de junio de 2008, modificado parcialmente por los Acuerdos 25 del 20 de noviembre de 2008 y 026 de 2016 se llamará "EICE — EDU HABITAT" estará adscrita al Despacho del Alcalde Municipal de Sabaneta.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Artículo 2. Naturaleza Jurídica y Duración. La EDU HABITAT, es una empresa industrial y comercial del Estado del orden municipal, con personería jurídica, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio. Sus actuaciones se sujetarán a las reglamentaciones establecidas en la ley y en estos estatutos. Es en consecuencia, sujeto de los derechos y obligaciones inherentes a la personalidad jurídica, de conformidad con las normas generales que para este tipo de entidades le sean aplicables. Su funcionamiento estará sujeto a esquemas de proyectos, es decir, por proyecto a ejecutar.

Parágrafo 1. La EICE EDU HABITAT tendrá una duración de 100 años a partir de la fecha de su creación.

Artículo 3. Domicilio. La sede principal, para efectos jurídicos, administrativos y de todo orden, será siempre el Municipio de SABANETA, Departamento de Antioquia, Republica de Colombia, con cubrimiento en el Territorio Nacional y por determinación de la Junta Directiva podrá establecer sedes por fuera de su domicilio, tanto en el interior como en el exterior del país, para el cabal cumplimiento de su objeto social.

Artículo 4. Objeto Social: Promover, estructurar, ejecutar y financiar directamente y/o en asocio con otras entidades públicas y/o privadas proyectos de interés municipal, utilidad pública e interés social y/o de interés municipal, regional, nacional e internacional, pudiendo llevar a cabo la gestión y operación predial, ambiental y antropológica de proyectos y demás actividades conexas o complementarias; administrar los bienes que requieran para la ejecución de sus proyectos; adelantar funciones administrativas relacionadas con el desarrollo urbanístico, la operación catastral, hábitat urbano y rural integral, la administración, gestión, desarrollo Inmobiliario e importación o exportación de maquinaria y equipos que desarrollen el objeto social de la empresa.

La gestión, el desarrollo, la operación, ejecución y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios en los Ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional. Además, los servicios inherentes y necesarios para la operatividad del hábitat de una ciudad en su área urbana y rural integral, bajo criterios de desarrollo sostenible y sustentable.

- La gestión, el Desarrollo, la operación y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios relacionados con la operación catastral en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional.

-Fungir como operador catastral en desarrollo de actividades operativas tendientes a adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito de conformidad con la regulación del tema, así como todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación

catastral, en cumplimiento de lo establecido por el Decreto Nacional 1983 de 2019 especialmente a lo contemplado por los artículos 2.2.2.5.11 y 2.2.2.5.12.

Artículo 5. Los objetivos generales del objeto social serán los siguientes:

1. Promover la estructuración y ejecución de proyectos de interés municipal, regional, nacional e internacional, en asocio con entidades públicas y/o privadas o por medio de contratos o convenios.
2. Administrar por delegación, los bienes y recursos que los municipios y otras entidades públicas o privadas le entreguen y/o que sean parte de los proyectos que se estructuren, ejecuten o se pretendan enajenar. Todo lo anterior, - previas las autorizaciones y procedimientos requeridos.
3. Proponer, promover y ejecutar, las políticas de desarrollo que tengan relación con proyectos de interés municipal, regional, nacional o internacional.
4. Desarrollar proyectos Urbanos rurales integrales, bajo criterios de desarrollo sostenible y sustentable.
5. Prestar servicios como operador logístico y facilitar los procesos de suministros que requieran entidades públicas o privadas para su funcionamiento.
6. Fungir como operador catastral en desarrollo de actividades operativas tendientes a adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito de conformidad con la regulación del tema, así como todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación catastral

Los objetivos específicos del objeto social serán los siguientes:

1. Ejecutar proyectos urbanísticos e inmobiliarios que generen desarrollo sostenible y mejoramiento de ciudad: como gerencia de planes parciales, construcción de vivienda, venta, y administración de las mismas
2. Realizar compra, venta, arrendamiento, enajenación, conservación, legalización, titulación, avalúos y todo lo relacionado con predios urbanos o rurales
3. Construir infraestructura de uso público en general
4. Contratar con entidades públicas y/o privadas, la ejecución de obras de desarrollo urbano /o rural
5. Administrar el recaudo de servicios públicos, cobro de cartera, cobro de tarifas de parqueo y otros que le sean encomendados o relacionados.
6. Realizar estudios, asesorías y asistencia en lo concerniente a las actualizaciones catastrales.
7. Actuar como banco de tierras
8. Realizar estudios de factibilidad para el cobro de valorización
9. Prestar servicios de interventoría y/o consultoría en temas relacionados con el objeto social
10. Administrar bienes muebles e inmuebles que le sean entregados por entidades públicas o privadas y que sean parte de los proyectos que se estructuren, se ejecuten o que se pretendan enajenar

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116. Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

11. Desarrollar proyectos inmobiliarios y urbanísticos sin perjuicio de los programas de vivienda de interés social y prioritario que adelanten otras entidades de su misma naturaleza
12. Constituir empresas de economía mixta que le permitan el desarrollo de su objeto social
13. Constituir compañías filiales y participar de proyectos societarios, en materia de desarrollo territorial, cooperativo, solidario y que tiendan al desarrollo integral de las entidades públicas o privadas.
14. Comercializar servicios técnicos, estudios de pre-factibilidad y factibilidad, diseños urbanos y rurales integrales, complementarios y asesorías especiales para la operación del suelo.
15. Intervenir en equipamientos deportivos como: administración, construcción, mantenimiento, manejo logístico de eventos deportivos, lúdico -deportivos y culturales.
16. Ejecutar planes, programas y proyectos de innovación tecnológica, informática y aplicación de las tecnologías de la información TIC que soporten el funcionamiento de entidades públicas o privadas, en temas como digitalización, archivo, micro filmación, custodia y almacenamiento físico y virtual tendientes a mejorar los procesos de cada entidad.
17. Fomentar todo tipo de economía solidaria y familiar y ejecutar proyectos que contribuyan a la generación de empleo.
18. Ejecutar la operación de aseo y la recolección, procesamiento, transporte y reciclaje de basuras.
19. Desarrollar procesos para el mejoramiento de la seguridad en el territorio, cuya finalidad sea soportar a entidades públicas o privadas.
20. Realizar estudios, asesorías y asistencia en lo concerniente a las actualizaciones catastrales.
21. Realizar estudios de factibilidad que permitan al correspondiente ente territorial establecer criterios para el cobro de valorización
22. Desarrollar labores operativas (jurídicas, técnicas y financieras) que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno nacional.

Parágrafo: Acorde a lo establecido en el literal d) del artículo 4 del Acuerdo 015 de 2008, modificado por el artículo 2 del Acuerdo Municipal N°8 de 2022, la empresa podrá participar en la constitución de otras personas jurídicas, podrá vincularse como socia de otras entidades comerciales o industriales o formar consorcios, uniones temporales, con otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, celebrará convenios con entidades públicas y privadas, alianzas estratégicas, asociaciones a riesgo compartido, convenios o contratos de colaboración empresarial, convenios para ofrecer o recibir cooperación técnica nacional e internacional, dando cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales, siempre que sea para realizar actividades acordes con su objeto social.

CAPITULO II. PATRIMONIO.

Artículo 6. Patrimonio. El patrimonio de la empresa estará constituido con bienes o fondos públicos y por bienes o fondos privados, especialmente por los siguientes:

- 1- Los aportes con destino a su capital inicial.
- 2- Los recursos provenientes del desarrollo de sus actividades y el giro ordinario de sus negocios.
- 3- Los bienes que adquiere a cualquier título, gratuito u oneroso.
- 4- Los aportes o recursos, públicos o privados, que se le asignen o transfieran.
- 5- Bienes muebles e inmuebles de uso público y fiscales que la empresa y para fines específicos, entregue el ente territorial, Municipio de Sabaneta, en los términos constitucionales y legales.
- 6- Los rendimientos financieros y operacionales, derivados de la comercialización de los bienes y servicios ofrecidos por la empresa.
- 7- Los pagos, indemnizaciones o compensaciones que se le asignen por parte de cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada.
- 8- Otros provenientes de sus actividades.

CAPITULO III. DIRECCION, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION.

Artículo 7. Dirección, administración y representación. Para los fines de su dirección, administración y representación, la Empresa, tiene los siguientes órganos: Junta Directiva y Gerente General. Cada uno de estos órganos ejercerá las funciones que le son propias, de acuerdo con la ley y con los presentes estatutos.

Artículo 8. Composición de la Junta Directiva. La Junta directiva de la Empresa estará conformada por 5 miembros, así:

- El Alcalde Municipal o su delegado. Quién la presidirá.
- Dos (2) delegados del Alcalde Municipal.
- Dos (2) representantes del Sector Productivo, Educativo o Financiero

Parágrafo 1: Entiéndase por sector productivo organizado, las asociaciones, agremiaciones, establecimientos de comercio y demás formas legales que asocien a más de dos empresas productivas. El Alcalde Municipal será el encargado de invitar a dichas asociaciones o agremiaciones para que envíen sus representantes con sus respectivos suplentes. En caso de que lleguen más de dos propuestas, el Alcalde Municipal definirá quienes serán los miembros principales y suplentes en la Junta Directiva.

Parágrafo 2: Los miembros de la Junta Directiva de la Empresa, no devengaran honorarios y su función pública será prestada ad honorem.

Artículo 9. Inhabilidades e incompatibilidades para ser miembro de la Junta. El régimen de inhabilidades e incompatibilidades para los miembros de la Junta Directiva será el definido por la Ley.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Artículo 10. Funciones de la Junta Directiva. Son funciones de la Junta Directiva, adicionales a las establecidas en la ley 489 de 1998, las siguientes:

- a) Determinar a iniciativa del Gerente General, la planta de cargos con las respectivas funciones.
- b) A iniciativa del Gerente General, crear, suprimir o fusionar los cargos que considere necesario para el correcto funcionamiento de conformidad con las normas vigentes.
- c) Determinar la asignación salarial del Gerente.
- d) Adoptar los estatutos internos de la entidad y cualquier reforma que a ellos se introduzca.
- e) Formular las políticas generales de la Empresa, y los planes, programas y proyectos que deba desarrollar.
- f) Aprobar el proyecto de presupuesto de la Empresa y los planes de negocio para los periodos que señale. Al hacerlo, se entienden autorizadas todas las operaciones incluidas en ellos y que se consideren necesarias para su cabal ejecución, tales como asignación de recursos, formas de financiación, fuentes de crédito, constitución de garantías, entre otras.
- g) Autorizar la participación en sociedades, consorcios, uniones temporales o cualquiera otra forma de asociación permitida por la ley para el cumplimiento de su objeto.
- h) Fijar las políticas generales en materia de asignaciones del personal al servicio de la Empresa y aprobar, improbar o modificar las normas generales que han de regir el empleo, el régimen de compensación, las escalas de salario.
- i) Autorizar al Gerente General para delegar en subalternos del nivel directivo y asesor vinculado a la entidad, algunas de sus atribuciones propias, especialmente determinadas.
- j) Examinar, aprobar o improbar los estados financieros de fin de ejercicio, y las cuentas que deba rendir el Gerente General.
- k) Autorizar al Gerente para celebrar contratos que sobrepasen los SEIS MIL SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (6.000 S.M.L.M.V).
- l) Autorizar la constitución de garantías, reales o personales, para respaldar sus obligaciones y de las empresas en las que se tenga alguna inversión de capital, pero limitadas hasta el porcentaje de la participación en su capital.

m) Dictar su propio reglamento. En el mismo se deberá determinar la periodicidad de las reuniones ordinarias, que como mínimo será una vez al año o cuando así se requiera.

Artículo 11. Actas. Las decisiones de la Junta Directiva se harán constar en actas aprobadas por la misma. El Secretario General de la Empresa será a su vez Secretario de la Junta Directiva, y será a quien corresponde elaborar las actas y firmarlas junto con el Presidente; igualmente dará fe de las mismas de los actos del Gerente General expidiendo bajo su firma las copias auténticas respectivas.

Artículo 12. Representación legal. La administración de la EICE EDU HABITAT, su representación legal y la gestión de sus negocios estarán a cargo del Gerente General, quien tiene facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos, todos los actos comprendidos en su objeto o que se relacionen directamente con su organización y funcionamiento. Otros empleados podrán tener, por delegación con responsabilidad, del Gerente General, la representación de la Empresa en los asuntos expresamente señalados por éste en el acto administrativo que ello disponga.

Artículo 13. Nombramiento. El Gerente General será de libre nombramiento y remoción por el Alcalde de SABANETA, de conformidad con las disposiciones legales.

Parágrafo. Durante las faltas transitorias del Gerente General lo reemplazara la persona que designe el Alcalde de SABANETA.

Artículo 14. inhabilidades e incompatibilidades para ser Gerente. El régimen de inhabilidades e incompatibilidades para ser Gerente de la Empresa será el definido por la Ley.

Artículo 15. Funciones del Gerente General. Son funciones del Gerente General:

- a) Actuar como agente del Alcalde de SABANETA para dar cumplimiento a sus políticas y programas de gobierno.
- b) Representar jurídicamente a la Empresa en toda clase de asuntos.
- c) Representar a la Empresa judicial y extrajudicialmente.
- d) Constituir apoderados para llevar la representación judicial o extrajudicial de la empresa en los litigios o reclamos que ella promueva o se le promuevan, o para determinados negocios e invertirlos de las facultades que sean necesarias para la defensa de los intereses de la Empresa o de los fines propuestos.
- e) Expedir y ejecutar los actos y celebrar los contratos que sean de su competencia.
- f) Delegar con responsabilidad en funcionarios, una varias de las atribuciones que le son propias de conformidad con la ley.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

- g) Celebrar los contratos que sean de su competencia, de conformidad con las normas que rigen la materia.
- h) Constituir mandatarios que representen a la Empresa en asuntos administrativos, judiciales y extrajudiciales.
- i) Fijar las tarifas y precios por los servicios que preste la EICE EDU HABITAT, que no estén asignados por norma superior a otro órgano o autoridad, enmarcados en un plan de negocios.
- j) Presentar a la Junta Directiva un informe anual de actividades.
- k) Presentar para la aprobación de la Junta Directiva los estados financieros de fin de ejercicio.
- l) Presentar oportunamente a la Junta Directiva los proyectos de presupuesto.
- m) Ordenar los gastos de la Empresa.
- n) Fijar, de acuerdo con las políticas generales adoptadas por la Junta Directiva, las compensaciones y asignaciones salariales para los diferentes empleos.
- o) Dirigir las relaciones laborales de la Empresa.
- p) Proveer los cargos creados por la Junta Directiva y remover a los funcionarios respectivos.
- q) Otorgar las donaciones que haya decidido realizarla Junta Directiva.
- r) Rendir anualmente un informe financiero y operativo al Concejo Municipal de Sabaneta y a la Junta Directiva, teniendo en cuenta que los planes de negocios que se establezcan para desarrollar la empresa y generar excedentes financieros al nivel central, tendrán un periodo de estabilización de la empresa a partir del cuarto año de constituida.
- s) Rendir cada seis (6) meses un informe al Concejo Municipal, sobre gastos de funcionamiento.
- t) Convocar a reunión a la Junta Directiva.
- u) Además de las que le señalen la ley y los presentes estatutos, el Gerente General ejercerá todas aquellas atribuciones que se relacionen con la organización y funcionamiento de la Empresa que no se hallen expresamente atribuidas a otro órgano.
- v) Expedir los reglamentos y manuales que sean necesarios para el correcto funcionamiento de la empresa.

CAPITULO IV. DE LOS EMPLEADOS

Artículo 16. Clasificación. Las personas que presten sus servicios a la EICE EDU HABITAT, son trabajadores oficiales; menos el Gerente General y los siguientes cargos que cumplen funciones de dirección, confianza y manejo, los cuales deben ser desempeñados por personas que tengan la calidad de empleados públicos y que serán de libre nombramiento y remoción por parte del Gerente General.

Subgerentes y Secretario General. Función principal: Direccionar de manera general, formular políticas institucionales y adoptar planes, programas y proyectos de conformidad con la misión, visión y objeto de la entidad.

Director de Control Interno. Función principal: Analizar, investigar, evaluar, y verificar los procesos y procedimientos, así como el desarrollo del sistema de control interno al interior de la Empresa.

Tesorero. Función principal: Coordinar, supervisar y controlar el manejo de los fondos bajo su custodia y del registro de las operaciones en los libros respectivos.

ARTICULO 17. Primas y Prestaciones Sociales. Tendrán derecho al pago de las prestaciones sociales y primas, que se encuentren establecidas legalmente para el nivel central de la Administración Central.

CAPITULO V. REGIMEN DE ACTOS Y CONTRATOS

Artículo 18. Actos y contratos: La Empresa en cumplimiento de su objeto y dentro de las normas legales y estatutarias, podrá realizar cualquier tipo de actos y celebrar toda clase de convenios y contratos, tanto de disposición como de administración.

Sin embargo, no podrá la sociedad constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias, a menos que estos actos tengan relación directa con su objeto social y sean aprobados previamente por la Junta Directiva.

Artículo 19. Régimen jurídico. Los actos y contratos que la Empresa realice o celebre para el desarrollo de actividades, están sujetos a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales y a su manual de contratación, de conformidad con lo estipulado por el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, o normas que lo modifiquen o adicionen.

Lo anterior, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, dando aplicación a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal, de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente, y con sujeción al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

CAPITULO VI. REGIMEN DE CONTROL.

Artículo 20. Control Fiscal. El control fiscal será ejercido por la Contraloría General de Antioquia, en los términos de la Constitución y la ley.

ARTICULO 21. Control Interno. El control interno se ceñirá a los artículos 209 y 269 de la Constitución Política y demás normas que las reglamenten, modifiquen o adicionen.

CAPITULO VII. LIQUIDACION.

Artículo 22. Liquidador. El Gerente General o en su defecto quien el alcalde Municipal designe, ejercerá las funciones de liquidador.

ARTICULO 23. Disposición del activo. Al liquidarse la Empresa Industrial y Comercial del Estado, EDU HABITAT, todos los servicios que preste y los bienes que administre quedaran a cargo del Municipio de SABANETA. En general, su patrimonio se incorporará al mismo Municipio.

ARTICULO 24. Administración durante el periodo de liquidación. Si La EICE EDU HABITAT incurriere en alguna causal de liquidación, los administradores designados para tal efecto, tomarán las medidas conducentes para evitar que se presente interrupción en la prestación de los servicios a cargo de éstas, y darán inmediatamente los avisos que ordena la ley a las autoridades competentes encargadas de garantizar la continuidad de los servicios.

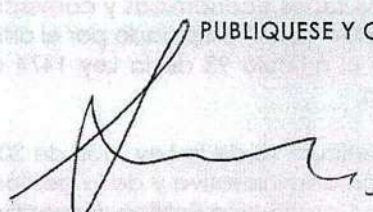
CAPITULO VIII. DISPOSICIONES VARIAS.


ARTICULO 25. Presupuesto. En la aprobación del presupuesto, para cada vigencia fiscal se tendrá en cuenta que sólo podrá destinarse hasta el veinte por ciento (20%) del mismo para gastos de funcionamiento.

ARTICULO 26. La Junta Directiva de la Empresa, deberá definir la estructura de la empresa.

ARTICULO 27. Vigencia y Derogatoria. La presente Resolución rige a partir de su publicación y deroga la Resolución de Junta Directiva N° 001 de 2020 y todas las disposiciones que le sean contrarias.


PUBLIQUESE Y CUMPLASE


SANTIAGO MONTOYA MONTOYA
Presidente


OSWALDO HENAO LÓPEZ
Secretario General

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO –EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT- EICE EDU HÁBITAT”

El Gerente Encargado de la EICE EDU HÁBITAT, tal como lo acredita la Resolución N°2022004166 del 05 de octubre de 2022, en uso de sus atribuciones legales que le confieren los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, y en especial las conferidas por los estatutos en su artículo 15 inciso v) y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. – Incorporar la nueva Resolución de Junta Directiva 001 de 2022 *“Por medio de la cual se adopta la reforma a los estatutos de la EICE EDU HÁBITAT”* y conforme a lo dispuesto en el artículo de 15 de los estatutos en su literal v) queda en cabeza del Gerente *“Expedir los reglamentos y manuales que sean necesarios para el correcto funcionamiento de la empresa”*.

SEGUNDO. - Que el objeto social de la sociedad es:

“Promover, estructurar, ejecutar y financiar directamente y/o en asocio con otras entidades públicas y/o privadas proyectos de interés municipal, utilidad pública e interés social y/o de interés municipal, regional, nacional e internacional, pudiendo llevar a cabo la gestión y operación predial, ambiental y antropológica de proyectos y demás actividades conexas o complementarias; administrar los bienes que requieran para la ejecución de sus proyectos; adelantar funciones administrativas relacionadas con el desarrollo urbanístico, la operación catastral, hábitat urbano y rural integral, la administración, gestión, desarrollo Inmobiliario e importación o exportación de maquinaria y equipos que desarrollen el objeto social de la empresa.


La gestión, el desarrollo, la operación, ejecución y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios en los Ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional. Además, los servicios inherentes y necesarios para la operatividad del hábitat de una ciudad en su área urbana y rural integral, bajo criterios de desarrollo sostenible y sustentable.

- La gestión, el Desarrollo, la operación y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios relacionados con la operación catastral en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional.

-Fungir como operador catastral en desarrollo de actividades operativas tendientes a adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito de conformidad con la regulación del tema, así como todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación catastral, en cumplimiento de lo establecido por el Decreto Nacional 1983 de 2019 especialmente a lo contemplado por los artículos 2.2.2.5.11 y 2.2.2.5.12.”

TERCERO.- Que el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, sobre el régimen contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, señala que las mismas: *“(…) estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia*



	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se registrarán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes."

CUARTO- Que con la expedición de la ley 2195 de 2022, se estableció la obligatoriedad del uso de la plataforma del SECOP II o la plataforma que haga sus veces para las entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con el fin de dar estricto cumplimiento a la transparencia gubernamental, donde los entes públicos, independientemente de su naturaleza tienen el deber de informar, dar cuentas y poner a disposición de los ciudadanos la información pública.

De igual manera, la disposición mencionada busca que se garantice la honestidad, ética y responsabilidad que deben tener las entidades públicas con el fin de dar a conocer las gestiones y actividades que realizan, con el objeto de generar una relación de confianza y seguridad a los ciudadanos dando a conocer todas las actividades, negociaciones, presupuestos y acceso a la información de interés público, para lo cual se busca establecer imperativos para poder transparentar el uso de los recursos públicos, aprovechando la tecnología de la información y las comunicaciones.

Lo anterior, se encuentra estrechamente relacionado con el cumplimiento de los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 constitucional y los principios de la gestión fiscal del artículo 267 constitucional, los cuales rigen la actividad contractual de las entidades con régimen especial de contratación según el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007.


Ahora bien, el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, modificó el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 agregando el siguiente inciso:

"En desarrollo de los anteriores principios, deberán publicar los documentos relacionados con su actividad contractual en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) o la plataforma transaccional que haga sus veces. Para los efectos de este artículo, se entiende por actividad contractual los documentos, contratos, actos e información generada por oferentes, contratista, contratante, supervisor o interventor, tanto en la etapa precontractual, como en la contractual y la poscontractual"

En ese sentido, el 17 de marzo de 2022 Colombia Compra Eficiente, expidió Circular Externa N° 002 de 2022, indicando, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la mencionada ley que, "para la vigencia 2022 las entidades que apliquen un régimen especial de contratación de acuerdo con lo preceptuado en la Ley 2195 de 2022, tienen un periodo de transición de seis (6) meses para publicar todos los documentos relacionados con su actividad contractual en la plataforma del SECOP II

En consecuencia, su uso obligatorio empezará a regir a partir del 18 de julio de 2022 23:59 horas, sin que sea posible vía reglamentaria o en sus reglamentos internos de contratación – también conocidos como Manuales de Contratación" hacer extensivo el plazo previsto en la Ley".

En consecuencia, EICE- EDU HABITAT, ha estado publicando los diferentes procesos a través de la plataforma del SECOP II, sin embargo, ha visto algunas falencias relacionadas con las disposiciones contenidas en el manual de contratación, el cual fue inicialmente pensado para la plataforma del SECOP I.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACION: Mayo 2020

Por tanto, se hace necesario modificar dicho manual, con el objeto de garantizar la publicidad y transparencia que busca la norma y de esta manera preservar los principios constitucionales y contractuales que rigen las actividades de la empresa, aunado a lo anterior se hace necesario realizar diferentes ajustes en el manual de contratación para asegurar la celeridad y eficacia en los procesos de contratación adelantados por la empresa.


QUINTO: Que, en mérito de lo expuesto,

ACUERDA


ARTÍCULO 1°. -Modificar el Manual de Contratación que regirá la actividad contractual de la *EICE EDU HÁBITAT*, el cual quedará como sigue:

CONTENIDO


- 1. CAPITULO I - 6 -
- RÉGIMEN CONTRACTUAL - 6 -
- ARTÍCULO 2°.- REGIMEN APLICABLE..... - 6 -
- 2. CAPITULO II..... - 7 -
- PRINCIPIOS DE CONTRATACION..... - 7 -
- ARTÍCULO 3°.- PRINCIPIOS GENERALES..... - 7 -
- 3. CAPITULO III..... - 8 -
- PLANEACION DE LA CONTRATACIÓN - 8 -
- ARTÍCULO 4°.-REGLAS DE PLANEACIÓN. - 8 -
- ARTÍCULO 5°.-FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD-NECOP - 9 -
- ARTÍCULO 6°.- APROBACIÓN Y ALCANCE DEL DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD- NECOP.- - 9 -
- 4. CAPITULO IV..... - 9 -
- ASPECTOS GENERALES PARA LA ELECCIÓN DE CONTRATISTAS - 9 -
- ARTÍCULO 7.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR. - 9 -
- ARTÍCULO 8°.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR CON LA EMPRESA. - 9 -
- ARTÍCULO 9°.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR..... - 9 -

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

ARTÍCULO 10°.- REGISTRO DE PROVEEDORES.....	10 -
ARTÍCULO 11°.-ALCANCE DE LOS DOCUMENTOS DE INVITACIÓN A OFERTAR.....	10 -
ARTÍCULO 12°.-TERMINACIÓN ANORMAL DE LOS PROCESOS DE INVITACIÓN	10 -
ARTÍCULO 13°.- PUBLICIDAD.....	10 -
ARTÍCULO 14°.- COORDINACIÓN Y ELABORACION DE DOCUMENTOS PARA LOS PROCESOS DE SELECCIÓN.....	10 -
ARTÍCULO 15°.- CRONOGRAMA.....	10 -
ARTÍCULO 16°.- REVOCATORIA DIRECTA Y/O DECLARATORIA DE DESIERTA DEL PROCESO.....	11 -
5. CAPÍTULO V	11 -
MODALIDADES DE CONTRATACIÓN.....	11 -
ARTÍCULO 17°.- MODALIDADES DE SELECCIÓN.....	11 -
ARTÍCULO 18°.- INVITACION ABIERTA.....	11 -
ARTÍCULO 19.- PROCEDIMIENTO PARA LA APERTURA DE PROCESOS DE INVITACIÓN ABIERTA.....	11 -
ARTÍCULO 20°.- INVITACIÓN PRIVADA.....	13 -
ARTÍCULO 21.- PROCEDIMIENTO PARA LA APERTURA DE PROCESOS DE INVITACIÓN PRIVADA.....	14 -
ARTÍCULO 22.- ÓRDENES BIENES Y SERVICIOS U OBRA.....	15 -
ARTÍCULO 23.- CONTRATACIÓN DIRECTA.....	16 -
PARÁGRAFO 1: PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA.....	17 -
PARÁGRAFO 2: CONTENIDO MÍNIMO DE LA CARTA DE INVITACIÓN DIRECTA.....	17 -
PARÁGRAFO 5: PROCESO DE CONTRATACIÓN DE ALIANZAS ESTRATÉGICAS CON PARTICULARES	17
ARTÍCULO 24.- COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN.....	19 -
ARTÍCULO 25. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN.....	19 -
ARTÍCULO 26. FUNCIONES DEL COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN.....	19 -
ARTÍCULO 27.- REUNIONES Y QUÓRUM.....	20 -

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

ARTÍCULO 28. SECRETARIA DEL COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN.....	- 20 -
ARTÍCULO 29.- REUNIONES.	- 20 -
ARTÍCULO 30.-	- 20 -
6. CAPITULO VI.....	- 21 -
ETAPA CONTRACTUAL.....	- 21 -
ARTÍCULO 31°.-.....	- 21 -
ARTÍCULO 32°.- ELABORACIÓN DEL CONTRATO.	- 21 -
ARTÍCULO 33°.- CONTENIDO DEL CONTRATO.	- 22 -
ARTÍCULO 34°.-PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.....	- 22 -
ARTÍCULO 35°.-LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	- 22 -
ARTÍCULO 36°.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.....	- 22 -
ARTÍCULO 37°.- SUSPENSIÓN Y REINICIO DEL CONTRATO.....	- 23 -
ARTÍCULO 38°.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA Y MULTAS.....	- 23 -
ARTÍCULO 39°.- GARANTIAS.....	- 23 -
7. CAPITULO VII.....	- 23 -
SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA	- 23 -
ARTÍCULO 40°.- INTERVENTORÍA y SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS.	- 23 -
ARTÍCULO 41. ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN E INTERVENTORIA.....	- 23 -
ARTÍCULO 42.- PRINCIPIOS.....	- 24 -
ARTÍCULO 43.- FINALIDADES.....	- 24 -
ARTÍCULO 44.- FACULTADES	- 24 -
ARTÍCULO 45°.- INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES.	- 24 -
ARTÍCULO 46°.- CESIÓN E INDEMNIDAD	- 25 -
8. CAPITULO VIII.....	- 25 -
ETAPA DE LIQUIDACIÓN	- 25 -

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

ARTÍCULO 47°.....	25
ARTÍCULO 48°-CONTRATOS QUE SE DEBEN LIQUIDAR.....	25
ARTICULO 49°.....	25
ARTÍCULO 50.-	26
ARTÍCULO 51. VIGENCIA.	26

1. CAPITULO I

RÉGIMEN CONTRACTUAL

ARTÍCULO 2° .- REGIMEN APLICABLE. Que el objeto de la empresa es:


"Promover, estructurar, ejecutar y financiar directamente y/o en asocio con otras entidades públicas y/o privadas proyectos de interés municipal, utilidad pública e interés social y/o de interés municipal, regional, nacional e internacional, pudiendo llevar a cabo la gestión y operación predial, ambiental y antropológica de proyectos y demás actividades conexas o complementarias; administrar los bienes que requieran para la ejecución de sus proyectos; adelantar funciones administrativas relacionadas con el desarrollo urbanístico, la operación catastral, hábitat urbano y rural integral, la administración, gestión, desarrollo Inmobiliario e importación o exportación de maquinaria y equipos que desarrollen el objeto social de la empresa.

La gestión, el desarrollo, la operación, ejecución y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios en los Ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional. Además, los servicios inherentes y necesarios para la operatividad del hábitat de una ciudad en su área urbana y rural integral, bajo criterios de desarrollo sostenible y sustentable.

- La gestión, el Desarrollo, la operación y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios relacionados con la operación catastral en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional.

-Fungir como operador catastral en desarrollo de actividades operativas tendientes a adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito de conformidad con la regulación del tema, así como todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación catastral, en cumplimiento de lo establecido por el Decreto Nacional 1983 de 2019 especialmente a lo contemplado por los artículos 2.2.2.5.11 y 2.2.2.5.12."

Los contratos que celebre la EICE EDU HÁBITAT, se sujetarán a las disposiciones del derecho privado en materia contractual, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011. En todo caso, la contratación de la EICE EDU HÁBITAT, deberá someterse a los principios de la función administrativa y de gestión fiscal contemplados en el artículo 209 y 267 de la Constitución Política. Igualmente, se aplicará el régimen

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACION: Mayo 2020

de inhabilidades e incompatibilidades contemplado en el estatuto general de contratación de la administración pública, por expresa disposición del artículo 13 de la Ley 1150 de 2007.

Los contratos financiados con fondos de organismos multilaterales de crédito o celebrados con personas extranjeras de derecho público u organismos de cooperación, asistencia o ayuda internacionales, podrán someterse a los reglamentos de tales entidades en todo lo relacionado con procedimientos de formación, selección y cláusulas especiales de ejecución, cumplimiento, pago y ajustes.


En el caso de contratos a celebrarse con personas naturales o jurídicas extranjeras de derecho privado, cuyo objeto deba desarrollarse por fuera del territorio nacional, las normas aplicables serán convenidas por las partes e integradas al respectivo contrato. La EICE EDU HÁBITAT, podrá celebrar contratos de colaboración empresarial, asociación, participación o alianzas estratégicas y alianzas público-privadas para la vinculación de capital privado de acuerdo a lo dispuesto en este manual, y que la entidad estime necesarias para la ejecución de su objeto social. En tales casos se aplicarán las disposiciones legales que regulan ese tipo de acuerdos y alianzas

2. CAPITULO II

PRINCIPIOS DE CONTRATACION

ARTÍCULO 3°. - PRINCIPIOS GENERALES. En aplicación de los mandatos propios de los artículos 209 y 267 la Constitución Política, 13 de la Ley 1150 de 2007 y demás normatividad aplicable, los principios que regirán la contratación de la EICE EDU HÁBITAT serán los siguientes:

- a) **Igualdad.** En virtud del principio de igualdad, los interesados, oferentes y contratistas tendrán los mismos derechos y recibirán igual trato por parte de la Empresa.
- b) **Moralidad.** En todas las actuaciones contractuales las autoridades de la Empresa buscarán el cumplimiento de los fines propios de su objeto social, la plena satisfacción del interés general y el acatamiento de las normas a las cuales se encuentran sometidas.
- c) **Eficacia.** Los servidores de la Empresa deberán actuar con miras a la obtención de las metas y objetivos propuestos, sin dejar de lado la oportunidad, utilidad y efectividad de la actividad de la Empresa.
- d) **Economía y celeridad.** En virtud de este principio, las autoridades de la Empresa actuarán de forma que los trámites contractuales sean lo menos onerosos posible, de tal manera que sólo se realicen las etapas y procedimientos estrictamente indispensables, teniendo en cuenta lo previsto en el presente Manual.
- e) **Eficiencia.** La Empresa buscará el logro del máximo rendimiento con los menores costos, esto es, la adecuada gestión de los asuntos propios de su objeto social.
- f) **Imparcialidad.** Las autoridades de la Empresa deberán dar igual trato y oportunidades a todos los interesados, oferentes y contratistas, y las decisiones que se adopten sólo deberán favorecer el cumplimiento de los fines propios de su objeto social, así como la plena satisfacción del interés general y no de un interesado, oferente o contratista en particular.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020


- g) **Transparencia y publicidad.** Las actuaciones de las autoridades de la Empresa serán de público conocimiento y cualquier interesado podrá obtener -a su costa- copia de las mismas, salvo que exista norma de rango legal que imponga reserva sobre alguna actuación en particular. La publicidad se garantizará a través de medios electrónicos y los demás idóneos para el cumplimiento del fin propuesto.
- h) **Selección Objetiva.** En virtud de este principio, la Empresa establecerá en este reglamento los criterios de evaluación que permitan establecer el régimen de habilitación y de calificación que pondere las diferentes propuestas, acorde con el objeto contractual a adjudicar y/o a contratar, y además se fijará el régimen de subsanabilidad de ofertas.
- i) **Planeación.** Las actuaciones contractuales de la Empresa obedecerán a una rigurosa planeación de los procedimientos precontractuales, contractuales y poscontractuales; y además establecerá una adecuada planeación presupuestal acorde a los recursos disponibles y existentes.
- j) **Libertad de competencia.** Las autoridades de la Empresa deberán actuar buscando incentivar la libre competencia entre los interesados, oferentes y contratistas, evitando prácticas restrictivas o limitativas de la competencia.
- k) **Libertad de empresa.** En virtud de este principio, la Empresa puede destinar sus bienes para la realización de actividades económicas para la producción e intercambio de bienes y servicios dirigidos a la obtención de un beneficio o ganancia.
- l) **Buena fe.** Los contratos deberán ser ejecutados de buena fe, y ella operará en toda la actuación contractual con la creencia de que se obra de manera correcta y con el ánimo de cooperación recíproca entre las partes. De esta manera, las partes estarán obligadas no sólo a lo que se expresa en los documentos contractuales, sino a todas las cosas o asuntos aledaños y conexos que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contraídas, o que por ley pertenecen a ellas.
- m) **Autonomía de la voluntad.** La actuación contractual de la Empresa se regirá por la autonomía de la voluntad, de tal manera que en la determinación del tipo negocial a celebrar y del contenido del contrato, la Empresa tendrá la libertad que otorga esta autonomía.

