



Estudio de HABILITACIÓN



GOBERNACIÓN DE
SANTANDER



Estudio de Habilitación

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	4
1. COMPONENTE TECNOLÓGICO	5
1.1. Organización tecnológica.	5
1.2. Implementación de la plataforma de operación	5
1.3. Funcionalidades	6
1.4. Gestión de usuarios	8
1.5. Publicación de información en la web	9
1.6. Visualización geográfica	10
1.7. Publicación de servicios geográficos en la web.....	11
1.8. Necesidades de software	12
1.9. Interoperabilidad.....	13
1.10. Catálogo de servicios	14
1.11. Arquitectura de la solución	15
1.12. Seguridad de la información	16
1.13. Modelo estructural y funcional de las aplicaciones.....	17
1.14. Levantamiento catastral modelo ladm_col.....	18
1.15. Bases de datos.....	20
1.16. Implementación e integración del catastro al SINIC	21
1.17. Diseño del observatorio inmobiliario	22
1.18. Organización institucional.....	23
1.19. Estructura administrativa.....	24
1.20. Talento Humano	26
1.21. Infraestructura física.....	53
2. COMPONENTE JURÍDICO	55
2.1. Marco normativo asociado a la gestión catastral	55
2.2. Requisitos normativos para la habilitación como gestor catastral	58
3. COMPONENTE FINANCIERO	62
3.1. DIAGNÓSTICO FINANCIERO	62
3.1.1. Análisis del Desempeño Fiscal de Santander y Viabilidad de la Gestión Catastral.....	62
3.1.2. Análisis Histórico de Ingresos y Gastos Presupuestales.....	65
3.1.3. Indicadores Relevantes para la Habilitación como Gestor Catastral	67

Estudio de Habilitación

3.1.4. Impacto Socio-Fiscal de la Habilitación Catastral ...	¡Error! Marcador no definido.
3.2. MODELO FINANCIERO.....	69
3.2.1. Fuentes de financiación	69
3.2.2. Costos estimados de la operación catastral.....	72
3.2.2.1. Gastos de nomina.....	73
3.2.2.2. Plataforma tecnológica	74
3.2.2.3. Espacio físico y muebles y enseres requeridos:.....	75
3.2.3. Análisis de sostenibilidad financiera	75
3.2.4. Proyecciones presupuestales para la operación.....	78
3.2.5. Síntesis financiera	82
CONCLUSIONES	82
REFERENCIAS	85

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Estructura interna administrativa propuesta. Elaboración propia.....	27
Ilustración 2. Proyección servicio deuda pública. Marco fiscal mediano plazo Santander. 2026-2036	70
Ilustración 3. Oferta de FINDETER para entes territoriales. FINDETER	71
Ilustración 4. Organigrama propuesto Dirección de Gestión Catastral. Elaboración propia. 2025.....	73
Ilustración 5. Estructura interna administrativa propuesta. Elaboración propia.....	74

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cálculo de costos de nómina mensual dirección de gestión catastral. Elaboración Propia	74
Tabla 2. Simulación financiera para la gestión catastral de Santander. Elaboración propia..	76
Tabla 3. Plan de inversión inicial Gestor Catastral Santander. Elaboración propia.	77

INTRODUCCIÓN

El presente apartado desarrolla de manera integral los componentes tecnológico, jurídico y financiero que soportan la habilitación del Departamento de Santander como gestor catastral, en concordancia con los lineamientos establecidos por la política pública de Catastro Multipropósito y el Sistema de Administración del Territorio. Su propósito es demostrar que el departamento cuenta con las capacidades estructurales, normativas, operativas y de sostenibilidad necesarias para asumir de forma autónoma y responsable la gestión catastral en los municipios vinculados.

En primer lugar, el componente tecnológico aborda la organización y madurez de la infraestructura digital requerida para la operación catastral, incluyendo la implementación de plataformas de operación, la gestión de usuarios, la publicación y visualización de información geográfica, la interoperabilidad con otros sistemas, la seguridad de la información y la arquitectura de la solución tecnológica. Este componente examina además la adopción del modelo LADM_COL para el levantamiento catastral, la gestión de bases de datos, la integración con el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) y el diseño de herramientas estratégicas como el observatorio inmobiliario, todo ello soportado en una estructura institucional, administrativa, de talento humano e infraestructura física adecuada.

En segundo término, el componente jurídico analiza el marco normativo aplicable a la gestión catastral y los requisitos legales exigidos para la habilitación como gestor catastral, verificando la capacidad jurídica del departamento para ejercer la función catastral conforme a la legislación vigente. Este análisis garantiza que la operación propuesta se encuentre plenamente alineada con las disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias y técnicas que regulan el Catastro Multipropósito en Colombia.

Finalmente, el componente financiero evalúa la viabilidad económica y fiscal de la gestión catastral departamental, a partir del análisis del desempeño fiscal y administrativo de Santander, el comportamiento histórico de los ingresos y gastos presupuestales, la medición de indicadores relevantes para la habilitación y la estimación del impacto sociofiscal de asumir la función catastral. Este componente permite establecer la sostenibilidad del modelo propuesto y su capacidad para generar beneficios en términos de fortalecimiento fiscal, eficiencia administrativa y apoyo al desarrollo territorial.

En conjunto, estos tres componentes configuran un análisis integral que sustenta la capacidad del Departamento de Santander para ejercer la función de gestor catastral, garantizando una gestión moderna, interoperable, jurídicamente sólida y financieramente sostenible, alineada con los objetivos nacionales de ordenamiento territorial, seguridad jurídica y fortalecimiento institucional.

Estudio de Habilitación

1. COMPONENTE TECNOLÓGICO

1.1. Organización tecnológica.

La organización tecnológica del catastro moderno, bajo el enfoque de Catastro Multipropósito, se basa en sistemas de información geográfica (SIG) y tecnologías geoespaciales para integrar datos físicos, jurídicos y económicos de predios en una base de datos digital, coherente y interoperable, facilitando la planeación territorial, la seguridad jurídica y la gestión fiscal, usando herramientas como QGIS y la norma LADM_COL para la gestión eficiente y en tiempo real de la información catastral.

Componentes claves de la Organización tecnológica

- Sistemas de Información Geográfica (SIG): Herramientas SIG para capturar, almacenar, analizar y visualizar datos espaciales, permitiendo la representación y comprensión del territorio.
- Infraestructura de Datos Espaciales (IDE): Coordinación para el manejo de la información georreferenciada, asegurando su intercambio y acceso.
- Catastro Multipropósito (CM): Un modelo que unifica la información física (linderos, ubicación), jurídica (dueños, derechos) y económica (avalúos) de los predios, integrándola con el registro de la propiedad.
- Estándares y Modelos de Datos: Uso de marcos como LADM_COL para asegurar la uniformidad y coherencia de los datos a nivel nacional.
- Interoperabilidad: Conexión entre sistemas catastrales y de registro para lograr una visión única y actualizada de la información inmobiliaria.

1.2 Implementación de la plataforma de operación

La implementación de una plataforma de operación catastral implica un proceso tecnológico y de fortalecimiento institucional para gestionar información de predios de forma digital, unificando datos físicos y jurídicos mediante herramientas SIG (como ArcGIS o soluciones Open Source), con el fin de mejorar la gestión territorial, fiscal y la seguridad jurídica, enfocándose en un Catastro Multipropósito que integre diferentes usos para políticas públicas y desarrollo.

Componentes clave de la implementación

1. Diagnóstico y Planificación:

- Evaluar el estado actual de la información catastral (existente, formatos analógicos/digitales) y la infraestructura.

Estudio de Habilitación

- Definir los objetivos específicos (Catastro Multipropósito) y el alcance del proyecto.

2. Componente Tecnológico (SIG):

- Recolección y Unificación de Datos: Digitalizar y vectorizar información antigua (planos) y consolidar datos digitales (SHP, KML, etc.) en un formato unificado.
- Herramientas SIG: Utilizar software como ArcGIS para captura, postprocesamiento, análisis y visualización, o plataformas Open Source (QGIS, GeoServer) para visores web interactivos.
- Captura en Campo: Usar aplicaciones móviles (como Collector for ArcGIS) para levantamiento de datos precisos con GPS, incluso offline.
- Base de Datos: Crear una base de datos catastral unificada, interoperable con otros sistemas (Registro de la Propiedad, Planeación).

2. Componente Institucional y Operativo:

- Fortalecimiento de Capacidades: Capacitar personal en gestión catastral y uso de nuevas herramientas tecnológicas.
- Integración: Conectar el catastro con otros sistemas de información territorial (planificación, impuestos).
- Modelado de Datos: Implementar modelos como LADM (Land Administration Domain Model) para estandarizar la información.

2. Fases Operativas:

- Formación/Actualización: Procesos de levantamiento de información, postproceso (ajuste topológico, relaciones vecinales).
- Inspección Pública: Presentación de resultados para validación comunitaria.
- Publicación: Generación de visores cartográficos públicos para consulta y transparencia.

1.3 Funcionalidades

La operación catastral, especialmente con el enfoque Multipropósito, tiene funcionalidades clave como la base para la planificación territorial y la gestión urbana/rural, la generación de ingresos fiscales (impuestos prediales), la seguridad jurídica para propietarios, la formalización de tierras, y el desarrollo de mercados

Estudio de Habilitación

inmobiliarios transparentes, al integrar aspectos físicos (tamaño, linderos), jurídicos (dueños) y económicos (valor) de los inmuebles, soportando la toma de decisiones para desarrollo sostenible y cofinanciación de infraestructuras.

Funcionalidades Clave de la Operación Catastral:

1. Base para la Planificación y Gestión Territorial:

- Proporciona datos actualizados para ordenamiento territorial, desarrollo urbano y rural.
- Facilita la formulación de estrategias de desarrollo orientado al transporte e instrumentos de captura de valor del suelo.
- Permite la gestión eficiente de proyectos de infraestructura y desarrollo.

2. Fortalecimiento Fiscal y Financiero:

- Determina la base para impuestos prediales, optimizando la financiación de entidades territoriales.
- Permite la aplicación de instrumentos de captura de valor del suelo (valorización) para proyectos diversos proyectos.

2. Seguridad Jurídica y Formalización de la Tierra:

- Aclara la propiedad, uso y tenencia de la tierra, reduciendo conflictos.
- Apoya la formalización, legalización y adjudicación de tierras, beneficiando a poblaciones marginadas.
- Conecta la información física con la ORIP para certeza legal.

2. Transparencia y Desarrollo del Mercado Inmobiliario:

- Crea un mercado de tierras más transparente y eficiente.
- Aporta datos para la reactivación económica local y nacional.

2. Gestión de Información y Participación Ciudadana:

- Centraliza y actualiza el inventario de inmuebles (físico, jurídico, económico).
- Incluye mecanismos para la gestión de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias (PQRSD).

Estudio de Habilitación

1.4. Gestión de usuarios

La gestión para usuarios de la operación catastral se centra en facilitar el acceso y uso de la información predial (física, jurídica y económica) para todos los actores (ciudadanos, gobierno, academia), a través de procesos como la formación, actualización y conservación de la base de datos, integrando un enfoque multipropósito para planeación territorial, fiscalidad, y desarrollo, con el fin de tener información confiable, digital e interoperable para una toma de decisiones efectiva y transparente. En resumen, la gestión catastral busca transformar la información predial en una herramienta estratégica para todos, facilitando la interacción entre el ciudadano y el Estado.

Componentes Clave de la Gestión Catastral para Usuarios:

1. Acceso a la Información: Poner a disposición del público datos actualizados y veraces sobre predios a través de canales virtuales y físicos (portales geográficos, cartas informativas).
2. Trámites y Servicios: Permitir a los ciudadanos realizar gestiones como solicitudes de información, trámites de actualización de linderos, o modificaciones de aspectos físicos y económicos de sus predios.
3. Enfoque Multipropósito: La información catastral no solo sirve para impuestos, sino también para:
 - Planeación Territorial: Ordenamiento territorial, desarrollo de infraestructura y proyectos (ej. transporte masivo).
 - Seguridad Jurídica: Formalización de la propiedad y delimitación de territorios.
 - Valoración de Tierras: Para impuestos y mercados inmobiliarios.
 - Gestión Ambiental y Étnica: Manejo del suelo, agua y territorios especiales.
4. Interoperabilidad: Integrar la información catastral con otros sistemas de información para un uso más amplio y eficiente del territorio.
5. Actores Involucrados: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), gestores catastrales locales, operadores catastrales, y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) (para inspección, vigilancia y control).

Beneficios para el usuario

Estudio de Habilitación

- **Transparencia:** Acceso a datos claros sobre su propiedad y el mercado inmobiliario.
- **Facilidad:** Trámites más ágiles y disponibles en línea.
- **Beneficios Indirectos:** Mejores políticas públicas de desarrollo, infraestructura y ordenamiento territorial gracias a la información catastral.
- **Actualización:** La información debe reflejar la realidad física y jurídica de los predios constantemente.

1.5. Publicación de información en la web

La publicación de información catastral en la web se hace a través de portales oficiales o la Sede Electrónica, mediante plataformas en línea donde los usuarios se registran y pueden consultar datos por dirección, código predial o coordenadas, descargar mapas y certificados, acceder a estadísticas y verificar el estado de los trámites catastrales, todo de forma virtual para facilitar la gestión y consulta.

Pasos generales para la consulta en línea

1. **Accede al portal oficial:** Busca la página web del catastro de tu país o región
2. **Regístrate (si es necesario):** Crea una cuenta con tu documento de identidad y datos personales para acceder a todos los servicios.
3. **Busca el predio:** Utiliza las opciones de búsqueda disponibles:
 - Por dirección (municipio, departamento, calle).
 - Por código catastral o predial.
 - Por coordenadas (latitud y longitud).
 - Directamente sobre el mapa interactivo.
4. **Consulta la información:** Una vez localizado el predio, podrás ver datos como área construida y de terreno, destino económico, número de construcciones y más.
5. **Realiza trámites y descargas:** En las plataformas se pueden solicitar certificados catastrales, descargar cartografía o consultar el estado de trámites, a menudo de forma gratuita, según el servicio y la entidad.

Ejemplos de funcionalidades en línea

- **Geoportales:** Muestran el predio en un mapa y permiten consultar información básica.

Estudio de Habilitación

- Plataformas de trámites: Permiten realizar solicitudes en línea y gestionar documentos.
- Bases de datos: Facilitan la descarga de información catastral en diferentes formatos para análisis.
- Mapas y estadísticas: Muestran áreas actualizadas, avances catastrales y datos geográficos.
- Plataformas virtuales para solicitar trámites catastrales.

1.6. Visualización geográfica

La visualización geográfica de datos catastrales es la representación digital de terrenos y sus características (linderos, áreas, propietarios, destinos) en mapas interactivos, usando portales web o aplicaciones, que permiten consultar predios por dirección, código o coordenadas, facilitando la gestión territorial y la seguridad jurídica mediante herramientas de geolocalización y acceso a información detallada.

Conceptualización

- Es la representación gráfica y numérica de la información de la tierra, mostrando su ubicación, dimensiones, construcciones y propietarios.
- Se accede a través de portales web (Geoportales) que integran cartografía y bases de datos, como los del IGAC en Colombia o la Sede Electrónica del Catastro en España.

Funcionalidad

- Consulta Predial: Buscar un predio por dirección, código predial, coordenadas (latitud/longitud) o haciendo clic directamente en el mapa.
- Información Detallada: Obtener datos como área de terreno y construcción, destino económico, número de construcciones y número predial.
- Mejora la Seguridad Jurídica: Aumenta la certeza sobre la propiedad y características de los bienes inmuebles.
- Gestión Territorial: Apoya la planificación urbana y rural, y la toma de decisiones.

Acceso

Estudio de Habilitación

1. Ingresar: Visitar portales como Colombia en Mapas (del IGAC) o portales municipales.
2. Seleccionar Consulta: Elegir la opción "Consulta Catastral".
3. Buscar: Usar diferentes métodos: por dirección, coordenadas, o haciendo clic en el mapa interactivo.
4. Visualizar: El sistema muestra la ubicación del predio y sus datos asociados.

Tecnologías Clave

- Sistemas de Información Geográfica (SIG): Plataformas que permiten manejar, analizar y mostrar datos geográficos.
- Georreferenciación: Asignación de coordenadas a puntos geográficos para ubicar predios con precisión.
- Metadatos: Información estructurada que describe los datos catastrales, asegurando su calidad y uso.

1.7. Publicación de servicios geográficos en la web

La publicación de datos catastrales en la web permite la consulta gratuita de información predial a través de portales oficiales como los del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), alcaldías (Bogotá, Villavicencio) y plataformas nacionales (ColombiaMapas), ofreciendo visores geográficos y trámites en línea para acceder a cédulas catastrales, áreas, avalúos y otros datos, facilitando la gestión y la transparencia, aunque el nivel de acceso puede variar por municipio y país.

Cómo acceder a la información catastral en línea:

- En Colombia:
 - Portales para consultar el estado del Catastro Multipropósito y acceder a información predial y cartográfica, usando plataformas para trámites.
 - Portales de consulta donde puedes buscar por dirección, código, coordenadas o mapa.
 - Portales para trámites y consultas gratuitas de datos y visores geográficos.
 - Ofrece certificados de avalúo y poseer/no poseer bienes en su portal web, como parte de su catastro de para todos los usuarios.

Estudio de Habilitación

Información que puedes encontrar:

- Cédulas catastrales, direcciones y áreas (terreno y construida).
- Datos de infraestructura, edificaciones y mejoras.
- Visores geográficos para explorar predios.
- Estadísticas y avances del Catastro Multipropósito.
- Certificados de avalúo y de poseer o no bienes.

Beneficios:

- Acceso gratuito y 24/7 a la información.
- Realización de trámites sin intermediarios.
- Transparencia y facilidad para ciudadanos, académicos y empresas.

1.8. Necesidades de software

Para la operación catastral se necesita software especializado que integre componentes geográficos (SIG/GIS), jurídicos y económicos, abarcando gestión de predios (parcelas), administración tributaria, análisis espacial, trabajo de campo (móvil) y difusión ciudadana, permitiendo flujos de trabajo eficientes, digitalización y el cumplimiento normativo, con soluciones como las basadas en la plataforma ArcGIS (Esri) o sistemas integrados como LIS, BCGS, y herramientas de código abierto como QGIS para análisis espacial avanzado.

Módulos y Funcionalidades Clave

- Gestión Geoespacial (SIG): Edición, visualización y análisis de cartografía catastral (parcelas), integración con GPS/Drones, creación de mapas temáticos y herramientas de análisis espacial avanzado.
- Gestión de la Información: Repositorio centralizado (geodatabase), gestión de expedientes digitales, trazabilidad de cambios y control de la información física, jurídica y económica.
- Gestión Administrativa y Tributaria: Módulos para trámites, gestión de contribuyentes, procesos tributarios y generación de documentos legales.
- Trabajo de Campo (Movilidad): Aplicaciones móviles para recolección de datos, actualización de información y gestión de flotas de trabajo (Ej. ArcGIS Survey123, Field Maps).

Estudio de Habilitación

- **Análisis y Valoración:** Herramientas para valoración masiva, análisis de tendencias y apoyo a la toma de decisiones.
- **Difusión y Ciudadanía:** Portales de datos abiertos, mapas interactivos y herramientas para interactuar con los ciudadanos (ArcGIS Hub).

Ejemplos de Software y Plataformas

- **Plataformas Integrales:** CatasIA (integrado con ArcGIS), SmartLIS (LIS - Land Information System), BCGS (Business Cadastral Geographic System).
- **Sistemas de Información Geográfica (SIG):** ArcGIS (Esri) para funcionalidades avanzadas, QGIS (código abierto) para análisis y edición.
- **Herramientas Específicas:** VisionCadaastre Pro (Geo-Plus), CISCAT 360, e integración con sistemas municipales (Siam).

El software catastral moderno debe ser una plataforma geoespacial robusta que integre todos los aspectos del catastro, desde el campo hasta la oficina y el ciudadano, utilizando tecnologías como la inteligencia artificial y los estándares abiertos para una gestión eficiente y transparente del territorio.

1.9. Interoperabilidad

La interoperabilidad del proceso catastral es la capacidad de los sistemas y organizaciones para intercambiar y usar información catastral (física, jurídica y económica) de forma fluida y segura, integrando el catastro con el registro de la propiedad y otros sistemas territoriales, a través de estándares (como ISO 19152), plataformas y protocolos comunes para agilizar trámites, crear ventanillas únicas y ofrecer un Estado más transparente y coordinado, clave en el modelo de Catastro Multipropósito en Colombia.

Implicaciones

- **Intercambio de datos:** Que el catastro pueda hablar con la oficina de registro de instrumentos públicos y otras entidades territoriales sin fricciones.
- **Estandarización:** Uso de modelos de datos (como el ISO 19152) y lenguajes comunes para que la información sea compatible.
- **Infraestructura tecnológica:** Utilización de plataformas de interoperabilidad (como XROAD) y protocolos de comunicación seguros.

Beneficios

Estudio de Habilitación

- Agilidad: Trámites más rápidos para ciudadanos y entidades.
- Centralización: Ventanillas únicas de consulta y acceso a la información.
- Exactitud: Mayor certeza sobre la información inmobiliaria.
- Coordinación: Un Estado más transparente y unificado en la gestión del territorio.

Implementación Catastro Multipropósito

- Se busca un registro sistemático y digital de información física, jurídica y económica de los predios.
- Se coordina entre entidades como la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y Gestor Catastral
- Se adoptan estándares internacionales y se crea el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) como instrumento interoperable.

1.10. Catálogo de servicios

Crear un catálogo de datos catastrales implica recolectar, organizar y estandarizar información de predios (física, legal y económica) en un sistema (como una Geodatabase o base de datos), usando herramientas GIS y siguiendo normas técnicas (como ISO 19131), para generar un inventario unificado y georreferenciado que sirva a políticas públicas, definiendo primero el alcance, las fuentes y la estructura de datos (tablas, capas, atributos) y luego digitalizando y unificando la información para su consulta y gestión, como se detalla en guías del IGAC o tutoriales de QGIS y YouTube.

1. Definición y Planificación

- Define el Alcance: Establece el propósito y qué tipo de información (parcelas, construcciones, etc.) y nivel de detalle se necesita.
- Revisa Normativa: Consulta normas como la ISO 19131 y documentos técnicos de tu país (ej. IGAC en Colombia) para especificaciones y buenas prácticas.
- Identifica Fuentes: Recopila información de entidades como el catastro municipal, planos antiguos, registros públicos, recibos del IBI, etc.

Estudio de Habilitación

1.11. Arquitectura de la solución

La arquitectura de una solución catastral moderna es un sistema integral que integra componentes físicos (geometría del predio), jurídicos (derechos de propiedad) y económicos (valoración), soportada por una Plataforma Tecnológica de Información Geográfica (SIG) robusta, escalable y basada en estándares como LADM, que permite la recopilación, unificación, gestión y visualización de grandes volúmenes de datos espaciales y no espaciales, facilitando la interoperabilidad con otros sistemas (registros, municipios) y la publicación de servicios web para usuarios finales.

Componentes Clave de la Arquitectura

1. Capa de Datos (Base de Datos Espacial):

- Base de Datos Espacial: Almacenamiento centralizado (ej. PostgreSQL/PostGIS) para información geométrica y atributos.
- Modelos de Datos: Uso de estándares como LADM (Land Administration Domain Model) para estructurar datos físicos, jurídicos y económicos.
- Fuentes de Datos: Imágenes de satélite, drones, registros administrativos, datos de municipios, predios.

2. Capa de Procesamiento y Lógica (Backend):

- Herramientas SIG: Software especializado (ej. ArcGIS, QGIS) para análisis, geoprocésamiento y creación de cartografía.
- Automatización: Flujos de trabajo para la creación de la base de datos, delimitación automática, homogeneización y codificación de predios.
- Servicios Web (WMS/WFS): Publicación de mapas y datos a través de GeoServer u otras plataformas para ser consumidos por aplicaciones.

2. Capa de Presentación (Frontend/Interfaz de Usuario):

- Aplicaciones Web: Portales para consulta pública, gestión de trámites y visualización de información catastral.
- Mapas Interactivos: Uso de tecnologías como Leaflet, OpenLayers o ArcGIS Online para mapas web dinámicos.
- Aplicaciones Móviles: Para levantamientos de campo y actualización in situ.

2. Capas de Integración y Gobernanza:

Estudio de Habilitación

- Interoperabilidad: Conexión con sistemas de registro de la propiedad (SNR en Colombia), municipios y otros entes públicos.
- Infraestructura de Datos Espaciales (IDE): Marco para compartir y reutilizar información catastral.
- Seguridad y Rendimiento: Arquitectura robusta para soportar grandes volúmenes de datos y accesos concurrentes.

Fases de Implementación

- Recolección y Digitalización: Homogeneización de datos físicos (planos, imágenes).
- Construcción de la Base de Datos: Creación de la BD espacial con unificación de atributos.
- Publicación y Servicios: Creación de servicios web y mapas para el acceso público.
- Mantenimiento y Actualización: Procesos continuos de actualización de información (física, jurídica, económica).

El Sistema de Información Geográfica (SIG) completo, debe ser modular y escalable, que transforma datos dispersos en información catastral unificada y útil para la gestión territorial, la planificación y la toma de decisiones.

1.12. Seguridad de la información

La seguridad de la información catastral se centra en proteger datos sensibles (propietarios, valores) mediante políticas de tratamiento y acceso restringido, garantizando la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información territorial (física, jurídica, económica) para dar certeza jurídica sobre la propiedad, mejorar la planificación territorial y la gestión pública, usando sistemas como SmartLIS y el Catastro Multipropósito para integrar datos y facilitar la toma de decisiones seguras y eficientes.

Claves de la seguridad en la información catastral

- Protección de Datos Personales: Se aplican leyes de protección de datos para salvaguardar nombres, domicilios y otros datos sensibles de los titulares, con acceso restringido solo a autorizados.

Estudio de Habilitación

- Confidencialidad, Integridad y Disponibilidad (CID): Se busca que la información sea accesible solo para quienes deben, que sea exacta y completa, y que esté disponible cuando se necesita.
- Sistemas de Gestión Integrada: Herramientas como SmartLIS centralizan datos, permiten la interoperabilidad con otros sistemas y ofrecen análisis detallados de predios.
- Catastro Multipropósito: Un enfoque que integra datos físicos, jurídicos y económicos para dar seguridad jurídica sobre la tierra, planificar mejor el territorio y fortalecer las finanzas locales.

Componentes de la información catastral

- Información física: Ubicación, linderos, área, construcciones, coordenadas.
- Información jurídica: Titulares, número de matrícula inmobiliaria, predial.
- Información económica: Valores catastrales del suelo y construcción.

Marcos de seguridad

- Políticas Institucionales: Entidades como el IGAC y la UAECD tienen políticas de tratamiento de datos y seguridad de la información para cumplir con la ley y proteger los derechos de los ciudadanos.
- Interoperabilidad: Integración con el registro público de la propiedad para cruzar y validar información (física y jurídica).

La seguridad catastral es un conjunto de medidas técnicas y normativas para manejar datos prediales de forma confiable, protegiendo la privacidad y asegurando la base para la planificación y la seguridad jurídica inmobiliaria.

1.13. Modelo estructural y funcional de las aplicaciones

Un modelo estructural y funcional de operaciones catastrales se basa en integrar datos físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles, usando estándares como el LADM (Land Administration Domain Model) para la interoperabilidad, gestionando procesos como la formación, conservación y actualización (catastro multipropósito) a través de sistemas como el SINIC (Sistema Nacional de Información Catastral) en Colombia, permitiendo una visión unificada para la administración territorial y la gestión de riesgos.

Modelo Estructural (Datos)

Estudio de Habilitación

- Componente Geográfico (Físico): Geometrías, coordenadas, linderos y características físicas del predio, integradas en Sistemas de Información Geográfica (SIG).
- Componente Jurídico: Información sobre propiedad, titularidad, afectaciones y derechos asociados al inmueble.
- Componente Económico: Avalúos, valores catastrales y datos del mercado inmobiliario para la tributación y planificación.
- Estandarización (LADM): Define una semántica común para intercambiar datos entre entidades, facilitando la interoperabilidad nacional.

Modelo Funcional (Procesos)

- Recolección y Tratamiento: Captura y procesamiento de información del mercado inmobiliario y dinámica territorial.
- Formación y Actualización: Actualización constante del inventario predial (físico, jurídico y económico).
- Gestión de Información: Uso de sistemas como el SINIC para el reporte y consulta de información catastral.
- Interoperabilidad: Conexión de la información catastral con otros sistemas de información territorial y registral.
- Funciones Esenciales: Establecer cambios territoriales y gestionar la información de acuerdo con la normativa vigente.

En Resume, el modelo combina la estructura de datos (geográfica, jurídica, económica) con un marco funcional (procesos de actualización y gestión) para crear un Catastro Multipropósito moderno, interoperable y al servicio de la planificación territorial.

1.14. Levantamiento catastral modelo ladm_col

Los procesos principales del levantamiento catastral bajo el modelo LADM-COL (adaptación colombiana del estándar ISO 19152) se centran en identificar y modelar el territorio, involucrando la recopilación de datos físicos (geometría, linderos), jurídicos (derechos, restricciones) y económicos (avalúos) de predios, con un enfoque en la interoperabilidad y la estandarización de la información, usando métodos directos (topografía) e indirectos (imágenes satelitales, LiDAR) para crear un

Estudio de Habilitación

modelo unificado de objetos territoriales (predios, construcciones, zonas) y sus relaciones, soportando la gestión territorial y los POT.

Procesos Clave:

1. Recolección y Adquisición de Datos:

- Métodos Directos: Levantamientos topográficos de campo (estacas, jalones, mediciones de precisión), determinando linderos y coordenadas de puntos clave.
- Métodos Indirectos: Uso de fotogrametría, imágenes satelitales y datos LiDAR para georreferenciar elementos y generar cartografía base.
- Datos Alfanuméricos: Recopilación de información jurídica (matrícula inmobiliaria, propietarios) y económica (avalúos).

2. Modelado y Estandarización (LADM-COL):

- Núcleo LADM: Define los elementos mínimos (Unidad Espacial, Unidad Administrativa, Derechos/Restricciones/Responsabilidades (RRR), Interesados) según la ISO 19152.
- Modelos Extendidos: Incorporan particularidades colombianas, como la relación Catastro-Registro, creando modelos específicos para el país (LADM-COL Extendido Catastro-Registro).
- Semántica Común: Asegura un lenguaje uniforme para toda la información territorial (predios, construcciones, zonas de riesgo, etc.).

2. Representación del Objeto Territorial:

- Definición de Unidades Espaciales (terreno, construcción, etc.).
- Asociación de Interesados (personas, entidades).
- Establecimiento de Derechos, Restricciones y Responsabilidades (RRR) que afectan al predio (gravámenes, afectaciones).

2. Implementación y Aplicación:

- Creación de Modelos de Aplicación que se adaptan a necesidades específicas (POT, parques naturales).
- Interoperabilidad: Integración con otros sistemas de información para consulta nacional, facilitando la gestión predial y el acceso a la información.

Estudio de Habilitación

En resumen, el levantamiento catastral con LADM-COL es un proceso integral que unifica la información física, jurídica y económica bajo un estándar internacional, creando un modelo de datos robusto para la administración del territorio colombiano.

1.15. Bases de datos

Una base de datos catastral es un inventario digital completo de bienes inmuebles, que combina datos gráficos (mapas, linderos, ubicación) con datos alfanuméricos (propietarios, área, valor, uso, dirección), proporcionando una identificación única (referencia catastral) para cada predio, crucial para la planificación territorial, la fiscalidad y políticas públicas, permitiendo a las autoridades tener una visión detallada del territorio y sus características físicas y legales.