PARÁGRAFO. Además de los anteriores principios, serán aplicables a la actuación contractual de la Empresa los principios de buena administración, como son la competitividad, productividad y rentabilidad.

3. CAPITULO III

PLANEACION DE LA CONTRATACIÓN

ARTÍCULO 4°. -REGLAS DE PLANEACIÓN. Todos los procedimientos de selección realizados por la EICE EDU HÁBITAT, se efectuarán de conformidad con las normas que rigen el régimen presupuestal y especialmente lo establecido por el Decreto-Ley 115 de 1996, las leyes 819 de 2003 y 1483 de 2011, y estarán precedidos del cumplimiento de: (i) los requisitos de orden presupuestal previos, (ii) de un estudio concreto de la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación, y de (iii) los demás requisitos legales de ejecución contractual aplicables.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

ARTÍCULO 5°. -FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD Es el documento escrito diligenciado por la dependencia responsable de la propuesta de contratación o a quien el Gerente designe, el cual deberá contener mínimamente:

- La descripción de la necesidad
- La descripción del objeto a contratar.
- El Plazo
- El análisis que soporta el valor estimado del contrato
- El presupuesto oficial
- Modalidad de selección del contratista y fundamentos que la soportan.
- Forma de pago.
- Obligaciones de las partes.
- Asignación y distribución de riesgos de la ejecución. (según sea el caso)
- El monto y vigencia de las garantías contractuales que se solicitan.
- Dependiendo del objeto del contrato, para la realización del procedimiento de selección deberá contarse con los estudios, planos, diseños, permisos y licencias a que haya lugar.

ARTÍCULO 6°. - APROBACIÓN Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. - Diligenciado el estudio de necesidad, conveniencia y oportunidad por el responsable de la propuesta de contrato se presentará al Gerente de la 'EICE EDU HÁBITAT' para su validación y luego se procede con la entrega y presentación al comité de Contratación para su estudio, análisis y aprobación.

4. CAPITULO IV


ASPECTOS GENERALES PARA LA ELECCIÓN DE CONTRATISTAS

ARTÍCULO 7.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR. De conformidad con las reglas de competencia para la delegación señaladas en la Ley 489 de 1998, y las reglas sobre facultades que señalan los estatutos, únicamente podrán celebrar contratos a nombre y en representación de la *EICE EDU HÁBITAT*, el Gerente en calidad de representante legal de la misma, o sus delegados, en los términos expuestos de la delegación previamente realizada para cada caso, y según el régimen de limitación en los montos de contratación instaurado en el Artículo 10 de los estatutos sociales, caso en el cual se deberá acudir a la Junta Directiva.

ARTÍCULO 8°. - CAPACIDAD PARA CONTRATAR CON LA EMPRESA. Podrán celebrar contratos con la *EICE EDU HÁBITAT*, todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas legalmente capaces conforme a las leyes vigentes al momento de su perfeccionamiento. Así mismo, las asociaciones conformadas bajo las modalidades de consorcios, uniones temporales, así como las promesas de sociedad.

ARTÍCULO 9°. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR. No podrán celebrar contratos con la *EICE EDU HÁBITAT* las personas incursoas en causales de inhabilidad o incompatibilidad contenida en el régimen previsto para los contratos estatales.

Cuando la inhabilidad o incompatibilidad sobrevenga en un proponente en el curso de un procedimiento de selección, se entenderá que renuncia a su participación en el mismo. Si llegare a

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad luego de perfeccionado el contrato, el contratista cederá el contrato previa autorización escrita de la Empresa y si ello no fuere posible, renunciará a su ejecución. Si la inhabilidad o incompatibilidad sobreviene en uno de los miembros de un consorcio o unión temporal, éste cederá su participación a un tercero previa autorización escrita de la Empresa. En ningún caso podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal.

ARTÍCULO 10°. - **REGISTRO DE PROVEEDORES.** *Toda persona natural o jurídica que pretenda contratar con la EICE EDU HÁBITAT debe estar previamente inscrito en el registro de proveedores de la entidad, inscripción que se realiza a través de la página web de la entidad o en sus instalaciones.*

PARAGRAFO: *Para los procesos de selección que sobrepasen los TRES MIL SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3.000 S.M.L.M. V) los proponentes deben tener Registro Único de Proponentes – RUP.*

ARTÍCULO 11°. - **ALCANCE DE LOS DOCUMENTOS DE INVITACIÓN A OFERTAR.** Las invitaciones que haga la Empresa para la contratación de sus obras, bienes o servicios, son el reglamento que disciplina el procedimiento de selección del contratista y delimita el contenido y alcances del contrato, estableciendo una preceptiva jurídica de obligatorio cumplimiento para la 'EICE EDU HÁBITAT' y el contratista particular no sólo en la etapa de formación de la voluntad sino también en la de cumplimiento del contrato y hasta su fase final. La invitación a ofertar y su publicidad obligan a la 'EICE EDU HÁBITAT' a adelantar el estudio y análisis de las propuestas que se presenten, más no a su adjudicación de no hallarse el cumplimiento total de los requisitos exigidos en la misma.


Las propuestas que presenten los interesados en las invitaciones de la 'EICE EDU HÁBITAT', deben atender a los estatutos contractuales y a las invitaciones a ofertar que haga la 'EICE EDU HÁBITAT'. La propuesta implica un sometimiento al contenido de la Invitación a Ofertar en su totalidad, y quien presenta propuesta se presumirá que tiene conocimiento de éste y se somete a sus exigencias.

ARTÍCULO 12°. - **TERMINACIÓN ANORMAL DE LOS PROCESOS DE INVITACIÓN.** Cada proceso de selección de los diferentes proponentes y/o interesados, podrá darse por terminado cuando la Empresa lo motive por razones de conveniencia o por razones de legalidad, sin que ello genere ningún tipo de responsabilidad o indemnización a favor de estos, de conformidad con lo establecido por la Ley 1437 de 2011 y demás normas pertinentes.

ARTÍCULO 13°. - **PUBLICIDAD.** La actividad contractual que adelante la Empresa se deben publicar en el SECOP y/o en la página web de la entidad en lo que corresponda, cumpliendo en este aparte en particular, con los plazos y requerimientos de las normas aplicables en materia de acceso a la información, respetando la información y documentos reservados de acuerdo con la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 14°. - **COORDINACIÓN Y ELABORACION DE DOCUMENTOS PARA LOS PROCESOS DE SELECCIÓN.** La Secretaría General de la Empresa será la encargada de elaborar los documentos y coordinar la actividad de los procesos de selección de contratistas. Para estos efectos, se conformará un Comité Evaluador (Jurídico, Técnico, Administrativo y Financiero) designado por el Gerente para apoyar la fase precontractual y selección de contratistas.

ARTÍCULO 15°. - **CRONOGRAMA.** Los cronogramas de los diferentes procesos de selección respetarán los plazos mínimos establecidos en el presente manual y los que se establecieron en la respectiva invitación y/o acto administrativo que les dé apertura.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

No obstante, lo anterior, por razones de conveniencia y oportunidad administrativa, los cronogramas podrán ampliarse y/o modificarse mediante adendas que se publicarán como mínimo antes de que se venza alguno de los términos que se vayan a modificar.

ARTÍCULO 16°. - REVOCATORIA DIRECTA Y/O DECLARATORIA DE DESIERTA DEL PROCESO. La Empresa revocará directamente y/o declarará desierto los diferentes procesos de selección por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva del contratista o por razones de legalidad, y dejará constancia escrita firmada por el Comité Evaluador donde se indique en forma expresa y detallada las razones que han conducido a esa decisión.

5. CAPÍTULO V

MODALIDADES DE CONTRATACIÓN


ARTÍCULO 17°. - MODALIDADES DE SELECCIÓN. La selección de oferentes y/o contratistas se hará a través de las modalidades de:

- a. Invitación abierta.
- b. Invitación privada.
- c. Órdenes bienes y servicios u obra.
- d. Contratación directa.


ARTÍCULO 18°. - INVITACION ABIERTA. La Empresa contratará a través de la modalidad de invitación abierta, para un número de personas indeterminadas que estén inscritas en el registro de proveedores de la Entidad, cuando el presupuesto oficial de la respectiva contratación sea superior a SEIS MIL SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (6.000 SMLMV). La invitación deberá contener cuando menos:

- a. La descripción técnica, detallada y completa del bien o servicio objeto del contrato;
- b. El valor del contrato, el plazo, el cronograma de pagos y la determinación de si debe haber lugar a la entrega de anticipo o pago anticipado, y si hubiere, indicar su valor, el cual debe tener en cuenta los rendimientos que este pueda generar;
- c. La certificación previa de existencia de disponibilidad presupuestal
- d. Los criterios de selección objetiva, incluyendo los factores de desempate;
- e. Las condiciones de costo y/o calidad que la Empresa tendrá en cuenta para seleccionar al contratista;
- f. Las reglas aplicables a la presentación de las ofertas, su evaluación, las reglas de subsanabilidad y a la adjudicación del contrato;
- g. Las causas que dan lugar a rechazar una oferta, a revocar el proceso y/o a declararlo desierto;
- h. Los riesgos asociados al contrato, la forma de mitigarlos y la asignación del riesgo entre las partes contratantes;
- i. Las garantías exigidas (Precontractuales y Contractuales) y sus condiciones;
- j. Los términos, condiciones y minuta del contrato;
- k. Los términos de la supervisión y/o de la interventoría del contrato;
- l. El Cronograma respectivo;

ARTÍCULO 19.- PROCEDIMIENTO PARA LA APERTURA DE PROCESOS DE INVITACIÓN ABIERTA. La 'EICE EDU HÁBITAT' cumplirá con el siguiente procedimiento de selección:

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

- a. **Invitación a manifestar interés:** Se publicará en el SECOP y en la página web de la entidad un documento invitando a manifestar interés en el proceso, en el cual se referencie el valor, el plazo, las especificaciones técnicas, y el cronograma del proceso contractual. Los interesados deberán manifestar su interés por intermedio de una carta física y deben estar inscritos en el Registro de Proveedores de la Entidad.
- b. **Publicación del documento definitivo que contiene la Invitación Abierta:** De conformidad con el principio de planeación contractual y dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del presente manual, se expedirá el documento de Invitación Abierta el cual será publicado en el SECOP por un lapso mínimo de cinco (5) días hábiles;
- c. **Observaciones al documento definitivo de la Invitación Abierta:** Los interesados podrán presentar observaciones hasta dos (2) días hábiles antes del cierre del proceso, frente al contenido y alcance de dicho documento. El Gerente y/o el Comité Evaluador responderán cada una de las observaciones y de ser necesario, se expedirá y publicará la respectiva adenda a dicho documento dentro del mismo término;
- d. **Reunión Informativa:** Hasta el segundo día hábil después de la publicación del documento de Invitación Abierta, el Gerente o la Secretaría General, y si la complejidad del proceso lo amerita, podrá llevar a cabo una reunión informativa con el objeto de precisar el contenido y alcance de este y de fijar las condiciones de tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles. De todo lo acontecido se elaborará un documento que contenga las observaciones presentadas por los participantes e interesados y las respuestas que a cada una de ellas que emita la 'EICE EDU HÁBITAT', indicando aquellas que son aceptadas y que generan la modificación, ajuste o aclaración de alguno de los aspectos contenidos en la Invitación Abierta vía Adenda, así como la debida acta diligenciada sobre la asignación de los riesgos previsibles a cargo de la 'EICE EDU HÁBITAT', y de los futuros proponentes y/o contratistas;
- e. **Suspensión del proceso:** En caso de ser necesario y por razones de oportunidad, conveniencia y de legalidad, se podrá suspender el trámite del proceso, y sólo en caso de superarse las circunscritas de hecho y derecho que sustentan la suspensión el proceso se reanuda. En este caso, el Gerente, publicará en el SECOP, tales actos jurídicos;
- f. **Recepción de Propuestas:** En el día, hora y lugar indicado en el cronograma fijado en el documento de Invitación Abierta, se llevará a cabo la recepción de las propuestas. De la misma se diligenciará una planilla de recepción de las propuestas;
- g. **Evaluación de las Propuestas:** Dentro del cronograma contenido en cada Invitación Abierta, se fijará el término prudencial para efectuar la evaluación de las propuestas presentadas por parte del Comité Evaluador de la 'EICE EDU HÁBITAT'. Durante este lapso se realizará la solicitud de aclaración, precisión o subsanación de documentos de la propuesta o del proponente.
- h. **Traslado del Informe de Evaluación.** De la comprobación de cumplimiento con las condiciones exigidas en la Invitación Abierta se expedirá un informe de evaluación preliminar el cual se publicará por parte de la 'EICE EDU HÁBITAT', y estará a disposición de los proponentes mínimo por dos (2) días hábiles para que los proponentes presenten observaciones al mismo, las cuales también serán publicadas en el Secop.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

En caso de no presentarse observaciones al informe preliminar, el mismo se tendrá como definitivo. En caso de presentarse oposición al mismo, el Comité Evaluador debe responder por escrito las observaciones presentadas al informe de evaluación en los plazos que establezca cada cronograma, en el evento que modifiquen la calificación asignada a las propuestas, podrán ser respondidas en el mismo informe, el cual será definitivo en cuanto a la evaluación de los proponentes, y donde se recomendará la adjudicación y celebración del contrato con el proponente que haya obtenido la mayor calificación.

- i. **Adjudicación:** Vencida la etapa anterior y dentro del término fijado en el cronograma contenido dentro cada Invitación Abierta, el Gerente adjudicará la misma al oferente que cumpla con las condiciones exigidas en la Invitación. Esta decisión será publicada en el SECOP. Así mismo, dentro del mismo término se podrá declarar la revocatoria o la declaratoria de desierta del proceso, si no se pudo escoger objetivamente el mejor oferente, la cual se publicará en el SECOP.
- j. **Suscripción del Contrato:** El Adjudicatario y la "EICE EDU HÁBITAT", a través del Gerente deberán suscribir y cumplir los requisitos de ejecución del contrato dentro de los plazos previstos en la Invitación Abierta y en el Contrato.


Sin perjuicio de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta, si el adjudicatario no suscribe el contrato, el Gerente podrá celebrarlo con el proponente establecido en el segundo orden de elegibilidad o declarar la terminación del proceso de Invitación.

PARÁGRAFO 1: Los procedimientos que hacen parte del proceso de Invitación Abierta se adelantarán de conformidad como lo establezca el respectivo documento de Invitación Abierta y en todo caso, teniendo en cuenta las anteriores condiciones.

PARÁGRAFO 2: Cuando lo estime conveniente y con ocasión de las observaciones presentadas al documento de Invitación Abierta, la Empresa "EICE EDU HÁBITAT" podrá modificar la misma mediante adendas, dentro del plazo establecido para ello en el cronograma; modificación que, en todo caso, no podrá efectuarse dentro del término del día hábil antes de la fecha límite para la presentación de las propuestas.

ARTÍCULO 20°. - INVITACIÓN PRIVADA. La Empresa contratará a través de la modalidad de Invitación Privada cuando el presupuesto oficial de la respectiva contratación sea superior a SEISCIENTOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (600 SMLMV) e inferior a SEIS MIL SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (6,000 SMLMV). La invitación deberá contener cuando menos:


- a. La descripción técnica, detallada y completa del bien o servicio objeto del contrato;
- b. El valor del contrato, el plazo, el cronograma de pagos y la determinación de si debe haber lugar a la entrega de anticipo o pago anticipado, y si hubiere, indicar su valor, el cual debe tener en cuenta los rendimientos que este pueda generar;
- c. La certificación previa de existencia de disponibilidad presupuestal.
- d. Los criterios de selección, incluyendo los factores de desempate;
- e. Las condiciones de costo y/o calidad que la Empresa debe tener en cuenta para seleccionar al contratista;

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

- f. Las reglas aplicables a la presentación de las ofertas, su evaluación, las reglas de subsanabilidad y a la adjudicación del contrato;
- g. Las causas que dan lugar a rechazar una oferta, a revocar el proceso y/o a declararlo desierto;
- h. Los Riesgos asociados al contrato, la forma de mitigarlos y la asignación del Riesgo entre las partes contratantes;
- i. Las garantías exigidas, (Precontractuales y Contractuales) y sus condiciones;
- j. Los términos, condiciones y minuta del contrato;
- k. Los términos de la supervisión y/o de la interventoría del contrato;
- m. El Cronograma respectivo.

ARTÍCULO 21.- PROCEDIMIENTO PARA LA APERTURA DE PROCESOS DE INVITACIÓN PRIVADA. Por lo menos la 'EICE EDU HÁBITAT' deberá observar el siguiente procedimiento de selección:

- a. **Invitación a manifestar interés:** Se publicará en la página web de la empresa y en la plataforma correspondiente un documento invitando a manifestar interés en el proceso, en el cual se referencie el valor, el plazo, las especificaciones técnicas, y el cronograma del proceso contractual. Los interesados deberán manifestar su interés por intermedio de una carta física y deben estar inscritos en el Registro de Proveedores de la Entidad. Cuando se presenten más de cinco (5) manifestaciones de interés, la entidad seleccionará un mínimo de CINCO (5) proveedores para que presenten propuestas; en el evento en que se presenten CINCO (05) proveedores o menos, el proceso se adelantará con dichos proponentes.
- b. **Publicación del documento definitivo que contiene la Invitación Privada:** De conformidad con el principio de planeación contractual y dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del presente manual, el documento de Invitación Privada será publicado en la página web de la empresa, por un lapso mínimo de dos (2) días hábiles;
- c. **Observaciones al documento definitivo de la Invitación Privada:** Los interesados podrán presentar observaciones y hasta un día hábil antes del cierre del proceso al contenido y alcance de dicho documento. El Gerente y/o el Comité Evaluador responderán cada una de las observaciones y de ser necesario, se expedirá y publicará la respectiva adenda a dicho documento dentro del mismo término;
- d. **Reunión Informativa:** Hasta el primer día hábil después de la publicación del documento de Invitación Privada, el Gerente o la Secretaría General, y si la complejidad del proceso lo amerita, podrá llevar a cabo una reunión informativa con el objeto de precisar el contenido y alcance de este y de fijar las condiciones de tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles. De todo lo acontecido se elaborará un documento que contenga las observaciones presentadas por los participantes e interesados y las respuestas que a cada una de ellas emita la 'EICE EDU HÁBITAT', indicando aquellas que son aceptadas y que generan la modificación, ajuste o aclaración de alguno de los aspectos contenidos en la Invitación Privada vía Adenda, así como la debida acta diligenciada sobre la asignación de los riesgos previsibles a cargo de la 'EICE EDU HÁBITAT', y de los futuros proponentes y/o contratistas;
- e. **Suspensión del proceso:** En caso de ser necesario y por razones de oportunidad, conveniencia y de legalidad, se podrá suspender el trámite del proceso y solo en caso de superarse las circunscritas de hecho y derecho que sustentan la suspensión, el proceso se

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

reanudará. En este caso, el Gerente, publicará en la página web de la empresa, tales actos jurídicos;

- f. **Recepción de Propuestas:** El día, hora y lugar fijado en el cronograma fijado por el documento de Invitación Privada, se llevará a cabo la recepción de las propuestas. De la misma se diligenciará una planilla de recepción de las propuestas;
- g. **Evaluación de las Propuestas:** Dentro del cronograma contenido de la Invitación Privada, se fijará el término prudencial para efectuar la evaluación de las propuestas presentadas.
- h. **Traslado del Informe de Evaluación.** De la comprobación de cumplimiento con las condiciones exigidas en la Invitación Privada se expedirá un informe de evaluación preliminar el cual se publicará en la web de la 'EICE EDU HÁBITAT', y estará a disposición de los proponentes mínimo por un (1) día hábil para que los proponentes presenten observaciones al mismo, las cuales también serán publicadas en el portal web de la empresa.

En caso de no presentarse observaciones al informe preliminar, el mismo se tendrá como definitivo. En caso de presentarse oposición al mismo, el comité evaluador debe responder por escrito las observaciones presentadas al informe de evaluación en los plazos que establezca cada cronograma, en el evento que modifiquen la calificación asignada a las propuestas, podrán ser respondidas en el mismo informe, el cual será definitivo en cuanto a la evaluación de los proponentes, y donde se recomendará la adjudicación y celebración del contrato con el proponente que haya obtenido la mayor calificación.


- i. **Suscripción del Contrato:** Vencida la etapa anterior, se remitirá comunicación de aceptación de oferta al proponente que haya obtenido una mayor calificación, caso en el cual, se procederá a través del Gerente de la 'EICE EDU HÁBITAT' a suscribir y cumplir los requisitos de ejecución del contrato dentro de los plazos previstos en la Invitación Privada.
- j. Sin perjuicio de hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta, si el adjudicatario no suscribe, el contrato el Gerente podrá celebrarlo con el proponente establecido en el segundo orden de elegibilidad o declarar la terminación del proceso de Invitación.

PARÁGRAFO 1: Los procedimientos que hacen parte del proceso de Invitación Privada se adelantarán de conformidad como lo establezca el documento de Invitación Privada y en todo caso, teniendo en cuenta las anteriores condiciones.

PARÁGRAFO 2: Cuando lo estime conveniente y con ocasión de las observaciones presentadas al documento de Invitación privada, la Empresa podrá modificar la misma mediante adendas, dentro del plazo establecido para ello en el cronograma; modificación que, en todo caso, no podrá efectuarse dentro del término del día hábil antes de la fecha límite para la presentación de las propuestas.

PARAGRAFO 3: Todas las actuaciones que se realicen hasta la adjudicación serán publicados en la página web de la empresa y en la plataforma que para el efecto establezca la normativa vigente.

ARTÍCULO 22.- ÓRDENES BIENES Y SERVICIOS U OBRA: La Empresa 'EICE EDU HÁBITAT' celebrará a través de contratos tipo Orden, cuando el presupuesto oficial de la respectiva orden sea de CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (150 SMLMV) hasta SEISCIENTOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (600 SMLMV) y las

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

obras que sean inferiores a CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (150 S.M.L.M.V). La orden de compra deberá tener al menos:

- a. La descripción técnica, detallada y completa de la orden;
- b. El valor de la orden, el plazo, el cronograma de pagos y la determinación de si debe haber lugar a la entrega de anticipo y/o pago anticipado, y si hubiere, indicar su valor, el cual debe tener en cuenta los rendimientos que este pueda generar;
- c. La previa certificación de existencia de disponibilidad presupuestal
- d. Los Riesgos asociados a la ejecución de la orden, la forma de mitigarlos y la asignación del Riesgo entre las partes contratantes;
- e. Las garantías exigidas –de ser necesarias acordes a la conveniencia y a la probabilidad de ocurrencia de riesgos previsibles-;
- f. Los términos, condiciones del formato de orden con la plena identificación de la parte contratista;
- g. Los términos de la supervisión y/o de la interventoría de la orden.

PARAGRAFO 1: La *EICE EDU HÁBITAT* solicitará un mínimo de TRES (3) propuestas vía correo electrónico o a través de correo certificado, a proveedores inscritos en el registro de la entidad. Para el efecto enviará a los oferentes documento de invitación, el cual debe contener lo mismo que la invitación a manifestar interés de una Invitación Privada.

Una vez conocida la intención de participar en el proceso de selección por parte del oferente, se procederá a realizar la evaluación de las propuestas presentadas con la finalidad de conocer la oferta más beneficiosa para la entidad, la cual incluirá la evaluación y análisis de la oferta económica y técnica, la verificación de la capacidad jurídica, económica, idoneidad y de experiencia del proponente y la revisión de las causales de inhabilidad e incompatibilidad descritas en la ley.


La entidad con el objeto de dar publicidad al proceso publicará la invitación junto con los correos electrónicos a los proponentes invitados por la entidad.

PARÁGRAFO 2: Los diferentes procesos de selección de proveedores se adelantarán conforme a los respectivos instructivos y formatos que para el efecto reglamente la Gerencia y/o la Secretaría General.

PARAGRAFO 3: Todas las actuaciones que se realicen hasta la adjudicación serán publicados en la página web de la empresa y en la plataforma que para el efecto establezca la normativa vigente.

ARTÍCULO 23.- CONTRATACIÓN DIRECTA. La Empresa podrá contratar directamente sin necesidad de contar con varias ofertas o cotizaciones, y solamente teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado en los siguientes casos:

- a. La venta de bienes y servicios propios del objeto social;
- b. El arrendamiento o concesión de oficinas, bodegas y locales y cualquier tipo de inmueble;
- c. Los que se realicen con personas públicas o privadas cuando la *EICE EDU HÁBITAT* tenga calidad de contratista.
- d. Cuando el presupuesto sea inferior a CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (150 SMLMV)
- e. Los de empréstito;
- f. Los de agencia comercial;

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

- g. Los de recaudo, cuenta corriente y fiducia;
- h. Contratos o convenios interadministrativos;
- i. Los de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión que se celebren atendiendo las calidades o condiciones especiales del contratista –persona natural o jurídica- o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales o jurídicas;
- j. Contratos para la adquisición de inmuebles o cuando éstos se tomen bajo un título no traslativo de dominio;
- k. Contratos de permuta de bienes muebles o inmuebles;
- l. Contratos o Convenios con entidades sin ánimo de lucro.
- m. Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado, previa certificación o constancia de tal situación en los estudios de conveniencia y oportunidad;
- n. Cuando se requiera realizar una unión temporal, una alianza estratégica o un consorcio para participar en algún proceso de contratación, o ejecutar algún proyecto de interés municipal, regional o nacional.

PARÁGRAFO 1: PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA. La Empresa, de acuerdo con las causales previstas en el presente artículo, hará una carta de invitación directa de oferta, enviada vía correo electrónico o por correo postal al domicilio del interesado. Una vez recibida la oferta sujeta a las condiciones de la carta de invitación, se realizará la evaluación y análisis de la oferta económica y técnica, así como la verificación de la capacidad jurídica, económica, idoneidad y de experiencia del proponente. La evaluación y análisis de la oferta corresponderá al Comité Evaluador; dicha evaluación se incluirá como justificación en el formato de necesidad, conveniencia y oportunidad de conformidad con el artículo 5° del presente manual y finalmente se elaborará el contrato.


PARÁGRAFO 2: CONTENIDO MÍNIMO DE LA CARTA DE INVITACIÓN DIRECTA. La Carta de Invitación para la contratación directa debe contener como mínimo:

- La descripción del objeto y los alcances a contratar.
- Las condiciones técnicas exigidas.
- El plazo.
- Condiciones y formas del pago a cargo de la Entidad Estatal.
- La indicación del requerimiento de garantías, cuando estas sean exigidas.
- Los demás aspectos relevantes para la ejecución del objeto a contratar.
- Forma y plazo para recibir la propuesta.

PARÁGRAFO 3: Se considera que no existe pluralidad de oferentes cuando sólo exista una persona que pueda proveer el bien o el servicio por ser titular de los derechos de propiedad industrial o de los derechos de autor, o por ser, de acuerdo con la ley, su proveedor exclusivo.

PARÁGRAFO 4: Se faculta expresamente al Gerente para que dentro de los anteriores procedimientos contractuales se adopten medidas adicionales a las acá previstas para garantizar la vigencia de los principios previstos en el artículo 3° del presente manual.

PARÁGRAFO 5: PROCESO DE CONTRATACIÓN DE ALIANZAS ESTRATÉGICAS CON PARTICULARES. La Empresa podrá adelantar proyectos mediante la estructuración de contratos y/o convenio de alianzas estratégicas que permitan aunar esfuerzos y la vinculación del capital público y/o privado dentro de aquellos proyectos que se consideren estratégicos para la empresa; estos se

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

perfeccionarán mediante la suscripción de un contrato en el que reposen las condiciones particulares del proyecto y se hallen las condiciones financieras óptimas para el retorno de la inversión del capital público independientemente de la cuantía a suscribir con personas naturales y/o jurídicas previo el desarrollo del siguiente procedimiento:

1. La estructuración y la selección de aliado estratégico se hará en función de la calidad del socio, para tal efecto, se tendrán en cuenta entre otros, los siguientes factores:

- a. Reconocimiento empresarial traducido en credibilidad y prestigio en el medio nacional e internacional.
- b. El conocimiento tecnológico y estratégico del negocio
- c. La solidez financiera
- d. La experiencia en inversión para el tipo de proyecto o negocio específico; y
- e. La presentación mediante documento escrito dirigido a la Junta Directiva donde se expliquen los supuestos en los que se funda el proyecto planteado.

2. ASPECTOS GENERALES Y COMUNES PARA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ALIADOS ESTRATÉGICOS. Sin perjuicio del principio de planeación, para la estructuración de proyectos estratégicos se dividirá su estudio y aprobación por parte de la EICE- EDU HABITAT en dos fases bien definidas.

2.1 La primera Fase será sustentada mediante un estudio de "pre factibilidad" que deberá contener como mínimo: una breve investigación sobre el marco de factores que afectan al proyecto, incluyendo los aspectos legales. Así mismo, se deberá determinar el bien o servicio bajo estudio, las posibilidades de adaptarlo al proyecto en particular. Además, debe contener la disponibilidad de los principales insumos o etapas que requiere el proyecto y realizar un sondeo de mercado que refleje en forma aproximada las posibilidades de oferta y demanda del mismo. Igualmente, deberá contener una cuantificación aproximada de los requerimientos de inversión que plantea el proyecto.


2.2 En la segunda Fase se realizará en caso de que la pre factibilidad de indicios positivos sobre la conveniencia y posibilidad de continuar con el proyecto, una sustentación mediante un documento contentivo de los análisis en "factibilidad" que deberá contener como mínimo: Un estudio más detallado que conduzca a profundizar en aquellos aspectos no desarrollados en la pre factibilidad, así como al diseño detallado del proyecto, en donde se pueda analizar a detalle los aspectos de impacto ambientales, jurídicos, de conveniencia, de mercado, técnicos, financieros y sociales incluyendo una modelación financiera que demuestre los supuestos del proyecto.

2.3 El estudio de estas Fases permitirá a la EICE – EDU HABITAT celebrar un contrato y/o convenio de alianzas estratégicas, para lo cual el Gerente, con su respectivo equipo de apoyo, deberá observar el siguiente procedimiento:

- a. Invitación: La invitación permitirá dar inicio al procedimiento de contratación pertinente y deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

- i. La descripción del objeto estratégico que se pretenda contratar;
- ii. La identificación del presupuesto estimado de inversión del proyecto, el cronograma y los plazos de las diferentes etapas del respectivo proceso;

- b. Las condiciones jurídicas de experiencia general, administrativas y financieras.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

- c. Todas las condiciones necesarias para la celebración y ejecución del contrato y demás asuntos relativos al mismo, como las garantías de cumplimiento contractual;
- d. Los participantes de la posible alianza deberán presentar ante la Junta Directiva el respectivo proyecto, la cual elegirá el mejor proyecto de acuerdo con las condiciones técnicas y financieras presentadas por los participantes.

2.4 Una vez elegido el mejor proyecto por parte de la Junta Directiva, se procederá a formalizar el contrato de alianza estratégica.

ARTÍCULO 24.- COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN. Créase el Comité Asesor de Contratación de la 'EICE EDU HÁBITAT' como un ente asesor que apoya al Gerente o a los ordenadores de gasto competentes para celebrar y ejecutar contratos o convenios en que sea parte la entidad.

No obstante, lo anterior, las recomendaciones emitidas por este Comité son de carácter consultivo y sus decisiones no son vinculantes.

ARTÍCULO 25. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN. Este Comité estará integrado por los siguientes miembros:


- a. El Secretario General o su delegado;
- b. El Subgerente Comercial y de Proyectos o su delegado;
- c. El Subgerente Administrativo y Financiero o su delegado.
- d. La Dirección de Control Interno quien participará con voz, pero sin voto;

PARÁGRAFO 1: A las reuniones se podrá invitar a quien será designado como Supervisor o Interventor del contrato o convenio objeto de estudio y a las demás personas que se considere necesario.

PARÁGRAFO 2: Los miembros del Comité deberán justificar ante la Secretaría General su inasistencia de manera previa a las diferentes sesiones que se desarrollaren.

ARTÍCULO 26. FUNCIONES DEL COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN. El Comité Asesor de Contratación cumplirá las siguientes funciones:

- a. Asesorar y emitir recomendaciones al Gerente y los ordenadores de gasto competentes, respecto de los distintos asuntos que acaezcan con ocasión de la celebración de contratos o la apertura de procesos de selección, durante toda la etapa contractual o de ejecución de los contratos o convenios en que sea parte la empresa, siempre que los mismos sean presentados por el ordenador de gasto competente;
- b. Sin perjuicio de las funciones asignadas al Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la empresa, revisar las respuestas elaboradas por las respectivas áreas a las solicitudes o reclamaciones formuladas por los contratistas o las que surjan en ejecución de los contratos o convenios suscritos en los que sea parte la entidad, siempre que las mismas sean presentadas por el Gerente y dar traslado de ser procedente, del conflicto o reclamación a dicho comité;
- c. Conocer de todos los asuntos relevantes en la etapa precontractual de los contratos o convenios en que sea parte la entidad, sin importar la cuantía, para su respectiva autorización;
- d. Velar por la adecuada elaboración de los estudios jurídicos, técnicos y financieros por parte de los responsables de los procesos, recomendar la celebración de contratos, la adjudicación

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

- revocatoria o declaratoria de desierta de los procesos de selección; Así como recomendar la adición de recursos, ampliación de plazo y suscripción de otrosies de aquellas contrataciones;
- e. Establecer las pautas y reglas para su funcionamiento de acuerdo con las necesidades de la entidad.

ARTÍCULO 27.- REUNIONES Y QUÓRUM. El Comité Asesor de Contratación se reunirá cuando sea convocado por el Gerente o su delegado o por el Secretario General o su delegado.

Se constituirá quórum con la participación de por lo menos DOS (02) miembros del Comité.

Todas las recomendaciones se emitirán con el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

ARTÍCULO 28. SECRETARIA DEL COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN. La Secretaría del Comité será ejercida por la Secretaría General a través del Equipo de Contratación o quién haga sus veces y cumplirá las siguientes funciones:


- a. Preparar el orden del día;
- b. Remitir la convocatoria y citar a los miembros del Comité;
- c. Citar al área interesada;
- d. Citar al Supervisor o Interventor y a las demás personas que se consideren necesarias para tratar el asunto puesto en conocimiento del Comité;
- e. Preparar y organizar las actas;
- f. Actualizar y custodiar el archivo del Comité;
- g. Verificar la existencia de los documentos necesarios para el estudio y análisis del caso en el Comité.

ARTÍCULO 29.- REUNIONES. De conformidad con lo establecido en el artículo 29 del presente manual, el Comité Asesor de Contratación se reunirá de manera ordinaria una vez a la semana y de manera extraordinaria cuando ya se haya surtido la reunión semanal y sea convocado por el Gerente o su delegado, o por el secretario general a solicitud de cualquiera de sus integrantes, previa autorización del Gerente o la Secretaría General.