Componentes Clave

- Datos Gráficos: Mapas detallados, límites (linderos) de cada propiedad (parcela o finca), su forma, tamaño y ubicación exacta en el territorio.
- Datos Alfanuméricos:
 - Identificación: Código único (referencia catastral/tablaje), departamento, municipio, número predial, dirección.
 - Físicos: Área de terreno, área construida, número de habitaciones, características de la construcción.
 - Jurídicos/Económicos: Titularidad (propietario), uso actual del suelo (urbano, rústico, minero), valor catastral (base para impuestos).
- Estructura: Organizada en capas de información, a menudo separadas por zona (urbana/rural) o tipo de dato (atributos, límites, construcciones), con registros detallados para cada predio.

Función Principal

- Inventario y Control: Inventariar y controlar todos los bienes inmuebles de un territorio, funcionando como una "huella digital" de cada propiedad.
- Soporte a Políticas: Informar la gestión territorial, planificación urbana, impuestos prediales y políticas de desarrollo.
- Referencia Única: Cada predio tiene un identificador único (referencia catastral), facilitando su localización y gestión.

Estudio de Habilitación

En resumen, es un sistema geográfico y administrativo que centraliza la información esencial de cada terreno y construcción, vital para el funcionamiento de una ciudad o país.

1.16. Implementación e integración del catastro al SINIC

La implementación e integración del catastro al Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) en Colombia, liderada por el IGAC, es un proceso clave del Catastro Multipropósito que busca interoperar la información física, jurídica y económica de los predios con otros sistemas (como el de Registro), usando estándares como el LADM COL y proyecciones cartográficas oficiales (Resolución IGAC 370/2021) para la unificación de bases de datos, operando desde 2023 y estandarizando la calidad y reporte de datos mediante normativas recientes como la Resolución 301 de 2025.

Puntos Clave de la Implementación

1. Objetivo Principal: Lograr un catastro multipropósito que integre datos físicos, jurídicos y económicos, interoperando con el registro inmobiliario y otros sistemas territoriales para mejorar la gestión del suelo y la seguridad jurídica.
2. El SINIC: Es la herramienta centralizada que permite esta gestión e interoperabilidad a nivel nacional, operando desde mayo de 2023.
3. Marco Normativo:
 0. Resolución IGAC 370 de 2021: Define el sistema de proyección cartográfica oficial para la integración.
 0. Resolución IGAC 1040 de 2023: Establece requisitos de calidad y habilitación para gestores catastrales.
 0. Resolución IGAC 301 de 2025: Oficializa la adopción del SINIC y detalla los niveles de calidad de la información reportada (identificación, caracterización, temática).
2. Interoperabilidad y Estándares:
 - Se utiliza el modelo LADM_COL (Land Administration Domain Model Colombia) para estandarizar la información catastral y registral.
 - Se definen mecanismos para el acceso seguro y eficiente a la información consolidada, garantizando la protección de datos.

Estudio de Habilitación

3. Papel de los Gestores Catastrales: Deben adaptar sus sistemas a los estándares definidos por el IGAC para reportar la información al SINIC, asegurando la calidad y actualización continua.
4. Beneficios: Mejora la planificación territorial, la recaudación de impuestos, la seguridad jurídica, y apoya la restitución de tierras y la transparencia.

En resumen, el proceso implica la migración a un sistema unificado (SINIC) que, mediante estándares técnicos y normas claras, integra diferentes fuentes de información catastral para servir a múltiples propósitos públicos y privados, fortaleciendo la gestión del territorio en Colombia.

1.17. Diseño del observatorio inmobiliario

Diseñar un observatorio inmobiliario implica una estrategia integral de Planeación, Conceptualización, Gestión de Información y Desarrollo Tecnológico, enfocándose en la recolección de datos de transacciones, avalúos y oferta para crear un sistema que prediga tendencias, apoye políticas públicas y brinde seguridad jurídica, utilizando fuentes catastrales, registrales y datos del mercado para generar indicadores claros y visualizables.

Aquí te mostramos los pasos clave:

1. Definición y Conceptualización:

- Objetivo: Establecer qué se quiere medir (precios, dinámica, oferta, demanda) y para quién (gobierno, inversionistas).
- Marco Conceptual: Definir términos y conceptos inmobiliarios claros (avalúos, transacciones, valoraciones).
- Normativa: Alinearlo con estándares legales y catastrales para asegurar la interoperabilidad y el ordenamiento territorial.

2. Recolección y Gestión de Datos:

- Fuentes de Datos: Integrar datos catastrales (IGAC, DANE), registros públicos, imágenes satelitales y registros de agentes del mercado (inmobiliarias, constructores).
- Tipos de Datos:
 - Transacciones: Número, valor, ubicación, características de los predios vendidos.

Estudio de Habilitación

- Oferta: Listados de inmuebles en venta/arriendo, precios solicitados.
 - Catastro: Información física y jurídica de los predios.
 - Indicadores Económicos: Tasas de interés, UF, inflación, PIB, crédito hipotecario.
 - Armonización: Normalizar y organizar la información de diversas fuentes.
3. Desarrollo Tecnológico (Sistema de Información):
- Plataforma: Crear un portal web o sistema que permita la consulta interactiva.
 - Modelos Predictivos: Implementar modelos estadísticos y econométricos (como el kriging para geoestadística) para predecir cambios y tendencias.
 - Tableros (Dashboards): Visualizar indicadores clave (precios por zona, actividad edificadora) de forma intuitiva.
4. Análisis y Generación de Productos:
- Análisis de Mercado: Estudiar la oferta, la demanda y la dinámica de precios.
 - Informes y Publicaciones: Generar estudios, boletines y análisis detallados para distintos públicos.
 - Seguridad Jurídica: Contribuir a la certeza del mercado inmobiliario y la eficiencia fiscal.
5. Implementación y Mejora Continua:
- Hoja de Ruta: Planificar las fases de implementación y mantenimiento.
 - Actualización: Mantener los datos y modelos actualizados para reflejar la dinámica del mercado.
 - Interoperabilidad: Conectar con otros sistemas de información territorial.

En resumen, un observatorio inmobiliario es un ecosistema de datos y tecnología que transforma información dispersa en conocimiento estratégico para el sector, apoyando desde la valoración de predios hasta la formulación de políticas urbanas.

1.18. Organización institucional.

Al momento de la presentación del Documento Técnico de Habilitación ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) por parte del Departamento de Santander,

Estudio de Habilitación

se observa que, conforme a la información reportada por el propio Instituto, únicamente dos entidades territoriales departamentales se encuentran habilitadas bajo el esquema previsto en la Ley 1955 de 2019 y su reglamentación contenida en los Decretos 1983 de 2019 y 1608 de 2022. Así como la modificación de los departamentos de Cundinamarca y Valle del Cauca. Lo anterior, sin perjuicio del caso particular del Departamento de Antioquia, el cual ejerce la función catastral con fundamento en la habilitación histórica establecida por la Ley 14 de 1983.

Del análisis comparado de las estructuras orgánicas adoptadas por los departamentos de Cundinamarca y Valle del Cauca para asumir la gestión catastral de los municipios vinculados, se advierte que ambos entes territoriales han optado por la creación y operación de una Unidad Administrativa Especial como figura institucional para el ejercicio de la función catastral. Esta configuración organizacional ha permitido a dichas entidades contar con un modelo técnico-administrativo especializado, dotado de autonomía relativa y orientado a garantizar eficiencia, sostenibilidad y capacidad operativa en la prestación del servicio catastral.

1.19. Estructura administrativa

En el caso particular de Santander, la administración departamental ha optado por asumir la gestión catastral desde el punto de vista institucional a través del liderazgo de la Gobernación, mediante la implementación de una estructura administrativa asociada a la Secretaría de Planeación, con el fin de garantizar los procesos de gobernabilidad y disminuir el impacto fiscal que pudiese producir la creación de una organización descentralizada. Esta dependencia adscrita a la Secretaría de Planeación se denomina “Dirección de Gestión Catastral”, y cuenta con la siguiente estructura:

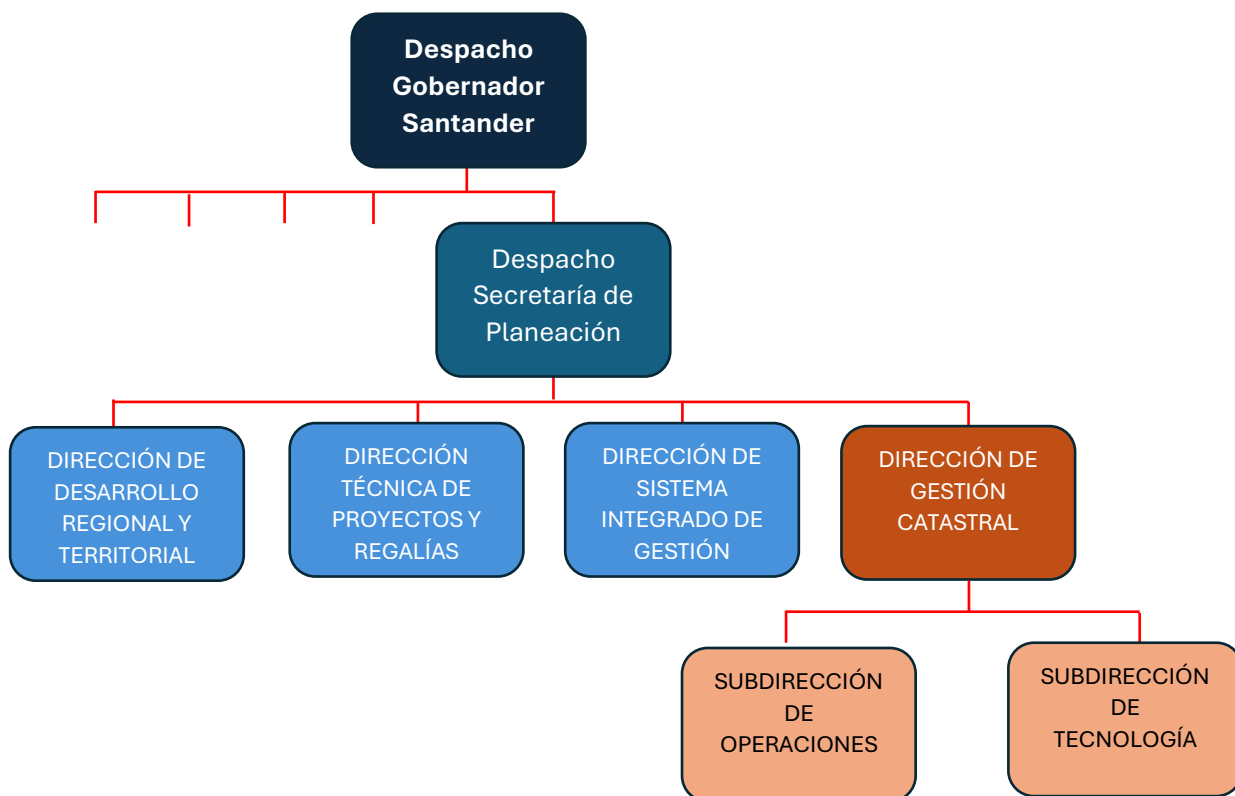


Figura 1: Organigrama Dirección de Gestión Catastral. Fuente: Secretaría de Planeación.

Elaboración propia. 2025.

De otra parte, mediante acto administrativo se establecerán las funciones de la nueva dirección, la incorporación de nuevos empleos de planta y el correspondiente ajuste de las funciones, competencias y requisitos de las posiciones laborales que permiten el cumplimiento de las funciones catastrales.

Una de las modalidades definidas para desarrollar la gestión catastral es a través de organizaciones operativas consolidadas. En la actualidad, múltiples gestores catastrales han optado por tercerizar la operación catastral, tal como ocurre con la Unidad Administrativa Especial para la Gestión Catastral de Cundinamarca, el Área Metropolitana del Centro Occidente – Pereira, la Alcaldía de Armenia, la Alcaldía Distrital de Cartagena y el Municipio de Palmira, situación que ha facilitado la

Estudio de Habilitación

transferencia de capacidades y el fortalecimiento organizacional de los nuevos gestores catastrales, comprendiendo la complejidad del proceso. En ese sentido, la administración departamental contempla la tercerización de la operación catastral es decir la infraestructura operativa requerida para la conservación y actualización catastral, sin perder el control a través de su dirección de gestión catastral, esto de la mano de una organización con el perfil, la idoneidad y experiencia suficiente que brinde apoyo a Catastro Santander en el desarrollo del reto que le propone el Plan Nacional de Desarrollo en la Ley 1955 de 2019, en el sentido de entender el catastro como un servicio público.

1.20. Talento Humano

Para el desarrollo de las diferentes funciones de la Dirección de Gestión Catastral de Santander, se contempla la siguiente planta de personal:

No. de cargos	Denominación del empleo	Código	Grado
Planta global			
1	Director(a)		
2	Subdirector(a)		
3	Profesional Especializado(a)		
3	Profesional Universitario(a)		
4	Técnico(a)		
1	Asistente		

Cuadro 2: Relación de cargos, Planta Global. Catastro Santander.

Fuente: Elaboración propia. 2025

Estudio de Habilitación

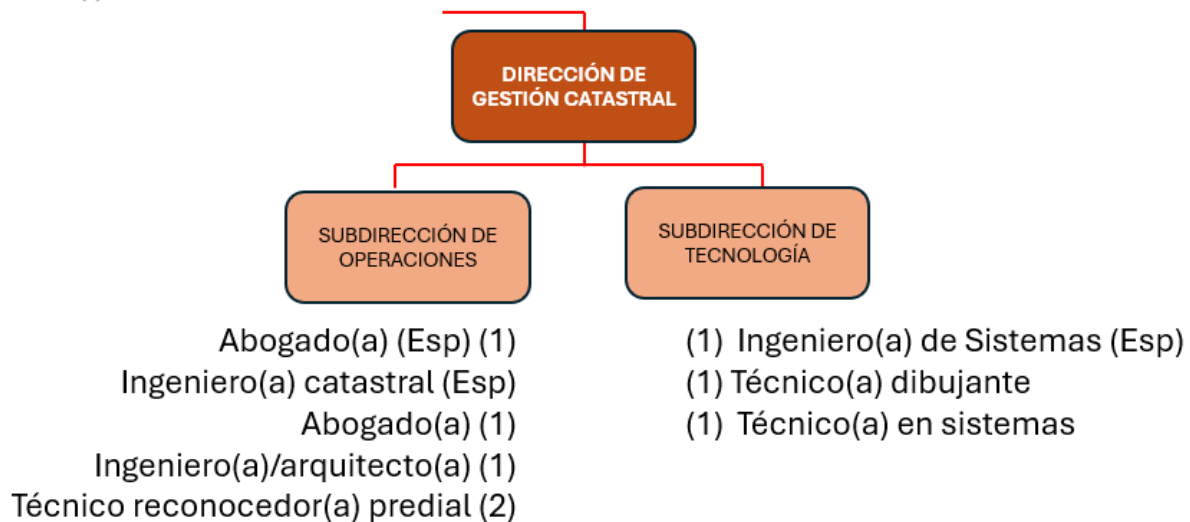


Ilustración 1. Estructura interna administrativa propuesta. Elaboración propia

A continuación, se determina de manera específica cuáles son los perfiles, las funciones y el tipo de contratación y remuneración económica de la planta de personal prevista para el desarrollo de la gestión catastral:

Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Director		Libre Nombramiento y Remoción	
Perfil Título profesional en cualquier núcleo básico del conocimiento. Título de posgrado en la modalidad de maestría en áreas relacionadas con las funciones del empleo. Tarjeta profesional en los casos requeridos por la Ley. Cuarenta y ocho (48) meses de experiencia profesional relacionada.		Funciones 1. Dirigir el desarrollo y realización de las funciones estratégicas, misionales, de apoyo y de seguimiento y control de la Dirección de Gestión Catastral, para que se ejecuten, según los programas y proyectos establecidos con las disposiciones legales vigentes y las atribuciones de la entidad. 2. Liderar el proceso de planeación integral de gestión de la Dirección de Gestión Catastral, a	

	partir de la formulación de los planes estratégico y de desarrollo institucional, de acuerdo con la misión, naturaleza y retos en coherencia con el Plan de Desarrollo Departamental vigente que deba asumir. 3. Presentar oportunamente para consideración del despacho de la Gobernación, los proyectos de ordenanza y documentos técnicos, jurídicos, administrativos y financieros que sean de su competencia de conformidad con las políticas generales fijadas por éste y la normatividad vigente. 4. Presentar las propuestas de definición estratégica de la Infraestructura de Datos Espaciales de conformidad con las competencias atribuidas a la Dirección de Gestión Catastral, los protocolos establecidos y la normatividad vigente. 5. Representar legal, judicial y extrajudicialmente a la Dirección de Gestión Catastral, en todos aquellos procesos, diligencias y/o actuaciones judiciales o administrativas, conforme a su objeto, funciones y según la normatividad vigente en la materia. 6. Atender en primera instancia, las reclamaciones derivadas respecto de las actuaciones administrativas desplegadas por el
--	--

		gestor catastral, en el marco de la actualización, conservación y difusión de la gestión catastral. 7. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la Dirección de Gestión Catastral conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Subdirección de operaciones		Libre Nombramiento y Remoción	
Perfil Ingeniería de Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Ingeniería Civil o Ingeniería de Catastral y Geodesia del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Geografía del núcleo básico del conocimiento en: Geografía, Historia o Administración de Empresas o Administración Pública del núcleo básico del conocimiento en: Administración o Economía del núcleo básico del conocimiento en: Economía o Derecho del núcleo básico del conocimiento en: Derecho, y Título de posgrado en		Funciones 1. Gestionar y liderar la ejecución del Plan Estratégico Anual teniendo en cuenta el Plan de Desarrollo del Departamento, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Dirección de Gestión Catastral, para fortalecer la conceptualización y la proyección técnica de la Dirección, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 2. Dirigir y orientar todas las acciones de carácter administrativo, técnico y jurídico, necesarias para la óptima gestión de la Dirección de Gestión Catastral, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	

áreas relacionadas con las funciones del empleo. Veinticuatro (24) meses de experiencia profesional relacionada.	3. Liderar y gestionar todas las acciones que contribuyan a mantener actualizada las capas de información física-jurídica y económica del Catastro con enfoque multipropósito, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 4. Dirigir y optimizar la administración, actualización y mantenimiento del sistema de nomenclatura vial y domiciliaria de los territorios, propiciando innovaciones tecnológicas conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 5. Dirigir y articular la implementación de los protocolos técnicos más eficientes para la entrega de las capas de información física, jurídica y económica del Catastro Multipropósito al mapa de referencia de la Infraestructura de Datos Espaciales de acuerdo con las políticas, lineamientos y estándares establecidos, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 6. Dirigir y definir los planes de seguimiento, control, evaluación y mejora continua que posibiliten el mejor uso y aprovechamiento de
--	--

		los productos derivados de la información física, jurídica y económica del catastro multipropósito, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 7. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Subdirección de Tecnología		Libre Nombramiento y Remoción	
Perfil		Funciones	
Ingeniería de Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Ingeniería Civil o Ingeniería de Catastral y Geodesía del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Geografía del núcleo básico del conocimiento en: Geografía, Historia o Administración de Empresas o Administración Pública del núcleo básico del conocimiento en:		1. Gestionar y definir el marco normativo y los estándares aplicables al ámbito geográfico de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, así como supervisar su ejecución de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Dirección de Gestión Catastral conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, las normas que regulan la materia y las solicitudes de los usuarios.	

Administración o Economía del núcleo básico del conocimiento en: Economía o Derecho del núcleo básico del conocimiento en: Derecho, y Título de posgrado en áreas relacionadas con las funciones del empleo. Veinticuatro (24) meses de experiencia profesional relacionada.	2. Orientar los procesos y proyectos de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para que estos se ejecuten bajo normas de calidad y buenas prácticas, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, las normas que regulan la materia y las solicitudes de los usuarios. 3. Fijar y administrar acciones correctivas, preventivas y mejora en la gestión de los proyectos y procesos realizados en el marco de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, las normas que regulan la materia y las solicitudes de los usuarios. 4. Determinar y orientar las acciones necesarias para la óptima gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales, conforme con las dinámicas urbanas y rurales de los territorios, las normas que regulan la materia y las solicitudes de los usuarios. 5. Liderar la realización de alianzas estratégicas y convenios especiales de cooperación y la transferencia de conocimientos y establecer las metodologías de atención de requerimientos de acuerdo con las necesidades y hallazgos, y los proyectos, acciones y mecanismos tendientes a
--	--

		la racionalización de los recursos de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales. 6. Liderar los proyectos que involucren el desarrollo y/o mantenimiento de software o sistemas de información, adquisición de bienes y servicios y demás proyectos de inversión tecnológica, dentro del marco de los estándares de calidad de la Dirección de Gestión Catastral y de la Gobernación de Santander. 7. Gestionar las actividades requeridas para el desarrollo del catálogo de servicios y de la base de datos de activos de tecnología e información y la incorporación de los servicios de la subdirección de Tecnología y de los activos de tecnología e información, dentro del marco de los estándares de calidad de la Dirección de Gestión Catastral y de acuerdo con los lineamientos establecidos por ITIL (Librería de infraestructura de información tecnológica por sus siglas en inglés) 8. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Profesional especializado		Carrera administrativa	
Perfil		Funciones	

Estudio de Habilitación

Título profesional en disciplina académica de: Derecho del núcleo básico del conocimiento en: Derecho y afines, y Título de posgrado en áreas relacionadas con las funciones del empleo. Doce (12) meses de experiencia profesional relacionada.	1. Articular, adelantar y consolidar los trámites, requerimientos, informes y demás actuaciones contractuales requeridas por la Dirección de Gestión Catastral, conforme a los procedimientos establecidos por la Gobernación de Santander. 2. Incorporar conceptos y aportes jurídicos para la planeación contractual de la Dirección de Gestión Catastral, su seguimiento y pertinencia con el Plan Anual de Adquisiciones así como los procesos sancionatorios de acuerdo con las solicitudes del interventor y las normas vigentes que regulan la materia. 3. Acompañar y asesorar jurídicamente en las reuniones, audiencias o sesiones de discusión en materia contractual, así como en los comités de evaluación, conforme a las atribuciones de la entidad, los principios de la contratación estatal y los términos establecidos por la ley. 4. Realizar la coordinación con el área origen o interesada, en la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, de conformidad con la normatividad que regula la materia. 5. Gestionar y/o revisar los actos administrativos y documentos de contenido jurídico que le sean asignados, en especial los que den respuesta a
---	---

	los requerimientos de los órganos de control y vigilancia y de las autoridades administrativas y judiciales, así como el estudio de aquellos temas respecto de los cuales deba fijarse la posición jurídica de la Dirección de Gestión Catastral, de acuerdo con la normatividad vigente. 6. Adelantar actuaciones judiciales y extrajudiciales de la Dirección de Gestión Catastral en aquellos procesos en que sea parte la Unidad, incluyendo las medidas necesarias para dar cumplimiento a los fallos judiciales, de acuerdo con la normatividad vigente. 7. Controlar la inclusión de la información relativa a los procesos judiciales a su cargo en las bases de datos vigentes, de acuerdo con la normatividad vigente. 8. Preparar y revisar ponencias para la toma de decisiones por parte del Comité de Conciliación de la Gobernación de Santander, en lo referente a las fórmulas de conciliación o transacción, la procedencia de la acción de repetición frente al pago de sentencias o conciliaciones y las políticas y mecanismos de prevención de daño antijurídico, de acuerdo con la normatividad vigente. 9. Analizar las iniciativas legislativas o leyes en temas catastrales o asociados, así como los
--	--

		datos pertinentes sobre la gestión del suelo de acuerdo con la formulación de políticas públicas inherentes a ellas y sobre mejores prácticas aplicables en los procesos catastrales, de acuerdo con las investigaciones, estudios y análisis, fuente básica conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 10. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Profesional especializado		Carrera administrativa	
Perfil Ingeniería Civil o Ingeniería Catastral y Geodesia o Ingeniería Geográfica del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Arquitectura del núcleo básico del conocimiento en: Arquitectura o Economía del núcleo básico del conocimiento en: Economía, y Título de posgrado en áreas relacionadas con las funciones del empleo. Doce (12) meses de experiencia profesional relacionada.		Funciones 1. Analizar e interpretar los diferentes modelos sobre avalúos para desarrollar estudios de dinámica urbana e inmobiliaria que conduzcan a mejores prácticas sobre el tema. 2. Administrar los aspectos relacionados con catastro, en sus fases de formación, conservación y actualización, conforme a las normas vigentes que regulan la materia. 3. Construir, modificar y mantener las tipologías constructivas de los entes territoriales gestionados en materia catastral y crear la estructura de costos de las construcciones	

	conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 4. Gestionar y analizar los estudios económicos para avalúos, puntos muestra, las revisiones de avalúos, avalúos comerciales y plusvalías conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 5. Determinar el valor de los inmuebles en los entes territoriales gestionados en materia catastral soportado en las normas catastrales y de avalúos. 6. Realizar la captura, almacenar, manipular, analizar y desplegar en todas sus formas la información geográficamente referenciada con el fin de resolver problemas complejos de dinámica urbana, sector inmobiliario, planificación y gestión geográfica conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 7. Realizar la georreferenciación, el procesamiento de imágenes, la obtención de puntos de muestreo y realización de planos de ubicación de muestras y análisis geo-estadístico con la calidad y oportunidad requeridas. 8. Realizar análisis con la información cartográfica y alfanumérica a través de los sistemas de información geográfica para desarrollar estudios de dinámica urbana, rural e
--	---

		inmobiliaria conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 9. Analizar la información espacial, editar datos, mapas y presentar los resultados de todas estas operaciones. 10. Resolver cuestiones que tienen que ver con la localización, condición, tendencia, rutas, pautas y modelos de datos espaciales a través de los Sistemas de Información Geográfica conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 11. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Profesional especializado		Carrera administrativa	
Perfil		Funciones	
Título profesional en disciplina académica de: Ingeniería de Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Ingeniería Civil o Ingeniería Topográfica o Ingeniería Catastral y Geodesia o Ingeniería Geográfica del		1. Adelantar todas las acciones necesarias que posibiliten la identificación, evaluación y satisfacción de necesidades de clientes y usuarios de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	

núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines, o Ingeniería Forestal o Ingeniería Agrícola del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Agrícola, Forestal y afines o Geografía del núcleo básico del conocimiento en: Geografía, Historia o Administración de Empresas o Administración Pública del núcleo básico del conocimiento en: Administración, y Título de posgrado en áreas relacionadas con las funciones del empleo. Doce (12) meses de experiencia profesional relacionada.	2. Diseñar, implementar y consolidar los planes (estratégicos y de acción, de identificación de necesidades, de oportunidades de mejora, de capacitación, de gestión de proyectos, etc.) y realizar los estudios técnicos y de mercado de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia 3. Ejecutar las acciones requeridas para el cumplimiento e implementación de los lineamientos de calidad, procesos, proyectos, servicios, metodologías, control de riesgos, etc. en la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, conforme a los requerimientos y normas vigentes que regulan la materia. 4. Gestionar los convenios, contratos y proyectos acordados en la Dirección de Gestión Catastral, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 5. Gestionar los proyectos de inversión, Plan Anual de Adquisiciones y planes operativos para la óptima gestión de la Infraestructura de Datos
---	---

	Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, conforme a la dinámica urbana y rural de los territorios, las normas que regulan la materia y las solicitudes de los usuarios. 6. Diseñar y orientar el desarrollo de proyectos de investigación e innovación a partir del establecimiento de líneas de investigación que permitan conocer, comprender, orientar e interpretar la realidad y evolución de las Infraestructuras de Datos Espaciales - IDE´s y que ayuden a mejorar la calidad del servicio y se fomenten su uso y masificación. 7. Emitir los distintos documentos desde el ámbito técnico atendiendo las disposiciones jurídicas y organizaciones de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, que permitan la consolidación y mantenimiento del componente normativo, de acuerdo con la dinámica y evolución de las diferentes temáticas que la integran. 8. Orientar, fomentar y propiciar el aprendizaje para el uso y manejo de herramientas y metodologías de investigación e innovación en torno a políticas y estándares en
--	--

	Infraestructuras de Datos Espaciales para clientes y usuarios de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, de acuerdo con la dinámica y evolución de las TIC`s y demás componentes integradores. 9. Realizar apoyos conceptuales y técnicos para el diseño de manuales, guías, instructivos y cursos de capacitación para los clientes y usuarios de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, acorde con la dinámica urbana y rural de los territorios, las normas que regulan la materia y las solicitudes de los usuarios. 10. Adelantar todas las acciones necesarias y prestar el soporte técnico y conceptual para el diseño e implementación de modelos de capacitación, divulgación del Plan Estratégico de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander y de las políticas y estándares de información geográfica a clientes internos y externos, acorde con la dinámica urbana y rural de los territorios, las normas que
--	---

Estudio de Habilitación

		regulan la materia y las solicitudes de los usuarios. 11. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Profesional universitario		Carrera administrativa	
Perfil Título profesional en disciplina académica de: Derecho del núcleo básico del conocimiento en: Derecho y afines. Doce (12) meses de experiencia relacionada.		Funciones 1. Asesorar jurídicamente a los funcionarios de la Dirección de Gestión Catastral, en lo relacionado con las solicitudes radicadas por los usuarios, con el fin de atender la oportuna atención de estas, de acuerdo con los criterios de desempeño del cargo. 2. Liderar las consultas de tipo jurídico, consolidando y gestionando en primera instancia las inquietudes planteadas por los colaboradores de la Dirección de Gestión Catastral y socializar su respuesta con los mismos, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 3. Proponer, revisar, ajustar y proyectar los actos administrativos en el marco del proceso de atención a solicitudes no inmediatas de competencia de la Dirección de Gestión Catastral.	

		4. Proyectar y orientar respuestas frente a las acciones de tutela, derechos de petición, juzgados y demás entes de control que se relacionen con solicitudes competencia de la subgerencia, velando siempre por la oportuna atención de estas. 5. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Profesional universitario		Carrera administrativa	
Perfil Título profesional en disciplina académica de: Ingeniería Civil o Ingeniería Topográfica o Ingeniería Catastral y Geodesia o Ingeniería Geográfica del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Ingeniería Forestal o Ingeniería Agrícola del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Agrícola, Forestal y afines o Geografía del núcleo básico del conocimiento en: Geografía, Historia o Ingeniería de Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Ingeniería Industrial del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Industrial y afines o Administración de Empresas del		Funciones 1. Acompañar y brindar asistencia técnica al proceso de implementación de los componentes de la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, realizando aportes conceptuales y técnicos para una mejora continua, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 2. Realizar la verificación y control de calidad de la información geográfica que conforma los diferentes proyectos desarrollados por la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 3. Aportar elementos técnicos y conceptos que amplíen la base de proyectos relacionados con	

Estudio de Habilitación

núcleo básico del conocimiento en: Administración. Doce (12) meses de experiencia profesional.	la información geográfica, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia 4. Realizar la construcción de objetos geográficos temáticos requeridos para los diferentes proyectos desarrollados por la gestión de la Infraestructura de Datos Espaciales para los entes territoriales que encomienden la gestión catastral al Departamento de Santander, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 5. Adelantar todas las acciones necesarias y prestar el soporte técnico y conceptual para el diseño, implementación y documentación de modelos de capacitación y el fortalecimiento del sistema de gestión de calidad, acorde con la dinámica urbana, rural e inmobiliaria conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 6. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.		
Denominación: Profesional universitario	Código:	Tipo de vinculación: Carrera administrativa	Remuneración:
Perfil Título profesional en disciplina académica de: Ingeniería Civil o Ingeniería Catastral y Geodesia o Ingeniería Topográfica del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Ingeniería Forestal del núcleo básico	Funciones 1. Evaluar la información necesaria o el archivo correspondiente, tanto física como digital, para la atención a las solicitudes cartográficas conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 2. Diseñar el plano, verificar la información y dar respuesta las solicitudes asignadas conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.		