PARÁGRAFO: Para los efectos de reuniones del Comité Asesor de Contratación, se podrán utilizar medios electrónicos, con el cumplimiento de los requisitos señalados en la Ley 527 de 1999 y el Decreto No 2364 de noviembre de 2012, para efectos de convalidar las actuaciones virtuales que por dicho medio se generaren, en las cuales se requiere del quorum mínimo exigido por el presente manual.

ARTÍCULO 30.-CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y RÉGIMEN DE SUBSANABILIDAD DE OFERTAS. De conformidad con el principio de selección objetiva, los siguientes serán los criterios de evaluación objetiva de las diferentes propuestas presentadas para los procesos de Invitación Abierta, de Invitación Privada y de Ordenes de Bienes, Servicios u Obra:

1. Criterios objetivos de habilitación y/o de participación en estos procedimientos:
 - a. Capacidad Jurídica;
 - b. Capacidad Financiera;
 - c. Acreditación de la experiencia;
 - d. Capacidad organizacional.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

2. Criterios objetivos de calificación que comparan las propuestas en estos procedimientos:

- 2.1. Si se trata de objetos contractuales relacionados con obra pública de conformidad con las definiciones establecidas en el estatuto general de contratación, los criterios de calificación serán:
- a. La ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes o fórmulas fijadas en el documento de invitación; o
 - b. La ponderación de los elementos de calidad y precio que representen la mejor relación de costo-beneficio, fijadas en el documento de invitación.
- 2.2. Si se trata de objetos contractuales relacionados con consultorías de conformidad con las definiciones establecidas en el estatuto general de contratación, los criterios de calificación serán:
- a. De la calidad técnica y metodológica que permitan medir y establecer puntajes a lo propuesto por el consultor;
 - b. Criterios que permitan medir y establecer puntajes a la experiencia específica tanto del proponente como del equipo de trabajo a ofrecer por el consultor.
- 2.3. Si se trata de objetos contractuales relacionados con el suministro de bienes y servicios o de bienes y servicios de condiciones uniformes arrojadas por el mercado de acuerdo con el estudio respectivo que haga la empresa 'EICE EDU HÁBITAT' del mismo, y sin perjuicio de las condiciones técnicas de calidad a exigir, el criterio que determinará la adjudicación y/o aceptación de oferta, será el ofrecimiento más bajo en el precio a ofrecer.

PARAGRAFO. Para las Órdenes de Compra de Bienes, Servicios u Obra los factores a calificar son la calidad y el precio.


6. CAPITULO VI

ETAPA CONTRACTUAL

ARTÍCULO 31°. -Esta etapa constituye el desarrollo del objeto contractual desde la suscripción del contrato hasta el vencimiento del término o plazo establecido o cuando se agote el objeto contractual.

ARTÍCULO 32°. - ELABORACIÓN DEL CONTRATO. Los contratos celebrados por la *Empresa* constarán por escrito y para la proyección de las minutas y posterior firma de las partes se deberán tener como mínimo los siguientes documentos o soportes, sin perjuicio de los demás documentos que se hayan aportado durante el proceso de selección.

- Certificado de existencia y representación legal si es persona jurídica.
- Si es persona natural con Establecimiento de Comercio, el registro mercantil.
- RUT
- Fotocopia de la cédula persona natural y/o del representante legal.
- Certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales del contratista, y Certificado de no inhabilidades e incompatibilidades para contratar.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

- Certificación por revisor fiscal o representante legal o persona natural con establecimiento de comercio, en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje.
- Constancia de afiliación o planillas de pago como persona independiente, cuando se trate de persona natural, salud, riesgos laborales y pensiones.
- Todas las personas deberán manifestar que no se encuentran multados, ni sancionados, ni que se encuentra con asuntos pendientes de conformidad con la Ley 1801 de junio de 2016- Código Nacional de Policía.

ARTÍCULO 33°. - CONTENIDO DEL CONTRATO. La minuta del contrato debe contener como mínimo lo siguiente:


- Identificación de las partes del contrato.
- Competencia para contratar.
- Consideraciones de la conformación del contrato.
- Objeto.
- Valor.
- Forma de pago.
- Plazo.
- Disponibilidad presupuestal.
- Obligaciones de las partes.
- Especificaciones técnicas del bien, servicio u obra contratada.
- Supervisión y/o interventoría.
- Liquidación y plazo. (Cuando aplique)
- Multas.
- Cláusula penal pecuniaria. (Cuando aplique)
- Garantías. (Cuando aplique)
- Cláusula de indemnidad y cesión.
- Indicación expresa de la no existencia de relación laboral.
- Prohibiciones a las que haya lugar.
- Solución de controversias. (Cuando aplique)
- Domicilio del contrato.

ARTÍCULO 34°. -PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. El contrato se perfecciona cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, se eleve a escrito y se suscriba por las partes.

ARTÍCULO 35°. -LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO. Una vez suscrito por las partes y para que proceda la ejecución del contrato, se debe tener:

- Certificado de compromiso presupuestal (CRP)
- Aprobación de las garantías (cuando aplique)
- Paz y salvo de aportes parafiscales y de seguridad social integral del contratista.
- Acta de inicio (cuando aplique).
- Pago de impuestos, tasas, contribuciones y estampillas (cuando aplique).

ARTÍCULO 36°. - MODIFICACIONES AL CONTRATO. El contrato se podrá modificar de mutuo acuerdo respecto de los alcances físicos del objeto del mismo, siempre que no se cambie su

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

naturaleza y esencia, tales modificaciones se denominaran adiciones cuando se agregue o aumente el valor del contrato y prorrogas cuando amplié el plazo pactado. Toda modificación debe constar por escrito firmado por las partes y estar motivada por la supervisión y/o interventoría del contrato.

ARTÍCULO 37°. - SUSPENSIÓN Y REINICIO DEL CONTRATO. La suspensión es una medida excepcional, encaminada a reconocer la ocurrencia de situaciones imprevistas que impiden la ejecución temporal del negocio jurídico, debe ser por un término determinado o determinable, constar por escrito firmado por las partes y estar motivada por la supervisión y/o interventoría según el caso.

ARTÍCULO 38°. - CLAUSULA PENAL PECUNIARIA Y MULTAS. La Empresa, podrá pactar cláusula penal pecuniaria y multas para el caso de incumplimientos parciales o totales y en todo caso con la finalidad de hacer efectiva la respectiva garantía que se constituya por parte del contratista en favor de la empresa.

ARTÍCULO 39°. - GARANTIAS. Sin perjuicio de la posibilidad de constitución de garantías acorde a las disposiciones comerciales, la empresa podrá exigir de conformidad con las reglas establecidas en el estatuto general de contratación y sus decretos reglamentarios, a los contratistas la constitución de las pólizas o garantías que deberán otorgarse y que serán exigidas teniendo en cuenta el objeto del contrato, el valor y las obligaciones del contratista. En cuanto al amparo de buen manejo y correcta inversión del anticipo o de devolución del pago anticipado, cuando el mismo se encuentre pactado, éste deberá ser por el 100% de la suma que se entregue a dicho título. También se podrá exigir garantías reales o personales, cuando por la naturaleza del contrato o las circunstancias de riesgo lo ameriten.

7. CAPÍTULO VII


SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA

ARTÍCULO 40°. - INTERVENTORÍA y SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS. La Empresa de conformidad con lo establecido en el estatuto anticorrupción, ejercerá el seguimiento, control y vigilancia sobre la correcta ejecución de los contratos a través de un supervisor o un interventor, según corresponda y sea necesario en cuanto a la contratación de la actividad de interventoría.

La supervisión consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la Empresa cuando no se requieren conocimientos especializados.

La interventoría consiste esencialmente en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin, cuando el seguimiento del mismo suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del contrato lo justifiquen. En caso de requerirse la contratación integral de actividades técnicas administrativas, financieras, contables, tributarias y jurídicas, habrá lugar a adelantar el respectivo proceso de selección y a celebrar el respectivo contrato de interventoría.

ARTÍCULO 41. ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN E INTERVENTORIA. La función de supervisión e interventoría implica acciones de carácter administrativo, técnico, financiero y legal, con la finalidad de verificar el cumplimiento del contrato y la satisfacción de los intereses de la empresa 'EICE EDU HÁBITAT'.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

ARTÍCULO 42.- PRINCIPIOS. Sin perjuicio de los principios de la buena administración empresarial, la vigilancia del contrato a través de la supervisión e interventoría se desarrollará con arreglo a los principios de eficiencia, economía, eficacia e imparcialidad. En ese sentido:

- a. Cooperará con la empresa, y con el contratista en el logro de los objetivos contractuales pactados;
- b. Velará por la debida ejecución contractual y por el cumplimiento de los cronogramas establecidos, manteniéndolos debidamente actualizados;
- c. Velará por que los recursos sean ejecutados en forma adecuada;
- d. Responderá por los resultados de su gestión;
- e. Verificará el cumplimiento de las condiciones técnicas, económicas y financieras del contrato;
- f. Informará oportunamente sobre todas aquellas situaciones que afectan la debida ejecución contractual con el propósito de que sean solventadas a la mayor brevedad, evitando demoras injustificadas o dilaciones que afecten a la empresa, o la ejecución del contrato;
- g. Las demás inherentes al objeto contratado y al ejercicio de su actividad o profesión.


ARTÍCULO 43.- FINALIDADES. Son finalidades de la supervisión e interventoría:

- a. Garantizar la eficiente y oportuna inversión de los recursos asignados en los contratos;
- b. Asegurar que el contratista en la ejecución del contrato se ciña a los plazos, términos, condiciones y exigencias técnicas y demás previsiones pactadas;
- c. Mantener permanente comunicación con el contratista y los servidores y trabajadores de LA EMPRESA;
- d. Propender porque no se generen conflictos entre las partes y adoptar medidas tendientes a solucionar eventuales controversias;
- e. Velar por que la ejecución del contrato no se interrumpa injustificadamente.

ARTÍCULO 44.- FACULTADES. El supervisor e interventor están facultados para actuar conforme con lo pactado en el contrato y lo regulado por el presente Manual. Les compete:

- a. Exigir al contratista el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato;
- b. Impartir instrucciones escritas al contratista o a sus dependientes sobre el cumplimiento de las obligaciones;
- c. Exigir la información que considere necesaria, recomendar lo que estime y contribuya a la mejor ejecución del contrato y en general, adoptar las medidas que propendan por la óptima ejecución del objeto contratado;
- d. Dejar constancia escrita de todas sus actuaciones. Las órdenes e instrucciones que imparta son de obligatorio cumplimiento siempre y cuando estén en concordancia con lo pactado;
- e. Sugerir las medidas que considere necesarias para la mejor ejecución del objeto pactado;
- f. Comunicar al ordenador de gasto competente las circunstancias que pudieren poner en riesgo la ejecución del contrato, y si es el caso, a los organismos de control a través de la Secretaría General de la empresa;
- g. Informar oportunamente las circunstancias, eventos y situaciones que afectan la buena marcha del contrato y solicitar la toma de las medidas jurídicas, técnicas o financieras, a que hubiera lugar, acompañando y coadyuvando activamente a la empresa, durante la solución de todas las controversias o vicisitudes que se presentan y deban ser solucionadas.

ARTÍCULO 45°. - INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES. En caso de incumplimiento imputable al contratista, la Empresa adelantará las acciones administrativas y judiciales pertinentes para exigir el cumplimiento del contrato, la resolución del mismo y el pago de los perjuicios causados; según el caso.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GJC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

ARTÍCULO 46°. - CESIÓN E INDEMNIDAD. En los contratos celebrados por la Empresa se establecerá una cláusula que obligue al contratista a mantenerla indemne de toda reclamación o demanda laboral, por los daños o perjuicios que ocasione el personal a su servicio a terceros en desarrollo del contrato o por cualquier otro evento imputable a su responsabilidad. Así mismo, el contratista no podrá ceder su posición contractual, ni los derechos y obligaciones derivados de los contratos, sin el consentimiento previo, expreso y escrito del representante legal de la Empresa.

8. CAPITULO VIII

ETAPA DE LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 47°.- La liquidación de los contratos de obra debe constar en primer lugar de una acta de recibo final de obra suscrita por las partes donde se hará un recuento de la ejecución contractual y se acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar, además de plasmar los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las posibles divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo y en segundo término el acta de liquidación que tiene como propósito hacer el ajuste final de cuentas, revisiones y reconocimientos a que haya lugar para finiquitar el negocio contractual, mediante el reconocimiento de ser necesario de saldos a favor de alguna de las partes y así éstas puedan declararse a paz y salvo por concepto de la celebración, ejecución, y liquidación del contrato.


PARÁGRAFO: Si, como producto del acta de recibo, aún quedaron temas pendientes por resolver, que aun correspondan a la ejecución del contrato y que no constituyan incumplimiento, el supervisor tendrá competencia para hacerlos exigibles, hasta cuando estas se cumplan y las partes se declaren a paz y salvo. Si, por el contrario, dichas actividades o compromisos suceden de la falta de acuerdo en otros aspectos, o están relacionadas con incumplimientos, sanciones la Secretaría General de la Empresa será quien asuma la competencia hasta cuando se produzca la decisión del juez.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El plazo para la liquidación bilateral, de que trata el presente artículo es de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de recibo de las obras, bienes o servicios contratados. En caso que durante el plazo indicado no se logre la liquidación bilateral del contrato, procederá la E.I.C.E EDU HABITAT a liquidar el contrato en los términos señalados en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, o la norma que lo derogue, modifique y/o reglamente.

ARTÍCULO 48°-CONTRATOS QUE SE DEBEN LIQUIDAR. Todos los contratos que la Empresa considere importante y necesaria su liquidación. La misma deberá hacerse dentro del plazo pactado en el contrato. Cuando no sea posible hacerla bilateralmente, se dejará constancia por parte del supervisor y/o interventor del contrato, donde se incluya los antecedentes de la ejecución del contrato, así como de las garantías constituidas, el balance financiero, las multas, las obligaciones pendientes y las razones por las que el proveedor no suscribió el acta.

PARÁGRAFO: Los contratos de prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión, no requieren de liquidación, con la excepción de que, si su terminación fue anticipada por diversas circunstancias, se requiere liquidar.

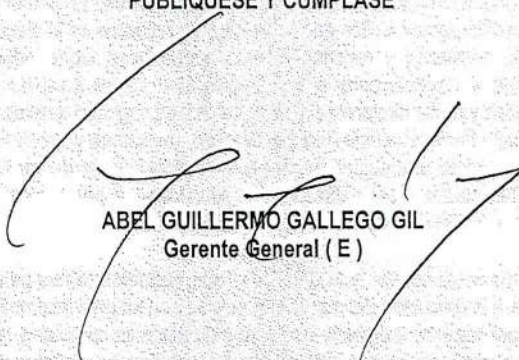
ARTICULO 49°. - Para lo no previsto en el presente manual, se aplicará lo establecido en las disposiciones civiles y comerciales y en lo pertinente, de lo establecido en el estatuto general de contratación, la Ley 1474 de 2011 y en las normas que las modifiquen, sustituyan y reglamenten.

	RESOLUCIÓN No. 120 (11 DE OCTUBRE DE 2022)	CÓDIGO: FO-GIC.10
		VERSIÓN: 01
		FECHA ACTUALIZACIÓN: Mayo 2020

ARTÍCULO 50.- Autorícese al representante legal de la empresa, para que él o su delegado, implementen, modifiquen, y fijen las reglamentaciones necesarias para dar lugar a la ejecución del presente estatuto contractual en cada uno de los procedimientos y modalidades de selección y/o contratación que sean necesarias.

ARTÍCULO 51. VIGENCIA. La presente Resolución entrará a regir a partir de su publicación y deroga las Resoluciones 015 de 2020, la Resolución 033 de 2020 y todas aquellas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE



ABEL GUILLERMO GALLEGO GIL
Gerente General (E)

ESTUDIO DE PRE-FACTIBILIDAD

La EICE EDU HÁBITAT es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, de orden municipal, con personería jurídica, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio, en cumplimiento de lo estipulado en las Leyes 80 de 1993, 489 de 1998 y 1150 de 2007, en el Decreto 1082 de 2015 y en su manual de contratación, analiza la viabilidad de realizar el siguiente proceso de contratación:

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 4 de la Resolución 120 del 11 de octubre de 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO – EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT- EICE EDU HÁBITAT", se estipuló que todos los procesos de selección estarán precedidos del cumplimiento de un estudio concreto de la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación que se harán de manera previa a la apertura de los procesos de contratación.

Ahora bien, es importante destacar que el Gerente General está facultado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Resolución de Junta Directiva 001 de 2022 y demás normas concordantes para realizar las contrataciones que requiera EDU HÁBITAT para cumplir con los fines y funciones propias de la empresa.

Que la EICE EDU HÁBITAT, es una Empresa Industrial y comercial de Carácter Municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente. creada por el Decreto 342 de 2008, según autorización de Honorable Consejo Municipal de Sabaneta por el Acuerdo 026 de 2016 y el Acuerdo N°8 del 29 de agosto de 2022.

De esta misma manera, LA EICE EDU HÁBITAT , dando estricto cumplimiento al objeto social de la entidad, conforme a lo estipulado en el artículo 4 de la Resolución de Junta Directiva N° 001 de 2022, se encarga de "Promover, estructurar, ejecutar y financiar directamente y/o en asocio con otras entidades públicas y/o privadas proyectos de interés municipal, utilidad pública e interés social y/o de interés municipal, regional, nacional e internacional, pudiendo llevar a cabo la gestión y operación predial, ambiental y antropológica de

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

proyectos y demás actividades conexas o complementarias; administrar los bienes que requieran para la ejecución de sus proyectos; adelantar funciones administrativas relacionadas con el desarrollo urbanístico, la operación catastral, hábitat urbano y rural integral, la administración, gestión, desarrollo Inmobiliario e importación o exportación de maquinaria y equipos que desarrollen el objeto social de la empresa. La gestión, el desarrollo, la operación, ejecución y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios en los Ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional. Además, los servicios inherentes y necesarios para la operatividad del hábitat de una ciudad en su área urbana y rural integral, bajo criterios de desarrollo sostenible y sustentable.

- La gestión, el Desarrollo, la operación y operación logística, al igual que la asesoría, consultoría, interventoría, financiación y gerencia de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios relacionados con la operación catastral en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional.

-Fungir como operador catastral en desarrollo de actividades operativas tendientes a adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito de conformidad con la regulación del tema, así como todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación catastral, en cumplimiento de lo establecido por el Decreto Nacional 1983 de 2019 especialmente a lo contemplado por los artículos 2.2.2.5.11 y 2.2.2.5.12.", aspectos que coadyuvan al mejoramiento de la calidad de cada uno de los proyectos que actualmente se encuentran en ejecución en la EICE EDU HABITAT, no sólo en el Municipio de Sabaneta sino también en cada una de las regiones del departamento de Antioquia a las cuales actualmente se encuentran ejecución los proyectos de la entidad.

INTRODUCCIÓN

El catastro multipropósito es necesario para la adecuada implementación de las recomendaciones estratégicas de diferentes lineamientos de política, entre los cuales se destacan aquellos de la Misión del Sistema de Ciudades¹⁰ (2014), la Misión para la Transformación del Campo Colombiano¹¹ (2015), y la Misión de Crecimiento Verde¹² (2018). En adición, parte integral de las estrategias de

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

estabilización consiste en contar con un catastro multipropósito completo, actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, e integrado con otros sistemas de información. Además, contar con un catastro multipropósito permite avanzar en las metas e implementación de buenas prácticas internacionales, tanto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)13, como de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), entre otros. El catastro multipropósito es una herramienta, basada en el predio, que contiene o integra los componentes físico, jurídico y económico para usos múltiples, que contribuye a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, la eficiencia de la gestión fiscal, la gestión pública multisectorial y fortalece la planeación estratégica y el ordenamiento territorial. En la actualidad, el 28,32 % de la superficie del territorio colombiano no tiene formación catastral, y el 51,67 % del territorio tiene catastros desactualizados (IGAC, 2018a), lo que limita el uso de la información catastral. La desactualización y la falta de formación del catastro actual limita su uso como principal instrumento para la planificación territorial y como instrumento que contribuye a la seguridad jurídica de propiedad. Ese enfoque fiscal se caracteriza por no generar incentivos ni usar intencionalmente el catastro para otros fines más allá de ser el insumo de los municipios para el cálculo del impuesto predial, desconociendo la utilidad que el catastro puede tener en otras políticas públicas, tales como: el ordenamiento territorial, la aclaración, acceso y formalización de derechos de propiedad rural, la gestión ambiental, la prestación de servicios sociales, la transparencia en los mercados del suelo y, en particular, el registro de los derechos, restricciones y responsabilidades para facilitar la gestión sobre la tierra. Dada la utilidad e importancia del catastro multipropósito, el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) aprobó el Documento CONPES 3859 Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano¹⁴. Dicho documento establece lineamientos de política para el diseño e implementación del catastro multipropósito para Colombia, con el objetivo de implementar un sistema catastral multipropósito completo, actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, e integrado con otros sistemas de información.

Justificación técnica

El catastro colombiano hoy no permite satisfacer la demanda de información de este tipo por ser incompleto y por no contar con procesos eficientes de actualización. Adicionalmente, las asignaciones presupuestales no han permitido avanzar de manera significativa en los procesos de formación y actualización. Se afirma que el catastro colombiano es incompleto porque el 28,32 % de la superficie del territorio colombiano no tiene formación catastral (60

www.eduhabitat.gov.co

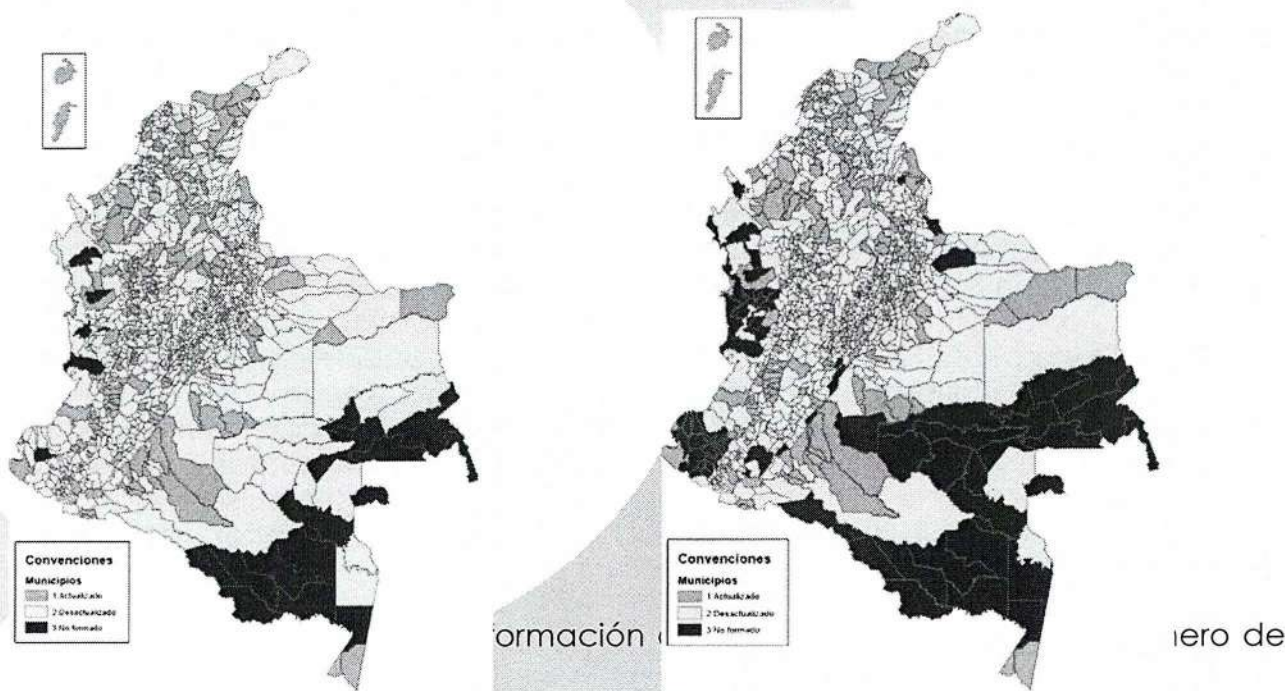
Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

municipios y 20 áreas no municipalizadas), equivalente al 1,15 % del total de predios del país (193.229 predios²⁶). Por otra parte, el catastro es desactualizado, ya que el 51,67 % del territorio tiene catastros desactualizados (829 municipios²⁷), lo que corresponde al 56,99 % del total de los predios del país (9.558.522 predios²⁸). Además, las zonas rurales del país presentan el problema más apremiante: 32,3 millones de hectáreas (i.e. 28,42 % del total de áreas rurales) no han sido formadas, correspondientes a 80 municipios y 100.537 predios, mientras que 58,7 millones de hectáreas están desactualizadas, equivalentes a 796 municipios y 3.037.947 predios (IGAC, 2018a). El promedio de desactualización catastral de los municipios es de 12,4 años, cuando la Ley 14 de 1983²⁹, Ley 223 de 1995³⁰ y la Ley 1450 de 2011³¹ establecen que las actualizaciones deben realizarse al menos cada cinco años (Mapa 1).

Mapa 1. Estado de actualización y formación catastral por zona Panel

A. Zona urbana Panel

B. Zona rural



Esta situación es más crítica en las regiones de estabilización, es decir, en las regiones funcionales que contienen por lo menos un municipio PDET o ZOMAC. Del total del área de estas regiones funcionales, solo 16,32 % está actualizada (equivalente a 153 municipios

y el 30,16 % de los predios

33 de estas regiones), 51,95 % está desactualizada (611 municipios y 68,13 % de los predios³⁴) y 31,73 % no tiene formación catastral (77 municipios y 1,71 % de los predios)³⁵.

Ante este panorama y las necesidades para consolidar los procesos de ordenamiento del territorio, de asignación clara de derechos de propiedad rural y de construcción de paz en todo el país, se requiere contar con instrumentos que protejan efectivamente los derechos de propiedad, reflejen la tenencia legítima de quien ocupa y aprovecha la tierra, y permitan mejorar al Gobierno en todos los niveles, los procesos de planificación e implementación de políticas relacionadas con la gestión del suelo, la protección de los sistemas ambientales, la provisión eficiente de infraestructura y bienes a la sociedad, el incremento en los ingresos e instrumentos de gestión del suelo, entre otros. Uno de esos instrumentos es el catastro multipropósito que, articulado con el registro público de la propiedad y otros sistemas de información, permite garantizar la seguridad jurídica de los derechos de propiedad y lograr más eficazmente los objetivos de la política estatal nacional y territorial.

A continuación, se describen los principales retos que se presentan en la actualidad para poder implementar el catastro multipropósito en los municipios que serán priorizados y financiados con los recursos de los créditos que se contraten.

Debilidad institucional

La viabilidad de avanzar en un desarrollo integral, sostenible y sustentable implica, entre otros: (i) fortalecer la protección de los derechos de propiedad; (ii) contar con un sistema catastral registral que refleje la tenencia legítima de quien ocupa y el aprovechamiento de la tierra; (iii) mejorar los procesos de planificación e implementación de políticas relacionadas con la gestión del suelo; (iv) la protección de los sistemas ambientales; (v) la provisión eficiente de infraestructura y bienes públicos a la sociedad; (vi) el fortalecimiento de la autonomía territorial; y (vii) el incremento en los ingresos locales. Para lograr estos objetivos se requiere una institucionalidad catastral que responda efectivamente a estos desafíos.

En el Documento CONPES 3859 se identificó la necesidad aún vigente de realizar ajustes y fortalecimiento institucional de las entidades relacionadas con catastro,

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

a partir de la construcción de la cadena de valor interinstitucional que articule los procesos de administración de tierras, teniendo como núcleo la información integrada del catastro y el registro de la propiedad. Estos desarrollos deben realizarse de manera general en cuanto a la política pública, y en manera particular con respecto al IGAC, de tal forma que pueda responder a los retos de esa política.

El modelo de operación de la gestión catastral en Colombia es totalmente público y configura una especie de monopolio. Esto, ya que por disposición legal corresponde únicamente al IGAC y a los catastros descentralizados, ejercer la función catastral, sin que exista habilitación legal para que terceros, en condiciones de competencia, participen en operaciones catastrales. Debido a esto, la financiación de la actividad catastral recae casi exclusivamente en el presupuesto público nacional y territorial. Esta situación, explica en parte las dificultades en materia de formación, actualización y conservación catastral existentes. Entre otros retos, se debe responder a la construcción de un modelo de operación y gestión orientado a la tercerización, delegación, y descentralización de funciones en materia de ejecución catastral que el IGAC implementará³⁶, que permitan una mayor autonomía de las entidades territoriales que cuenten con las capacidades necesarias para asumir esas responsabilidades.

En cuanto a la SNR, esta entidad actualmente administra 18.860.120 números de folios de matrículas inmobiliarias en el país, que se realiza por medio de dos sistemas de información: el Folio Magnético con 10.367.770 y el Sistema de Información Registral 7.892.350. Sin embargo, esta entidad no cuenta con un diagnóstico integral de archivos, según lo establecido en la Ley 594 de 2000³⁷ y en su Decreto reglamentario 2609 de 2012. Esto ha dificultado la eficiencia en la planeación y ejecución de actividades asociadas con la intervención de los libros del antiguo sistema, ya que dicho diagnóstico revela de manera concreta el estado actual de la información registral, y es a partir de este que se podrá determinar el plan de trabajo a desarrollar en la etapa de conservación, digitalización, sistematización, indexación y migración de los libros del antiguo sistema de registro, por parte del Grupo de Gestión Documental. Lo anterior evitaría generar un riesgo de inseguridad jurídica, como consecuencia del deterioro y pérdida de información consignada en estos libros. La consolidación de la información registral, en especial el traslado de la información jurídica contenida en los libros del antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

beneficia al usuario el cual no necesitará trasladarse a una oficina de registro a solicitar tramites por ventanilla, ya que estos se realizarán con este proyecto de forma automática. Por lo anterior, se debe contar con un programa de gestión documental partiendo del diagnóstico de los 257 archivos que son responsabilidad de la SNR.

Por otra parte, la ANT tuvo que diseñar y caracterizar nuevos procesos y procedimientos que permitieran poner en marcha el modelo de atención por oferta. Dicho modelo de atención implicó un cambio sustancial en la forma en que se había abordado el tema hasta el momento. Con el modelo anterior, de atención por demanda, la ANT se concentraba exclusivamente en recibir y tramitar solicitudes puntuales de aclaración de derechos de propiedad rural, hechas por interesados dispersos a lo largo y ancho del país. Con el nuevo modelo de atención por oferta, la ANT actualmente debe orientarse hacia un enfoque proactivo de oferta de servicios mediante la metodología de barrido predial masivo, de manera que, de forma masiva, coordinada, desconcentrada y progresiva, se atiendan de manera integral los requerimientos originados en las diversas relaciones entre las personas y la tierra en el marco de Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (POSPR), los cuales son construidos participativamente.

Como resultado de la implementación del modelo de atención por oferta, se elaboró un procedimiento de focalización y programación de municipios a intervenir, en el que se incluirán municipios PDET priorizados y en donde su focalización será aprobada por el Comité Directivo de los créditos (sección 4.4.), así como una estructura organizada en fases, etapas y componentes que constituyen la guía para hacer el despliegue operativo que permite la formulación e implementación de los POSPR. No obstante, y pese al trabajo realizado hasta el momento en materia de armonización entre las metodologías de levantamiento de información con fines de catastro multipropósito y de ordenamiento social de la propiedad, aún es necesario abordar el análisis detallado y plantear alternativas para una serie de dificultades de naturaleza regulatoria, técnica y operativa; estas, son un reflejo de las debilidades institucionales de las entidades involucradas, las cuáles salen a la luz en el momento en que se plantea el cambio en el modelo de atención por demanda hacia uno masivo y por oferta. El modelo de atención por oferta (y la

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

masividad e integralidad que el mismo conlleva) exige fortalecer a la ANT, que heredó la cultura organizacional del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), instituto diseñado para atender un número reducido de casos y que dependía del ritmo de requerimientos dispersos de los beneficiarios potenciales. Se requiere entonces diseñar, revisar, ajustar, poner en marcha y consolidar los arreglos institucionales, los ajustes regulatorios y las capacidades del recurso humano técnico requeridos para implementar la ruta de los POSPR, en el marco de la conformación del catastro multipropósito, para que los objetivos de la política pública sean alcanzados de manera costo-eficiente y con la rigurosidad técnica que exige cualquier decisión en materia de derechos de propiedad rural.

Insuficiente interrelación de sistemas de información de tierras y debilidad en los sistemas de información misionales

En el Documento CONPES 3859 se identificó la debilidad de la interrelación catastro-registro. En los sistemas de administración de tierras, la información de catastro y registro es la base sobre la cual se interrelacionan los demás sistemas de información que tienen relación con el territorio. Sin embargo, el sistema catastral colombiano contiene información predial que no coincide con la existente en el registro público de la propiedad, situación que genera una diferencia significativa entre los datos de propietario, nomenclatura, ubicación, área y linderos de los predios en ambos sistemas. Con corte a marzo de 2015, de 3.293.219 predios rurales reportados en el catastro del IGAC, solo el 46% encontraron su pareja en el registro, es decir, lograron asociar el número predial con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Para las zonas urbanas, de una muestra de 5.167.222 predios reportados en catastro, solo en el 68,2% de los casos fue posible encontrar el mismo predio en el registro. Esta falta de interrelación entre el catastro y el registro de la propiedad no contribuye a otorgar seguridad jurídica sobre las relaciones de propiedad, lo que, a su vez, limita las acciones de política pública encaminadas a la gestión del suelo, la planeación y el ordenamiento del territorio.

El problema tecnológico no solo consiste en la debilidad de la interrelación de catastro-registro, también incluye la debilidad en los sistemas de información

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

misionales de las entidades responsables de esta información, como los son el IGAC y la SNR, así como de otras entidades que tienen relación con la tierra, tales como la ANT (Valencia, 2018). Lo anterior hace especialmente complejo la materialización de un sistema unificado de registro de la propiedad y catastro como la base del establecimiento de un sistema nacional de información catastral multipropósito.

Con respecto a los sistemas tecnológicos del IGAC, se identifica en el diagnóstico del Plan Estratégico de Tecnología Informática y Comunicaciones (IGAC, 2018b) la obsolescencia tecnológica de los servidores de almacenamiento y procesamiento que soportan los sistemas misionales del IGAC

43. En adición, el crecimiento de los servicios que presta la entidad implica el riesgo de desbordar su capacidad instalada para poder entregar a las diferentes áreas la plataforma base para la operación diaria y la ejecución de los proyectos.

Con respecto a la SNR, esta entidad tiene en progreso el proyecto de desarrollo de un nuevo sistema misional, que cubre todos los requerimientos funcionales de la entidad asociados a los procesos de técnica registral y de tierras. En este sentido el sistema planeado deberá adaptarse para que pueda articularse con el repositorio de datos maestros de catastro-registro una vez se haya diseñado y desarrollado. Es importante señalar que el desarrollo del sistema misional de la SNR contempla, dentro de sus requerimientos establecidos, el intercambio y actualización de información en línea entre las bases de datos del registro y el catastro.

La ANT es un ejemplo de una institución que se comporta, por un lado, como un consumidor de información de catastro-registro y, por otro, como usuario de los sistemas misionales de ambas instituciones. En adición, también obra, en su rol de gestor catastral, como un generador de información para validación y cargue en las bases catastrales. Una vez creada la ANT, se adelantó el análisis estratégico de su componente tecnológico con la finalidad de identificar las necesidades de sistematización de la cadena de valor de la entidad. Gracias a ese ejercicio fue claro el problema de crecimiento desordenado de los sistemas de información misionales recibidos del Instituto Colombiano para la Reforma Agraria (Incora) y del Incoder, lo cual implicaba una mayor carga tecnológica con respecto al proceso de mantenimiento normativo y preventivo del ecosistema tecnológico. También fue posible establecer la baja capacidad de interoperabilidad de los sistemas de información, aspecto que evidenciaba

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

falencias de integración tanto del proceso como de la data. Por todo lo anterior, se diseñó y puso en marcha la construcción de su sistema de información misional, con el ánimo de suplir tales necesidades de sistematización de los procesos de negocio y de apoyar de manera estratégica el modelo operativo de la entidad y sus posibilidades de interoperabilidad con otros sistemas de información. Sin embargo, el proceso de implementación requiere de recursos técnicos y financieros para lograr su pleno desarrollo, tanto en su componente interno como en el de interoperabilidad externa.

Por último, las soluciones tecnológicas que se desarrollen deben interoperar a través de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de Administración de Tierras, siguiendo los lineamientos de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE), coordinada por el IGAC, como dinamizadora de las estrategias de Gobierno Digital⁴⁴. Con esto se busca facilitar la articulación entre los sistemas de información de administración de tierras ya existentes, optimizando los procesos y recursos de las entidades involucradas. Se deberán alcanzar mayores niveles de eficacia y eficiencia en su quehacer misional, respetando el principio de independencia legal, aumentando y mejorando el número y calidad de los servicios geoespaciales digitales, incorporando más y mejor información para los procesos decisorios y facilitando la coordinación entre las diferentes instancias de gobierno.

Información catastral no genera valor a entidades territoriales

La información catastral que se captura no genera valor suficiente en las entidades territoriales que se intervienen, tanto por el estado de desactualización actual como por su calidad.

El recaudo efectivo del impuesto predial, como porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB), según cálculos del DNP⁴⁵, llega al 0,5 %, en tanto para los países de la OCDE es de 1,9 %. Según cálculos del BID, en Colombia se dejan de recaudar cerca de 2,6 billones de pesos al año (Bonet, 2014), cifra que corresponde a lo que en Colombia se deja de recaudar debido a la desactualización catastral actual.

Esta situación se hace más evidente en las entidades territoriales que históricamente han sufrido las consecuencias del conflicto armado, aquellas en donde habitan comunidades étnicas y en donde se encuentran áreas de importancia ambiental estratégica para el país. Según datos del IGAC, de los

344 municipios que son PDET o ZOMAC, 43 no tienen formación catastral y 230 no tienen sus catastros actualizados. En cuanto al territorio de estos municipios, solo el 19,51 % de su superficie está actualizado (lo que corresponde con el 37,26 % de los predios), 58,99 % del territorio está desactualizado (57,60 % de los predios) y el 21,50 % del territorio no ha sido formado (correspondiendo al 5,14 % de los predios) (IGAC, 2018a).

La información catastral debe levantarse para múltiples propósitos, en particular para la formalización de la propiedad rural, así como para la toma de decisiones en las entidades territoriales en materia de gestión fiscal y de ordenamiento territorial, ambiental y planeación económica y social de cada entidad territorial. Esto implica la generación o fortalecimiento de capacidades en la sociedad y las entidades públicas en sus diferentes niveles para usar esa información. Por ello, es necesario que cada entidad territorial realice un adecuado uso de la información catastral en materia de gestión fiscal y de ordenamiento territorial, ambiental y planeación económica y social, con el fin de que esta sea útil en el ciclo de las políticas públicas locales.

En cuanto a los procesos de formalización, la ANT los hace a través de los POSPR. Estos son un instrumento de planificación mediante el cual la ANT organiza su actuación institucional por oferta, en zonas focalizadas, para el desarrollo de programas, proyectos y acciones orientadas a fomentar la distribución equitativa, el acceso a la tierra y la seguridad de la propiedad rural, promoviendo su uso en cumplimiento de la función social y ecológica. La situación actual muestra que el porcentaje de municipios colombianos que cuentan con un grado de formalidad en la tenencia de la tierra mayor al 75 % es menor al 6 % de los municipios del país (DNP, 2015). Esto evidencia que la tierra se ha ocupado en gran medida de forma desordenada, desregulada y espontánea por particulares, sumado a la inadecuada administración y control por parte del Estado (DNP, 2015), por lo que se hace necesario el uso de instrumentos tales como los POT y los POSPR.

Con respecto al problema de la calidad de la información catastral, como se comprobó en la ejecución de los pilotos, este se debe, principalmente, a que los insumos necesarios para el alistamiento previo al trabajo en el territorio son limitados o deficientes. Entre los problemas de estos insumos (que complejizan el levantamiento catastral de un territorio) se encuentra la falta de conservación documental y digitalización de la información registral⁴⁶, la falta de cobertura de la red geodésica, y la desactualización de la cartografía básica. La

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

implicación directa de la baja calidad de la información es la ausencia de generación de valor para las entidades territoriales, ya que, por ejemplo, impide usar la información catastral en los procesos de ordenamiento social de la propiedad, en la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial, ambiental, planeación económica y social, y en la elaboración y uso de instrumentos de gestión del suelo, entre otros. En cuanto a los insumos registrales, debido a multiplicidad de inconsistencias causadas, entre otras razones, por errores en la digitación y por contar con información registral en libros antiguos no sistematizados, la información consignada en las bases de datos registrales no resulta del todo confiable. Esta situación genera inconvenientes para realizar la adecuada interoperabilidad entre la información de las bases de datos del registro y los catastros, además de poner en riesgo la seguridad jurídica de los bienes inmuebles sujetos a registro (SNR, 2014).

Desde el año 2009, la SNR ha implementado una estrategia dirigida a la migración de la información que se encuentra registrada en los libros del antiguo sistema al sistema de registro actual, con la finalidad de contar con bases de datos completas que reflejen la real situación jurídica de los predios del país y que faciliten la interoperabilidad con la información catastral. Adicional a los 18.260.120 folios de matrícula inmobiliaria existentes en las bases de datos de registro, existen aproximadamente un total de 85.500 libros del antiguo sistema; de manera aproximada se puede indicar que en los libros del antiguo sistema existen alrededor de 5.849.250 registros de matrícula. A la fecha se ha realizado un trabajo de revisión e incorporación de la información del 22,9 %, correspondiente a 1.345.327 matrículas, quedando un total de 4.503.923 de registros por verificar. En cuanto a la conservación y digitalización de dichos libros, se ha realizado la conservación de 5.690 libros y la digitalización de 4.550, de tal manera que quedan por conservar 79.810 y por digitalizar 80.950 (SNR, 2018).

Por otra parte, para realizar levantamientos catastrales, también se identifican deficiencias en relación con los insumos geodésicos y cartográficos necesarios. En cuanto a la red geodésica, no se cuenta con la suficiente cobertura con la precisión necesaria. Al realizar el inventario de los puntos de control geodésicos por el grupo de geodesia del IGAC, no existe cobertura geodésica en el 80 % del territorio de los municipios que se financiarán con recursos de crédito. Esta situación se presenta debido a diferentes factores, tales como la falta de integración en los planes de desarrollo de cada municipio o las condiciones económicas y de orden público que impiden el trabajo en campo en esas

regiones. Una adecuada red geodésica local permitiría reducir distorsiones, desplazamientos, deformaciones y los errores propios de la actividad del barrido predial en campo, asegurando el control sobre los resultados de las aplicaciones técnicas que busca la identificación catastral (IGAC, 2017).

En cuanto a la cartografía básica, esta se encuentra desactualizada para los sectores rurales del país en escalas 1:25000. Para las zonas urbanas con escalas 1:2000, el 29 % de la misma se encuentra desactualizada (IGAC, 2017). De acuerdo con esto, se requiere producir y actualizar la cartografía básica del país bajo estándares de calidad, de manera que sirva de base para construir sobre ella las capas cartográficas prediales que garanticen la representación de la totalidad de predios del país. Para el programa en particular, y a partir de la cartografía ya existente, se debe: (i) actualizarla con escalas diferenciadas por regiones según los requerimientos técnicos mínimos en cuanto a la resolución necesaria para apoyar los levantamientos catastrales; (ii) complementarla de acuerdo con las características físicas y de ocupación como resultado de los levantamientos prediales, de tal manera que se haga un uso más eficiente de los recursos técnicos y financieros generados; y (iii) en los casos en donde no exista la cartografía para apoyar la ejecución del programa, se deberá generar a partir de los lineamientos del Plan Nacional de Cartografía.

En adición, los levantamientos catastrales no se realizan bajo la definición y adopción de estándares y especificaciones técnicas⁴⁸. La falta de implementación de estándares internacionales aplicables no permite que se facilite la integración e interoperabilidad del catastro multipropósito con los demás sistemas de información de tierras, bajo principios como el de independencia legal, en particular los correspondientes a un LADM. Ante esta situación, uno de los principales resultados de los pilotos realizados fue la incorporación de dicho modelo adaptado a las condiciones colombianas, con el Modelo Colombiano de Dominio para la Administración de Tierras (LADM COL). Este modelo, adoptado por la SNR y el IGAC mediante Resolución Conjunta SNR 5731/IGAC 642 del 30 de mayo de 2018, en el que además participaron el DNP y la ANT, debe ser empleado en la expansión del catastro multipropósito.

DEL CATASTRO MULTIPROPOSITO

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

El catastro multipropósito, conformado y mantenido en el tiempo, es una herramienta que permite tomar decisiones en cuanto al ordenamiento y la planificación territorial, mejora las garantías del derecho de propiedad, propicia el uso adecuado, productivo y sostenible de la tierra, incrementa el recaudo efectivo de los municipios y la inversión social, entre otros usos. Para que sea sostenible en el tiempo, es necesario contar con arreglos institucionales efectivos, que mejoren el acceso e interoperabilidad de la información sobre la tierra y la propiedad, y que se soporten sobre una plataforma tecnológica que responda a los diferentes usos que se le pueden dar al catastro multipropósito.

Teniendo en cuenta la importancia que para la Nación tiene adelantar la implementación del catastro multipropósito en los municipios que priorice el Gobierno nacional, a través del Comité Directivo de los créditos, según los criterios de necesidad, oportunidad y equidad, la presente sección describe de manera detallada el programa y los componentes que se financiarán con cargo a las operaciones de crédito externo que contrate la Nación para tal fin de la tierra, incrementa el recaudo efectivo de los municipios y la inversión social, entre otros usos.

Para que sea sostenible en el tiempo, es necesario contar con arreglos institucionales efectivos, que mejoren el acceso e interoperabilidad de la información sobre la tierra y la propiedad, y que se soporten sobre una plataforma tecnológica que responda a los diferentes usos que se le pueden dar al catastro multipropósito.

Teniendo en cuenta la importancia que para la Nación tiene adelantar la implementación del catastro multipropósito en los municipios que priorice el Gobierno nacional, a través del Comité Directivo de los créditos, según los criterios de necesidad, oportunidad y equidad, la presente sección describe de manera detallada el programa y los componentes que se financiarán con cargo a las operaciones de crédito externo que contrate la Nación para tal fin.

Ejes fundamentales



Objetivo

Implementar un sistema catastral multipropósito, que fortalezca institucional y tecnológicamente a las entidades responsables de su ejecución, para consolidar la seguridad jurídica en la tenencia de la propiedad, contribuir al fortalecimiento fiscal y al ordenamiento territorial.

Objetivos específicos

Para lograr el anterior objetivo, los empréstitos externos permitirán avanzar en el desarrollo de los lineamientos de política establecidos en el Documento CONPES 3859, para lo cual se identifican los siguientes objetivos específicos:

OE 1. Fortalecer la capacidad institucional de las entidades del orden nacional que hacen parte de la implementación de la adopción e implementación de la política de catastro multipropósito en el marco del Sistema de Administración de

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Tierras.

OE 2. Diseñar, desarrollar y poner en operación el repositorio de datos maestros de catastro-registro, modernizar los sistemas de información del IGAC, la SNR y la ANT, y fortalecer la IDE para Administración de Tierras.

OE 3. Implementar el catastro multipropósito en las entidades territoriales participantes del programa y mejorar la calidad de la información.

Implementación y mantenimiento territorial del catastro multipropósito para generación y fortalecimiento de capacidades institucionales en entidades territoriales priorizadas

En esta sección se describen las actividades que se deben realizar para contar con los insumos necesarios para adelantar los procesos de levantamiento catastral, incluyendo la construcción de insumos (registrales, geodésicos y cartográficos) con la calidad necesaria, y la generación o fortalecimiento de capacidades en las entidades territoriales que se seleccionen según lo descrito previamente.

El objetivo de este componente es levantar la información catastral multipropósito⁵⁵, en municipios seleccionados, para fortalecer la seguridad jurídica en la tenencia, titulación y registro de la propiedad, y que contribuya al fortalecimiento de capacidades institucionales de las entidades territoriales priorizadas para el fortalecimiento fiscal y el ordenamiento territorial. Para la definición de los municipios que se financien en el marco los empréstitos con la banca multilateral, de acuerdo con la decisión que tome el Comité Directivo para la ejecución de los empréstitos, según las definiciones técnicas y de política pública que se identifiquen, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de municipios⁵⁶: (i) criterio de necesidad: municipios con POT desactualizado, con insumos cartográficos insuficientes, con baja capacidad para gestionar el riesgo de desastres, y con alta informalidad; (ii) criterio de oportunidad: municipios que contienen por lo menos un municipio PDET o ZOMAC, por lo que son regiones funcionales con mayor afectación del conflicto; y (iii) criterio de equidad: priorizando municipios con menor capacidad fiscal o de financiación de su propia gestión catastral. El Comité Directivo de los créditos (definido en la sección 4.4.) será quien aplique estos criterios con base en los insumos técnicos que el IGAC, la SNR, la ANT y el DNP les entreguen; el mecanismo para la

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

aplicación de estos criterios se incluirá en el Manual Operativo de las operaciones de crédito.

En la priorización que se haga, en cabeza del Comité Directivo de los créditos según los criterios de necesidad, oportunidad y equidad antes mencionados, se deberán tener en cuenta restricciones tales como condiciones físicas y operativas y restricciones presupuestales, de tal manera que se maximice el número de entidades territoriales que sean seleccionadas. Una vez definidos los municipios que se beneficiarán, se debe realizar el alistamiento de la información necesaria para los levantamientos y, posterior a contar con la información catastral multipropósito, se deben fortalecer capacidades de esas entidades territoriales, así como elaborar los POSPR donde aplique.

Oferta institucional para cumplir la meta



Insumos registrales

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Para poder realizar adecuadamente los levantamientos catastrales, primero se debe contar con los insumos registrales necesarios para esa actividad, que permiten contar con información consistente en las bases de datos registrales. Para ello es necesario que la SNR, entre 2019 y 2023, realice la depuración e incorporación de la información registral para lograr la interoperabilidad catastro-registro a partir de los barridos prediales. Para ello se contará con recurso humano experto y apoyo tecnológico. De otra parte, se hará el proceso de conservar, digitalizar, sistematizar, indexar y migrar los libros del antiguo sistema de registro al nuevo sistema de los círculos registrales, en donde se encuentren los municipios que se benefician en el marco de esta porción del programa financiado con crédito.

Insumos geodésicos, cartográficos y levantamiento catastral

Las actividades para obtener insumos geodésicos y cartográficos de este subcomponente las ejecuta el IGAC durante todo el periodo de ejecución de las operaciones de crédito, iniciando en 2019 con la elaboración de insumos y en 2020 con los levantamientos catastrales. El levantamiento catastral será de ejecución compartida entre IGAC y la ANT. El detalle de la división de tareas se profundizará en el Manual Operativo del crédito que se construirá y cuyo primer borrador se tendrá en enero de 2019.

En cuanto a los insumos geodésicos, se densificará con el establecimiento de redes geodésicas locales para las regiones, distribuidas en la superficie del mapa de la región de interés, garantizando la consistencia de las actividades de campo y su conexión con la posición de la unidad predial. En cuanto a los insumos cartográficos, se producirán de acuerdo con la necesidad y de conformidad con el Plan Nacional de Cartografía para la planeación y ejecución del levantamiento catastral multipropósito en los municipios priorizados, de conformidad con lo definido el Plan Nacional de Cartografía. Previo al inicio de actividades, el IGAC entregará a los operadores los estándares técnicos para el barrido catastral e instrumentos para la gestión de información.

Con los insumos antes descritos, a partir de 2020, se podrá realizar el levantamiento de la información catastral multipropósito en los municipios que se seleccionen bajo el modelo LADM COL y de conformidad con las especificaciones técnicas. La ejecución de esta actividad contempla la implementación de estrategias de comunicación y participación en los ámbitos institucional y social, así como el levantamiento de la información física, jurídica,

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

económica y material de la totalidad de los predios de los municipios beneficiados.

Formalización de la propiedad rural

Tomando como universo los municipios seleccionados para la ejecución de esta fase de expansión del programa, y según los criterios y variables de programación de municipios, establecidos en los reglamentos internos de la ANT, y en coordinación con el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República (DAPRE), o la alta consejería que este departamento designe, se identificarán los municipios en los cuales se elaborarán POSPR. Este proceso comprende dos fases, que se ejecutarán entre 2020 y 2024: (i) formulación de los POSPR, definiéndose el estado actual de las zonas programadas en cuanto al acceso, uso y tenencia de la tierra y la forma en que se debe llevar a cabo el trabajo en campo; y (ii) implementación de los POSPR formulados, a través del barrido predial del catastro rural, para levantar información física y jurídica de los predios de los municipios seleccionados. Todo lo anterior permitirá obtener la información para asignar o formalizar derechos de propiedad, promoviendo el acceso progresivo a la tierra, la seguridad jurídica sobre la misma y el uso eficiente del suelo. La ANT será la entidad encargada de la contratación de los equipos y de los operadores que realizarán la formulación e implementación de los POSPR.

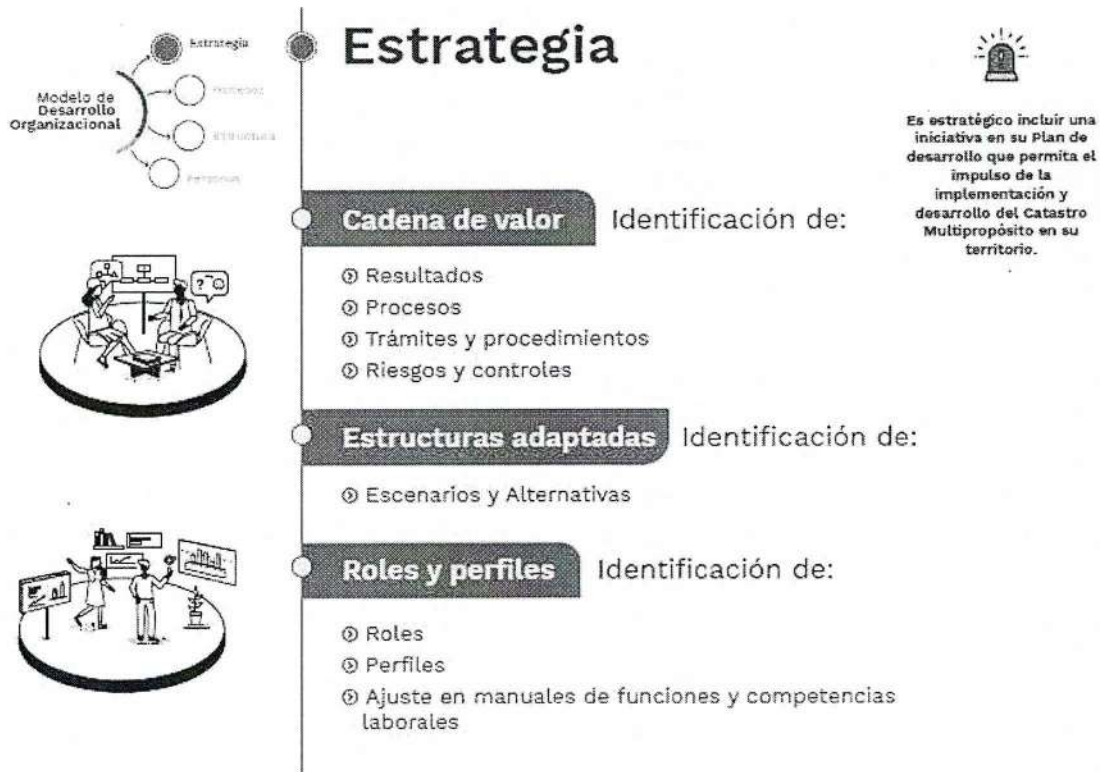
Generación y fortalecimiento de capacidades institucionales en entidades territoriales

En las entidades territoriales que se beneficien de este programa, con base en la información que se obtenga de los levantamientos catastrales realizados, el DNP implementará, a partir de 2020, las estrategias definidas en el primer componente para la generación o fortalecimiento de capacidades en materia de gestión fiscal y en materia de ordenamiento territorial, ambiental y planeación económica y social, de acuerdo con las estrategias de trabajo en campo mencionadas previamente. Los objetivos de este conjunto de actividades son: (i) facilitar el acceso a los servicios de catastro y registro para todos los ciudadanos en el territorio, buscando el mantenimiento de los datos; (ii) fortalecer las capacidades de las entidades municipales para utilizar la información del catastro multipropósito para efectos fiscales, la planificación del uso de la tierra, y en general para la toma de decisiones de este nivel de

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

gobierno; y (iii) ajustar y poner en marcha un aplicativo para facilitar la planificación territorial y gestión fiscal de los municipios. Las actividades incluyen fortalecer las capacidades en gestión fiscal y planificación territorial.



DEFINICIONES DE ACTORES

Los gestores catastrales: Son las entidades públicas del orden nacional o territorial} así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares de la gestión catastral, Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019. Los gestores catastrales, independientemente de su

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.

Los operadores catastrales. Son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. Los requisitos de idoneidad y las condiciones de contratación de los operadores catastrales serán los señalados por las normas que regulen la materia.

Municipios: Son autónomos para habilitarse como gestores catastrales o contratar a un gestor catastral, incluido al IGAC como prestador por excepción, conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

Aspectos generales y procesos de selección de los operadores catastrales. IGAC.

Los municipios que no se habiliten podrán contratar un gestor catastral habilitado, no pueden contratar un operador catastral sin estar habilitados. Para la contratación del gestor catastral se debe verificar que este tenga su habilitación vigente. La selección se puede hacer a través de una contratación directa o de un contrato inter-administrativo de duración no inferior a dos años.

El gestor catastral contratado debe asegurar la prestación integral del servicio, tanto la actualización como la conservación catastral. La remuneración de los gestores debe responder a un estudio de mercado y al análisis de costo beneficio de acuerdo las características del territorio. Toda la información recogida por el gestor deberá ser entregada al IGAC o al siguiente gestor una vez termine su contrato.

Las responsabilidades del gestor catastral son:

- La prestación del servicio catastral de forma continua y eficiente.
- Garantizar la veracidad, calidad e integridad de la información catastral en sus componentes físico, jurídico y económico.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

- Reportar la información catastral al SINIC (Sistema Nacional de Información Catastral) de manera oportuna, continua y confiable.
- Garantizar la actualización permanente de la base catastral. Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales.
- Cumplir con la normatividad que regula el servicio.
- Dar cumplimiento al plan con que se habilitó para ejercer el servicio público.

Para la contratación del operador catastral se debe estipular el alcance y las obligaciones de la contratación, así como los productos que deben ser entregados. La remuneración de los operadores deberá fundarse en un estudio de mercado que tenga en cuenta un análisis de costo-beneficio.

Los requisitos de contratación son de tres tipos:

Estar constituido como persona jurídica y acreditar dentro de su objeto social actividades relevantes al proceso de catastro con enfoque multipropósito.

Contar con profesionales que contribuyan al desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

Contar con la capacidad financiera necesaria para desarrollar las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos que sean contratados.

La responsabilidad de la calidad, veracidad e integridad de la información catastral y la óptima prestación del servicio público está a cargo del gestor catastral, por eso, deberá ejercer la supervisión respectiva en caso de contratar a un operador. El operador solo desarrolla labores operativas, insumo para realizar los procesos y procedimientos con enfoque catastral multipropósito.

Funciones como Operador Catastral: En ejercicio de su rol como operador catastral, podrá:

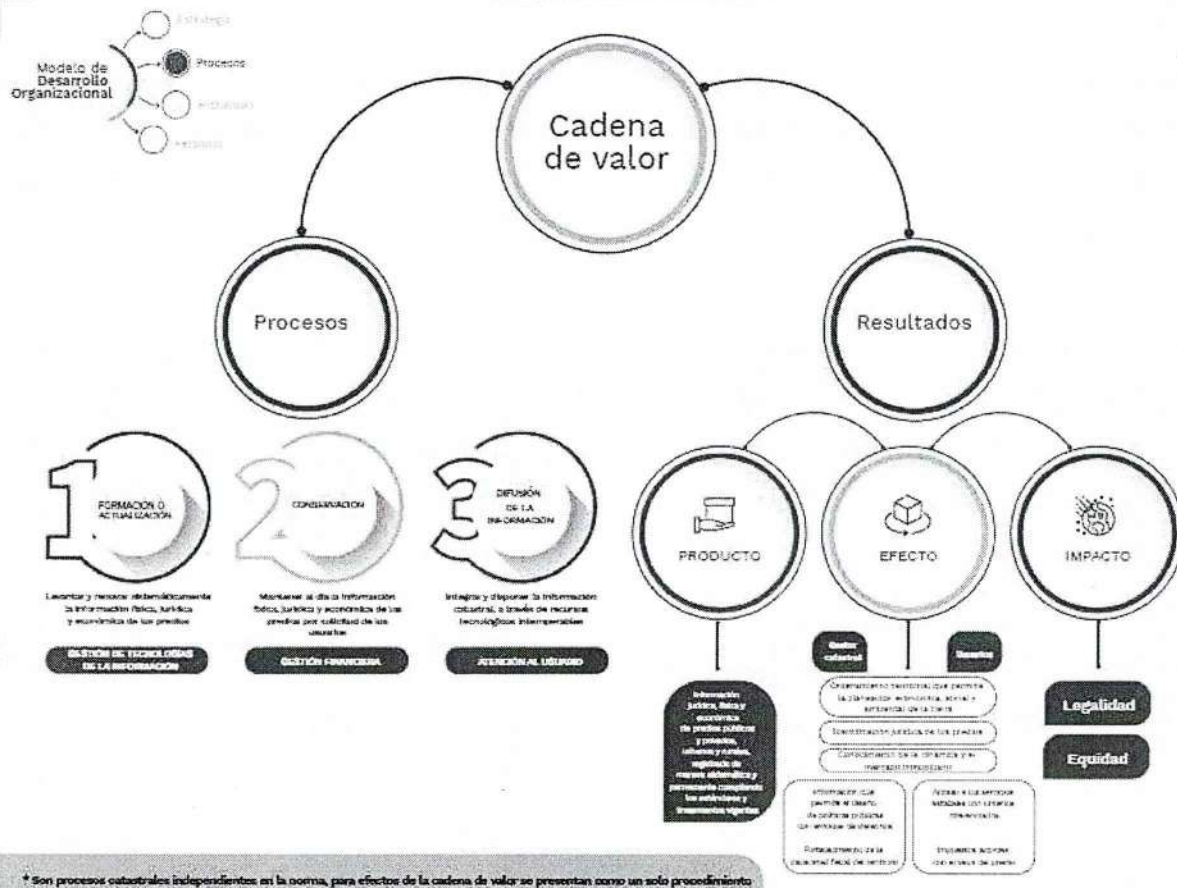
Ejercer las funciones de operador catastral en cualquier lugar del país, cuando sea contratada para el efecto.

1. Desarrollar las labores que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno nacional o el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC).
2. Poner a disposición de las entidades territoriales en las que actúe como operador catastral, todos los documentos e instrumentos técnicos que la Unidad elabore para efectos de ejercer la operación catastral.
3. Realizar inversiones de preinversión, alistamiento, ejecución y diseño en el desarrollo de los contratos o convenios interadministrativos que suscriba para desarrollar sus funciones en relación con el catastro con enfoque multipropósito.
4. Asociarse o conformar esquemas societarios con entidades públicas de cualquier nivel de gobierno, o con personas de derecho privado y efectuar las transferencias o aportes correspondientes, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 489 de 1998 y las demás normas legales que regulen la materia.
5. Conformar figuras plurales como consorcios, uniones temporales u otra especie de alianzas o asociaciones para la prestación de los servicios a cargo de la Unidad, de conformidad con las normas vigentes.
6. Cobrar por los servicios que preste o los bienes que produzca.

7. Las demás que dispongan las normas vigentes y las que el Consejo Directivo le confiera en ejercicio de sus competencias legales.

Procedimientos de Enfoque Multipropósito

Artículo 2.2*2.2.1. Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral SINEC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.



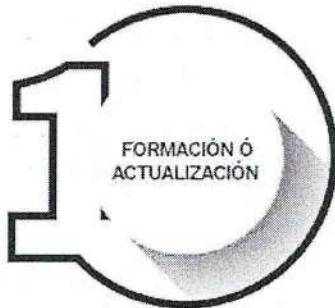
Fuente. IGAC



Gestión Catastral

Procesos

El objetivo es realizar la planeación, ejecución y control de los procesos catastrales para mantener actualizada y disponible la información física, jurídica y económica de la entidad territorial, de acuerdo con la normatividad vigente.



Levantar y renovar sistemáticamente la información física, jurídica y económica de los predios

GESTIÓN DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN



Mantener al día la información física, jurídica y económica de los predios por solicitud de los usuarios

GESTIÓN FINANCIERA



Integrar y disponer la información catastral, a través de recursos tecnológicos interoperables

GESTIÓN JURÍDICA Y CONTRACTUAL

Fuente IGAC

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ,

- Información jurídica: Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

- Información económica: Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Parágrafo: La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público.

Artículo 2.2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

- a) Proceso de formación catastral. Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él.

Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado, Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

- c) Proceso de conservación catastral. Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

- d) Proceso de difusión catastral Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.

Parágrafo. Una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente

del catastro, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral.

Aplicación del enfoque multipropósito. Los gestores catastrales, en el desarrollo de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, deberán seguir los procedimientos de enfoque multipropósito.

Procedimientos del enfoque multipropósito, Se considerarán procedimientos de enfoque multipropósito, al menos, los siguientes:

1. El barrido predial masivo.
2. Integración con el registro.
3. Incorporación de datos de informalidad en la propiedad.
4. Actualización permanente e integridad de los trámites inmobiliarios.
5. Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias.
6. Servicios digitales.
7. Innovación y evolución continua.

Parágrafo 1. La adopción de estos procedimientos por parte de los gestores catastrales podrá hacerse de forma gradual, según las condiciones y capacidades de los territorios, así como la disponibilidad de información necesaria

Parágrafo Z Los gestores catastrales podrán adoptar los métodos técnicos que consideren para la ejecución de las labores catastrales, siempre y cuando garanticen que se refleje la realidad de los predios y se cumplan las especificaciones técnicas de los productos definidos por el IGAC.

Barrido predial masivo. Es el conjunto de estrategias, actividades y acciones orientadas a conseguir la identificación de las características físicas, jurídicas y económicas de los predios sobre un territorio determinado. El barrido predial masivo comprende diferentes maneras de intervención en el territorio, incluyendo, entre otros, métodos directos e indirectos de captura de información, esquemas colaborativos, uso de registros administrativos, modelos geoestadísticos y econométricos y demás procedimientos técnicos, herramientas tecnológicas e instrumentos de participación

comunitaria con enfoque territorial, así como el uso de otras fuentes de información del territorio que permitan obtener los datos necesarios para establecer la línea base de información catastral multipropósito en un municipio, igual que para su mantenimiento y actualización permanente. Los productos

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

derivados de las actividades de barrido predial masivo deberán cumplir con las especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

- Métodos de recolección de información. Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos:
- Métodos directos: Aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.
- Métodos indirectos: Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como los observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.
- Métodos declarativos y colaborativos: Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.

Parágrafo 1. En los procesos de barrido predial masivo, los gestores catastrales serán los encargados de definir la adecuada combinación de los métodos de intervención, teniendo en cuenta las condiciones propias de sus territorios y la disponibilidad de fuentes secundarias de información, conforme a las especificaciones mínimas establecidas por la autoridad reguladora.

Parágrafo 2 Los métodos declarativos y colaborativos podrán emplearse para el mantenimiento permanente de la información Catastral.

Declaración de la información catastral Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente, de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.

Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Inscripción de posesiones y ocupaciones. El gestor catastral competente deberá inscribir en la base catastral a la persona que acredite la calidad de propietario y también inscribirá la presencia de ocupantes o poseedores sin necesidad de calificar la naturaleza jurídica del predio. Si se verifica previamente que el predio le pertenece a la Nación y/o a la entidad territorial, se inscribirá como ocupante. Si se desconoce el propietario y/o poseedor de un predio, se inscribirá como vacante para efectos catastrales.

Actualización permanente. Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral.

Artículo 2222-11. Integridad de los trámites inmobiliarios con impacto catastral. Las entidades públicas o particulares que ejerzan funciones públicas, encargadas de adelantar trámites que impliquen una actuación catastral, deberán implementar, de manera articulada con los gestores catastrales competentes, mecanismos de interoperabilidad que permitan la atención integral al usuario.

Artículo 2.2.2*2.12. Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias. Las autoridades competentes para emitir la información asociada a derechos, restricciones y responsabilidades de los predios deberán disponer y suministrar dicha información de forma estandarizada con el fin de interoperar con las bases catastrales. El IGAC establecerá los protocolos de interoperabilidad, pertinencia y datos complementarios.

Artículo 2.222-13. Servicios digitales. Los gestores catastrales deberán disponer mecanismos digitales para el acceso a trámites simplificados y consultas sobre la información incorporada en las bases catastrales, garantizando la protección de datos personales establecida en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014.

Parágrafo. Los trámites catastrales, notariales y registrales se atenderán conjuntamente a través de una ventanilla integrada de servicio, de conformidad con la regulación que se expida por las entidades competentes.

Artículo 222-2.14- Innovación y evolución continua. Los gestores catastrales deberán definir mecanismos transformadores para facilitar los trámites, reducir

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

los costos, incentivar la competitividad y desarrollar servicios de alta calidad para el uso y acceso de la información catastral.

Artículo 2.2.22.15. Integración con el registro. Los gestores catastrales, en coordinación con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deberán adelantar los esfuerzos necesarios tendientes a la integración de la información catastral y registral y en especial a unificar la información asociada a linderos y áreas de forma gradual. Igualmente, generarán los mecanismos para la integración de los sistemas de información de las entidades.

La unificación de linderos y áreas con el registro se podrá efectuar a través de los procesos de actualización de cabida y linderos con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales, rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales, actas de colindancia, e) trámite de inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información y los demás que definan las autoridades competentes.

Parágrafo, Sin perjuicio de lo anterior, las bases catastrales deberán incorporar los predios privados, públicos, bienes fiscales, baldíos, bienes de uso público, entre otros, con o sin derechos reales principales o accesorios registrados, aun cuando no se encuentren inscritos en el registro de instrumentos públicos.

Artículo 2222.16- Procedimientos catastrales con efectos registrales. Se considerará como procedimientos catastrales con efectos registrales los siguientes: actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, actualización masiva y puntual de linderos y áreas, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, e inclusión de área y/o linderos. Estos procedimientos serán acatados por los gestores catastrales, las notarías, las oficinas de registro de instrumentos públicos del país y podrán ser aplicados durante los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

Los procedimientos anteriormente enunciados no limitan la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico.

Artículo 2.2.2.2.17. Actualización de linderos con efectos registrales. El gestor catastral competente, de oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, o de las entidades públicas que con ocasión de sus funciones legales administran inmuebles propios o ajenos, podrán efectuar la actualización

mediante la descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables mediante métodos directos y/o indirectos sin variación, o cuando la variación o diferencia se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral. La descripción técnica de los linderos llevará a la certeza del área

A efectos de llevar a cabo la actualización, el gestor catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la actualización de linderos, incluida la actualización del área, si a ello hubiere lugar. El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes respecto de un mismo inmueble.

Parágrafo. Este trámite no aplicará cuando la definición de linderos se haya dado en el marco de un proceso de deslinde y amojonamiento, o de restitución de tierras.

Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales. La rectificación de área en el sistema catastral y/o registral procederá ante el gestor catastral, de oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, o de las entidades públicas que con ocasión de sus funciones legales administran inmuebles propios o ajenos, cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables mediante métodos directos y/o indirectos sin variación, pero que a lo largo de la tradición del bien inmueble el área de éste no haya sido determinada adecuadamente, o cuando la variación o diferencia se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral.

A efectos de llevar a cabo la rectificación, el gestor catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro que rectifique el área del bien inmueble,

Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales. La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá de oficio o a solicitud de parte, ante el gestor catastral, siempre y cuando se haya suscrito acta de colindancia con pleno acuerdo entre los propietarios que compartan uno o varios linderos, pero se adviertan diferencias de linderos y entre la verificación mediante métodos directos y/o indirectos y la información del folio de matrícula inmobiliaria. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

Cuando el gestor catastral o la entidad pública respectiva, identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

resultados de la actuación administrativa, efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

La rectificación de linderos y áreas procederá cuando los linderos:

- 1 Sean arcifinios no verificables en terreno;
- 2 Sean arcifinios verificables en terreno, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados;
- 3 Estén expresados en medidas costumbristas no verificables en terreno; Contengan descripciones vagas, insuficientes o limitadas en los títulos registrados;
5. Estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o
6. Se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados mediante métodos directos y/o indirectos.

Parágrafo No se requerirá acuerdo entre las partes cuando la variación o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral conforme lo señalado por el presente decreto, caso en el cual aplicarán los procedimientos de actualización de linderos o rectificación de área por imprecisa determinación, según sea el caso.

Parágrafo Z No es necesaria la suscripción de actas de colindancia sobre aquellos linderos del bien inmueble que no presenten discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación mediante métodos directos y/o indirectos. Procederán los acuerdos parciales, es decir, suscribir un acta sobre uno o varios linderos con un colindante y/o varias actas por predio.

Parágrafo 3. En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada mediante métodos directos y/o indirectos y lo consignado en los títulos dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral.

A efectos de llevar a cabo la rectificación, el gestor catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro que rectifique el área del bien inmueble,

Artículo 2.2.2.19. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales. La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá de oficio o a solicitud de parte, ante el gestor catastral, siempre y

cuando se haya suscrito acta de colindancia con pleno acuerdo entre los propietarios que compartan uno o varios linderos, pero se adviertan diferencias de linderos y entre la verificación mediante métodos directos y/o indirectos y la información del folio de matrícula inmobiliaria. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

Cuando el gestor catastral o la entidad pública respectiva, identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los resultados de la actuación administrativa, efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

La rectificación de linderos y áreas procederá cuando los linderos:

- 4 Sean arcifinios no verificables en terreno;
- 5 Sean arcifinios verificables en terreno, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados;
- 6 Estén expresados en medidas costumbristas no verificables en terreno; Contengan descripciones vagas, insuficientes o limitadas en los títulos registrados;
7. Estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o
8. Se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados mediante métodos directos y/o indirectos.

Parágrafo No se requerirá acuerdo entre las partes cuando la variación o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral conforme lo señalado por el presente decreto, caso en el cual aplicarán los procedimientos de actualización de linderos o rectificación de área por imprecisa determinación, según sea el caso.

Parágrafo Z No es necesaria la suscripción de actas de colindancia sobre aquellos linderos del bien inmueble que no presenten discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación mediante métodos directos y/o indirectos. Procederán los acuerdos parciales, es decir, suscribir un acta sobre uno o varios linderos con un colindante y/o varias actas por predio.

Parágrafo 3. En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada mediante métodos directos y/o indirectos y lo consignado en los títulos registrados, y no se logre pleno acuerdo por vía administrativa, deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

amojonamiento, conforme con el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso, o los que lo modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 4. Siempre que el gestor catastral evidencie que alguno de los predios involucrados en el trámite podría ser considerado como baldío, no procederá la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes. Sin embargo, el gestor incorporará en el SINIC o la herramienta que haga sus veces, la información que evidencie dicha situación, la cual servirá de insumo a la ANT para que adopte las medidas a que haya lugar.

Parágrafo 5. En el caso en que alguno de los predios involucrados en el trámite sea considerado bien de uso público, no procederá la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales. Lo anterior, sin perjuicio de la incorporación de la información que levante el gestor catastral en el SINIC o la herramienta que haga sus veces. En todo caso la entidad competente deberá expedir una certificación con la precisión del lindero del bien de uso público. Dicha certificación deberá acompañar la solicitud para los procesos de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales e inclusión del o de área.

Inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información.

En los casos donde los folios de matrícula inmobiliaria no hayan contado con información de área y/o linderos, desde el inicio del ciclo traslativo del bien inmueble que identifican; la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá la inclusión del dato de área y/o linderos en las respectivas matrículas inmobiliarias, que se tomará de la base catastral administrada por el gestor catastral competente.

Corrección y/o inclusión de cabida en procesos de Ordenamiento social de la Propiedad.

En el marco de los trámites de ordenamiento social de la propiedad que adelanta la Agencia Nacional de Tierras (ANT), conforme a las competencias establecidas en el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017 y atendiendo a la función de gestor catastral consignada en el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, cuando se identifique la existencia de una inconsistencia entre el levantamiento predial realizado por dicha entidad con la información registral los actos administrativos que resuelven de fondo los asuntos sometidos a estudio ordenarán la aclaración, actualización masiva, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área del predio intervenido, siempre que los linderos estén debidamente y técnicamente descritos, sean verificables por métodos directos o indirectos y no exista variación en los mismos, sin necesidad de adelantar un proceso de rectificación o inclusión de área.

Actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación. En el marco de los procesos de actualización catastral, y como resultado del levantamiento de la información física y jurídica en terreno, el gestor catastral podrá remitir para inscripción a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos respectiva, el acto administrativo de actualización masiva de linderos o rectificación de área, según corresponda

Cuando la diferencia en las magnitudes de cabida y/o linderos supere el rango de tolerancia establecido, deberá surtirse el trámite de rectificación de linderos o área por imprecisa determinación, según corresponda.

Rangos de tolerancia Los rangos de tolerancia corresponden a la variación sobre el área o cabida de un predio que según la autoridad reguladora catastral sean admisibles y aplicables cuando existan diferencias entre la realidad física y la descripción existente en el título de propiedad registrado en el folio de matrícula inmobiliaria. No será necesaria la suscripción de las actas de colindancia ni ajustar los folios de matrícula inmobiliaria cuando la diferencia no supere los rangos de tolerancia.

Cuando los linderos no se encuentren técnicamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria, aun estando dentro del rango de tolerancia, el folio de matrícula inmobiliaria deberá ajustarse mediante acto administrativo emitido por el Gestor Catastral.

Cualquier medición que difiera de la catastral en un margen inferior o igual al rango de tolerancia se considerará equivalente a la catastral.

Gratuidad de la información para la gestión catastral. De conformidad con lo establecido en el artículo 1^o del Decreto 235 de 2010, los requerimientos de información que realicen los gestores catastrales para el ejercicio del servicio público catastral, no constituyen servicio y no generan costo alguno al solicitante. La entrega de información al gestor catastral durante el empalme previsto en el artículo 2.2.2.5.4 del Decreto 1983 de 2019 será gratuita.

Vigencia fiscal. Para efectos de lo consagrado en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigor para efectos fiscales a partir del 1^o de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia.

Vigencia catastral La información física, jurídica y económica, así como la resultante de los procedimientos de enfoque multipropósito entrarán en

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

vigencia para efectos catastrales al momento de quedar en firme su inscripción o incorporación en las bases oficiales descritas en el presente decreto.

Observatorio Inmobiliario Catastral: Todos los Gestores Catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales.

Determinación del valor catastral de un inmueble. La determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Métodos. Sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble según los siguientes métodos, entre otros:

1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un predio a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al del objeto del avalúo.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o de inmuebles semejantes o comparables, trayendo a valor presente la suma de los ingresos probables o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método del costo de reposición. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de una construcción se aplicará el método de costo de reposición, consistente en establecer el valor comercial de un predio a partir de la depreciación de una estimación del costo total de una construcción.

4. Método residual. Cuando sea necesario establecer el valor comercial de un terreno se aplicará el método residual, el cual se deriva de estimar el valor total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo,

Parágrafo. Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio.



Fuente IGAC

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

DE LA ACTUALIZACIÓN Y FORMACION CATASTRAL

Necesidad actualización catastral

se identificó como problema central la "Insuficiente información catastral con fines multipropósito", entre las posibles causas que originan el problema central están:

- Información física, jurídica y económica predial con enfoque multipropósito

Desactualizada

- Falta de claridad de la gobernanza de la política de catastro multipropósito

El problema central y sus causas se identificaron a partir del análisis de la situación que se presenta a nivel nacional en relación con el estado de la información catastral con enfoque multipropósito, en este capítulo, se presenta la descripción de la situación existente.

Descripción de la situación existente

Con corte a enero de 2020, el 2,3% del territorio nacional tenía información catastral

actualizada (i.e. 5.955.672 predios y 49 municipios), el 28,32% se encontraba sin formar (i.e. 80 municipios) y el 69,38% contaba con información catastral desactualizada (IGAC, 2020). Un municipio con información catastral desactualizada carece de uno de los insumos fundamentales para el ordenamiento territorial, así como la definición de políticas públicas que apalancan el desarrollo social y económico de las comunidades que lo habitan.

Entre otras problemáticas identificadas en la implementación de la política catastral del país, se encuentra la desconexión entre los arreglos institucionales actuales frente a la responsabilidad de realizar la actualización catastral, a cargo del IGAC se encuentran 863 municipios del país para la realización de un proceso de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito, la responsabilidad de disponer información sectorial, a cargo de diferentes entidades públicas y la responsabilidad de planear y ejecutar políticas de desarrollo territorial a cargo de los gobiernos subnacionales. También se destaca la problemática asociada al bajo uso de la información catastral como insumo para el diseño e implementación de políticas públicas sectoriales y territoriales, y como activo para generar valor económico.

Por su parte, los predios en formalidad, a pesar de estar reflejados en la gestión

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

catastral carecen en la mayoría de los casos, de condiciones de interrelación básica con componentes

que hacen parte de la ruta de gestión predial como lo es el aspecto Registral, imponiendo cargas al propietario que dificultan la normal dinámica inmobiliaria. El conflicto armado y las condiciones sociales en algunas zonas del territorio colombiano ha determinado el surgimiento de relaciones de tenencia no formales las cuales históricamente no han sido consideradas dentro de la gestión catastral, lo que ha dificultado el avance en los procesos de formalización de tierras y ordenamiento social de la propiedad que redundan en el mejoramiento de la calidad de vida de dichas comunidades.

Finalmente, la visión fragmentada del territorio es otro de los aspectos que ha dificultado el desarrollo integral de las regiones. La posibilidad de realizar la gestión catastral mediante método asociativos permite no solo minimizar costos a través de las economías de escala, sino contar con información catastral estandarizada por regiones, lo que propicia la inversión de dineros públicos con un enfoque global y solo local.

Adoptar un catastro con enfoque multipropósito aportará a la Entidad Territorial mayor

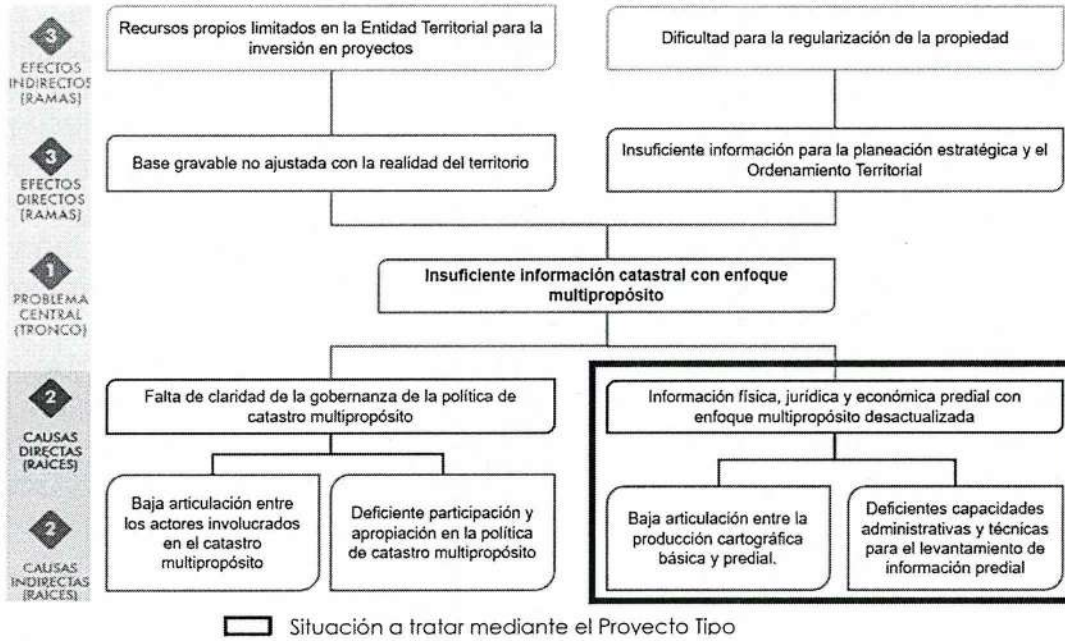
seguridad jurídica, contribuirá a la eficiencia del mercado inmobiliario, al desarrollo y

ordenamiento social y territorial, y proveerá instrumentos para una mejor asignación de recursos públicos.

Identificación y descripción del problema

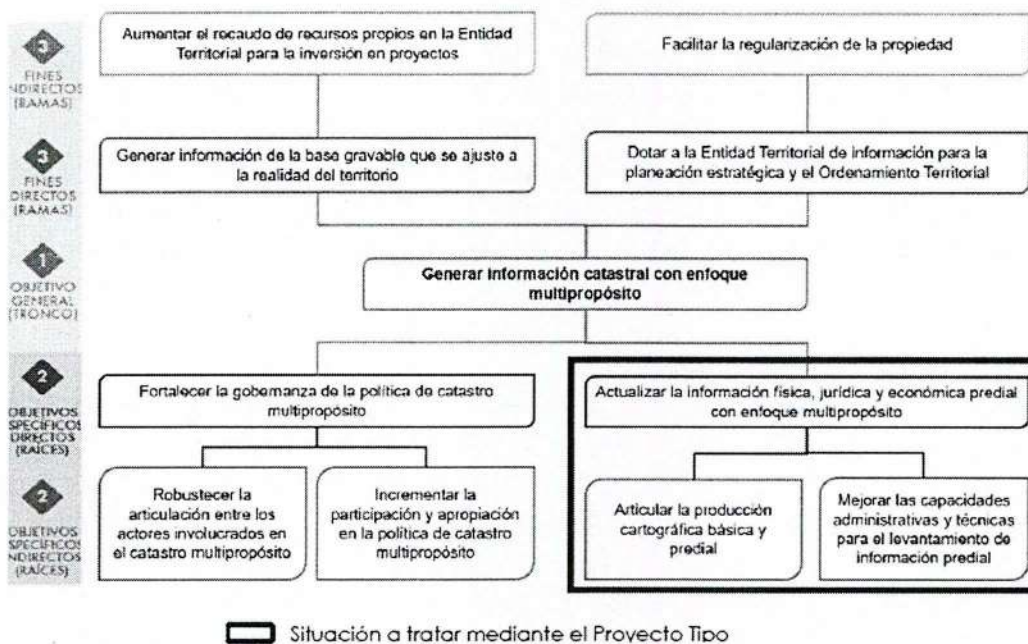
A continuación, se ilustra el árbol del problema y de objetivos del proyecto.

Ilustración 1. Árbol de problemas



Fuente: Elaboración Propia DANE, IGAC y DNP, 2020

Ilustración 2. Árbol de objetivos



Fuente: Elaboración Propia DANE, IGAC y DNP, 2020.

Marco Normativo

La Ley 1955 de 2019 "Por la cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, pacto por la equidad", en su artículo 79 menciona que la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito. A través de dicho artículo, contempló igualmente, que la gestión catastral será prestada por: i) Una autoridad catastral nacional que regulará la gestión catastral, y estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC; ii) Por gestores catastrales, encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto; y iii) Por operadores catastrales, quienes desarrollarán labores operativas relativas a la gestión catastral.

El documento CONPES 3951 de 2018: Concepto favorable a la nación para

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

contratar

operaciones de crédito externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, o su equivalente en otras monedas, destinados a financiar parcialmente el programa para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano, indica que a través de este programa el Gobierno Nacional busca realizar cambios estructurales necesarios para la consolidación del catastro multipropósito y además permitir el fortalecimiento institucional y tecnológico de las entidades del nivel nacional responsables de la ejecución de la política catastral multipropósito.

El documento CONPES 3958 de 2019: Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, indica que una vez recogidos los aprendizajes de la fase piloto, la nueva fase de implementación busca corregir las limitaciones observadas, mediante la integración de un enfoque de competencia y apertura al mercado y de la promoción del uso de la información catastral, más allá de los fines fiscales. La estrategia propone la actualización gradual y progresiva de la información catastral del país, y para este logro se aplicará gradualmente el enfoque multipropósito, levantando la información que contribuya a los procesos de ordenamiento social de la propiedad y también adelantando la formación catastral en las zonas rezagadas del país.

Decreto 148 DE 2020: "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística". Esta norma representa el marco regulatorio para la gestión catastral en el país desde la óptica del servicio público y el nuevo concepto de regulación a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Competencias institucionales

Nivel Nacional: El Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, como cabezadel sector de estadística, tiene como objetivo garantizar la producción, disponibilidad y calidad de la información estadística oficial, así como dirigir, planear, ejecutar, coordinar, regular y evaluar la producción y difusión de información oficial básica. Entre sus principales funciones relacionadas la producción de estadísticas estratégicas se destaca: diseñar,

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

planificar, dirigir y ejecutar las operaciones estadísticas que requiera el país para la planeación y toma de decisiones por parte del Gobierno Nacional y de los entes territoriales. Por su parte, el Instituto Geográfico **Agustín Codazzi -IGAC-**, Como ente rector en el ámbito catastral y como establecimiento público con jurisdicción a nivel nacional, desarrolla las políticas en el tema catastral, ejecuta los planes del Gobierno Nacional en materia de cartografía, agrología, catastro, geodesia, geografía y tecnologías geoespaciales, mediante la producción, investigación, análisis, divulgación y reglamentación de información catastral georreferenciada, con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial.

Entre sus principales funciones se resalta:

ejercer las funciones de máxima autoridad catastral en el país; reglamentar, actualizar y conservar el catastro en el territorio nacional, elaborando el inventario de los predios con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales y expedir las normas que deberán seguir las autoridades locales cuando les correspondan la realización de la gestión catastral en los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral y su realización con procedimientos con enfoque multipropósito.

En cuanto a la Superintendencia de Notariado y Registro, este es un organismo con autonomía administrativa y financiera, con personería jurídica y patrimonio independiente, adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho, entre sus funciones se encuentra adelantar las gestiones necesarias para la eficaz y transparente prestación del servicio público notarial y registral.

Además, es la encargada de impartir las instrucciones de carácter general, dictar las resoluciones y demás actos que requiera la eficiente prestación de los servicios públicos de notariado y de registro de instrumentos públicos, las cuales serán de obligatorio cumplimiento, y complementariamente realizará el seguimiento, control y evaluación de la gestión catastral.

La Agencia Nacional de Tierras, tiene por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

predios rurales de propiedad de la Nación. Entre sus funciones se encuentra ejecutar procesos de coordinación para articular e integrar las acciones de la Agencia con las autoridades catastrales, la Superintendencia de Notariado y Registro, y otras entidades y autoridades, comunitarias o privadas de acuerdo con las políticas y directrices fijadas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y desarrollar el rol de gestor catastral.

Nivel departamental: Los entes territoriales departamentales y asociaciones de entes territoriales departamentales pueden tomar las decisiones que impulsen la formación y actualización catastral del área correspondiente a todo el departamento o de aquellas áreas que se consideren prioritarias o estratégicas para adelantar diferentes ejercicios de planificación territorial u otros usos que tengan múltiples propósitos. En esa medida, el departamento también puede ejercer el rol de intermediario y facilitador de municipios interesados en adelantar la formación y actualización catastral de sus áreas urbanas y rurales.

Nivel municipal: Los entes territoriales municipales, distritales y asociaciones de entes territoriales municipales pueden tomar las decisiones que promuevan la formación y actualización catastral, que les permita contar con una adecuada caracterización física de sus áreas urbanas y rurales, garantizar ejercicios eficientes de ordenamiento territorial y en general la formación y actualización catastral con enfoque multipropósito.

Normatividad básica aplicable

Para la realización del proceso de formación y actualización catastral con enfoque

multipropósito del distrito(s), municipio(s) o departamento(s), asociado al proyecto tipo se deben seguir los requisitos establecidos conforme a las especificaciones técnicas de producto, guías técnicas, resoluciones técnicas y demás normas que lo complementen. Entre ellas se encuentran:

Ley 1955 de 2019 "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad".

Decreto 1983 de 2019 "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un capítulo al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector. Administrativo de Información Estadística".

Decreto 148 de 2020 "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística".

Resolución 388 de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito" o la que la modifique, adicione o sustituya.

Resolución 509 de 2020 "Por la cual se modifica el párrafo del artículo 1, el artículo 8 y los anexos 1 y 3 de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito".

Resolución 471 de 2020 "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia" o la que la modifique, adicione o sustituya.

Resolución 529 de 2020 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 471 de 2020 "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos

de la cartografía básica oficial de Colombia".

Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020, "Por la cual se adopta el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL, como estándar para la interoperabilidad de la información del catastro y registro."

JUSTIFICACION

El catastro con enfoque multipropósito es aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de

los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios.

La gestión catastral con enfoque multipropósito se desarrolla a través de varios procedimientos, entre los cuales se encuentran la formación y actualización catastral.

La formación catastral es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio, o en parte de él.

La actualización catastral es el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un determinado periodo de tiempo. Para la actualización podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, como métodos directos, declarativos y colaborativos, así como uso e integración de diferentes fuentes información que den cuenta de los entre la base y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio levantamiento catastral en totalidad de inmuebles. En este contexto, si el territorio históricamente no ha contado con una base catastral o censo de predios, requiere una formación catastral; si dicha base catastral existe, pero no corresponde con la realidad del territorio, requiere una actualización catastral.

Ahora bien, en el territorio nacional la gestión catastral la ejercen los Gestores Catastrales quienes tienen las siguientes obligaciones generales:

Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

físicos,

tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral.

Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado.

Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus

componentes físico, jurídico y económico, sin perjuicio de las competencias asignadas Suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de

Información Catastral - SINIC, de manera oportuna, completa, precisa y confiable

conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora.

Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o la herramienta tecnológica que haga sus veces.

Informar a través del SINIC al IGAC y a la SNR el inicio de sus actividades y modificaciones en su área de operación para que esas autoridades puedan cumplir sus funciones.

Dar cumplimiento al plan con que se habilitó para ejercer el servicio público.

Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio.

Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno Nacional.

Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

Según el artículo 2.2.2.1.4. del Decreto 148 de 2020, son gestores catastrales las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como esquemas asociativos de entidades territoriales que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares la gestión catastral. Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019. Los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia

Calle 75 Sur # 43 A - 202

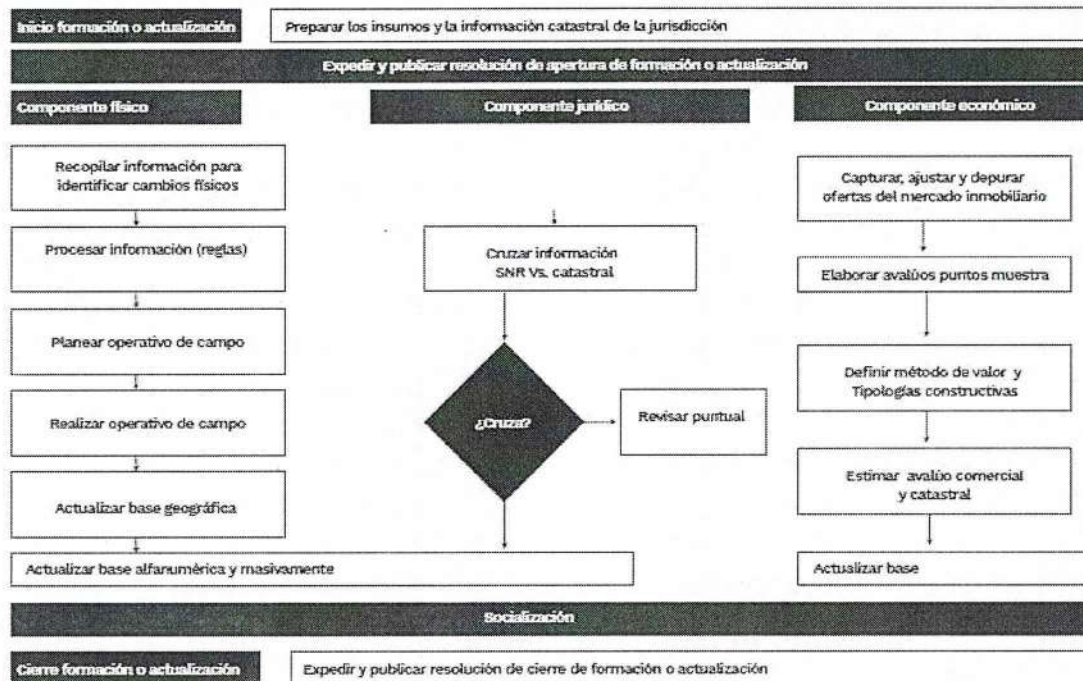
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María

Tel: + 574 3019100

Recursos necesarios para la implementación del proyecto.



Procedimiento de Formación - Actualización



Fuente IGAC

Etapas del proyecto.

Además de consultar la disponibilidad de fuentes de financiación, el ente territorial deberá definir el presupuesto estimado del valor del proyecto, teniendo en cuenta el alcance del proyecto y la población beneficiada:

Este proyecto deberá contar con las siguientes fases:

- **Pre-inversión:** La etapa de Pre-inversión es aquella donde se realizan todos los análisis y estudios requeridos para definir la problemática e identificar la mejor alternativa de solución, luego de haber agotado el proceso de evaluación de la factibilidad técnica,

legal, ambiental, económica y social de las opciones analizadas. Dentro de esta etapa se distinguen tres fases denominadas perfil, prefactibilidad y factibilidad, las cuales pueden ser aplicables según el grado de complejidad del problema a intervenir. La diferencia entre las fases mencionadas radica en la precisión o certeza de la información que aportan los estudios que se realizan en cada una y con los cuales se reduce la incertidumbre que representa la ejecución del proyecto. En la etapa de Preinversión tiene lugar dos actividades: 1) La formulación y la 2) estructuración del proyecto. La primera, cubre aspectos como la identificación de una necesidad u oportunidad, la adecuada caracterización de la problemática, la articulación con los desafíos previstos en los Planes de Desarrollo, el planteamiento de las posibles alternativas de solución y la recomendación de la más adecuada. Por su parte, la estructuración comprende un conjunto de actividades y estudios de orden técnico, financiero, ambiental, social y legal que deben realizarse para definir el esquema más eficiente de ejecución de los recursos e iniciar la inversión con el menor margen de error posible, para así reducir los niveles de incertidumbre y los riesgos potenciales en diferentes aspectos.

- **Ejecución:** Superada la etapa de Pre-inversión, podrá continuar el ciclo de vida del proyecto y dar paso a las etapas de inversión y operación. Estas dos etapas se distinguen de las demás porque en ellas se ejecutan las actividades propias del proyecto y se produce la entrega de los bienes y/o servicios contemplados para atender las necesidades sociales que le dieron al proyecto de inversión. En la etapa de inversión se ejecutan todas las actividades que fueron planeadas para cumplir con el alcance y los objetivos propuestos en la formulación del proyecto, las cuales comprenden entre otros aspectos: La realización de trámites y la obtención de permisos requeridos, la contratación de proveedores para el suministro de los insumos, la administración de personal, equipos y materiales, la

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

coordinación con los diferentes actores vinculados al proyecto, el control del presupuesto, el cronograma y otras acciones de gerencia del mismo.

El valor total de la ejecución del proyecto depende de variables particulares para la

Entidad Territorial, por ejemplo: Número de beneficiarios definido, cantidad de elementos tecnológicos a adquirir, número de sedes a beneficiar, actividades adicionales del componente de infraestructura. por tanto, le corresponde a la Entidad

Territorial identificar los valores unitarios mediante un estudio de mercado construido a partir su análisis particular.

Dado que la ejecución del proyecto incluye costos que son variables para cada Entidad

Territorial, así como otras condiciones que afectan los costos, deben realizar el respectivo estudio de mercado.

• **Operación y mantenimiento:** La etapa de operación comprende el período de tiempo

en que el proyecto entra en funcionamiento y por ende se generan los beneficios

estimados en la población, según los objetivos establecidos. Dentro del horizonte de

evaluación del proyecto definido en la etapa de Pre-inversión, es fundamental contemplar la sostenibilidad para la operación y el mantenimiento de los bienes y/o

servicios entregados por el mismo, no solamente porque se desvirtúan los resultados

obtenidos en el proceso de evaluación ex ante en la medida que no se incluyen los

costos asociados con las actividades requeridas para cumplir con este propósito, sino

porque se pone en riesgo el cierre financiero del proyecto y por tanto el cumplimiento

de sus objetivos.

Condiciones mínimas a cumplir para implementar el proyecto

Para realizar la ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, es necesario que las entidades territoriales cuenten cumplimiento de las siguientes condiciones de entrada.

En primer lugar, la entidad territorial debe definir el gestor catastral que realizará la formación o actualización catastral con enfoque multipropósito, para ello debe considerar las siguientes alternativas:

- Habilitarse como gestor catastral, en caso de que cumpla con los requisitos establecidos en el Decreto 1983 de 2019, para realizar formación o actualización catastral con enfoque multipropósito directamente.
- Realizar la formación o actualización catastral con enfoque multipropósito a través de los gestores catastrales ya habilitados.

Realizar la formación o actualización catastral con enfoque multipropósito con el IGAC como gestor por excepción.

Aspecto	Descripción	Requisito
Técnicos	Territorio para actualizar	Especificar si requiere la actualización del área urbana o rural o el municipio completo.
	Instrumentos de ordenamiento territorial vigentes	Documentación, normatividad y cartografía asociada a los instrumentos de ordenamiento territorial del municipio son requeridos para la ejecución del proyecto.
	Deslinde del municipio	Normatividad y la delimitación geográfica del municipio.
	Presupuesto disponible	Recurso financiero necesario para la actualización catastral.
Sociales	Existencia de comunidades étnicas	Conocer la existencia de declaratorias o procesos de declaración de comunidades étnicas, así como el estado de consultas previas en caso de existir.
	Garantizar condiciones de seguridad	Coordinar con las entidades competentes las acciones necesarias para garantizar las condiciones necesarias para la operación.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Cumplimiento de condiciones

Para la implementación del PROYECTO TIPO, la entidad territorial debe tener en cuenta las siguientes consideraciones que permitan identificar la justificación de esta inversión.

De la primera etapa se podrá obtener información que permitirá conocer el cumplimiento de las condiciones de entrada del PROYECTO TIPO; las etapas siguientes, pretenden informar el procedimiento que deberá realizarse en la contratación, ejecución, seguimiento y monitoreo del proyecto y serán explicadas en la descripción de la alternativa.

Etapas de planeación (Pre-inversión)

En esta etapa, la entidad territorial deberá caracterizar las principales variables y aspectos del territorio que determinarán aspectos importantes para la implementación del proyecto. Los costos en los que deba incurrir el municipio en la etapa de Pre-inversión no son financiados por el Sistema de Regalías.

En este sentido, se deben tener en cuenta los siguientes elementos:

Elaboración de documento técnico de diagnóstico: Para la presentación del proyecto, la entidad territorial previamente deberá realizar un levantamiento de la información para presentar el diagnóstico de la situación actual de la información catastral en la Entidad Territorial. Este diagnóstico debe contener mínimo (en el caso de proyectos presentados para ser financiados con recursos del Sistema General de Regalías este documento de diagnóstico puede ser parte del Documento Técnico de Soporte que hace parte de los Requisitos generales para proyectos en fase III en la normatividad vigente):

Tabla 2. Contenido documento técnico de diagnóstico

Tema	Fuente
Caracterización biofísica del municipio: clima, topografía, seguridad, población (incluyendo las comunidades étnicas), estado de pandemias o aspectos sanitarios que afecten la operación.	Planes de desarrollo recientes Ordenamiento territorial
Zona a actualizar: urbana, rural o la totalidad del municipio.	Gobierno municipal
Especificar la dimensión en área de cada zona.	Ordenamiento territorial Cartografía oficial -IGAC
Suministrar la delimitación del perímetro urbano o aclarar el estado normativo del mismo.	Ordenamiento territorial

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Tema	Fuente
Suministrar la normatividad y deslinde oficial del municipio.	Cartografía oficial -IGAC
Diagnosticar el estado actual de la información catastral del municipio, insumos geodésicos y cartográficos: última actualización, cantidad de predios inscritos, estado de los trámites de conservación catastral (histórico de mutaciones o promedio de mutaciones radicadas en los últimos 5 años), estado de la base cartográfica predial y red geodésica.	Dirección Territorial -IGAC
Estimar cantidad de predios, posesiones y ocupaciones en la zona a actualizar, haciendo uso de fuentes como censo de servicios públicos o censo poblacional.	Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – DANE Anexo 1 del Proyecto Tipo Censos de servicios públicos
Indicar las condiciones tecnológicas de infraestructura y comunicaciones del municipio.	Alcaldía municipal
Identificar qué componentes de costeo pueden ser asumidos por el municipio, por ejemplo, sede, viáticos, entre otros.	Alcaldía municipal
Presentar las especificaciones técnicas.	Proyecto tipo
Presentar el presupuesto definido.	Alcaldía municipal
Identificar gestores habilitados o incluir documentación que acredita al municipio como gestor catastral.	Resoluciones de habilitación IGAC https://igac.gov.co/es/catastro-multiproposito/mapa-de-habilitados

Fuente: Elaboración propia IGAC, 2020.

Evaluación de cumplimiento de condiciones de implementación: Si se cumple con las condiciones mencionadas en este capítulo, el proyecto debe ser adaptado a la realidad particular de su entidad territorial, partiendo del análisis diagnóstico que permitirá determinar las condiciones y requerimientos del proyecto de acuerdo con las verdaderas necesidades del contexto.

El proceso contractual debe contemplar los requisitos de contratación pública (Ley 80 /1993 y Ley 1150/ 2007) y el Acuerdo Marco de Precios de Colombia Compra Eficiente, razón por la cual la entidad territorial deberá consultar en

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

primera instancia el listado de proveedores idóneos en el portal institucional <https://www.colombiacompra.gov.co/proveedores/proveedor>.

De acuerdo con las alternativas para quien ejerza la figura de gestor catastral en el territorio se debe proceder de la siguiente manera:

A. La entidad territorial se habilitó como gestor catastral Si la entidad territorial abordó previamente el proceso de acreditación catastral conforme a lo mencionado en el ítem 4. Justificación del presente Proyecto Tipo, la entidad territorial puede contratar un operador catastral o ejercer directamente la operación.

En caso de optar por contratar un operador catastral debe realizarlo conforme al Decreto 1983 de 2019, que establece:

"ARTÍCULO 2.2.2.5.11. Requisitos de idoneidad de los Operadores Catastrales. La idoneidad de los operadores catastrales deberá ser verificada por los gestores catastrales dentro del proceso de selección que adelanten para contratar sus servicios,

teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

1. Jurídicas: estar constituido como una persona jurídica de derecho público o privado

y acreditar que dentro de su objeto social se contemple cualquiera de las actividades

que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

2. Técnicas: contar con profesionales y/o técnicos que contribuyan al desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

3. Financieras: contar con la capacidad financiera necesaria para desarrollar las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito. Esta capacidad financiera deberá ser establecida y verificada

por los gestores catastrales dentro del proceso de selección que adelanten para contratar operadores catastrales, teniendo en cuenta el alcance y magnitud de las

actividades y/o servicios contratados."