Estudio de Habilitación

del conocimiento en: Ingeniería Agrícola, Forestal y afines. Doce (12) meses de experiencia profesional.		3. Efectuar las diligencias de peritazgo, emitir dictamen y descargar la solicitud respectiva conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 4. Programar y efectuar la visita a campo para los trámites que lo requieran (peritazgos, certificaciones, topográficos, etc.), conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 5. Efectuar el diagnóstico del estado de los trámites asignados, previa validación de la información, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 6. Socializar la información de los trámites asignados, para que se le efectúe el respectivo control de calidad conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 7. Adelantar las acciones necesarias para la verificación y validación de los productos o información generada conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 8. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Técnico		Carrera administrativa	
Perfil		Funciones	
Título de formación Técnica Profesional en disciplina académica de: Administración Inmobiliaria o Administración de Empresas del núcleo básico del Conocimiento en:		1. Mantener el inventario físico y digital de la trazabilidad de trámite, queja y/o reclamo conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 2. Realizar el monitoreo y asignación de las radicaciones cuya respuesta requiere del proceso de notificación conforme lo regulan las normas vigentes.	

Estudio de Habilitación

Administración o Ingeniería Industrial del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Industrial y afines o Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Título de formación Tecnológica en disciplina académica de: Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Administración de Empresas o Administración Pública del núcleo básico del conocimiento en: Administración o Ingeniería Industrial del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Industrial y afines o Topografía o Catastral del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Terminación y aprobación del pensum académico de educación superior de formación profesional en disciplina académica de: Ingeniería Catastral y Geodesía o Ingeniería Topográfica del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Ingeniería	3. Informar al solicitante acerca de los protocolos establecidos para la atención de las solicitudes que se efectúan en la Dirección de Gestión Catastral, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 4. Preparar y dar respuesta a las solicitudes de acuerdo con el canal de atención para el cual esté asignado. 5. Sistematizar los resultados de las encuestas de satisfacción conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 6. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.
---	---

Estudio de Habilitación

Forestal o Ingeniería Agrícola del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Agrícola, Forestal y afines o Ingeniería Ambiental del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Ambiental, Sanitaria y afines o Arquitectura del núcleo básico del conocimiento en: Arquitectura o Ingeniería de Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Ingeniería Industrial del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Industrial y afines o Administración de Empresas o Administración Pública del núcleo básico del conocimiento en: Administración o Contaduría Pública del núcleo básico del conocimiento en: Contaduría Pública o Economía del núcleo básico del conocimiento en: Economía o Derecho del núcleo básico del conocimiento en: Derecho y afines.	
--	--

Estudio de Habilitación

Doce (12) meses de experiencia relacionada.			
Denominación: Técnico	Código:	Tipo de vinculación: Carrera administrativa	Remuneración:
Perfil Título de formación Técnica Profesional en disciplina académica de: Dibujo de Ingeniería Mecánica o Dibujo Arquitectónico y de Ingeniería del núcleo básico del conocimiento en: Arquitectura o Topografía o Construcción de Edificaciones del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Administración Inmobiliaria del núcleo básico del conocimiento en: Administración o Título de formación Tecnológica en disciplina académica de: Delineante de Ingeniería o Arquitectura del núcleo básico del conocimiento en: Arquitectura y afines o Topografía o Catastral del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Terminación y aprobación del pensum académico de educación superior de formación profesional en disciplina académica		Funciones 1. Programar y realizar zonificación para el trabajo de campo conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 2. Realizar los ajustes a las actividades de campo de acuerdo con los resultados arrojados por el control de calidad conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 3. Elaborar registros e ingresar radicaciones de la información debidamente aprobada en el sistema de información catastral conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 4. Aplicar criterios de validación de la información de propietarios y poseedores conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 5. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	

Estudio de Habilitación

de: Arquitectura del núcleo básico del conocimiento en: Arquitectura o Ingeniería Civil o Ingeniería Topográfica del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines. Seis (6) meses de experiencia laboral.			
Denominación:	Código:	Tipo de vinculación:	Remuneración:
Técnico		Carrera administrativa	
Perfil Título de formación Técnica Profesional en disciplina académica de: Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Administración de Empresas o Administración Pública o Administración Inmobiliaria del núcleo básico del conocimiento en: Administración o Ingeniería Industrial del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Industrial y afines o Topografía o Catastral u Obras Civiles del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Título de formación Tecnológica en disciplina		Funciones 1. Tramitar y sistematizar las quejas y/o reclamos conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 2. Informar al solicitante acerca de los protocolos a seguir para el procedimiento de las quejas y conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 3. Operar el plan de comunicaciones y de atención y respuesta según planificación previa conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 4. Preparar y dar respuesta a las solicitudes asignadas, con calidad y oportunidad. 5. Preparar y presentar el estado de avance a la Gerencia de las PQRS, conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.	

Estudio de Habilitación

académica de: Sistemas o Informática del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Administración de Empresas o Administración Pública o Administración Inmobiliaria del núcleo básico del conocimiento en: Administración o Ingeniería Industrial del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Industrial y afines o Topografía o Catastral u Obras Civiles del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Terminación y aprobación del pensum académico de educación superior de formación profesional en disciplina académica de: Ingeniería Catastral y Geodesía o Ingeniería Geográfica o Ingeniería Topográfica del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Civil y afines o Ingeniería Forestal o Ingeniería Agrícola del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Agrícola, Forestal y afines o Ingeniería Ambiental del núcleo	6. Elaborar y presentar informe sobre la atención del canal virtual, con la calidad y oportunidad requerida. 7. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.
---	---

Estudio de Habilitación

básico del conocimiento en: Ingeniería Ambiental, Sanitaria y afines o Ingeniería de Sistemas del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería de Sistemas, Telemática y afines o Ingeniería Industrial o Ingeniería de Producción del núcleo básico del conocimiento en: Ingeniería Industrial y afines o Administración de Empresas o Administración Pública del núcleo básico del conocimiento en: Administración o Contaduría Pública del núcleo básico del conocimiento en: Contaduría Pública o Economía del núcleo básico del conocimiento en: Economía o Derecho del núcleo básico del conocimiento en: Derecho y afines. Seis (6) meses de experiencia laboral.					
Asistente			Carrera administrativa		
Perfil Aprobación de cuatro (4) años de educación básica secundaria.			Funciones 1. Elaborar los documentos físicos y virtuales, y la correspondencia relacionada con asuntos de competencia del área de trabajo conforme a los		

Doce (12) meses de experiencia laboral.	requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 2. Actualizar y clasificar los documentos físicos y virtuales, y correspondencia relacionada con asuntos de competencia del área de trabajo conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 3. Elaborar informes y reportes solicitados por el superior inmediato de acuerdo con las pautas, trámites, autorizaciones y procedimientos respectivos, así como su divulgación conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 4. Tramitar los requerimientos efectuados a su dependencia por los clientes, de manera presencial, telefónica o virtual conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia. 5. Desempeñar las demás funciones que se le sean asignadas, inherentes a la naturaleza de la dependencia conforme a los requerimientos y las normas vigentes que regulan la materia.
--	--

Cuadro 3: Relación de cargos, Planta Global. Perfiles y funciones. Catastro Santander.

Fuente: Elaboración propia. 2025

Ante la necesidad de dar cumplimiento a los términos previstos en el cronograma para el empalme del servicio público entre la Gobernación de Santander y el IGAC, la designación de los servidores públicos de libre nombramiento y remoción como los empleados de carrera administrativa se realizará de manera expedita. En el caso de los servidores públicos de libre nombramiento se procederá con su designación una vez se encuentren disponibles las vacantes. Para los cargos de carrera administrativa se procederá a realizar designación en provisionalidad a la espera de surtirse el proceso de concurso de méritos mediante el sistema SIMO de la Comisión Nacional del Servicio Civil.

Estudio de Habilitación

De igual manera, la Gobernación de Santander hará uso de la modalidad de contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con el ánimo de garantizar el cumplimiento de las funciones propias de la dirección y de los términos contemplados en el cronograma de trabajo que acompaña la presente propuesta, en especial para atender la realización del empalme previsto con el IGAC.

1.21. Infraestructura física

La Gobernación ha previsto que las instalaciones de la Dirección de Catastro Santander se ubiquen en la siguiente dirección: (_____), Bucaramanga.

El espacio físico previsto se encuentra localizado en el centro de la capital del departamento, en un lugar central del municipio de Bucaramanga. Así mismo, para acceder a las instalaciones se puede hacer uso del sistema de transporte público e incluso empleando vehículos particulares toda vez que alrededor existe servicios de parqueadero.

Las instalaciones corresponden a un área de (_____ m2) en las cuales se tiene previsto atender a usuarios provenientes de los diferentes territorios quienes encomendaron a Catastro Santander la gestión catastral. De igual forma, las instalaciones permiten desarrollar la operación catastral en un solo lugar, integrando los conceptos de front y back office para facilidad de las operaciones de la dependencia.

La Dependencia contempla brindar atención personalizada en los siguientes puntos satélites con el fin de facilitar el acceso al servicio para los ciudadanos que no residen en Bucaramanga: (puntos satélites). Para ello se tiene previsto entablar contacto con los alcaldes de los municipios descritos con el fin de habilitar un espacio para atender las solicitudes de los ciudadanos.

Por último, la atención de requerimientos relativos al servicio público y a la administración de la Dirección se ofrecerán a través de trámites en línea, para lo cual se habilitará el sitio web www.catastrosantander.gov.co en el que las personas interesadas podrán remitir sus solicitudes y realizar consultas de manera digital

Estudio de Habilitación

respecto de los servicios de la Dirección, sin tener qué desplazarse hacia las instalaciones físicas de la Dirección de Catastro, lo cual disminuye costos en materia de transporte y reduce los tiempos de espera, apuesta que pretende constituirse en una innovación técnica por parte del Gestor Catastral para sus clientes y usuarios.

2. COMPONENTE JURÍDICO

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 1983 de 2019, el Decreto 1608 de 2022 y la resolución 1040 de 2023, el componente jurídico del proceso de implementación catastral está conformado por el conjunto de documentos que permiten acreditar la capacidad jurídica, administrativa e institucional de la entidad territorial responsable. Dicho componente comprende, entre otros aspectos, la verificación de las competencias asignadas por la ley, la estructura organizacional vigente, los actos administrativos que soportan el ejercicio de la función pública correspondiente y, en general, toda la documentación que demuestra la legitimidad y habilitación legal para asumir las tareas propias de la gestión catastral.

En atención a lo anterior, y con el propósito de dar pleno cumplimiento al marco normativo que regula la función catastral multipropósito, la Administración Departamental de Santander presenta de manera ordenada la información que soporta su capacidad jurídica, así como los documentos que acreditan la estructura institucional y las decisiones administrativas adoptadas para garantizar el ejercicio adecuado, transparente y eficiente de las competencias conferidas.

2.1. Marco normativo asociado a la gestión catastral

Decreto 1170 de 2015 (artículo 2.2.2.1.1)

Este decreto define los componentes que integran la capacidad jurídica de las entidades territoriales para ejercer funciones administrativas específicas. En particular, establece que el componente jurídico se soporta en documentos que acrediten la existencia legal, las competencias, la estructura organizacional y la capacidad para asumir responsabilidades públicas. En el contexto del catastro

multipropósito, este artículo sirve de fundamento para demostrar que una entidad territorial cuenta con la habilitación legal necesaria para ejercer la función catastral, siempre que cumpla los requisitos normativos establecidos.

Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo (artículo 79)

El artículo 79 marca un punto de inflexión en la política catastral al permitir que entidades territoriales distintas al IGAC puedan ejercer la función catastral, previa habilitación. Esta disposición introduce formalmente la figura de los gestores catastrales, descentralizando la función y promoviendo la modernización del catastro bajo el enfoque multipropósito. Asimismo, sienta las bases para la interoperabilidad con el registro de la propiedad y otros sistemas de información territorial.

Ley 2294 de 2023 – Plan Nacional de Desarrollo (artículo 47)

Este artículo reafirma y profundiza la política de catastro multipropósito al integrarla al Sistema de Administración del Territorio (SAT). Establece la obligatoriedad del uso de información oficial y actualizada en los procesos de ordenamiento territorial, formalización, adjudicación y regularización de la propiedad. Además, refuerza la interoperabilidad entre catastro, registro, información ambiental y gestión del riesgo, consolidando al catastro como un instrumento central de la planificación territorial.

Resolución 471 de 2020 (modificada por las Resoluciones 529 de 2020 y 197 de 2022)

Esta resolución establece las especificaciones técnicas mínimas que deben cumplir los productos de la cartografía básica oficial de Colombia. Define estándares de escala, exactitud geométrica, estructura de datos y calidad cartográfica, garantizando homogeneidad y confiabilidad en la información base del territorio. Su aplicación es fundamental para el catastro multipropósito, ya que la cartografía básica constituye el

insumo principal sobre el cual se construyen los procesos de formación y actualización catastral.

Resolución 853 de 2022

Mediante esta resolución se adopta el Plan Nacional de Cartografía Básica de Colombia, cuyo objetivo es coordinar, estandarizar y optimizar la producción cartográfica oficial en el país. El plan define responsabilidades institucionales, criterios técnicos y mecanismos de articulación interinstitucional, asegurando que la cartografía básica responda a las necesidades del ordenamiento territorial, el catastro multipropósito y el Sistema de Administración del Territorio.

Resolución 1040 de 2023

La Resolución 1040 de 2023 expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito, compilando y unificando la normatividad técnica dispersa en un solo cuerpo normativo. Regula de manera integral los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral, estableciendo estándares técnicos, procedimientos operativos y criterios de calidad. Constituye la principal referencia técnica vigente para gestores y operadores catastrales.

Resolución IGAC 662 de 2024 – Modelo LADM_COL

Esta resolución adopta y actualiza el modelo de datos LADM_COL, adaptación colombiana del estándar internacional ISO 19152 – Land Administration Domain Model. El modelo permite representar de manera integrada los predios, los derechos, restricciones y responsabilidades, las partes interesadas y las unidades espaciales. Su implementación es clave para garantizar la interoperabilidad entre catastro y registro, así como con otros sistemas del SAT, consolidando una administración moderna y estandarizada del territorio.

2.2. Requisitos normativos para la habilitación como gestor catastral

Requisito	Cumplimiento	Anexo
1.1. Copia simple de la credencial electoral que acredite al Gobernador electo expedida por el Consejo Nacional Electoral y la Registraduría Nacional.	Credencial electoral expedida por el Consejo Nacional Electoral a nombre de JUVENAL DIAZ MATEUS, con c.c. 91.257.312, de fecha 12 de noviembre de 2023	1.1. Credencial.pdf 1.2. Manifestaciones de interés (32 municipios) 1.3. Cédula.pdf 1.4. Nombramiento.pdf 1.5. RUT.pdf
1.2. Carta de intención expedida por los alcaldes municipales, autorizando al Departamento para convertirse en su Gestor Catastral	Oficio de manifestación de interés para que el Departamento de Santander se convierta en gestor catastral, expedida por los alcaldes de los siguientes municipios (39) : CUMPLEN (32) : AGUADA ALBANIA ARATOCA BARICHARA CALIFORNIA CHARALA CHARTA CHIPATÁ	

Estudio de Habilitación

	CONTRATACION	
	COROMORO	
	EL PLAYÓN	
	GUADALUPE	
	GUAVATA	
	GUEPSA	
	HATO	
	JORDAN	
	LA PAZ	
	MACARAVITA	
	ONZAGA	
	PALMAR	
	PALMAS DEL	
	SOCORRO	
	PUENTE NACIONAL	
	SAN JOAQUÍN	
	SAN JOSÉ DE	
	MIRANDA	
	SANTA HELENA DE	
	OPÓN	
	SOCORRO	
	SUAITA	
	SUCRE	
	TONA	
	VALLE DE SAN JOSE	
	VETAS	
	VILLANUEVA	

Estudio de Habilitación

	AMBIGUOS (4): CARCASÍ CIMITARRA CONFINES GAMBITA NO (3): PUERTO WILCHES SABANA DE TORRES SANTA BARBARA	
1.3. Copia de la cédula del representante legal	Copia de la cédula del señor Gobernador JUVENAL DIAZ MATEUS, con c.c. 91.257.312	
1.4. Acta de nombramiento y/o posesión del representante legal	Copia del acta de posesión del señor gobernador JUVENAL DIAZ MATEUS, con c.c. 91.257.312 suscrita en la Notaría 7 de Bucaramanga, Santander, el 29 de diciembre de 2023.	
1.5. RUT	Copia del RUT de la Gobernación de Santander, con NIT 890201235.	