B. Se contratará a un gestor habilitado

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia

Calle 75 Sur # 43 A – 202

Local 116, Piso 1. C. C. Aves María

Tel: + 574 3019100

Si el municipio selecciona esta opción, los gestores habilitados corresponden a los posibles oferentes para la contratación de la actualización catastral con enfoque multipropósito.

En este caso a la entidad territorial deberá durante la preparación del proyecto remitirse al listado oficial de gestores catastrales habilitados publicado en la página web del IGAC:

<https://igac.gov.co/es/catastro-multiproposito/mapa-de-habilitados>, identificar la resolución de habilitación emitida por el IGAC, así como el acta de finalización del empalme entre IGAC y el gestor habilitado.

De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares de la gestión catastral; en la actualidad existen 4 catastros descentralizados (Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia) y 1 delegado (Barranquilla). Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019.

Es importante tener en cuenta que los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier del territorio nacional.

Selección del gestor u operador catastral

Recordemos que si el municipio optó por habilitarse previamente debe realizar un proceso selección para contratar un operador; si optó por realizar la actualización a través de un gestor habilitado debe realizar un proceso selección para contratar un gestor catastral, si no, debe solicitar al IGAC una propuesta para la ejecución de la actualización como gestor catastral por excepción. Las actividades requeridas para la selección del gestor u operador catastral no son financiadas por el Sistema de Regalías.

NOTA: Tenga en cuenta que la identificación del gestor catastral para efectos del proyecto tipo constituye un apoyo a la formulación del proyecto y en ningún caso es de carácter vinculante.

Alternativa propuesta

Como respuesta a la baja articulación entre la producción cartográfica y predial y en función de proponer en mejora de las capacidades administrativas técnicas para el levantamiento de información predial, se propone como alternativa la

financiación del proyecto de "ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO" la cual contempla dos aspectos fundamentales: i) Articular la producción cartográfica básica y predial y ii) Mejorar las capacidades administrativas y técnicas para el levantamiento de información predial.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto tiene como propósito actualizar la información física, jurídica y económica predial con enfoque multipropósito de la entidad territorial mediante la realización del proceso de formación o actualización catastral en sus componentes físico, jurídico y económico; utilizando como insumo información geodésica, cartográfica y agrológica actualizada.

Descripción de la alternativa

El Proyecto Tipo ofrece cuatro posibilidades a la entidad territorial para realizar la actualización catastral con enfoque multipropósito:

1. Actualización catastral con enfoque multipropósito para entidades territoriales que cuenten con la cartografía básica oficial actualizada necesaria para la implementación del catastro:

Cuenta con los siguientes componentes;

- a. Documentos técnicos.
- b. Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito.

2. Actualización catastral con enfoque multipropósito para municipios que NO cuenten con cartografía básica oficial actualizada necesaria para la implementación del catastro:

Cuenta con los siguientes componentes;

- a. Documentos técnicos.
- b. Información agrológica de suelos levantada.
- c. Información cartográfica actualizada.
- d. Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito.

3. Actualización catastral con enfoque multipropósito para municipios que NO cuenten con cartografía básica oficial actualizada necesaria para la implementación del

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

catastro y no requieran levantar información agrológica:

Cuenta con los siguientes componentes;

- a. Documentos técnicos.
- b. Información cartográfica actualizada.
- c. Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito.

4. Actualización catastral con enfoque multipropósito para municipios que NO cuenten

con cartografía básica oficial actualizada necesaria para la implementación del catastro, ni cobertura geodésica suficiente para su actualización cartográfica:

Cuenta con los siguientes componentes;

- a. Documentos técnicos.
- b. Información geodésica actualizada.
- c. Información agrológica de suelos levantada.
- d. Información cartográfica actualizada.
- e. Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito.

La entidad territorial de acuerdo con la necesidad identificará cuál de los casos anteriores le aplica para la formulación de su proyecto y seleccionará los componentes que le aplican según el caso.

A continuación, se describen los componentes y actividades del proyecto:

Tabla 3. Componentes y actividades del proyecto

COMPONENTE	ACTIVIDADES
Documentos técnicos	Gestionar y procesar información Elaborar documento de estudios técnicos sobre geografía y caracterización territorial
Información geodésica actualizada	Explorar territorio para la densificación Materializar los puntos de la red
Información agrológica de suelos levantada	Programar trabajo en campo y localización de muestras Recolectar información y muestras de suelo en campo Realizar actividades post-campo
Información cartográfica actualizada	Adquirir imágenes Ortorectificar imágenes Generar modelo digital de elevación Elaborar insumos cartográficos para la gestión catastral: ortoimagen y 6 vectores básicos
COMPONENTE	ACTIVIDADES
Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito	Elaborar documento diagnóstico y plan de trabajo Realizar el análisis de fuentes de información para identificación de dinámica inmobiliaria Ejecutar las actividades de participación ciudadana y exposición pública de resultados Realizar la recolección de información física, jurídica y económica Determinar el valor catastral de los predios Consolidar y validar los productos de la gestión catastral

Fuente: Elaboración Propia IGAC, 2020.

Al implementar el proyecto tipo es obligatorio incluir las actividades mínimas de la tabla anterior para los Componentes seleccionados según la alternativa que

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

aplique a la entidad territorial, sin embargo, si la entidad lo requiere, puede adicionar actividades.

Se recomienda a la Entidad Territorial incluir una actividad relacionada con "Coordinar, realizar seguimiento y control" que deberá ser prorrateada entre los componentes del proyecto.

La entidad territorial que desee implementar el proyecto debe hacerse las siguientes preguntas, las cuales deben compararse con los resultados del análisis del documento técnico del proyecto.

- ¿El municipio tiene formación catastral o cuenta únicamente con un catastro fiscal?
- ¿Cuándo se realizó la actualización catastral más reciente que tiene el municipio?
- ¿Con qué frecuencia los propietarios del municipio acuden a trámites ante catastro para actualizar información que no corresponde con la realidad de los inmuebles?
- ¿La norma de ordenamiento territorial vigente en el municipio es más reciente que la última actualización catastral?
- ¿La desactualización catastral del municipio le ha impedido actualizar la estratificación socioeconómica?
- ¿El recaudo por impuesto predial no es coherente con la dinámica inmobiliaria del municipio?
- ¿El área urbana del municipio se ha extendido, sin embargo, muchos predios con norma urbana aún tributan como predios rurales?
- ¿Conoce de la existencia de fotografías aéreas, imágenes de satélite y/o cartografía básica o temática reciente y detallada del municipio?

Mediante la ejecución del proyecto tipo formación o actualización catastral con enfoque multipropósito se generarán los siguientes productos:

- Información geodésica actualizada
- Información agrológica de suelos levantada (en caso de que no existan

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

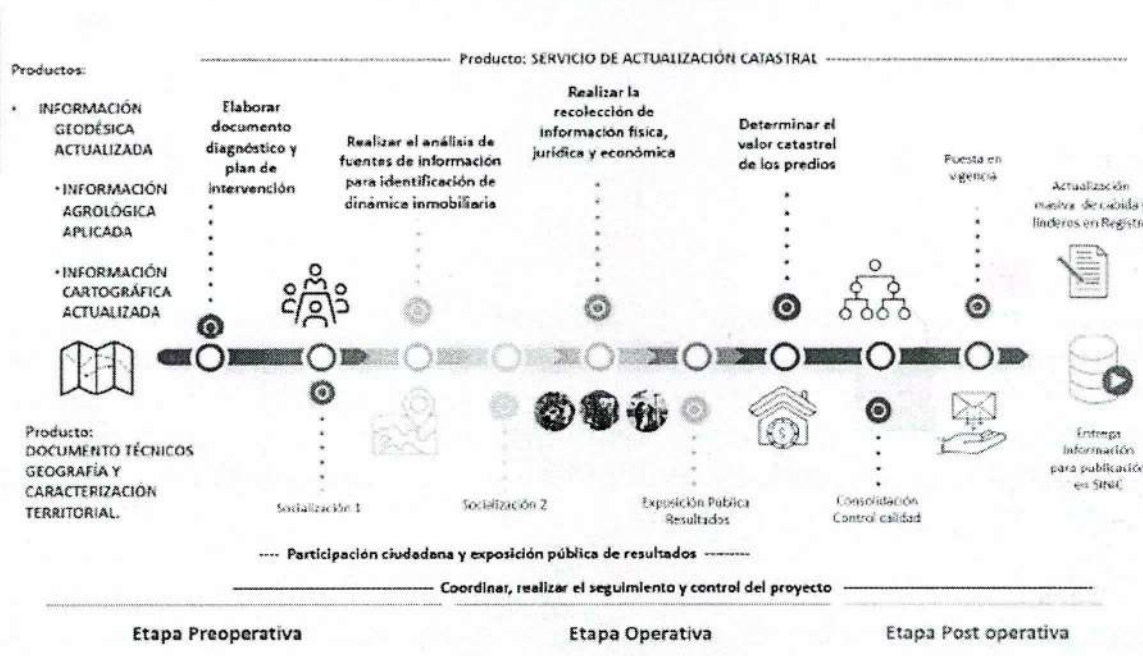
ofertas de

mercado inmobiliario en la zona rural)

- Información cartográfica actualizada
- Documento de estudios técnicos sobre geografía y caracterización territorial.
- Servicio de actualización catastral

Para generar estos productos se realizan una serie de actividades comprendidas en tres etapas que se describen a continuación.

Ilustración 4. Etapas para la formación o actualización catastral con enfoque multipropósito



Fuente: Elaboración Propia IGAC, 2020.

Es importante anotar que en el desarrollo de esta sección se hace referencia a un actor fundamental (gestor catastral) que lo ejercerá la entidad definida de acuerdo con lo descrito en la sección condiciones mínimas para implementar el proyecto del presente documento.

Así mismo, a lo largo del desarrollo del proyecto, se han definido Unidades de Intervención, entendidas como la unidad contigua geográficamente que contiene un conjunto de predios cuyo levantamiento catastral se realiza de forma continua y cuyo producto es un conjunto de datos que se entregan y evalúan en forma integrada; por lo que constituyen el elemento fundamental

www.eduhabitaf.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

para la definición de los ciclos o iteraciones que vamos a tener dentro de dentro del proyecto con un entregable o incremento del producto en cada iteración, que aporte valor a la entidad territorial.

7.1.1. Pre-operativa

Comprende las actividades necesarias para obtener los siguientes productos:

- Información geodésica actualizada
- Información agrológica de suelos levantada
- Información cartográfica actualizada
- Documento técnico sobre geografía y caracterización territorial

7.1.1.1. Elaborar documento técnico sobre geografía y caracterización territorial

Esta actividad genera el producto: Documento técnico sobre geografía y caracterización territorial.

Para realizar una adecuada intervención para la formación o actualización catastral del municipio, es necesario tener un conocimiento integral del territorio. De ahí la importancia de hacer una caracterización territorial que no solo de cuenta de sus condiciones físicas, sino de condiciones sociales, étnicas, culturales, económicas, seguridad, entre otros, que brinden elementos claves a la hora de hacer la operación catastral.

El documento consolida los resultados del alistamiento de la información geográfica del municipio objeto de análisis, así como la estructuración de una base de datos que sirva no solo para los propósitos del catastro, sino para diversos procesos de planeación y ordenamiento territorial. Igualmente, incluye una fase de análisis del POT del municipio en cuanto a su vigencia y la reglamentación que aporta e incide en el catastro, es decir la clasificación del suelo y la definición de usos para el componente rural y urbano. Adicionalmente, el documento debe definir el deslinde oficial del municipio y la normatividad que lo soporta.

Adicionalmente, el documento se concentra en la caracterización territorial del municipio, desde la perspectiva de su contexto legal y tres procesos geográficos: biofísicos y relaciones ambientales, de ocupación y apropiación del territorio y socioeconómicos, los cuales en conjunto permitirán brindar un conocimiento del

territorio en todas sus dimensiones, y asimismo, brindar elementos de análisis y toma de decisiones a la hora de la intervención en el territorio.

Otro de los componentes importantes del documento técnico sobre geografía y caracterización territorial, es el estado y disponibilidad de la información cartográfica y geodésica del municipio, para lo cual se debe solicitar a la autoridad cartográfica nacional, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entrega de la información cartográfica urbana y rural básica existente, su escala, grado y año de actualización. Una vez el IGAC consolide sus sistemas de transición, esta información estará disponible mediante mecanismos digitales interoperables, entre tanto, se debe realizar la consulta de manera oficial al IGAC.

Complementariamente, se debe indagar si existen entidades gubernamentales que cuenten con productos cartográficos recientes del municipio que cumplan con la especificación técnica requerida y definida en las Resoluciones 388 de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito" y Resolución 471 de 2020 "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia" o la que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Finalmente, dentro de la caracterización se debe determinar de manera general cómo se opera el mercado de bienes inmuebles en la zona urbana y rural: mediante avisos en el predio, tiendas o puntos estratégicos del municipio, a través de páginas de internet, a través de agencias, directamente por constructoras, o si el municipio no presenta un mercado inmobiliario dinámico y contar con fuentes de información de ofertas de mercado inmobiliario no es común. Esta información determina la necesidad de actualizar los estudios de suelos y áreas homogéneas de tierra en la zona rural del municipio, dado que, si no se cuenta con ofertas del mercado inmobiliario en la zona rural, a través de esta información agrológica y el comportamiento de precios de los productos agropecuarios es posible determinar el valor de los terrenos.

El documento técnico sobre geografía y caracterización territorial permite al gestor catastral definir preliminarmente los siguientes aspectos del Plan de Trabajo:

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

- o Delimitación preliminar de unidades de intervención.
- o Combinación de métodos de recolección de información.
- o Recursos humanos y logísticos.
- o Tiempo para la recolección de información.

Realizar densificación geodésica

Esta actividad genera el producto: Información geodésica actualizada.

Su realización depende del estado de la red geodésica existente para el municipio de acuerdo con lo que se describe a continuación.

Una red geodésica densificada adecuadamente permite referenciar la generación de productos cartográficos, topográficos y en general, el posicionamiento de puntos requeridos en el marco de una actualización catastral. Dicha densificación comprende las fases de: exploración, materialización, captura de información, procesamiento e informe final del proyecto.

En el desarrollo de esta actividad se debe diagnosticar el estado de la red geodésica existente para evaluar la necesidad de realizar su densificación con el fin de garantizar la precisión de en posicionamiento de productos cartográficos y topográficos requeridos para la actualización catastral.

La densificación de la red geodésica para el municipio debe contemplar:

- Diagnóstico de los vértices existentes con el fin de verificar que se encuentren en condiciones óptimas.
- Realización de una red geodésica local para el municipio compuesta por pilastras, mojones intermedios dependiendo de la exploración de vértices antiguos, señales de azimut, en caso de requerirse y mojones, cuyo número total dependerá del área del municipio a actualizar.

Para la captura de información se deben utilizar equipos GNSS doble frecuencia y niveles geodésicos digitales.

Elaborar estudios de suelos y áreas homogéneas de tierra

Esta actividad genera el producto: Información agrológica de suelos levantada. Su realización depende de la necesidad de aplicación del método de valor potencia para

predios rurales en el marco de la formación o actualización catastral.

Las áreas homogéneas de tierra constituyen un insumo fundamental para la actualización del componente económico de los predios, especialmente aquellos localizados en la zona rural cuando es escasa la información de ofertas de mercado inmobiliario convencionales o no existe amplia dinámica de mercado inmobiliario, razón por la cual se define el método del valor potencial como opción para determinar el valor del mercado inmobiliario.

Recordemos que en el producto Documento técnico sobre geografía y caracterización territorial se realizó un análisis general de mediante qué mecanismos se ofertan los predios en la zona rural, si no existe información de ofertas del mercado en la zona rural, elaborar estudios de suelos y áreas homogéneas de tierra es requerido para determinar, a través del método de valor potencia, el valor de los predios rurales en el marco de la formación o actualización catastral.

Mediante esta actividad se realiza la actualización de las Áreas Homogéneas de Tierras a nivel municipal a una escala 1:25.000, aplicando la metodología basada en la comprobación de características internas de los suelos en campo y el análisis de unidades geomorfológicas que deben ser interpretadas utilizando sensores remotos y su relación con unidades de suelos establecidas en estudios y levantamientos de suelos existentes.

Las Áreas Homogéneas de Tierra a nivel municipal, deben estar representadas geográficamente por subclases con los siguientes atributos: código del municipio, símbolo de Áreas Homogéneas de Tierra, unidad cartográfica de suelo, clase, unidad climática, pendiente, forma de la pendiente, limitantes específicos (erosión, inundación, encharcamiento, fluctuación del nivel freático, profundidad efectiva, horizontes dénsicos, fragmentos gruesos en el perfil, pedregosidad superficial, rocosidad, sodicidad, salinidad, contenidos de yeso, drenaje artificial, acidez intercambiable, misceláneos rocosos o erosionados), valor potencial y características de suelos de donde deriva.

Elaborar insumos cartográficos para la gestión catastral: orto imagen y 6 vectores básicos

Esta actividad genera el producto: Información cartográfica actualizada.

Los insumos cartográficos básicos para la gestión catastral son la ortoimagen y los vectores básicos: construcciones, hidrografía, vía, cerca, manzana y

paramento.

Se debe verificar la existencia de dichos insumos cartográficos básicos de acuerdo con las especificaciones técnicas que se definen en la Resolución 388 de 2020. Se debe verificar en primera instancia a través del Sistema de Transición a cargo del IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro, la disposición de insumos con cubrimiento en el territorio objeto de estudio, así como otras fuentes que puedan disponer de la información requerida.

Opción 1: Los insumos cartográficos básicos para la gestión catastral existen
Si los insumos cartográficos básicos para la gestión catastral existen deben validar los siguientes aspectos:

Resolución temporal de las imágenes:

"Las imágenes usadas como insumo para la obtención de ortoimágenes deberán tener fecha de toma inferior a tres (3) años respecto de la fecha de inicio del proceso de levantamiento.

El gestor catastral estudiará en cada caso, la implementación de ventanas de detalle en las zonas donde sean requeridas, y de acuerdo con las condiciones del territorio.

Si el gestor realiza combinación de métodos indirectos y métodos directos de medición en campo, podrá hacer uso de ortoimágenes con fecha de toma superior a tres (3) años respecto de la fecha de inicio del proceso de levantamiento, garantizando siempre que el producto final refleje la realidad física del territorio." Tamaño de píxel de la ortoimagen:

Tabla 4. Ground Sample Distance (GSD) de acuerdo con la escala

Escala	GSD máximo (metros)
1:1000	0,1
1: 2000	0,2
1: 5000	0,5
1:10000	1
1:25000	2,5

Fuente: Resolución 388 de 2020. IGAC. 2020.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Exactitud posicional de acuerdo con la escala:

Tabla 5. Exactitud posicional por zona de intervención de acuerdo con la escala

Comportamiento predominante	Escala	Exactitud horizontal confianza 95% (metros)
Suelo urbano con comportamiento urbano	1:1000	0,52
	1: 2000	1,04
Suelo rural con comportamiento urbano	1: 5000	2,60
Suelo rural con comportamiento rural	1:10000	5,2

Comportamiento predominante	Escala	Exactitud horizontal confianza 95% (metros)
Con cobertura predominante de bosque	1:25000	13,01

Fuente: Resolución 388 de 2020. IGAC, 2020.

Los productos cartográficos que cumplan con la especificación deberán surtir el proceso de validación y oficialización en el IGAC antes de ser utilizados como insumos para la formación o actualización catastral.

Opción 2: Los insumos cartográficos básicos para la gestión catastral no existen o no cumplen con las especificaciones técnicas

Si los insumos cartográficos básicos para la gestión catastral no existen o los existentes no cumplen con las especificaciones técnicas, se debe activar la elaboración de estos.

Para ello se debe definir la escala de acuerdo con las condiciones del territorio y con base en lo definido en la Resolución IGAC 388 de 2020 o aquella que la reemplace o complementa.

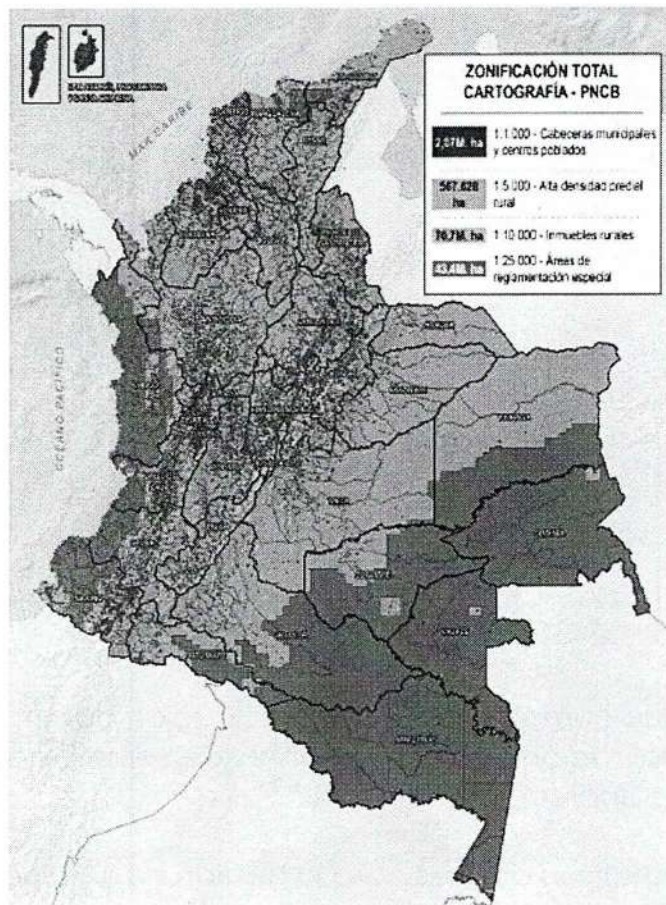
Para la definición de escalas se puede tomar como referencia el mapa de zonificación para la producción cartográfica por escalas. No obstante, estas escalas deben asumirse solo como referencia y deberán ser confrontada con las

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

necesidades particulares del territorio.

Ilustración 5. Mapa de zonificación para la producción cartográfica por escalas



Fuente: Elaboración Propia IGAC, 2020.

Una vez definidas las escalas, se debe abordar el proceso de producción cartográfica que comprende la toma o adquisición de imágenes, ortorectificación y construcción de mosaicos, y restitución, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas requeridas para la formación o actualización.

Los insumos cartográficos básicos deberán ser entregados al IGAC y serán incorporados en las bases de datos oficiales, siempre y cuando cumplan con las especificaciones técnicas vigentes emitidas por el IGAC.

Los productos que cumplan con las especificaciones técnicas establecidas, una vez sean validados y oficializados por el IGAC, se consideran cartografía básica

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

oficial de Colombia y, por tanto, serán distribuidos bajo licencia abierta.

Elaborar documento diagnóstico y plan de trabajo

Esta actividad es requerida para generación del producto: Servicio de actualización catastral.

Adicionalmente a los insumos cartográficos básicos, existe un conjunto de datos geográficos y alfanuméricos denominados fuentes secundarias que permiten evaluar condiciones físicas, jurídicas y económicas preliminares de los predios, los cuales son determinantes para la estrategia de intervención.

Durante esta actividad se realiza la consecución de dichas fuentes de información directamente en el municipio o con las entidades públicas o privadas que las producen o custodian.

A continuación, se presenta un listado de fuentes de información útiles para la gestión catastral con enfoque multipropósito:

- Base catastral vigente.
- Base registral.
- Instrumentos de ordenamiento territorial vigentes, normatividad que lo respalda y archivos con el componente geográfico de dichos instrumentos.
- Estratificación socioeconómica vigente, normatividad que la respalda y archivos de su georreferenciación en caso de que existan.
- Censo de usuarios de servicios públicos básicos.
- Variables asociadas a la gestión catastral provenientes de censos aplicados por el DANE.
- Licencias de construcción expedidas en los últimos 4 años y sus anexos, planos y resoluciones disponibles.
- Base con la nomenclatura oficial del municipio, normatividad que la respalda y archivos de su georreferenciación en caso de que existan.
- Inventario de predios baldíos de la nación.
- Procesos de restitución de tierras actualmente en curso.
- Condiciones sociales y de seguridad que afecten al acceso o tránsito por el municipio.
- Inventario de resguardos indígenas, comunidades negras y en general comunidades que habitan en predios de propiedad colectiva de grupos étnicos,

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

en caso de existir.

- Inventario de actividades que involucren abordaje de comunidad, de manera masiva o personalizada, para procesos participativos o colaborativos.
- Reporte de autodeclaraciones de impuesto predial de los último dos años, en caso de existir.
- Listado de proyectos de infraestructura del nivel local o nacional que afecten el municipio y anexos como planos e inventarios de gestión predial en lo posible.
- Documentos que den cuenta de las zonas de influencia definidas en proyectos financiados con valorización y ejecutados durante los últimos cuatro años.
- Directorio de contacto de actores gubernamentales y líderes sociales (en caso de existir).
- Directorio de agremiaciones de grupos económicos, tales como producción agropecuaria, comerciantes, constructores, turismo entre otros.
- Censos económicos o sociales con los que cuente el municipio, tales como censo SISBEN, establecimientos comerciales, jardines infantiles, colegios y equipamientos en general.

Listado de actuaciones judiciales relacionadas con el componente inmobiliario del municipio, acciones populares.

- Régimen tributario actual del municipio, relacionado con el impuesto predial.
- Liquidación gravamen por efecto plusvalía, en caso de existir.

Esta lista debe ser tomada como referencia, sin embargo, no todos los municipios cuentan con esta información por lo que se realizará el análisis solo con las fuentes disponibles en el tiempo establecido para la actividad.

Para cada una de las fuentes de información se debe registrar la fuente, temporalidad y las condiciones básicas del grupo de datos.

Estas fuentes de información son analizadas en conjunto con el documento técnico de caracterización generado en la actividad anterior, para delimitar Unidades de Intervención al interior de las cuales existen condiciones homogéneas para la intervención, tales como condiciones físicas o jurídicas, condiciones de acceso y transporte, comunidades étnicas, seguridad, entre otras.

Realizar el análisis de fuentes de información para identificación de dinámica inmobiliaria

Esta actividad es requerida para generación del producto: Servicio de

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

actualización catastral.

Con base en los insumos cartográficos y las fuentes de información secundaria se realiza su estandarización, cruce de bases de datos y procesamiento de información que permita identificar la existencia de cambios físicos, jurídicos o económicos y su tipología. El análisis realizado debe ser descrito en un protocolo documentado.

El resultado del análisis es un reporte de predios nuevos o con probables cambios físicos, jurídicos o económicos localizados geográficamente de acuerdo con las condiciones propias de las fuentes. Con base en este reporte se clasifican los predios de acuerdo con las siguientes tipologías:

- o Predios nuevos
- o Predios con cambios físicos
- o Predios con cambios jurídicos
- o Predios con cambio de uso
- o Posibles posesiones u ocupaciones
- o Predios sometidos al régimen de propiedad horizontal
- o Predios sin cambios

El análisis de fuentes de información permite afinar el Plan de trabajo en los siguientes aspectos:

- o Combinación de métodos de recolección de información.
- o Recursos humanos y logísticos.
- o Tiempo para la recolección de información.

Socialización nivel 1

La ejecución de las estrategias orientadas al desarrollo de la operación Catastral Multipropósito requiere, como parte del componente social, acciones encaminadas a la promoción de la participación y una comunicación efectiva, reflejadas en una serie de actividades de gestión social que debe proporcionar respuestas claras a preguntas tales como: ¿qué se va a realizar?, ¿quién lo va a realizar?, ¿cómo se va a realizar?, ¿cuándo se va a realizar? y ¿para qué se realizará?

En este sentido las principales actividades necesarias para el desarrollo de la socialización:

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

1. Elaborar una caracterización social del territorio a intervenir: Por medio de esta actividad se identificará y evidenciará las particularidades de cada territorio y sus dinámicas sociales, culturales, económicas y políticas más relevantes.
2. Efectuar una identificación y análisis de actores: Por medio de esta tarea se complementará la identificación de los actores relevantes interesados, involucrados y beneficiarios de la operación catastral multipropósito, así como los grupos de valor e interés. Además, se analizarán sus intereses, rol e incidencia respecto a la operación y elaborará un directorio en el que registre sus datos de contacto.
3. Diseño Plan de Comunicaciones: A través de esta actividad se plasmará la estrategia que se implementará para mantener una comunicación permanente, fluida y efectiva con todos y cada uno de los actores a lo largo de la operación catastral multipropósito.
4. Elaboración del Plan para la realización de las reuniones de socialización: Por medio de esta actividad se plasmará la estrategia que se implementará para preparar, efectuar, evaluar, registrar y sistematizar las reuniones y acciones requeridas para cada uno de los cuatro niveles de la fase de socialización de la operación catastral multipropósito.
5. Elaboración del Protocolo para la atención al ciudadano: Por medio de esta actividad el Instituto como operador plasmará la estrategia que implementará para atender las diferentes solicitudes y abordar los conflictos relacionados con la operación catastral multipropósito.
6. Elaboración plan de trabajo en territorios colectivos: Por medio de esta actividad se plasmará la estrategia que se implementará para abordar la operación catastral multipropósito en territorios colectivos e interactuar y mantener una fluida interlocución con los grupos étnicos que los habiten, en caso de que hagan presencia en el área a intervenir.

El proceso de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito involucra mecanismos de socialización para convocar, informar, legitimar y exponer los resultados de la formación o actualización catastral.

La socialización busca suministrar información de la operación catastral a todos los actores relevantes interesados, involucrados y beneficiarios de esta, así como a los grupos de valor e interés, e identificar las necesidades de apoyo mutuo que se requieran para la óptima culminación de esta.

La socialización representa un elemento de importancia para la planeación e

implementación de la operación catastral con enfoque multipropósito, por lo tanto, se debe garantizar la participación de las comunidades y ciudadanía durante todo el proceso.

A lo largo de la actualización o formación catastral el gestor catastral debe abordar cuatro momentos de socialización, para los cuales puede aplicar diferentes mecanismos participativos coherentes con la comunidad o actor que se desea abordar.

La socialización nivel 1, corresponde a la socialización con el gobierno local y actores estratégicos del territorio.

Consiste en el inicio, presentación formal de la apertura del proceso de formación o actualización y plan de trabajo a los actores institucionales y comunitarios estratégicos del municipio para la cual deberá hacerse una convocatoria amplia y abierta, que incluya a los grupos étnicos que hagan presencia en el área de intervención.

De esta manera se iniciarán las actividades de socialización en el municipio y se invitará a fortalecer, apoyar y acompañar el desarrollo del proyecto resaltando la importancia de la participación en el logro de los objetivos. Así mismo, será un escenario que permite ajustar y complementar el ejercicio de caracterización social del territorio y el de identificación y análisis de actores.

El producto de esta actividad son los archivos con las evidencias de las socializaciones realizadas: actas, material de video, entre otros.

Comprende las siguientes actividades:

Socialización nivel 2

Mediante este segundo nivel se aborda a los líderes comunitarios del área de intervención, particularmente miembros de Juntas de Acción Comunal, autoridades étnicas indígena, representantes de comunidades negras, afrocolombianos, raizales y palenqueros y, si hay presencia, con Seré Rromengué para el caso del pueblo Rrom, para proporcionar a los asistentes información de manera ampliada y detallada sobre la operación catastral, recolectar inquietudes, sugerencias y propuestas de los asistentes, así como retroalimentar la información consolidada previamente en la caracterización del territorio, el

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

mapa de actores y preparar conjuntamente el nivel de socialización 3.

Los productos de esta actividad son el plan de acción detallado ajustado de acuerdo con los aportes de la comunidad y los archivos con las evidencias de las socializaciones realizadas:

actas, material de video, entre otros.

Operativa

Comprende las actividades necesarias para obtener el producto:

Base catastral actualizada

Cada una de las actividades de la operación tiene asociado un componente de control de calidad, mediante el cual se garantiza que las condiciones técnicas se cumplan desde la recolección de la información.

Socialización nivel 3

Durante el reconocimiento predial se realiza la Socialización nivel 3 la cual tiene como propósito el abordaje a la comunidad de propietarios, poseedores u ocupantes del territorio a reconocer con el propósito de socializar el proceso de identificación predial y establecer los términos y condiciones para su realización.

Exposición pública de resultados

La Ley 1955 de 2019 define la naturaleza y organización de la gestión catastral y señala que una de las funciones de la gestión catastral es la difusión de la información que produce. De esta manera, siguiendo lo establecido en las leyes 1712 de 2014 y 1581 de 2012, se hace necesario llevar a cabo procesos de difusión de los resultados de los procesos catastrales en los territorios de una manera transparente una vez hayan sido finalizados.

La exposición pública de resultados hace referencia a la publicación o comunicación a la comunidad de los resultados de la formación o actualización catastral. Dicha publicación o comunicación debe contemplar diversos mecanismos de acuerdo con la comunidad: entrega de boletines, reuniones, piezas en medios de comunicación masiva, entre otras.

En la medida en que la información catastral se concibe como un bien y un servicio público, en este sentido, las presentaciones públicas de resultados a la

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

comunidad, ciudadanos, terceros interesados y autoridades involucradas constituyen un momento fundamental para divulgar los resultados de la gestión catastral.

El producto de esta actividad son los archivos con las evidencias de las socializaciones realizadas: actas, material de video, entre otros.

Realizar la recolección de información física, jurídica y económica

Esta actividad tiene el objetivo de realizar dos acciones en la zona urbana y rural:

i) el levantamiento planimétrico predial –LPP- de todos los predios (propiedad, posesión y ocupación), de acuerdo con la resolución No. 388 de 2020 y ii) realizar la captura de la información catastral de todos los predios definida en el modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL, variables que en su conjunto desarrollan el componente físico, jurídico y económico del catastro. Las dos acciones se pueden realizar mediante la utilización de métodos: indirectos, directos, declarativos y colaborativos o su combinación.

Es importante anotar que tal como lo menciona el artículo 1 de la Resolución 388 de 2020, los datos catastrales deberán reflejar la realidad física de los predios sin necesidad de calificar su naturaleza jurídica. En el marco de la gestión catastral, el predio se define como el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia:

propietario, poseedor u ocupante. La gestión catastral comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público.

Para dar inicio al reconocimiento predial se debe garantizar que estén disponibles los recursos logísticos para el desplazamiento y administración de los recursos (humanos, tecnológicos y otros) necesarios. Así mismo, deben estar ejecutadas los mecanismos de participación para vincular a la comunidad dentro del proceso.

El reconocimiento predial puede realizarse mediante los siguientes métodos de recolección de información definidos según el artículo 2.2.2.2.6. del Decreto 148 de 2020 como:

- Métodos directos de recolección de información: Son aquellos que requieren

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia

Calle 75 Sur # 43 A – 202

Local 116, Piso 1. C. C. Aves María

Tel: + 574 3019100

una visita

de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.

- Métodos indirectos de recolección de información: Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.
- Métodos declarativos y colaborativos: Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales.

Estos métodos pueden combinarse según la necesidad y aplican no solo para la captura de información del componente físico, sino, del componente jurídico y económico.

La identificación de los métodos aplicables para la recolección de datos debe sustentarse en la caracterización del territorio, el procesamiento de insumos y fuentes secundarias realizado previamente. De igual manera, si con los insumos disponibles no es posible tener claridad de la dinámica en la zona para definir el método de recolección, es viable contemplar la realización de un reconocimiento previo desde el exterior de los inmuebles.

Para los predios en régimen de propiedad horizontal (PH) se realizará reconocimiento predial directo solo en los predios tipo de la unidad de propiedad horizontal: parqueaderos, depósitos, bodegas y apartamentos, entre otras; las demás unidades se reconocerán mediante método indirecto.

En lo referente a la definición de los elementos geográficos que conforman el predio, se abordarán en primera instancia los métodos indirectos de recolección, luego los métodos participativos y/ colaborativos y en última instancia el método directo.