Cuadro 1: Cumplimiento requerimientos jurídicos. Fuente: Elaboración propia. 2025.

Con fundamento en los documentos previamente relacionados y en la verificación efectuada sobre cada uno de los elementos que integran el componente jurídico, se concluye que la Gobernación de Santander da cumplimiento integral a los criterios de habilitación establecidos en el Decreto 1077 de 2015, así como a las disposiciones introducidas por sus modificaciones posteriores contenidas en los Decretos 1983 de 2019, 1608 de 2022 y la resolución IGAC 1043 de 2023

El análisis realizado permite evidenciar que la entidad cuenta con la capacidad jurídica necesaria para asumir las funciones propias de la gestión catastral, al demostrar la existencia de una estructura institucional formalizada, una asignación clara de competencias mediante actos administrativos vigentes y un marco normativo interno que respalda su actuación dentro del ámbito de la función pública delegada.

De igual forma, la documentación aportada acredita que la Gobernación de Santander dispone de la habilitación legal para ejercer la función catastral en los términos exigidos por el modelo de Catastro Multipropósito, garantizando así condiciones adecuadas de legitimidad, seguridad jurídica y cumplimiento normativo. En consecuencia, la entidad territorial se encuentra en capacidad de avanzar en el desarrollo de las actividades técnicas, administrativas y operativas que demanda la implementación catastral en el departamento.

3. COMPONENTE FINANCIERO

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante la Resolución 1040 de 2023, estableció el nuevo régimen de gestión catastral multipropósito y las condiciones de habilitación de gestores catastrales. Para que una entidad territorial (municipio o departamento) sea habilitada como Gestor Catastral, debe cumplir con ciertos indicadores de desempeño. En particular, la resolución exige que los departamentos aspirantes tengan una Medición de Desempeño Departamental (MDD) en su componente de *gestión* calificada en rango medio o alto. Adicionalmente, deben demostrar solidez financiera a través de un diagnóstico de ingresos, gastos y proyecciones a mediano plazo (Marco Fiscal de Mediano Plazo, MFMP), según lo descrito en el Anexo II de la resolución.

En este documento técnico se analiza el comportamiento de los indicadores de desempeño fiscal y administrativo del Departamento de Santander en los últimos cinco años, usando información oficial adjunta (incluyendo el informe de MDD 2023 del DNP, el informe de viabilidad fiscal 2023 del MHCP, información de Terridata DNP actualizada a 2024 etc.). Se estudia cómo estos indicadores inciden en la habilitación de Santander como gestor catastral y se evalúa el impacto socio-fiscal que dicha habilitación podría tener. Finalmente, se presentan proyecciones financieras a 10 años para la operación catastral (ingresos esperados, costos y fuentes de financiación) y se brindan recomendaciones de política pública e institucional para asegurar la sostenibilidad del modelo catastral.

El diagnóstico financiero fue desarrollado y presentado previamente en el documento de diagnóstico general; no obstante, dada su relevancia estratégica y considerando que en él se incorporan los indicadores financieros necesarios para acreditar el cumplimiento de la habilitación, en particular aquellos exigidos por la Resolución 1043 de 2023 del IGAC, dichos elementos se exponen nuevamente en esta sección, con el fin de facilitar su análisis específico y su verificación técnica.

3.1. DIAGNÓSTICO FINANCIERO

3.1.1. Análisis del Desempeño Fiscal de Santander y Viabilidad de la Gestión Catastral

Santander ha mostrado en los años recientes un desempeño administrativo destacado, reflejado en la Medición de Desempeño Departamental (MDD) del DNP. Entre 2020 y 2024, el puntaje MDD de Santander aumentó de 67 a 72,9 puntos, manteniéndose en un rango ALTO, clasificándose dentro del grupo de departamentos de alto desempeño. Este puntaje ubica a Santander en la posición 11 a nivel nacional (de 33 departamentos), gracias a mejoras en sus resultados de desarrollo. Cabe destacar que la resolución 1040 de 2023 exige para habilitación un desempeño mínimo *medio* en la MDD; Santander cumple con holgura este requisito, con un componente de gestión en rango alto según los últimos informes.

Estudio de Habilitación

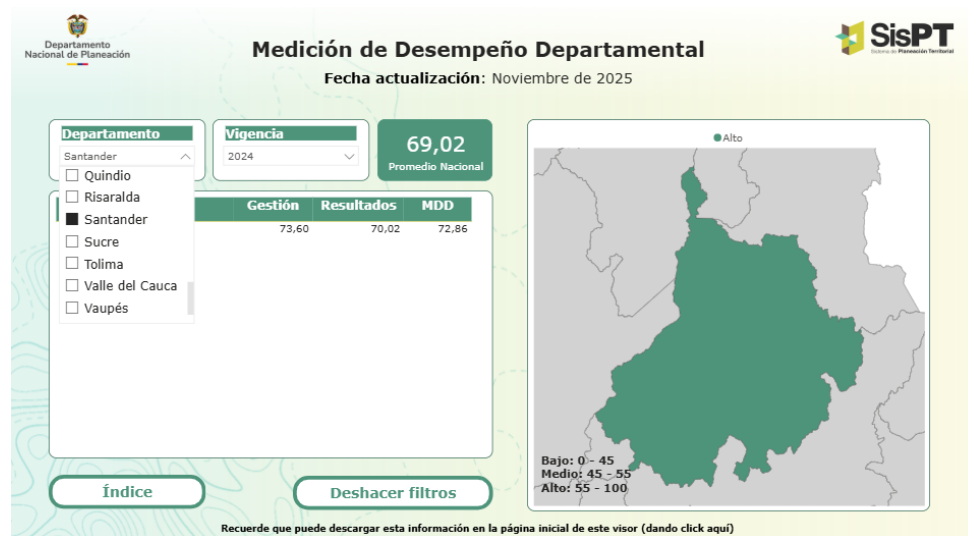


Ilustración 1. Medición del desempeño departamental. SISPT

De igual forma al revisar los históricos del departamento mediante la información disponible mas actualizada por DNP se puede ver que en los últimos 4 años el MDD del departamento se mantiene en un rango ALTO, cumpliendo con el estándar solicitado por la Resolución del IGAC para acceder al proceso de habilitación como gestor catastral para un departamento, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen.

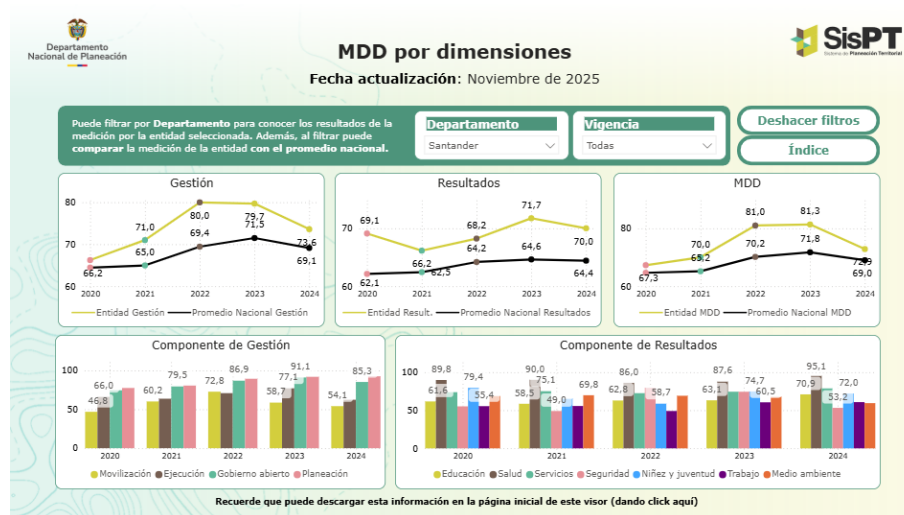


Ilustración 2. Medición de Desempeño Departamental por dimensiones. SISPT

Por el lado fiscal, el Departamento mantiene una posición relativamente sólida pero con retos. El Índice de Desempeño Fiscal (IDF) departamental de Santander se ha clasificado típicamente como *sostenible*. Por ejemplo, en 2018 Santander obtuvo un IDF de 74 puntos, correspondiente a la categoría *sostenible* (puntaje entre 70 y 80) según la clasificación del DNP. Este puntaje implicaba una posición intermedia (rango 14 entre departamentos en 2018)

Estudio de Habilitación

y reflejaba finanzas sanas dentro de límites legales. En años posteriores, Santander ha continuado en rangos de desempeño fiscal aceptables sin señales de riesgo alto aunque el IDF departamental no ha sido de los más altos del país. Esto sugiere que si bien Santander cumple con las reglas fiscales (Ley 617 de 2000, límites de gasto de funcionamiento, endeudamiento, etc.), tiene espacio para mejorar la eficiencia financiera. No se evidencian incumplimientos de la Ley 617: el gasto de funcionamiento departamental representó cerca de 38% de sus ingresos corrientes en 2025 (dentro del límite del 50% para un departamento de categoría especial).



Ilustración 3. Ejecución presupuestal gastos funcionamiento. MFMP 2026-2035. Gobernación de Santander

Adicionalmente, Santander ha mantenido un endeudamiento prudente; incluso en 2020–2023 tuvo endeudamiento neto negativo, es decir, pagó más deuda de la que adquirió, reduciendo su saldo de deuda en esos años. En resumen, los indicadores financieros oficiales retratan a Santander como un departamento fiscalmente estable y con capacidad de ahorro y endeudamiento dentro de rangos manejables – condiciones necesarias para asumir nuevas funciones como la gestión catastral.

Con base en la información encontrada en el Marco fiscal de mediano plazo indicadores como la liquidez a junio de 2025 de 3,98 es positiva indicando que por cada peso de pasivo corriente se cuenta con 3,98 pesos de activos, indicador positivo para el análisis en cuestión.

Estudio de Habilitación

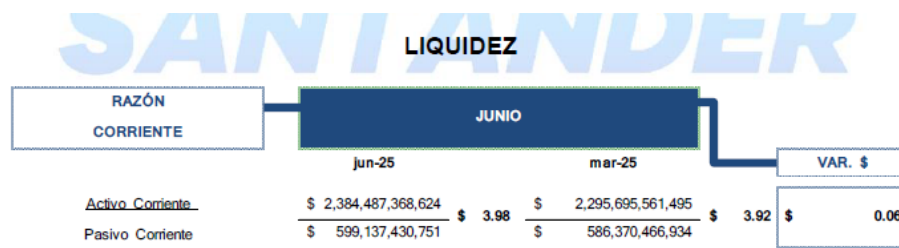


Ilustración 4. Liquidez. MFMP 2026-2035. Gobernación de Santander

En cuanto al endeudamiento el MFMP indica que a junio de 2025 cayó 2,3% respecto al mes de marzo de 2025, pudiéndose concluir disminución de sus pasivos.

Resumen de Indicadores (2018–2024):

- Medición de Desempeño Departamental (MDD) Santander mejoró de 67,31 (2020) a 72,9 (2024). Alcanzó categoría Alto desempeño a partir de 2020, cumpliendo el requisito de habilitación ($\geq$ Medio). Su componente de *gestión* ha estado en nivel /alto, y el de *resultados* mostró un notable incremento reciente.
- Índice de Desempeño Fiscal (IDF) Se mantuvo en categoría Sostenible (70–80 puntos). En 2018 fue de 74 puntos; no presenta deterioros significativos en años posteriores. Cumple límites de gasto y endeudamiento (Ley 617) y muestra capacidad de ahorro moderada.
- Categoría Fiscal del Departamento – Santander es un departamento de categoría Especial o 1 (según ingresos/población), con autonomía fiscal relativa. Alta dependencia de transferencias nacionales en su presupuesto de inversión, pero con esfuerzo importante en generación de ingresos propios.

Estos indicadores evidencian un desempeño fiscal-administrativo favorable. En términos simples, Santander cuenta con finanzas ordenadas y una gestión administrativa eficaz, condiciones que respaldan su *idoneidad* para asumir la gestión catastral.

3.1.2. Análisis Histórico de Ingresos y Gastos Presupuestales

El diagnóstico financiero de Santander en las últimas cinco vigencias muestra tendencias estables de crecimiento moderado en ingresos, con un patrón de déficit fiscal anual cubierto con excedentes de años anteriores. A continuación, se presentan las principales observaciones sobre la evolución de los ingresos y gastos entre 2018 y 2024, con base en datos oficiales del Departamento y del Ministerio de Hacienda:

A continuación, presento la actualización del análisis financiero del Departamento de Santander, integrando los datos de cierre de la vigencia 2024 y las proyecciones contenidas en el Marco Fiscal de Mediano Plazo 2026-2036.

Estudio de Habilitación

Análisis Actualizado del Desempeño Financiero (2020–2024)

El diagnóstico financiero de Santander, actualizado con el cierre de la vigencia 2024, evidencia una recuperación y fortalecimiento de sus finanzas, superando la tendencia de estancamiento de años previos. Se observa un crecimiento robusto en los ingresos totales y una gestión disciplinada del gasto que ha permitido mejorar sustancialmente los indicadores de solvencia.

A continuación, se detallan las observaciones sobre la evolución fiscal con corte a 2024:

▪ Ingresos Totales

En la vigencia 2024, Santander recaudó \$2.51 billones (\$2.511.062 millones), lo que representa un incremento nominal del 8,83% frente a la vigencia 2023 (\$2.307.372 millones). Este desempeño rompe la tendencia de estancamiento real observada anteriormente, impulsado por una gestión de ingresos más efectiva.

Composición:

La estructura de ingresos en 2024 se distribuye así

- Ingresos Tributarios: \$801.027 millones, con un crecimiento del 3,77% frente a 2023.
- Ingresos No Tributarios: \$1.151.161 millones, destacando un notable crecimiento del 29,32% respecto al año anterior, impulsado por transferencias y otros conceptos.
- Recursos de Capital: \$558.873 millones.

Se destaca el comportamiento del Impuesto sobre Vehículos Automotores, que creció un 39,11% en 2024 (\$118.234 millones), gracias a estrategias de fiscalización y recuperación de cartera. Otros tributos como el impuesto al consumo de licores y cigarrillos presentaron decrecimientos (-7,52% y -6,52% respectivamente), lo que resalta la importancia de la diversificación de fuentes.

▪ Gastos Totales

Los gastos ejecutados en 2024 ascendieron a \$2.13 billones (\$2.131.019 millones), lo que representa un aumento del 5,79% respecto a 2023.

Al comparar el recaudo total (\$2.51 billones) con los gastos totales comprometidos (\$2.13 billones), se observa un superávit en la ejecución, lo que indica que el departamento ha logrado cubrir sus obligaciones con los recursos generados en la vigencia, reduciendo la presión sobre el uso de excedentes de años anteriores para cubrir déficits operativos.

Composición

Estudio de Habilitación

- **Gasto de Funcionamiento**

Los gastos de funcionamiento continúan bajo una política de austeridad y control. En 2024, estos ascendieron a \$487.029 millones, con una variación del 5,55% frente a 2023.

- **Indicador Ley 617 de 2000:**

El departamento ha mejorado significativamente su solvencia. Para la vigencia 2024, el indicador de gastos de funcionamiento sobre Ingresos Corrientes de Libre Destinación (ICLD) se ubicó en el 37,77%. Esto cumple holgadamente con el límite legal del 55% para departamentos de primera categoría.

Esta mejora frente a años anteriores (donde rondaba el 45%) ratifica la fortaleza institucional y la capacidad financiera para asumir la estructura operativa requerida para la gestión catastral.

- **Gasto de Inversión**

La inversión pública sigue siendo el componente mayoritario del gasto, alcanzando los \$1.57 billones (\$1.574.444 millones) en 2024, lo que representa un crecimiento del 6,38% frente a 2023.

- **Financiación**

La inversión se mantiene apalancada principalmente en el Sistema General de Participaciones (SGP) y recursos propios.

- **Endeudamiento**

El departamento mantiene un perfil de deuda sostenible. Aunque se aprobó un nuevo cupo de endeudamiento por \$330.000 millones mediante la Ordenanza 041 de 2024 para financiar el Plan de Desarrollo, al corte de junio de 2025 aún no se habían realizado desembolsos de estos nuevos créditos.

- **Calificación de Riesgo:**

La calificadora Value & Risk Ratings afirmó la calificación A+ (Largo Plazo) y VrR 1 (Corto Plazo), indicando una buena capacidad para cumplir compromisos crediticios, lo cual es favorable para financiar la modernización catastral.

3.1.3. Indicadores Relevantes para la Habilitación como Gestor Catastral

Con base en lo anterior, los indicadores que determinan la viabilidad de Santander para ser habilitado como gestor catastral son:

- **Equilibrio y Solvencia Fiscal:** Santander ha superado el patrón de déficits operativos previos, logrando en 2024 un superávit en la ejecución (Recaudo total de \$2.51 billones vs. Gastos comprometidos de \$2.13 billones). Los indicadores de la Ley 2155 de 2021 proyectan un escenario de "Semáforo Verde" para 2026, con

Estudio de Habilitación

una Solvencia (Intereses/Ahorro Operacional) del 12% (límite 60%) y una Sostenibilidad de Deuda del 66% (límite 100%). Esta holgura financiera es la garantía principal de que la habilitación catastral no pondrá en riesgo la estabilidad del ente territorial.

- **Capacidad de Inversión y Endeudamiento:** El departamento demuestra una alta capacidad para financiar el CapEx (inversión inicial) del catastro. La inversión en 2024 ascendió a \$1.57 billones, creciendo un 6,38%. Adicionalmente, cuenta con un nuevo cupo de endeudamiento aprobado por \$330.000 millones (Ordenanza 041 de 2024) y gestiona un cupo adicional de \$170.000 millones respaldado por regalías directas. Esto asegura los recursos necesarios para tecnología y actualización predial sin afectar el flujo de caja corriente o según se presentó en el modelo de viabilidad financiera, se podría acceder fácilmente a crédito de FINDETER, para el apalancamiento de la operación mientras se recupera el dinero vía mayor recaudo de los municipios.
- **Autonomía Financiera (Ingresos Corrientes):** Aunque se mantiene la recepción de transferencias del SGP para salud y educación, el departamento ha fortalecido sus Ingresos Corrientes de Libre Destinación (ICLD), los cuales alcanzaron los \$468.250 millones en 2024 (cumplimiento del 101,9%). El crecimiento de rentas propias como el Impuesto de Vehículos (+39,11%) dota a la entidad de la liquidez necesaria para sostener la operación catastral (OpEx) sin depender exclusivamente de la Nación.
- **Cumplimiento Legal (Ley 617/2000):** Este es el indicador más contundente a favor de la habilitación. Santander cerró 2024 con un indicador de gastos de funcionamiento sobre ICLD del 37,77%, muy por debajo del límite legal del 55%. Esta mejora sustancial (frente al 45% de años anteriores) otorga un margen de maniobra de más de 17 puntos porcentuales, permitiendo incorporar la nueva estructura administrativa del Gestor Catastral sin infringir las normas de responsabilidad fiscal.
- **Calificación de Riesgo:** La percepción de riesgo ha mejorado. En septiembre de 2025, la firma Value & Risk Ratings afirmó la calificación de A+ (Largo Plazo) y VrR 1 (Corto Plazo). Esta calificación certifica que el departamento posee una alta capacidad para cumplir sus compromisos financieros, validando su idoneidad para asumir nuevas competencias de largo plazo como la gestión catastral.

En conclusión, Santander se encuentra en óptimas condiciones para dar el paso de convertirse en gestor catastral. Los datos analizados respaldan su desempeño fiscal responsable y capacidad administrativa, alineados a los criterios nacionales. La habilitación traerá retos de implementación, pero las oportunidades superan los riesgos: un catastro moderno será palanca de desarrollo regional, aumentará la autonomía fiscal municipal y contribuirá a un ordenamiento territorial más justo y eficiente. Con planificación financiera adecuada, apoyo interinstitucional y compromiso político, Santander puede consolidar un modelo catastral sostenible que sirva de referente para otras regiones del país, avanzando en la meta nacional de cobertura catastral multipropósito y fortalecimiento de las finanzas territoriales.

3.2. MODELO FINANCIERO

En conclusión, Santander se encuentra en óptimas condiciones para dar el paso de convertirse en gestor catastral. Los datos analizados respaldan su desempeño fiscal responsable y capacidad administrativa, alineados a los criterios nacionales. La habilitación traerá retos de implementación, pero las oportunidades superan los riesgos: un catastro moderno será palanca de desarrollo regional, aumentará la autonomía fiscal municipal y contribuirá a un ordenamiento territorial más justo y eficiente. Con planificación financiera adecuada, apoyo interinstitucional y compromiso político, Santander puede consolidar un modelo catastral sostenible que sirva de referente para otras regiones del país, avanzando en la meta nacional de cobertura catastral multipropósito y fortalecimiento de las finanzas territoriales.

3.2.1. Fuentes de financiación

El propósito de este apartado es analizar cuáles podrían ser las posibles fuentes de financiación de la gestión catastral en cabeza del departamento de Santander entre las que se cuentan:

- Sistema General de Regalías
- Créditos con FINDETER
- Vigencias futuras excepcionales
- Esquema de Retorno por captura de valor con Municipios
- Diseñar un modelo de gestión catastral integral y cobros coactivos en cabeza del gestor, para dar sostenibilidad al modelo y garantizar el modelo de retorno con el mayor valor predial recaudado.

Sistema General de Regalías (SGR)

Esta es la fuente más robusta para cubrir la inversión inicial masiva (CapEx), específicamente para la formación y actualización catastral física.

Estudio de Habilitación

Los proyectos de catastro multipropósito califican como proyectos de inversión regional. El departamento de Santander puede formular un proyecto bienal ante el OCAD regional bajo la línea de "Fortalecimiento Institucional y Ordenamiento Territorial".

Al revisar el marco fiscal de mediano plazo (MFMP) se identifica que Santander recibió cerca de \$120 mil millones en regalías en el bienio 2021-2022. Se sugiere canalizar una partida suficiente para los costos de inicio de gestión, de conformidad con la necesidad prevista.

El MFMP confirma que la deuda antigua financiada con regalías ya se está pagando, liberando capacidad para nuevos proyectos de inversión financiados directamente con asignaciones del SGR.

PROYECCIÓN SERVICIO DEUDA PÚBLICA (SUPUESTO IBR/DTF AL 10%)									
DEUDA CONTRATADA HASTA DICIEMBRE 2024 (INCLUYE PENDIENTE POR DESEMBOLSAR)									
5	SGR	12.773	3.638	1.738	89				
5.1	Amortizaciones	11.421	3.211	1.633	86				
5.2	Intereses	1.353	427	105	2				
5.3	PROVISION 120%	15.328	4.366	2.086	107				

Ilustración 2. Proyección servicio deuda pública. Marco fiscal mediano plazo Santander. 2026-2036

Contar con recursos del Sistema General de Regalías (SGR) permite adelantar las actividades de mayor costo como la topografía y las visitas de campo, aquellas que representan un costo operativo considerable, sin comprometer el flujo de caja ordinario de la Gobernación, salvaguardando así los recursos destinados al funcionamiento institucional.

Crédito Público con Tasa Compensada (FINDETER)

Dado que el Departamento tiene "semáforo verde" en sus indicadores de deuda, puede acceder a créditos blandos para modernización tecnológica.

Para acceder a esta fuente de financiación se debe solicitar créditos de redescuento a través de FINDETER (Línea de crédito directo o Modernización Territorial) en la cual se incluye una línea especial para catastro multipropósito. Estos créditos suelen tener tasas de interés subsidiadas por el Gobierno Nacional y periodos de gracia de hasta 3 años.



Ilustración 3. Oferta de FINDETER para entes territoriales. FINDETER

El MFMP proyecta que para 2026 el indicador de sostenibilidad de deuda será del 66% (el límite es 100%) y mejorará drásticamente en los años siguientes. El indicador de solvencia es excelente (12% en 2026, límite 60%). Adicional a esto Santander tiene una calificación "A+" (largo plazo) y "VrR 1" (corto plazo), lo que le da acceso preferencial a la banca.

Los recursos permiten la adquisición de la plataforma tecnológica (software de gestión catastral), la dotación de equipos de cómputo, la incorporación de drones para la captura de ortofotografía, así como la adecuación de la oficina del gestor.

Recursos Propios (ICLD - Ingresos Corrientes de Libre Destinación)

Esta fuente debe emplearse con criterios de prudencia, orientándose principalmente a la operación recurrente (OpEx) y no a la inversión inicial (CapEx). En ese sentido, resulta adecuado asignar un porcentaje reducido del orden del 1% al 2% del presupuesto anual de libre destinación, para garantizar la sostenibilidad de la nómina de la unidad catastral y el mantenimiento del software especializado.

El Departamento de Santander ha registrado un crecimiento significativo en sus ingresos tributarios propios (vehículos, registro y licores), con una proyección superior a \$854 mil millones para 2026. El Análisis de Viabilidad indica que la destinación del 2% de los Ingresos Corrientes de Libre Destinación (ICLD) es financieramente viable y no genera desequilibrios fiscales. Adicionalmente, el Departamento cuenta con Recursos del Balance o superávits no ejecutados de vigencias anteriores, que han superado los \$400 mil millones en años recientes y pueden destinarse como capital semilla para la puesta en marcha del proceso.

Estudio de Habilitación

Cooperación Internacional y Banca Multilateral

Esta fuente es estratégica para financiar componentes técnicos y sociales, en la medida en que el catastro multipropósito se concibe como una política de construcción de paz y de gestión ambiental. El acceso a estos recursos se orienta a la gestión de donaciones o asistencia técnica no reembolsable, a través de distintos mecanismos, entre ellos:

- Banco Mundial / BID: A través del Gobierno Nacional (DNP/IGAC), acceder a los fondos del empréstito nacional para catastro multipropósito destinados a regiones.
- Fondos Climáticos: Santander tiene ecosistemas estratégicos (páramos). Se puede presentar el catastro como una herramienta de "Catastro Verde" para frenar la deforestación y formalizar la propiedad rural, atrayendo fondos de agencias como USAID o cooperación europea (UK PACT).
- GIZ - Embajada de Alemania
- Kadaster internacional – Embajada de los Países Bajos
- AFD – Desarrollo territorial sostenible – Agencia francesa de Desarrollo
- SwissTierras – SECO Suiza

Teniendo en cuenta la categoría de los municipios, su alta proporción de suelo rural y la brecha significativa de desactualización catastral, se evidencia una necesidad prioritaria de formalizar la propiedad rural en zonas de posconflicto del departamento de Santander, con el fin de garantizar seguridad jurídica sobre la tierra, fortalecer el ordenamiento territorial y consolidar la gobernanza ambiental, objetivos que se alinean de manera directa con las prioridades de la cooperación internacional.

Esquema de Retorno por captura de valor con Municipios.

Dado que los municipios no tienen liquidez hoy, pero tendrán mayores ingresos mañana gracias a la actualización, este es el mecanismo de sostenibilidad a largo plazo.

El modelo consiste en que el Departamento de Santander asume el costo inicial a través de un convenio donde el municipio se compromete a transferir al Gestor Catastral un porcentaje del incremento real del recaudo predial durante los años post-actualización.

El Análisis indica que 7 de cada 10 municipios están en riesgo financiero y dependen de transferencias, por lo que no pueden pagar por adelantado. Sin embargo, se proyecta que el recaudo predial total podría duplicarse tras la actualización. Ese "dinero nuevo" es la fuente de repago que hace el modelo sostenible sin asfixiar a los municipios.

3.2.2. Costos estimados de la operación catastral

Se identifican los siguientes gastos relacionados con la función del Departamento como Gestor Catastral:

- Gastos de nomina

Estudio de Habilitación

- Plataforma tecnológica
- Arrendamiento sede administrativa
- Equipamiento, muebles y enseres
- Servicios generales, papelería y útiles oficina, otros

A continuación, se presenta su estimación en pesos del año 2026:

3.2.2.1. Gastos de nomina

En la siguiente imagen se presenta la estructura de la nómina necesaria para la Dirección de Gestión Catastral que se propone haga parte del Despacho de la Secretaría de Planeación de la Gobernación de Santander:

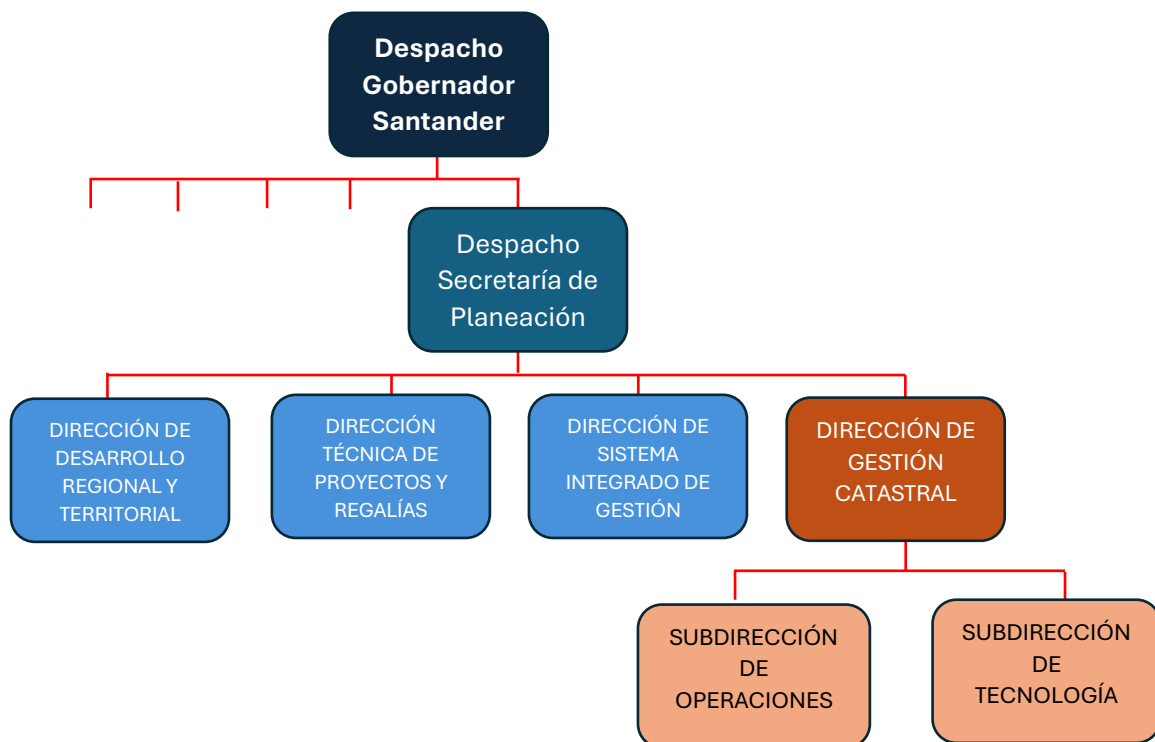


Ilustración 4. Organigrama propuesto Dirección de Gestión Catastral. Elaboración propia. 2025.

Esta dirección estaría compuesta por dos grupos de trabajo, que se encargarían de coordinar los procesos tanto de conservación como de actualización que se contraten a través de un operador, adicional a esto el propósito de este personal de planta es garantizar que la operación se mantenga os 12 meses del año, in interrupciones, tal como lo exige la autoridad catastral al momento de evaluar la solicitud, este grupo estará dedicado a las operaciones es decir a la conservación catastral, venta de servicios y mutaciones en todas sus categorías y el otro grupo dedicado al soporte tecnológico requerido para la operación. En la siguiente imagen se muestra la conformación del personal requerido para cada grupo.