En este sentido, el reconocedor verifica en primera instancia si existe información secundaria que dé cuenta de la representación geográfica del predio desde oficina, tales como: planos protocolizados en escrituras, catastro aparente, material de la oficina de planeación, licencias, entre otros, posteriormente el reconocedor con base en la cartografía básica u ortoimagen identifica los posibles linderos, construcciones y servidumbres del predio y determina si es

requerido en la visita verificar algunos aspectos geográficos del predio. Para la caracterización de las construcciones en el área urbana y rural del municipio, se debe evaluar la implementación de tipologías constructivas que facilitan y simplifican la recolección de información de la construcción.

Para la zona rural, convoca una jornada de cartografía social mediante la cual trabaja en conjunto con los actores de tenencia para definir sobre la cartografía insumo la delimitación de los predios, aplicando metodologías de cartografía participativa o cualquier otro mecanismo participativo que conlleve al objetivo; si los mecanismos participativos no permiten definir los linderos y construcciones de cada predios, el reconocedor evalúa la posibilidad de apoyarse en algunos actores para realizar topografía colaborativa.

En territorio de resguardos indígenas, comunidades negras y general propiedad colectiva de grupos étnicos, se deben aplicar los métodos de recolección antes mencionados en coherencia siempre con los compromisos y concertaciones realizadas con los líderes de dichas comunidades durante la Socialización nivel 2.

Durante el reconocimiento predial también se realiza la actualización de la información jurídica, la cual corresponde a la identificación en la zona urbana y rural de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica de índole catastral no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad. Este componente se desarrolla a través del diligenciamiento del formulario que contiene las variables del modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL, acción que pueden realizarse mediante métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos o mediante la combinación de ellos.

El desarrollo de este componente tiene por objetivo la obtención de la información relativa a los inmuebles, sus propietarios, poseedores u ocupantes, y los derechos que sobre el predio recaen, es decir el desarrollo del paquete de DRR (derechos, responsabilidades y restricciones) de acuerdo con el modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL. Para la identificación del predio, se solicitarán: los documentos referentes a la identidad de los propietarios, poseedores u ocupantes, esta información será consignada en el formulario predial que se haya definido por el gestor u operador catastral.

Una parte de las actividades de reconocimiento y mediante los mecanismos de socialización establecidos se realiza la captura de manifestaciones que permitan identificar acuerdos de voluntad entre colindantes con conflicto en sus linderos, sean provenientes de predios formales o informales en la tenencia (posesión y ocupación) y las servidumbres de tránsito, según lo definido por la normatividad vigente.

Finalmente, la operación en campo debe optimizarse, de forma que toda la información que implique una estrategia de recolección en campo se realice en un mismo momento y sin duplicación de esfuerzos.

Por lo anterior, si el método de valoración catastral seleccionado determina la captura de ofertas del mercado inmobiliario, debe realizarse durante el reconocimiento predial ya sea con el mismo rol reconecedor o con otro rol, pero, siempre en sincronía con la logística dispuesta.

Los datos del mercado inmobiliario deben alimentar y deben nutrirse de los observatorios inmobiliarios existentes.

Los subproductos generados durante esta actividad son:

Base de datos catastral para validación por parte del gestor catastral: Base de datos conforme al modelo de aplicación de Levantamiento Catastral LADM_COL en su versión vigente, es importante anotar, que la especificación para la base de datos catastral se realiza sobre el modelo de datos, el cual puede ser implementado por el gestor en el manejador de base de datos de su elección. No obstante, cuando sea requerido el intercambio de la base de datos, el operador catastral debe usar el formato de intercambio *.xtf para hacer entrega al gestor catastral.

Documentos asociados al modelo de Levantamiento Catastral, son los archivos o documentos directamente relacionados con el modelo de aplicación de Levantamiento Catastral LADM_COL. Deben archivar en formato pdf, excepto material de video, imágenes, audios o similares, cada documento de manera independiente, deben estar completos y en orden de paginación, sin páginas ausentes y digitalizados en una resolución que permita la lectura de la información allí contenida.

Algunos de estos documentos son:

- Reportes actas de colindancia.
- Documentos de identificación.
- Documentos que evidencian la relación de tenencia con el predio.
- Fotografías.
- Metadatos de los objetos del modelo de Levantamiento Catastral LADM_COL.
- Documentos evidencia del proceso de difusión en su componente social de la gestión catastral: actas de reunión, videos, audios, entre otros.
- Actas de colindancia y reportes de colindancia para ordenamiento social de la propiedad rural en los casos en los que los actores manifiesten la intención de suscribirlas, en formato digital o análogo con el cumplimiento de los requisitos enunciados en subcapítulo del componente jurídico.
- Levantamiento planimétrico predial: corresponde a los archivos con los elementos cartográficos vectoriales debidamente georreferenciados, con sus archivos asociados, tales como datos crudos, informes de correcciones y ajuste, carteras de campo, archivos de cálculo, reporte de coordenadas de la medición con su correspondiente identificador, tiempos de rastreo, estadística CE, RMS y desviación estándar.

Documentación del componente económico: Ofertas del mercado inmobiliario, avalúos puntuales, descripción de modelos econométricos, modelo estadístico utilizado, entre otros. Deben archivarse en formato pdf.

- Metadatos: corresponde a los metadatos de los productos adicionales.
- Documento con la memoria técnica del proceso de actualización o formación catastral.
- Reportes de los controles y conformidad de calidad del proceso de estructuración de la información física, jurídica y económica (bases de datos) de acuerdo con los elementos de calidad definidos (plan de calidad, aseguramiento de calidad y diseño de muestreo).

Determinar el valor catastral de los predios

Una vez se cuenta con la información del componente físico, se aplican los métodos de valoración masiva de acuerdo con las condiciones prediales del territorio.

Los momentos que debe contemplar la valoración masiva de predios son los

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

siguientes, sin embargo, estos pueden tener variaciones de acuerdo con el método de valoración:

- Realizar diseño muestral: A partir de la población objetivo, se debe realizar el diseño muestral que responda a los estándares estadísticos.
- Aplicar métodos de estimación puntual: Realizar avalúos puntuales en los predios muestra y predios atípicos.
- Definir zonas homogéneas geoeconómicas: Construir polígonos que minimicen la variabilidad en el valor del terreno.
- Construir tablas de valor para construcciones: Elaborar presupuestos por tipo de construcción aplicando depreciaciones de acuerdo con la vetustez de los predios.
- Definir modelos econométricos: Construir funciones matemáticas que representen el comportamiento del mercado inmobiliario de predios de condiciones físicas y jurídicas similares.
- Liquidar avalúos: Definir el valor comercial de cada predio con base en el método de valoración masiva implementado.
- Determinar avalúo catastral: La administración municipal debe definir el porcentaje del valor comercial aplicable para obtener el valor catastral.

Teniendo en cuenta las relaciones de las unidades espaciales respecto de la unidad administrativa básica para el modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL, el avalúo catastral total del predio estará determinado por los avalúos catastrales parciales de las unidades espaciales que lo componen. El avalúo catastral deberá tener una relación uno a uno, de acuerdo con los siguientes criterios:

Tabla 6. Productos de la liquidación del avalúo catastral de acuerdo con la condición del predio

Condición predio	Descripción	Liquidación avalúo catastral
Predios que no se encuentran en propiedad horizontal	Lote de terreno	Avalúo del terreno.
	Un predio con una construcción	Avalúo de terreno. Avalúo de las unidades de construcción. Avalúo de la construcción (suma de los avalúos parciales de las unidades de construcción). *Cuando dentro de la metodología se realicen avalúos integrales, se debe registrar el valor total del avalúo únicamente en la clase Predio, no se registrarán parciales en las unidades espaciales.
Predio matriz propiedad horizontal	Predio matriz de la copropiedad	Avalúo del terreno total de la copropiedad. Avalúo de las unidades de construcción comunes. Avalúo de las construcciones comunes (suma de los avalúos parciales de las unidades de construcción comunes).
Predio en propiedad horizontal	Apartamento, garaje o depósito de uso privado	Avalúo de las unidades de construcción privada. Avalúo de la construcción privada (suma de los avalúos parciales de las unidades de construcción privadas). *Cuando dentro de la metodología se realicen avalúos integrales, se debe registrar el valor total del avalúo únicamente en la clase Predio, no se registrarán parciales en las unidades espaciales.
Condominio Matriz	Predio matriz de la copropiedad	Avalúo del terreno común de la copropiedad.

Condición predio	Descripción	Liquidación avalúo catastral
		<p>Avalúo de las unidades de construcción comunes.</p> <p>Avalúo de las construcciones comunes (suma de los avalúos parciales de las unidades de construcción comunes).</p>
Condominio Unidad Predial	Vivienda privada	<p>Avalúo del terreno privado.</p> <p>Avalúo de las unidades de construcción privadas.</p> <p>Avalúo de las construcciones privadas (suma de los avalúos parciales de las unidades de construcción privadas).</p> <p>*Cuando dentro de la metodología se realicen avalúos integrales, se debe registrar el valor total del avalúo únicamente en la clase Predio, no se registrarán parciales en las unidades espaciales.</p>
Parque Cementerio	Parque cementerio	Avalúo del terreno privado.
Bien de uso público	Bien de uso público sin construcciones	Avalúo de terreno.
Bien de uso público	Bien de uso público con construcciones	<p>Avalúo de terreno.</p> <p>Avalúo de las unidades de construcción.</p> <p>Avalúo de la construcción (suma de los avalúos parciales de las unidades de construcción).</p> <p>*Cuando dentro de la metodología se realicen avalúos integrales, se debe registrar el valor total del avalúo únicamente en la clase Predio, no se registrarán parciales en las unidades espaciales.</p>

Condición predio	Descripción	Liquidación avalúo catastral
Territorio Colectivo	Resguardos Indígenas territorios NARP	Avalúo de terreno.

Fuente: Elaboración Propia IGAC, 2020.

La liquidación del avalúo catastral del predio corresponderá a la suma del avalúo parcial del terreno más el avalúo parcial de la construcción, o en su defecto el avalúo catastral integral del predio no será obligatorio la liquidación parcial de terreno y construcción.

La adopción de porcentaje de avalúo catastral con respecto al avalúo comercial se realizará de conformidad con lo dispuesto en las metodologías de cada uno de los gestores catastrales.

Una vez se cuenta con los valores catastrales, es importante socializarlos a la administración municipal a efecto de que se realicen oportunamente los análisis sobre el impacto fiscal y se evalúe si es requerida una modificación a la norma tributaria municipal.

Post-operativa

Consolidar y validar los productos de la gestión catastral

Esta fase corresponde a la realización de una serie de actividades para el cierre del proceso catastral y puesta en vigencia de la información catastral.

Finalizada las actividades del componente económico, fuente principal para la liquidación de los avalúos, y tomando como base los datos físicos de los predios en los objetos de terreno, construcciones y unidades de construcción, se deberá efectuar la liquidación de los avalúos catastrales de los predios objeto de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito.

Asignación NUPRE

Durante la consolidación el gestor catastral deberá asignar un NUPRE a cada uno de los predios, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- Principio de no ambigüedad: Establece que cada predio, independiente de

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

su tipo de tenencia debe tener un código único NUPRE que lo identifique, en otras palabras, un predio no puede identificarse con más de un NUPRE y un NUPRE no puede identificar a más de un predio.

Principio de ciclo de vida: Establece que cada predio debe nacer y morir con un código único de NUPRE; las modificaciones de las condiciones físicas o de valor catastral de un predio no implican cambio de NUPRE.

- Principio de no variabilidad: Establece que el código NUPRE de cada predio no varía por transferencia de dominio o cambios físicos del predio.
- Principio de independencia: El código NUPRE no incorpora en su estructura códigos inteligentes asociados a las características del predio departamento división políticoadministrativa asociada a su localización.
- No son reutilizables: Una vez un NUPRE es utilizado para inscribir un predio en la base catastral no puede ser reutilizado.

El IGAC en cumplimiento del Artículo 2.2.2.6.4 del Decreto 148 de 2020, asignó un prefijo único para cada uno de los municipios pertenecientes al territorio nacional y generó los sufijos correspondientes a las posiciones 4 a 11 del código NUPRE para cada uno de los municipios.

Lo anterior, se encuentra disponible en el Sistema de Transición en un archivo plano para que los gestores catastrales realicen la descarga.

Teniendo en cuenta lo anterior, el gestor catastral deberá asignar un código único NUPRE a todos los predios levantados en el proceso de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito, de acuerdo con la siguiente casuística:

Una vez se ha finalizado la operación en campo, la información resultante de todas las áreas de intervención definidas deberá integrarse en una única base de datos, esta es el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral en su versión aprobada y publicada por la Autoridad Catastral.

La integración de la información consiste en el conjunto de tareas que permiten estructurar los datos en el modelo de aplicación de levantamiento catastral del modelo LADM_COL; el modelo físico podrá ser implementado en los sistemas de gestión de base de datos que soporta INTERLIS, entre ellos se encuentra:

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

PostgreSQL, MySQL, Oracle, Geopackage y Geodatabase.

Los objetos que se estructuren en la base de datos deben coincidir con los dominios definidos en el modelo, además se debe garantizar la relación entre las clases, con el fin de responder a la consistencia de dominio y lógica establecida para el modelo de aplicación de levantamiento catastral del modelo LADM_COL.

El sistema de referencia horizontal de la base de datos es el definido en la Resolución 388 de 2020, en este sentido, las áreas de los objetos de terreno, construcción, unidad de construcción y servidumbre de tránsito, y las longitudes de los linderos, deberán ser calculadas con el sistema definido en los actos administrativos. Este proceso se realizará una vez se encuentren consolidados todos los datos en el modelo de aplicación, por lo cual el cálculo de áreas y longitudes de linderos será la última tarea para la generación de la base de datos. El control de calidad del producto entregado se realizará de acuerdo con lo definido en el módulo de calidad del sistema de transición atendiendo lo definido en el plan de calidad, documento de aseguramiento de la calidad y el documento de diseño de muestreo.

El Gestor Catastral expedirá la resolución de cierre del proceso de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito una vez sea se encuentre finalizada la liquidación de avalúos catastrales, asignación de NUPRE y generación de base de datos. La resolución deberá ser publicada en el diario oficial.

El modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL dispone los datos consolidados de la actualización o formación catastral con enfoque multipropósito en un archivo en formato XTF, de acuerdo con los requerimientos técnicos definidos por el gestor catastral.

Teniendo en cuenta que actualmente nos encontramos en una fase de adopción del estándar LADM_COL a los sistema de gestión catastral, de manera transitoria se utilizarán herramientas ETL (Extraction , Transformation and Load) para la disposición de la información resultante de la operación catastral en los sistema de gestión de cada uno de los gestores catastrales, por lo cual el gestor catastral deberá actualizar la información de la entidad territorial intervenida a partir del modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

La socialización de nivel cuatro, constituye la última actividad de la ejecución del proceso de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito en lo relacionado a la participación con la comunidad. En ella se presenta el resultado final de la actividad catastral a la administración municipal y los representantes de la comunidad.

Es una socialización para presentar las estadísticas catastrales en cuanto a la totalidad de predios levantados, clasificándolos en porcentajes respecto de la relación jurídica de tenencia.

Así mismo, se podrá presentar los hechos particulares que pudieron afectar la operación catastral y las zonas del municipio que no pudieron ser intervenidas. De igual forma, presentar el porcentaje del aumento de la valoración catastral en los predios. En general se podrán presentar el panorama general del resultado de la operación y otro tipo de datos que sean de interés para la administración municipal.

Los subproductos generados durante esta actividad son:

- Acta de socialización de cierre de la Operación Catastral Multipropósito.
- Registro de asistencia.
- Registros fotográficos, sonoros, y/o audiovisuales correspondientes al evento.
- Formatos de encuesta de satisfacción del evento diligenciadas.
- Informe realización socialización de cierre de la Operación Catastral Multipropósito. En este documento se consolidará la evaluación de la actividad y se analizarán los resultados.

Adicionalmente, el Gestor Catastral, debe identificar los predios producto del proceso de formación o actualización catastral, para los cuales es procedente, de acuerdo con los procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles, su inclusión en los actos administrativos masivos para la actualización de cabida y linderos en la base registral.

Finalmente, la información catastral se debe disponer en el Sistema Nacional de Información Catastral SINIC, el cual es un repositorio de datos a nivel nacional de la información catastral donde los gestores como resultado de los procesos de conservación, actualización y/o formación, deberán reportar la información

resultante de los procesos catastrales. El reporte debe realizarse de manera periódica y como parte de las transacciones prediales, mediante la utilización de los medios tecnológicos dispuestos, por medio de cargues masivos y puntuales en el SINIC, utilizando procesos de sincronización que permitan mantener actualizada dicha la información proveniente de los procesos indicados o a través de las transacciones inmobiliarias reportadas por las SNR. Todas las transacciones de carga de información masiva o puntual en el SINIC deben gestionarse mediante la aplicación de reglas de negocio que permitan la validación de la información, generando los reportes que se requieran y permitan el control, revisión y cierre del proceso de cargue.

El SINIC permitirá a los gestores catastrales el reporte de información durante la ejecución de los procesos de actualización o formación catastral con enfoque multipropósito que estén llevando a cabo a través de sus operadores catastrales.

Cronograma

Este cronograma, corresponde a los lineamientos para la ejecución de un PROYECTO TIPO para la actualización catastral con enfoque multipropósito en función de las condiciones descritas en este documento, es decir, la ejecución de las actividades propuestas.

No obstante, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- En caso de existir los insumos geodésicos y cartográficos con las especificaciones requeridas estos productos no se debe considerar el costo y tiempo de elaboración de este producto.
- Si el método valuatorio definido para la zona rural no requiere las Áreas Homogéneas de Tierra como insumo, no se debe considerar el costo y tiempo de elaboración de este producto.
- Se estima un tiempo promedio de tres meses para la elaboración de los insumos geodésicos, agrológicos y cartográficos, sin embargo, las condiciones de topografía, acceso, transporte, condiciones sanitarias generadas por COVID-19, dilatan este tiempo, razón por la cual es recomendable abordar la elaboración de estos insumos el año calendario anterior a la formación o actualización catastral.
- El tiempo de recolección de información puede ser optimizado en función de la cantidad de predios y extensión del territorio.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

□ El componente "Servicio e actualización Catastral" debe abrir y cerrar en el mismo año calendario.

Tabla 6. Cronograma Proyecto Tipo Catastro Multipropósito

COMPONENTE	ACTIVIDADES	M 1	M 2	M 3	M 4	M 5	M 6	M 7	M 8	M 9	M 10	M 11	M 12
Documentos técnicos	Gestionar y procesar información	■											
	Elaborar documento de estudios técnicos sobre geografía y caracterización territorial												
Información geodésica actualizada	Explorar territorio para la densificación												
	Materializar los puntos de la red												
Información agrológica de suelos levantada	Programar trabajo en campo y localización de muestras												
	Recolectar información y muestras de suelo en campo												
	Realizar actividades post-campo		■										
	Adquirir imágenes												

COMPONENTE	ACTIVIDADES	M 1	M 2	M 3	M 4	M 5	M 6	M 7	M 8	M 9	M 10	M 11	M 12
Información cartográfica actualizada	Ortorectificar imágenes			■									
	Generar modelo digital de elevación			■									
	Elaborar insumos cartográficos para la gestión catastral: ortoimagen y 6 vectores básicos			■									
Servicio de actualización catastral	Elaborar documento diagnóstico y plan de trabajo												
	Realizar el análisis de fuentes de información para identificación de dinámica inmobiliaria				■	■	■						
	Ejecutar las actividades de participación ciudadana y exposición pública de resultados				■	■	■	■	■				
	Realizar la recolección de información física, jurídica y económica									■	■	■	■
	Determinar el valor catastral de los predios										■	■	■
	Consolidar y validar los productos de la gestión catastral											■	■

Fuente: Elaboración Propia IGAC, 2020.

Presupuesto

Para la implementación del presupuesto, la entidad deberá tener en cuenta:

Presupuesto de Pre-inversión: Estos hacen referencia a los gastos que incurre la entidad para la estructuración del proyecto en fase II, es decir, los gastos pagados para la elaboración del diagnóstico de la Entidad Territorial y la preparación del proyecto. Estos costos no serán solicitados para financiación durante la formulación y presupuesto del proyecto, y únicamente se describen

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

como parte de los costos asociados en la integralidad del proyecto.

Tener en cuenta que estos costos son variables y en muchos casos no se pueden determinar, porque todo el análisis de Pre-inversión lo realiza la misma entidad con el apoyo de los profesionales de las secretarías técnicas municipales que le competen.

Interventoría y/o supervisión del proyecto: La Entidad Territorial deberá determinar si efectúa el seguimiento técnico, administrativo, contable, jurídico y financiero del proyecto a través de supervisión y/o interventoría, para lo cual deberá tener en cuenta que dicho interventor requiere un conocimiento técnico especializado para el seguimiento del proceso catastral asociado al cumplimiento de las especificaciones técnicas del producto, quien deberá verificar el cumplimiento de los estándares y el control de la calidad de los productos catastrales, conforme la especificación técnica de productos catastrales.

Es importante que la Entidad Territorial cuente como Interventor y/o supervisor, el cual puede ser una persona natural o jurídica con experiencia e idoneidad, dada la responsabilidad en el proceso catastral, el cual tendrá entre otras actividades la verificación del cumplimiento de los estándares técnicos catastrales, con el propósito que el producto sea incorporado en las bases de datos catastrales oficiales del gestor catastral; en este sentido, para el recibido a satisfacción del producto por parte de la Entidad Territorial, se debe contar con la aprobación del interventor y/o supervisor y los soportes respectivos del control de calidad de los mismos.

Interventoría: La interventoría consistirá en el seguimiento técnico sobre el proceso catastral, el cual se realiza por una persona natural o jurídica, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las cuales son de obligatorio cumplimiento para el proveedor, por cuanto así se estableció en el correspondiente Acuerdo Marco de Precios o procesos de selección.

La Entidad Territorial, de conformidad con el Artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, podrá contratar interventorías integrales; esto es, el seguimiento administrativo, financiero, contable, jurídico y técnico del proyecto, lo cual deberá constar en los documentos del proceso.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Supervisión: La supervisión consistirá en el seguimiento de ejecución técnica, administrativa, financiera, contable, y jurídica que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma Entidad Territorial a través de un funcionario o un contratista vinculado a través de contrato de prestación de servicios. La entidad que implementará el proyecto podrá considerar la contratación de una supervisión del proyecto considerando la capacidad técnica, administrativa y financiera para el seguimiento del proyecto.

Presupuesto de inversión

Con el propósito de facilitar la determinación del costo de la formación o actualización catastral de un municipio, a continuación, se presentan elementos básicos y datos que pueden ser tomados como línea base y estimaciones de referencia para la definición del presupuesto. El ejercicio de costos que se presenta a continuación corresponde a un modelo de costos que considera todos los municipios del territorio nacional y las variables que determinan factores diferenciales.

Datos básicos para la estimación de costos

Para que el municipio que decide realizar la formación o actualización catastral con enfoque multipropósito defina el presupuesto del proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Conocer la cantidad actual de predios inscritos en la base catastral, área urbana y rural del municipio.
- b. Estimar la cantidad de predios, posesiones y ocupaciones

Para la estimación de la cantidad de predios base para el cálculo de los costos de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito, se realizó tomando como base el cociente entre predios fuente IGAC y Unidades de Vivienda, si dicho cociente es mayor a 1 se toma como estimado de predios a actualizar la fuente IGAC, si dicho cociente es menor a 1 se toma como estimado de predios a actualizar la fuente DANE.

Así, por ejemplo, el municipio de Cabrera presentó un total de 2.104 unidades de vivienda rural y 409 unidades de vivienda urbana fuente Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – DANE; por su parte la base catastral vigencia 2020

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1, C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

reporta 2.104 unidades de vivienda rural y 331 unidades de vivienda urbana. Entonces la estimación de la cantidad de predios para el ejercicio de costeo presentado en el presente documento es 2.104 predios rurales y 409 urbanos.

- c. Identificar las condiciones biofísicas, de seguridad y traslados dentro del territorio.
- d. Considerar alianzas con municipios colindantes para que realicen el proyecto de formación o actualización catastral en simultánea, para de esta forma acceder a reducción de costos por economía de escala.

El Anexo 1 del presente documento contiene una tabla en la que se presenta para cada municipio de Colombia, la cantidad de predios registrados para la vigencia 2020 en la base catastral, cantidad de unidades de vivienda provenientes del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – DANE y área, diferenciada por zona urbana y rural, de esta manera el municipio contará con una línea de base para la estimación de predios, posesiones y ocupaciones a actualizar catastralmente.

Estructura de costos

Una vez se definen los datos básicos, se debe conformar una estructura de costos coherente con la cadena de valor del proyecto. A continuación, se presentan los elementos generales que deben contener como mínimo la estructura de costos para la formación o actualización catastral con enfoque multipropósito y su participación porcentual promedio en el ejercicio de estimación de costeo realizado para Colombia.

Tabla 7. Estructura de costos por componente

COMPONENTE Y ELEMENTO DE COSTEO		% PARTICIPACIÓN
Información geodésica actualizada		0,5%
Información agrológica de suelos levantada		1,7%
Información cartográfica actualizada		18,4%
Documentos técnicos		0,4%
Servicio de actualización catastral	Ejecutar las actividades de participación ciudadana y exposición pública de resultados	1,8%
	Elaborar documento diagnóstico y plan de trabajo	0,7%
	Realizar el análisis de fuentes de información para identificación de dinámica inmobiliaria	0,1%
	Realizar la recolección de información física, jurídica y económica	25,4%
	Consolidar y validar los productos de la gestión catastral	2,9%
	Determinar el valor catastral de los predios	0,3%
Transversal	Viáticos	1,2%
	Transporte	12,3%
	Dotación COVID 19	0,3%
	Equipo base	4,4%
	Tecnología	2,7%
	Sede	3,0%
Administración e impuestos	Administración 10%	7,6%
	IVA 19%	15,9%
	4 por 1.000	0,3%
		100,0%

Fuente: Elaboración Propia IGAC, 2020.

Tal como se observa en la tabla anterior, es importante además de los costos directos incluir dentro del costeo componentes transversales como viáticos y transporte, así como administración e impuestos; para estos últimos es importante revisar impuestos adicionales que tenga reglamentados el municipio tales como estampillas o similares.

Para un mayor detalle de la estructura de los costos acorde a la cadena de valor del proyecto tipo el Anexo 3 al presente documento presenta un Ejemplo de programación mensual de costos para el proyecto (Productos-Actividades). El proyecto tipo permite incluir actividades adicionales cuando así se requiera, puede incluir una actividad de supervisión o interventoría que deberá ser prorrateada en los productos que le apliquen, para mayor detalle consulte el documento Guía para el Diligenciamiento de la MGA Estandarizada del **Proyecto Tipo Actualización Catastral con Enfoque Multipropósito**.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Adicionalmente como guía en el Anexo 2 se presenta un ejemplo de la presentación de los Roles y perfiles por actividad del componente.

Estimación de costos

El modelo de costos genera una estimación de costos por componente, que puede ser utilizado como referencia para la definición del presupuesto por parte del municipio.

A continuación, se presentan los costos promedio por componente, área y cantidad estimada de predios (solo cuando esta variable es determinante del costo), generados por el modelamiento de costeo realizado por IGAC, DANE y DNP.

Tabla 8. Costo insumos incluido-impuestos y administración, por rango de área (valores de referencia precio 2020)

ÁREA DEL MUNICIPIO (Ha)	COSTO POR COMPONENTE (Millones de pesos)			
	INFORMACIÓN GEODÉSICA ACTUALIZADA	INFORMACIÓN AGROLÓGICA APLICADA	DOCUMENTOS TÉCNICOS	INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA ACTUALIZADA
Menor a 10 mil	22	59	12	827
De 10.1 a 20 mil	12	51	12	544
De 20.1 a 40 mil	18	48	12	563
De 40.1 a 90 mil	10	42	11	401
Más de 90 mil	211	557	140	6.899

Tabla 9. Costo servicio de formación o actualización catastral incluido impuestos y administración, por rango de área y cantidad de predios (valores de referencia precio 2020)

ÁREA DEL MUNICIPIO (Ha)	COSTO COMPONENTE SERVICIO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL (Millones de pesos)				
	Hasta 5 mil predios	De 5 a 10 mil predios	De 10 a 25 mil predios	De 25 a 50 mil predios	Más de 50 mil predios
Menor a 10 mil	1.698	2.525	1.027	690	6.616
De 10.1 a 20 mil	1.620	2.688	1.115	760	8.744
De 20.1 a 40 mil	1.829	3.033	1.195	852	17.343
De 40.1 a 90 mil	2.037	3.509	1.324	916	13.982
Más de 90 mil	2.797	4.422	1.836	953	16.525

Operación y mantenimiento

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Para este tipo de proyectos, el mantenimiento es fundamental, en la medida que asegura la actualización, continuidad y calidad de la información catastral. En la gestión catastral el mantenimiento de la base catastral se realiza mediante el proceso de conservación catastral.

Para financiar este mantenimiento, posterior a la puesta en marcha del proyecto, las entidades territoriales pueden utilizar los recursos asignados por el Sistema General de Participaciones, Presupuesto General de la Nación (PGN) y/o rentas propias.

Todas estas fuentes deben ser consultadas, identificando los recursos que pueden financiar esta etapa y los requisitos a cumplir para tener acceso a cada una de ellas.

DE LOS PRODUCTOS CARTOGRAFICOS Y GEODESICOS

ÍNDICE DE COMPLEJIDAD DE LOS MUNICIPIOS COLOMBIANOS CON VISTAS A LA APLICACIÓN DEL CATASTRO MULTIPROPÓSITO

Es importante identificar las diferentes características físicas, sociales, de seguridad, entre otras y propias de cada territorio, para planificar acertadamente la logística necesaria para la intervención y operación en campo del proceso de levantamiento catastral con enfoque multipropósito, esto a través de la información oficial disponible de las entidades territoriales en Colombia y con la cual los operadores catastrales contarán al momento de desarrollar las actividades necesarias para tal fin. El Departamento Nacional de Planeación DNP, con el propósito de aportar a esta información primaria, aúna esfuerzos para caracterizar en un *índice*, la heterogeneidad propia del territorio nacional con base en información de fuentes oficiales que permita cuantificar previamente a la intervención, las características de la unidad territorial correspondiente; a este índice se le ha denominado, Índice de Complejidad IC. En el desarrollo de este objetivo, se hace necesario identificar aquellas variables que pueden incidir en el proceso del levantamiento de la información y operación en campo.

Para esto se identificaron un conjunto de 12 variables¹, clasificadas en 4 grandes grupos.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Esta clasificación se definió con base en: 1) aquellas asociadas a la actividad propia del trabajo en campo y las cuales impactan directamente en los rendimientos definidos por cada operador, 2) las asociadas con la comunidad presente en la zona y su territorio, las cuales impactarían directamente en los procesos de formalización y registro correspondientes, 3): las asociadas a las características físicas propias del territorio y 4) las asociadas a condiciones singulares del mismo, que podrían restringir o facilitar según corresponda, las actividades de levantamiento en campo.

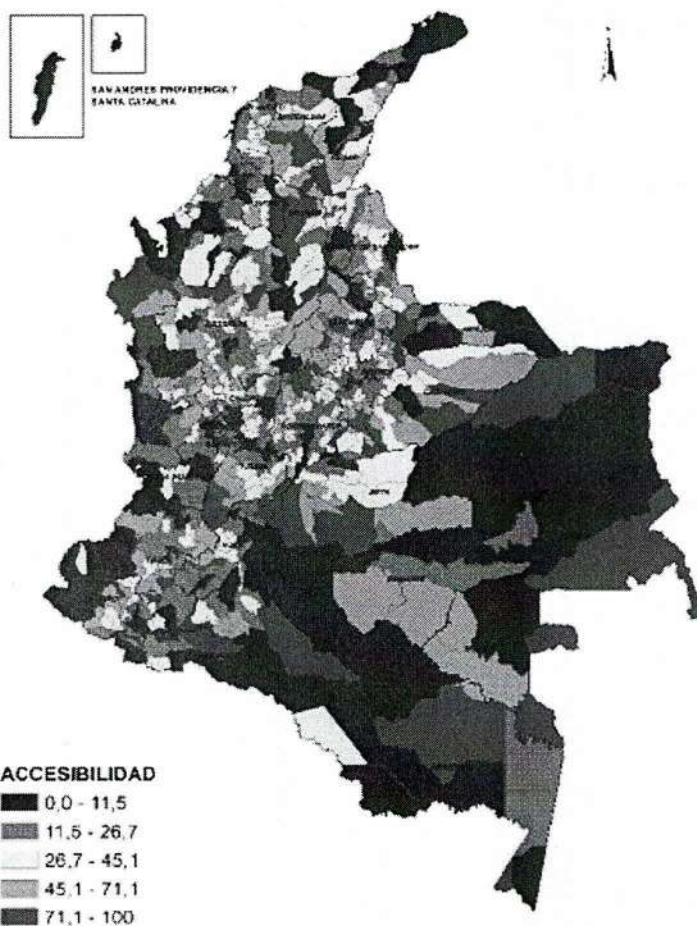
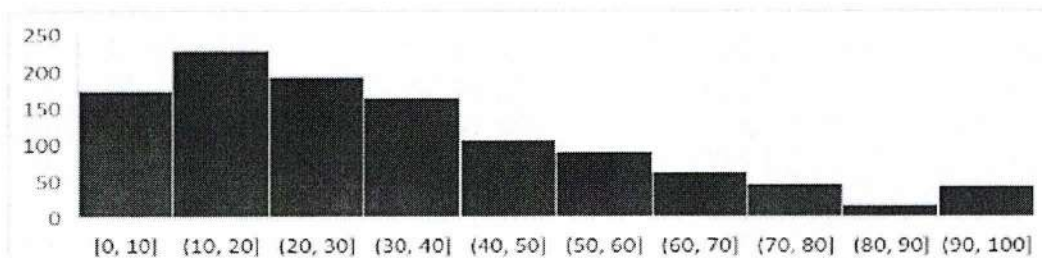
Variables3

Asociadas al desarrollo de la actividad

Accesibilidad

Determina la facilidad para acceder al territorio. Se mide usando el tiempo estimado de traslado desde la ciudad con aeropuerto más cercano a la entidad territorial objeto de caracterización.

Ilustración 1. Histograma de frecuencia accesibilidad.



Movilidad

Mide las condiciones para el desplazamiento dentro del municipio cuya fuente es la cartografía básica del IGAC. Este indicador tiene dos componentes:

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

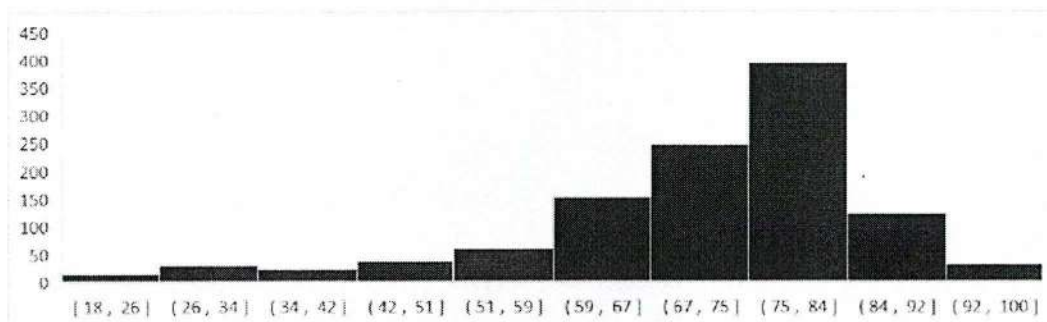
- Cobertura: Relacionado con la razón entre el número de metros lineales de vía y el área del municipio. Este cociente se eleva al cuadrado antes de ser operado.
- Calidad: Estado de las carreteras de acuerdo con su tipo. Se pondera usando un valor acorde con la tabla:

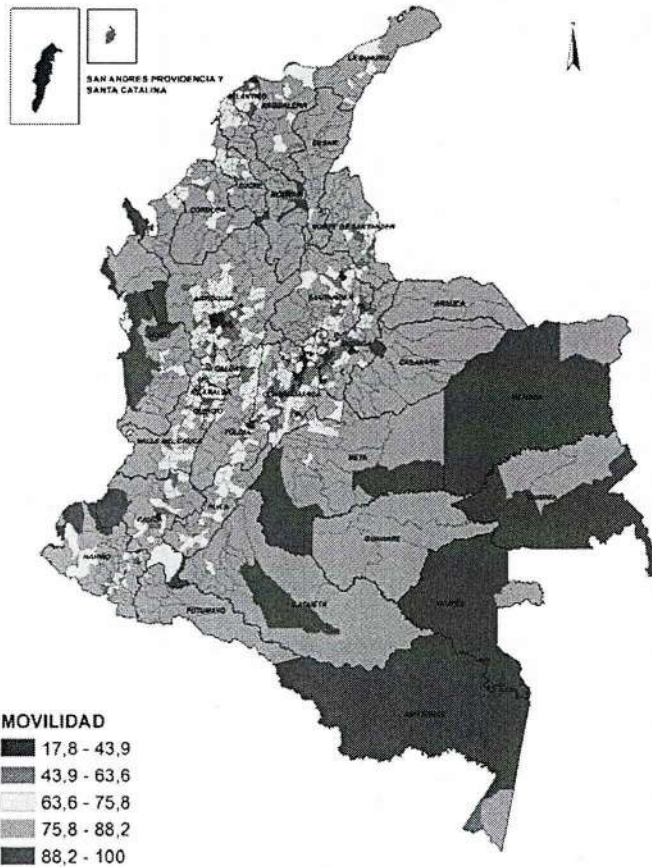
Tabla 1. Ponderación movilidad

Tipo de vía	Complejidad	Valor
Vía tipo 1	Muy fácil	100
Vía tipo 2	Fácil	75
Vía tipo 3	Medianamente fácil	50
Vía 2 carriles	Fácil	75
Vía angosta	Medianamente fácil	50
Vía pavimentada	Fácil	75
Vía sin pavimento	Difícil	25
Vía transitable todo el año	Fácil	75
Vía transitable en tiempo seco	Medianamente fácil	50

Cada componente tiene el mismo peso y da por resultado:

Ilustración 2. Histograma de frecuencia movilidad.

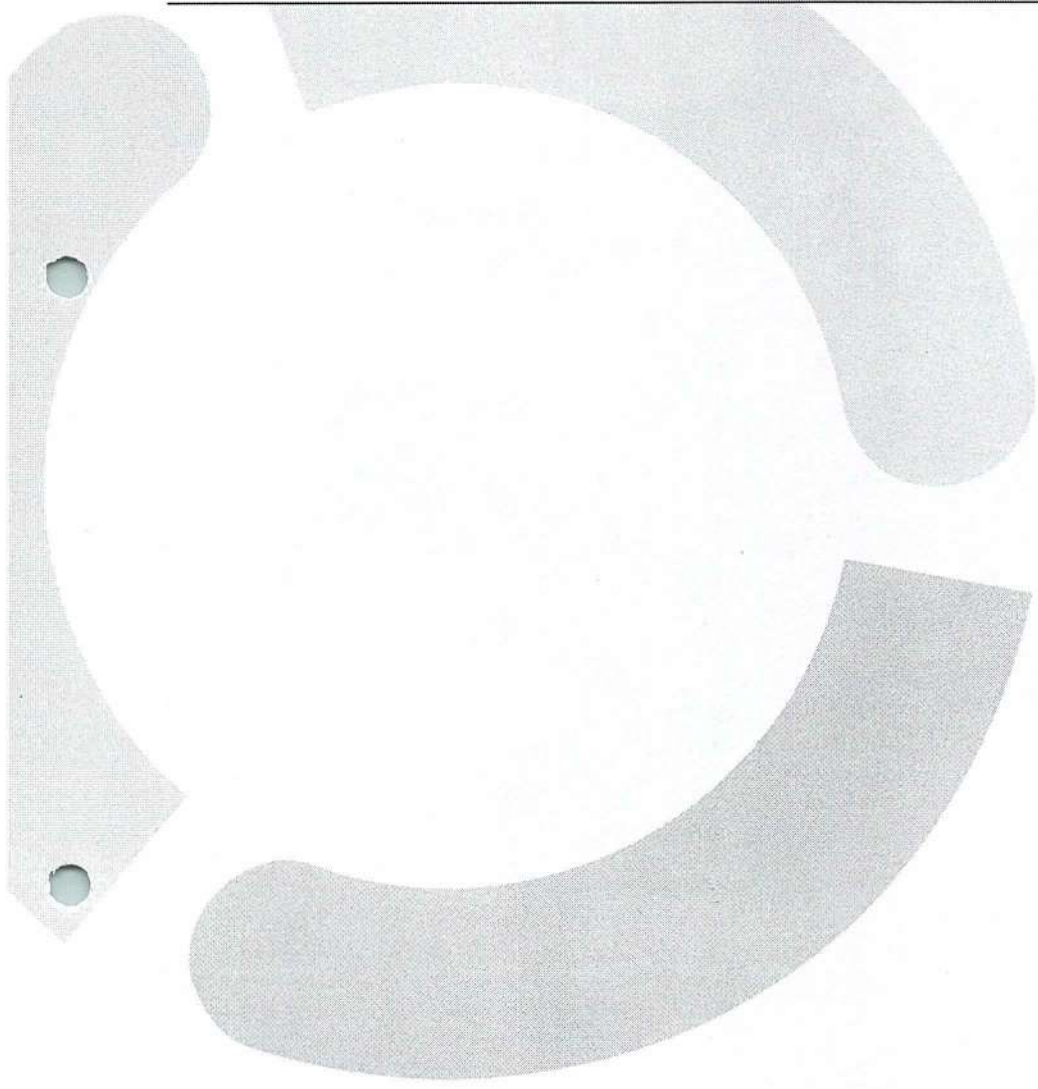
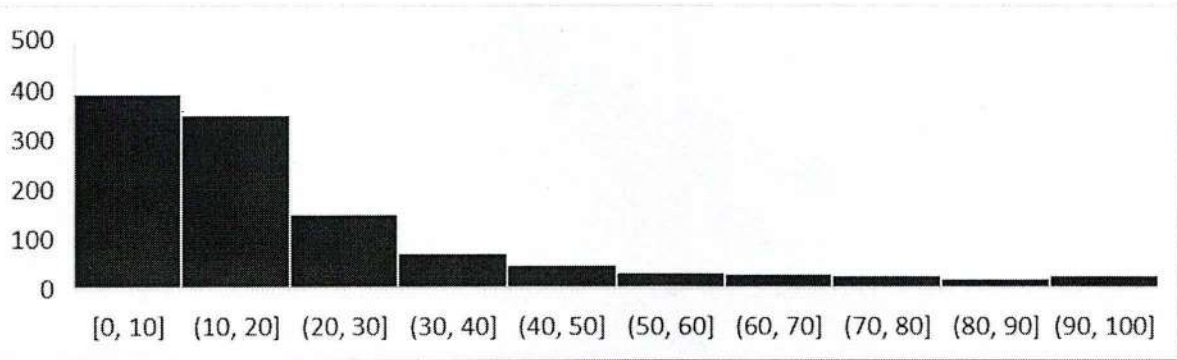




Seguridad

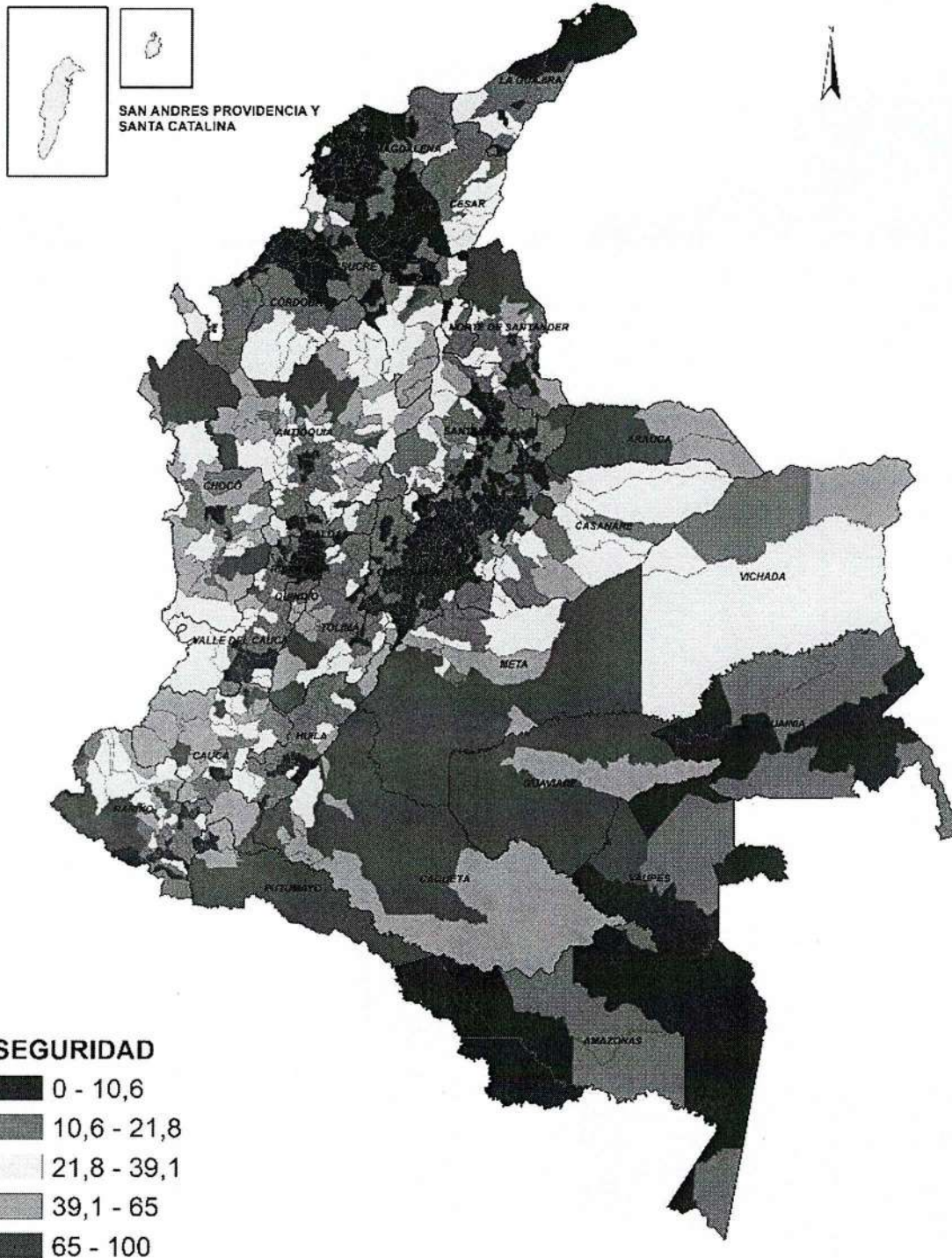
Se calculó una tasa por cada 1,000 habitantes del número de eventos registrados en cada entidad territorial desde el 2010 relacionados con acciones bélicas, asesinatos selectivos, ataques a poblaciones, atentados terroristas, daños a bienes o civiles, desaparición forzada, masacres, secuestro, violencia sexual, reclutamiento y presencia de minas.

Ilustración 3. Histograma de frecuencia seguridad.



www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

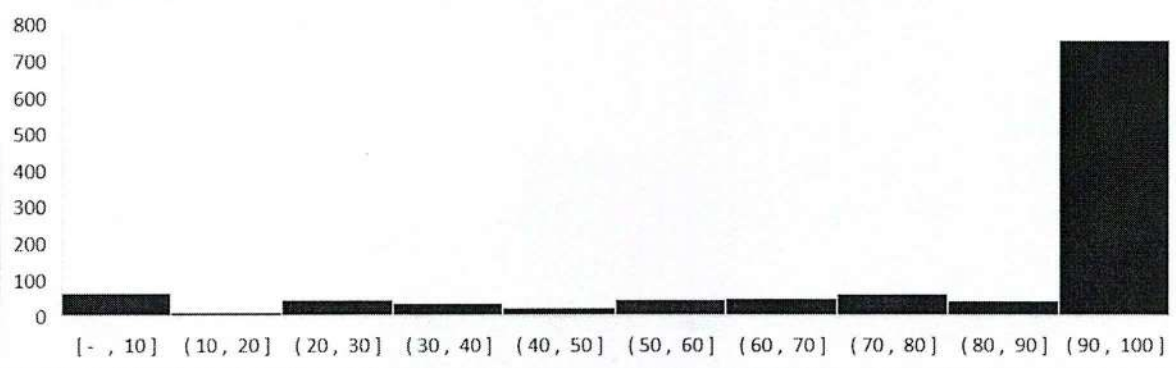


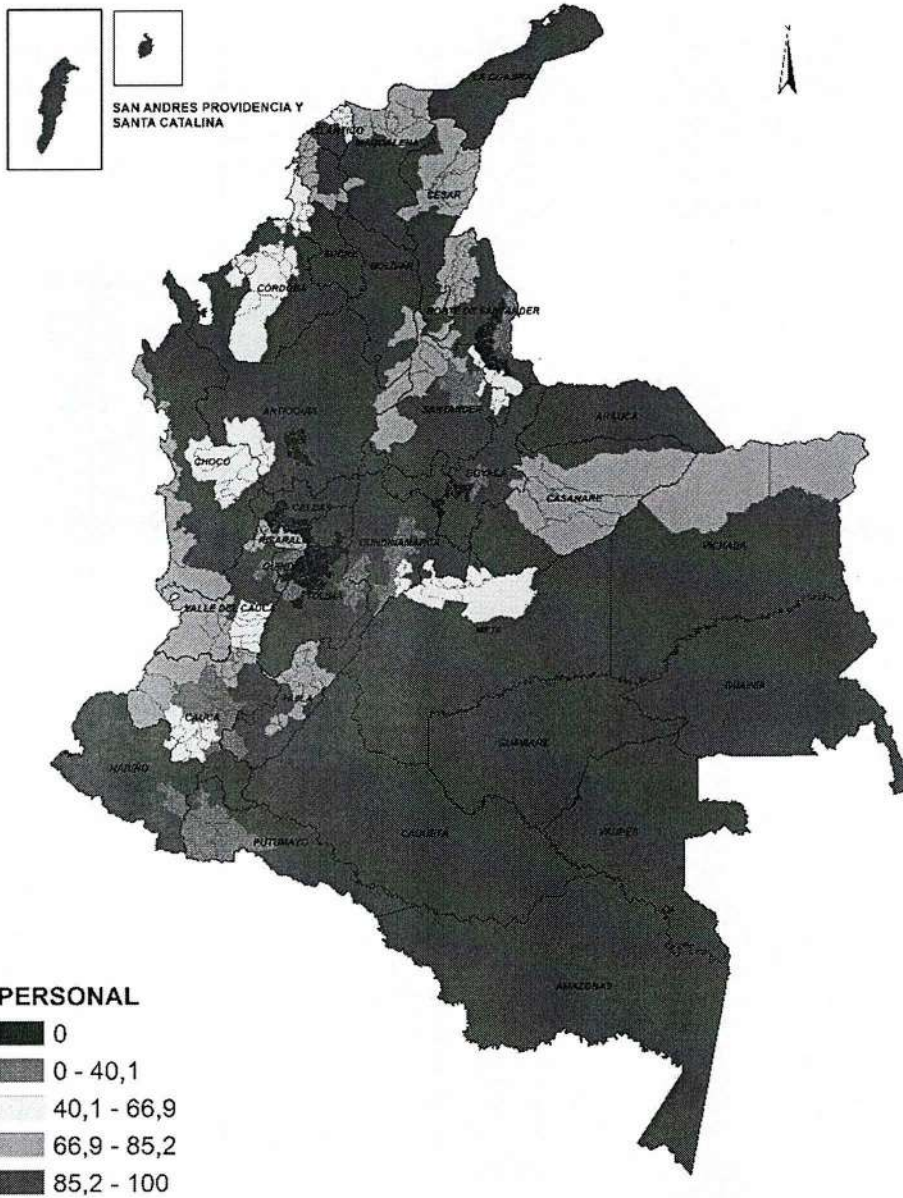
www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Costo de personal

Construida a partir de los reportes del Sistema Nacional de Información de la Educación Superior (SNIES). Tasa por mil habitantes de egresados de formación técnica, tecnológica y profesional en disciplinas afines a la actividad catastral usando la división por subregión funcional. Es una variable proxi que representa la disponibilidad de mano de obra calificada en la zona.





1.2. Asociadas a minorías, reservas e informalidad

Zonas de titulación colectiva:

Porcentaje de territorio ocupado por resguardos indígenas o comunidades afrodescendientes.

Ilustración 5. Histograma de frecuencia colectivos.

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia

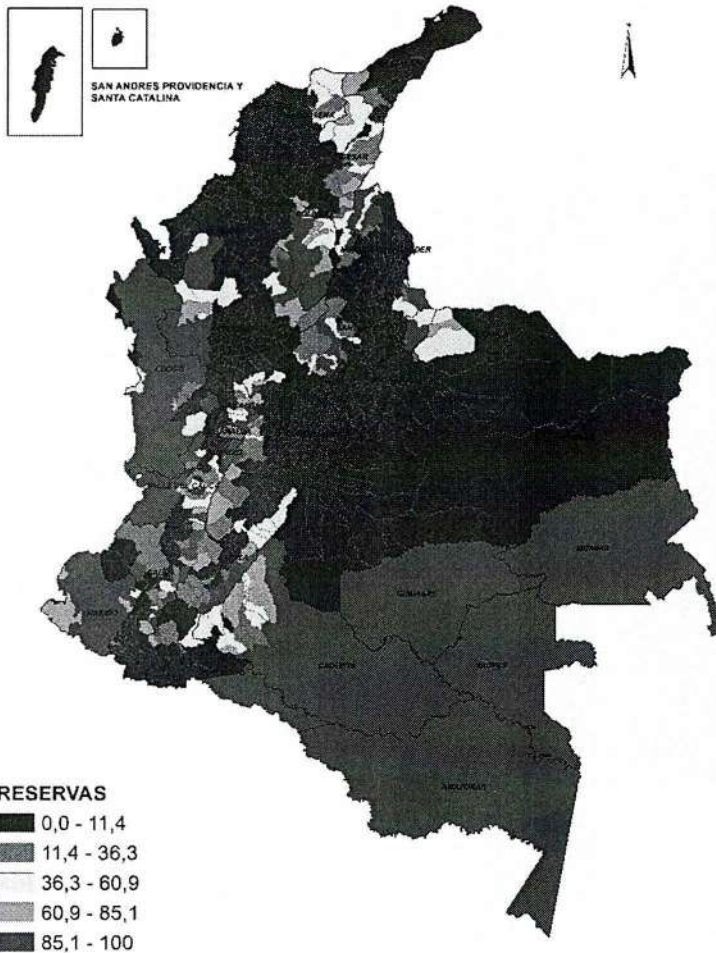
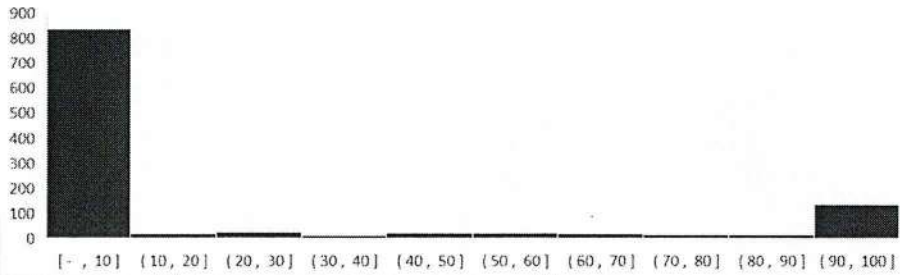
Calle 75 Sur # 43 A - 202

Local 116, Piso 1, C. C. Aves María

Tel: + 574 3019100

Porcentaje del terreno que se considera como reserva forestal.

Ilustración 6. Histograma de frecuencia reservas.



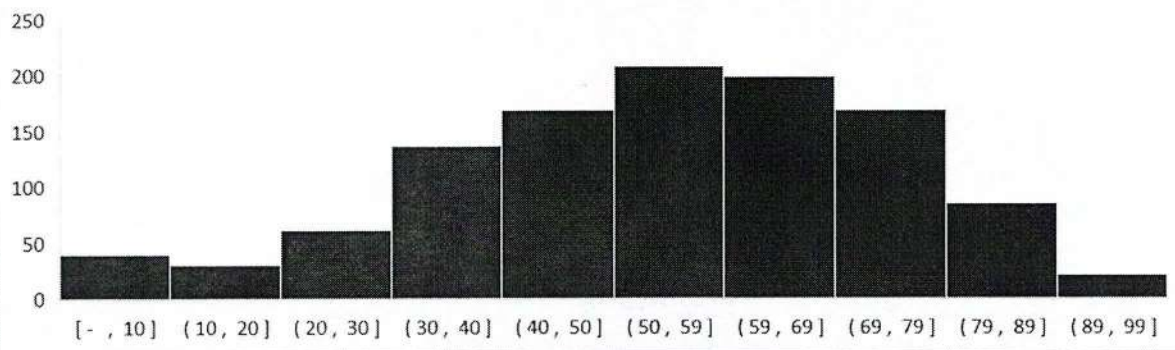
Informalidad

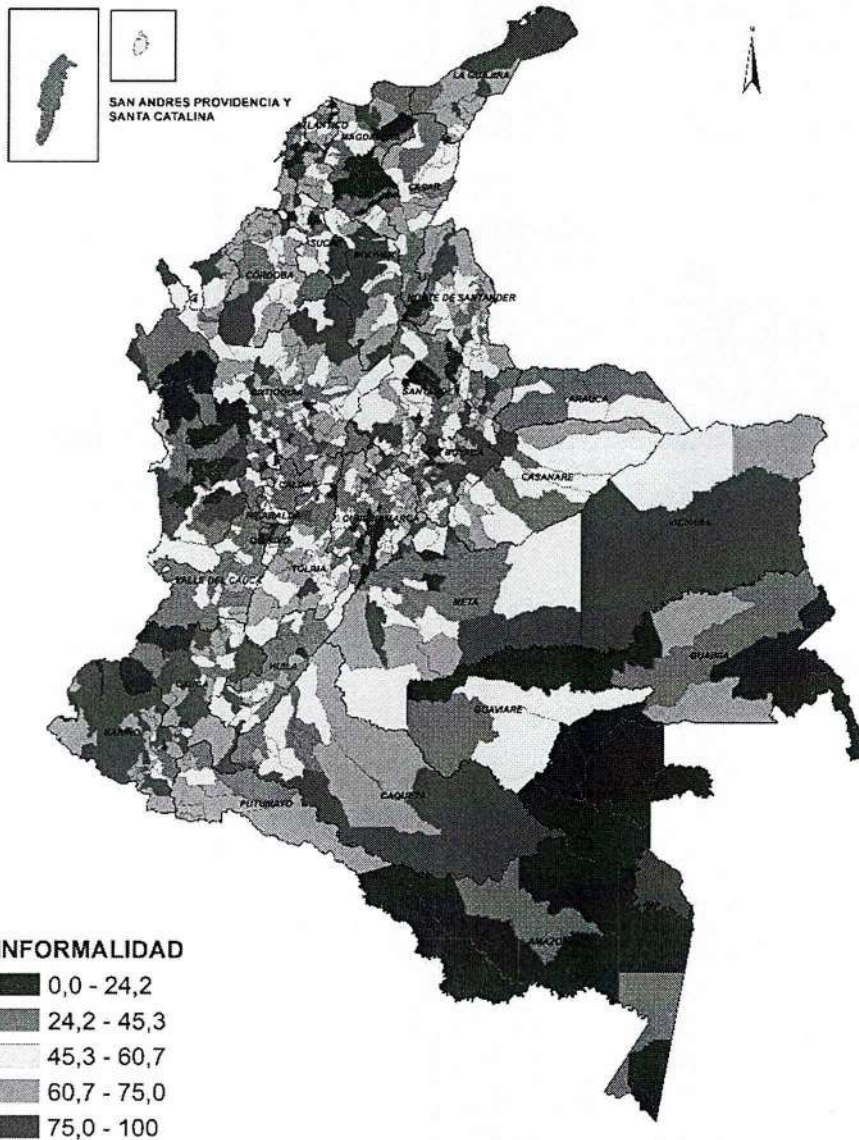
www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

Porcentaje de predios que pueden encontrarse en informalidad. Construida a partir del índice de informalidad rural suministrado por la UPRA con vigencia 2019.

Ilustración 7. Histograma de frecuencia informalidad.





1.3. Características del terreno Vegetación

Busca caracterizar el terreno del municipio de acuerdo con la cobertura vegetal presente; se construye asignando un nivel de complejidad a cada tipo de vegetación (Clasificación CORINE Land Cover) ponderando el porcentaje del territorio con cada tipo presente acorde con la tabla:

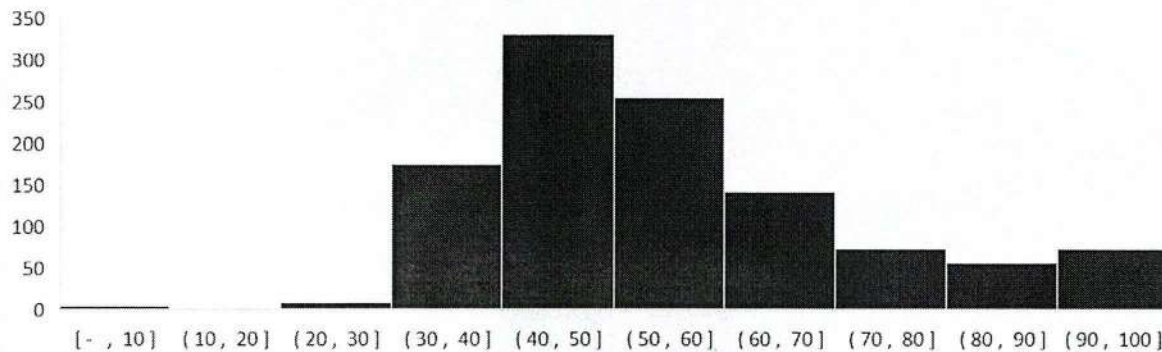
www.eduhabitat.gov.co

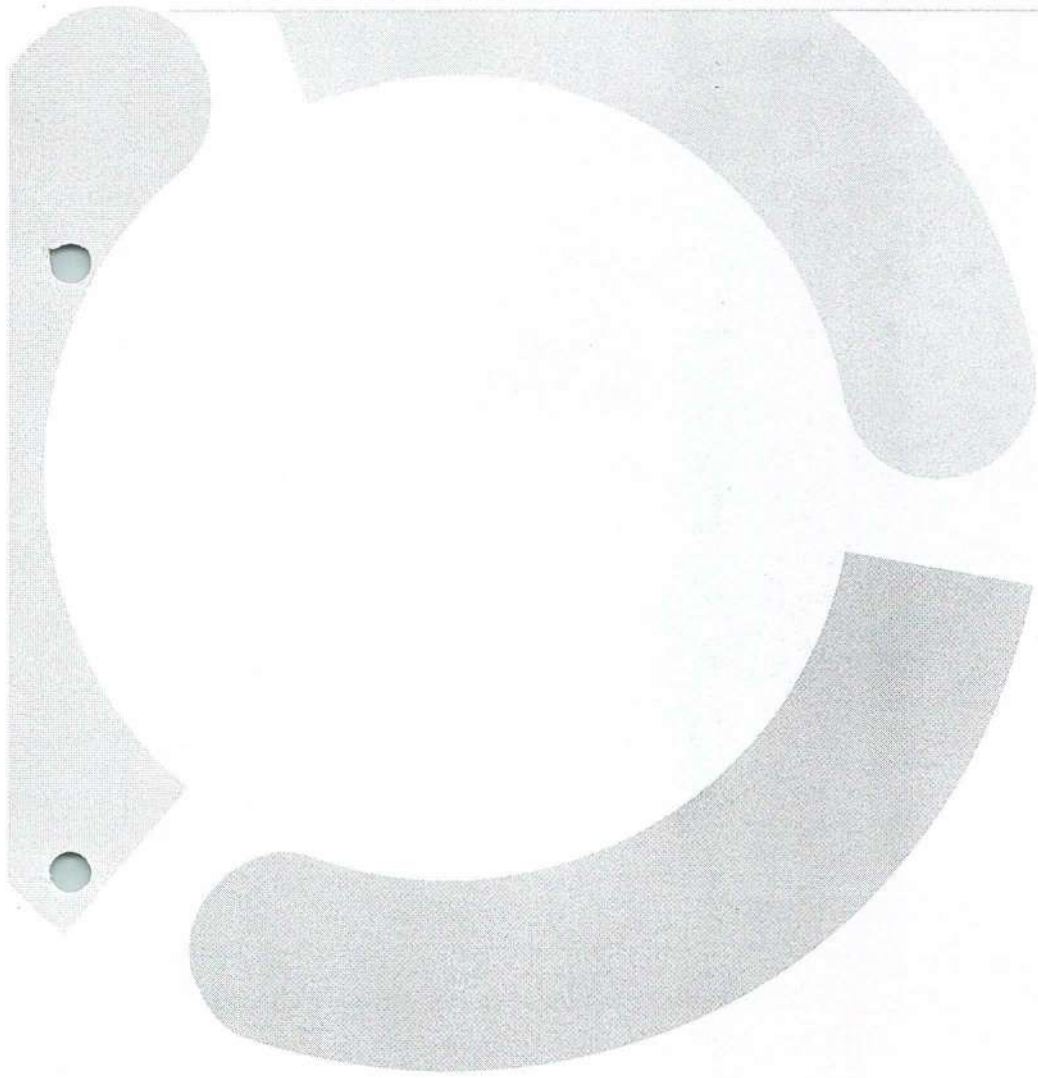
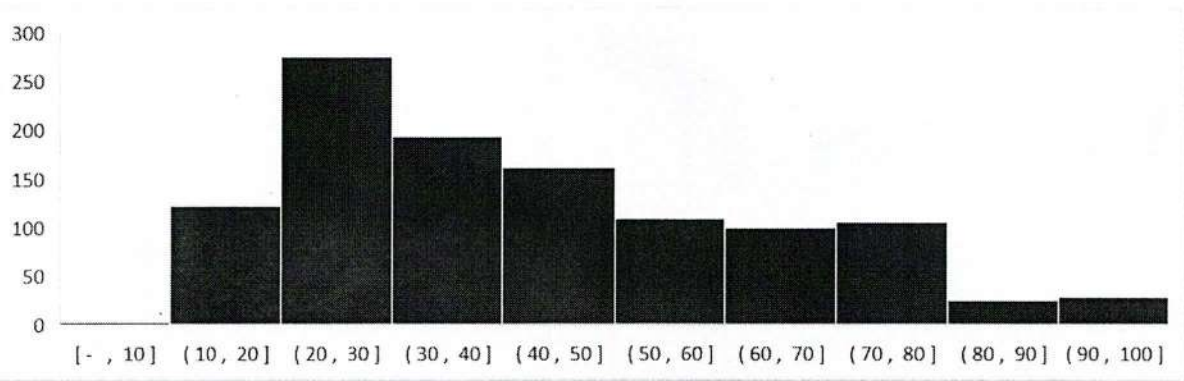
Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A – 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100

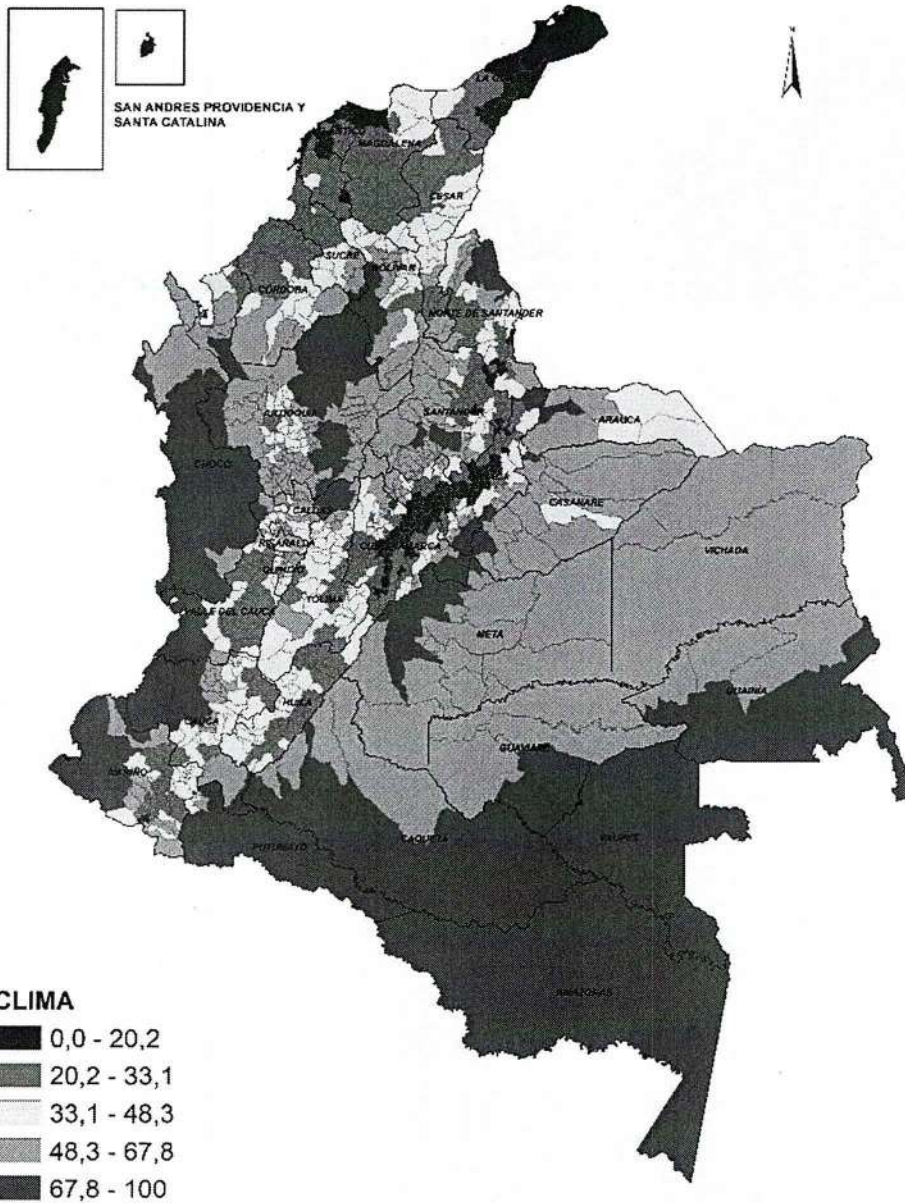
Tipo de vegetación	Complejidad	Valor
Cultivos transitorios	Fácil	40
Cultivos permanentes	Fácil	40
Pastos	Fácil	40
Áreas agrícolas heterogéneas	Fácil	40
Bosques	Difícil	80
Áreas con vegetación herbácea o arbustiva	Medianamente fácil	60
Áreas abiertas sin o con poca vegetación	Fácil	40
Áreas húmedas continentales	Difícil	80
Áreas húmedas costeras	Fácil	40
Aguas continentales	Difícil	80
Aguas marítimas	Fácil	40

Dando por resultado:

Ilustración 8. Histograma de frecuencia vegetación.







Topografía:

Caracteriza el terreno del municipio de acuerdo con el tipo de inclinación presente y se construye con base en el modelo digital de elevación de 30 m, usando la siguiente tabla, cuya clasificación la define el IGAC:

www.eduhabitat.gov.co

Sabaneta, Antioquia
Calle 75 Sur # 43 A - 202
Local 116, Piso 1. C. C. Aves María
Tel: + 574 3019100