Estudio de Habilitación

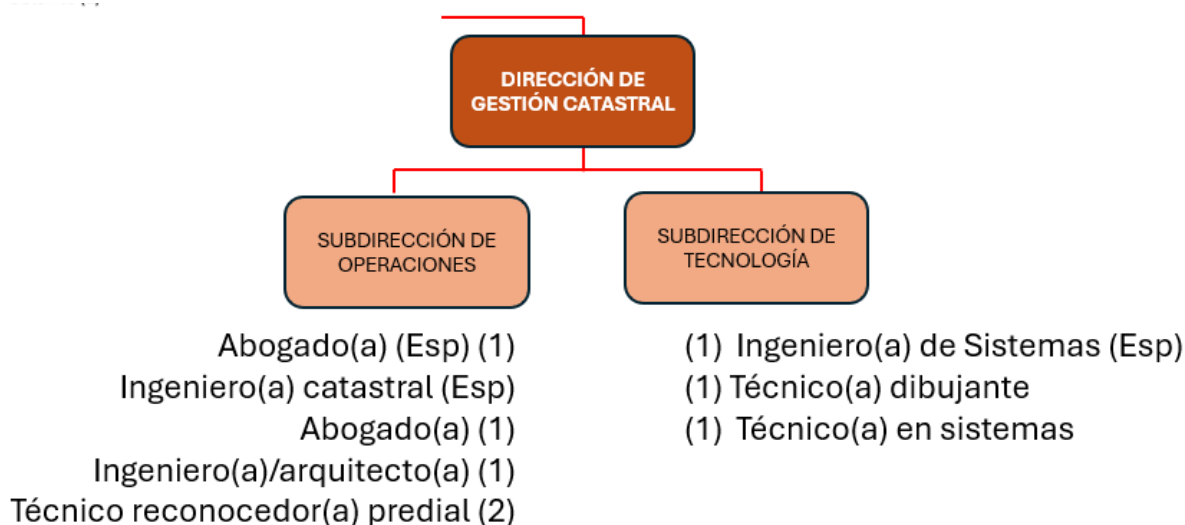


Ilustración 5. Estructura interna administrativa propuesta. Elaboración propia

Cargo	Grado	Cantidad	Total Mensual (Inc. Prestaciones x1.5)
Director de Gestión Catastral	1	1	\$ 23.324.775
Grupo de Operaciones			
Abogado especializado	10	1	\$ 12.716.876
Coordinador Ingeniero Catastral	14	1	\$ 15.741.119
Abogado	10	1	\$ 8.975.849
Ingeniero o arquitecto	10	1	\$ 8.975.849
Avaluador	10	1	\$ 8.975.849
Técnico reconocedor predial	2	2	\$ 11.059.764
Coordinador de grupo de tecnología			
Coordinador Ingeniero de sistemas especializado	14	1	\$ 15.741.119
Técnico dibujante	3	1	\$ 5.636.658
Técnico en sistemas	3	1	\$ 5.636.658
Asistente administrativa	1	2	\$ 10.691.811
TOTAL GASTOS NOMINA			\$ 127.476.324

Tabla 1. Cálculo de costos de nómina mensual dirección de gestión catastral. Elaboración Propia

Su dimensionamiento obedece las funciones que asumirá en el marco de prestación del servicio como gestor catastral, y los salarios corresponden a lo estipulado en el Decreto 029 del 21 de enero de 2022 de la Gobernación de Santander (por el cual se ajusta el incremento salarial), sumando al mes \$127.476.324.

3.2.2.2. Plataforma tecnológica

Con respecto a la plataforma tecnológica, se compone básicamente de: i) un software para la gestión de la información del catastro multipropósito / o servicio en la nube, ii) un software de

Estudio de Habilitación

sistema de información geográfico / o servicio en la nube, iii) hardware para almacenamiento de datos / o servicio en la nube.

Con base en las cotizaciones recibidas en el año 2022 y teniendo en cuenta que en la actualidad se tiene el mismo requerimiento de inversión en tecnología se realizó una indexación a precios de 2025 de las cotizaciones realizadas, de las cuales se tiene que:

Rubro	Detalle	Costo Estimado (Año 1) (INDEXADO A 2025)
Software y Tecnología	Software para la gestión de la información del catastro multipropósito	\$ 297.742.128
	Software (Licencias ESRI)	\$ 2.135.400.949
	Hardware (Nube/Servidores)	\$ 156.618.000
Hardware y Equipos	Dron Fotogrametría (Mavic 3E RTK)	\$ 50.000.000
	Kit GNSS RTK (Base + Rover)	\$ 44.000.000
	Workstations GIS	\$ 34.500.000
TOTAL INVERSIÓN TECNOLÓGICA		\$ 2.718.261.077

3.2.2.3. Espacio físico y muebles y enseres requeridos:

Teniendo en cuenta que la operación catastral implica grandes volúmenes de información, que el proceso de empalme o recibimiento al IGAC va a demandar recibir y almacenar en físico toda la información catastral de los Municipios que hagan parte de la gestoría de la gobernación esto va implicar una gran capacidad de almacenamiento en óptimas condiciones, por lo que se requiere un espacio físico sea oficina o local con una gran bodega de archivo y muebles y enseres mínimos para el desarrollo de las actividades, atención al público y sistema de archivo, para ello se tienen los siguientes costos:

Muebles y Enseres	Adecuación oficina 200m2 y puestos de trabajo	\$ 120.000.000
	Archivo Rodante (Cap. 100k exp)	\$ 70.000.000
TOTAL INVERSIÓN		\$ 190.000.000

3.2.3. Análisis de sostenibilidad financiera

La sostenibilidad financiera del proyecto está basada en una propuesta que mezcla diversas fuentes de financiación para la inversión inicial, considerada la parte más fuerte del proyecto a través de SGR y un crédito con Findeter, el cual tiene una línea especial para financiación de Catastro con tasa preferencial y periodos de gracia.

Estudio de Habilitación

Tal como se evidenció en el título 7.1, el departamento de Santander tiene las condiciones requeridas para acceder a créditos, por su calificación y también se encuentra desarrollando proyectos mediante SGR, los cuales ya se encuentran en proceso de ejecución, lo que le da buena capacidad de endeudamiento.

Como se definió en el Modelo de operación se simularon 3 escenarios así:

- Escenario 1: 39 Municipios
- Escenario 2: 8 Municipios con recaudo superior a 8 mil millones
- Escenario 3: 18 Municipios con recaudo superior a dos mil millones.

La sostenibilidad financiera se basa en la captura de mayor valor o plusvalor (en un porcentaje) que varía dependiendo de cada escenario, sin embargo esta propuesta busca que la gobernación acceda a SGP para inversión inicial, mediante crédito FINDETER financie la operación en el año 1 y 2 mientras se realiza la actualización catastral de algunos municipios y en la medida en la que los recaudos mejoran, mediante el convenio para la actualización y conservación, los municipios se comprometen a transferir un porcentaje del mayor valor recaudado (plusvalor) para cubrir la deuda con intereses del crédito, aportar para el sostenimiento de la planta de personal fija de la dirección y pagar el costo de la conservación de manera permanente.

De esta forma no se verá afectado el flujo de caja de los recursos de libre destinación y aunque la Gobernación asume la deuda y la respalda, tiene asegurado su retorno, mediante la mejora del recaudo predial de los Municipios actualizados.

A continuación se presentan las cifras en las que se basó la simulación para la sostenibilidad:

SIMULADOR GESTOR CATASTRAL - GOBERNACIÓN DE SANTANDER	
ESCENARIO A SIMULAR	
Número de Municipios	39
PARAMETROS FINANCIEROS (FINDETER / REGALÍAS)	
Tasa Interés Findeter (EA)	6,70%
Plazo Crédito (Años)	4,00
Inflación Proyectada	4,50%
Aporte Inicial (Regalías/SGP) - CAPEX	\$ 2.908.261.077
METRICAS OPERATIVAS PROMEDIO	
Predios Promedio por Municipio	3.821
Costo Actualización por Predio (Unitario)	\$ 120.000
Costo Conservación por Predio (Anual)	\$ 120.000
Mayor valor recaudado Promedio	\$ 5.403.292.827

Tabla 2. Simulación financiera para la gestión catastral de Santander. Elaboración propia

Estudio de Habilitación

Esta información contiene la información básica de número de municipios a actualizar y conservar, la tasa del crédito de FINDETER y el plazo en años, así como la inflación proyectada, el valor del CAPEX o la inversión inicial y unos valores promedio de número total de predios por municipio, el valor o costo de la actualización y conservación catastral por predio y un cálculo de mayor recaudo predial promedio con el fin de facilitar los cálculos.

Como se explicó en la sección “Costos estimados de la operación catastral”, se realizó el cálculo de todo lo requerido para garantizar la operación es decir la inversión inicial o CAPEX

PLAN DE INVERSIÓN INICIAL (CAPEX) BASE GESTOR CATASTRAL		
Rubro	Detalle	Costo Estimado (Año)
Software y Tecnología	Software para la gestión de la información del catastro multipropósito	\$ 297.742.128
	Software (Licencias ESRI)	\$ 2.135.400.949
	Hardware (Nube/Servidores)	\$ 156.618.000
Hardware y Equipos	Dron Fotogrametría (Mavic 3E RTK)	\$ 50.000.000
	Kit GNSS RTK (Base + Rover)	\$ 44.000.000
	Workstations GIS	\$ 34.500.000
TOTAL INVERSIÓN TECNOLÓGICA		\$ 2.718.261.077
Muebles y Enseres	Adecuación oficina 200m2 y puestos de trabajo	\$ 120.000.000
	Archivo Rodante (Cap. 100k exp)	\$ 70.000.000
	TOTAL INVERSIÓN INICIAL	\$ 2.908.261.077

Tabla 3. Plan de inversión inicial Gestor Catastral Santander. Elaboración propia.

Después se calculó la estructura de costos o personal tanto de nómina como contratistas así:

Estudio de Habilitación

DESGLOSE DE PERSONAL Y COSTOS				
1. PLANTA CENTRAL (GOBERNACIÓN)				
Cargo	Grado	Cantidad	Salario Mensual (Base)	Total Mensual (Inc. Prestaciones x1.5)
Director de Gestión Catastral	1	1	\$ 15.549.850	\$ 23.324.775
Grupo de Operaciones				
Abogado especializado	10	1	\$ 8.477.917	\$ 12.716.876
Coordinador Ingeniero Catastral	14	1	\$ 10.494.079	\$ 15.741.119
Abogado	10	1	\$ 5.983.899	\$ 8.975.849
Ingeniero o arquitecto	10	1	\$ 5.983.899	\$ 8.975.849
Avaluador	10	1	\$ 5.983.899	\$ 8.975.849
Tecnico reconocedor predial	2	2	\$ 3.686.588	\$ 11.059.764
Coordinador de grupo de tecnologia				
Coordinador Ingeniero de sistemas especializado	14	1	\$ 10.494.079	\$ 15.741.119
Tecnico dibujante	3	1	\$ 3.757.772	\$ 5.636.658
Tecnico en sistemas	3	1	\$ 3.757.772	\$ 5.636.658
Asistente administrativa	1	2	\$ 3.563.937	\$ 10.691.811
TOTAL GASTOS NOMINA				\$ 127.476.324
GASTOS GENERALES				
Alquiler Oficina (Bucaramanga) y bodega		1	\$ 7.000.000	\$ 7.000.000
Servicios Públicos y Conectividad		1	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
Servicios Generales, impresiones y papeleria		1	\$ 8.923.343	\$ 8.923.343
TOTAL GASTOS GENERALES				\$ 18.923.343
TOTAL GASTO FIJO MENSUAL				\$ 146.399.667
TOTAL GASTO FIJO ANUAL				\$ 1.756.796.000
2. EQUIPO ACTUALIZACIÓN (POR LOTE DE MUNICIPIOS)				
El costo de este personal está incluido en la tarifa de \$120.000 por predio.				
3. EQUIPO CONSERVACIÓN (MANTENIMIENTO)				
El costo de este personal está incluido en la tarifa de \$120.000 por predio.				

El valor del costo del personal requerido para actualización y mantenimiento se incluye en el valor total por predio de actualización y de conservación, que fue tasado por personal experto en \$120.000 pesos, teniendo en cuenta otros ejercicios de magnitudes similares y con base en la experiencia del personal a cargo de la consultoría.

3.2.4. Proyecciones presupuestales para la operación

Este flujo de caja permitió calcular el valor y el porcentaje del mayor valor predial recaudado que deberá ser destinado para pagar el proceso de actualización catastral asumido por la Gobernación de Santander, se asumió que el Departamento de Santander tiene un retorno de inversión CERO, ya que su propósito no es generar excedentes por este ejercicio y tampoco déficit, se asume el porcentaje requerido para cubrir la operación anual, pagar el crédito, realizar la actualización y conservación.

Una vez definidos todos los costos se procedió a desarrollar los tres escenarios así:

ESCENARIO 1

Estudio de Habilitación

FLUJO DE CAJA Y MODELO DE RETORNO (CONVENIOS MUNICIPIOS)										
CONCEPTO / AÑO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Fase del Proyecto	Alistamiento	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación
Municipios en Actualización (Nuevos)		10	10	10	9	0	0	0		
Municipios en Conservación (Acumulado)	0	10	20	30	39	39	39	39	39	39
EGRESOS (INVERSIÓN INICIAL Y OPERACIÓN)										
Inversión CAPEX (Tecnología y Dotación)	\$ 2.908.261.077									
Costo Operativo Actualización (Contratistas)	\$ 0	\$ 4.791.437.538	\$ 5.007.052.228	\$ 5.232.369.578	\$ 4.921.043.588	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Costo Nómina Planta Gobernación	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
TOTAL NECESIDAD EFECTIVO ANUAL	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077
FUENTES DE FINANCIACIÓN										
Recursos Regalias / SGP (Cubre CAPEX + Nómina Planta)	\$ 4.665.057.077	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
Desembolsos Crédito Findeter (Cubre Actualización y conservación)	\$ 0	\$ 4.791.437.538	\$ 5.007.052.228	\$ 5.232.369.578	\$ 4.921.043.588	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MODELO DE RETORNO (PAGO MUNICIPIOS)										
Pago Anual Conservación (Municipios -> Gob)		\$ 4.791.437.538	\$ 10.014.104.455	\$ 15.697.108.734	\$ 21.324.522.215	\$ 22.284.125.715	\$ 23.286.911.372	\$ 24.334.822.383	\$ 25.429.889.391	\$ 26.574.234.413
Repago Inversión Actualización (Amortización Prestamo a Gob)			\$ 1.404.998.988	\$ 2.873.222.930	\$ 4.407.516.950	\$ 5.850.520.476	\$ 5.850.520.476	\$ 5.850.520.476	\$ 5.850.520.476	\$ 5.850.520.476
Repago Nómina Planta		\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
TOTAL TRANSFERENCIA MUNICIPIOS A GOB	\$ 0	\$ 6.548.233.539	\$ 13.175.899.444	\$ 20.327.127.664	\$ 27.488.835.165	\$ 29.891.442.191	\$ 30.894.227.848	\$ 31.942.138.860	\$ 33.037.205.867	\$ 34.181.550.890
ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD MUNICIPAL										
Mayor Valor Recaudado (Delta)	\$ 0	\$ 56.464.410.047	\$ 112.928.820.093	\$ 169.393.230.140	\$ 220.211.199.182	\$ 220.211.199.182	\$ 220.211.199.182	\$ 220.211.199.182	\$ 220.211.199.182	\$ 220.211.199.182
% devolución a Gobernación		\$ 6.548.233.539	\$ 13.175.899.444	\$ 20.327.127.664	\$ 27.488.835.165	\$ 29.891.442.191	\$ 30.894.227.848	\$ 31.942.138.860	\$ 33.037.205.867	\$ 34.181.550.890
% devolución requerido anual			11,6%	11,7%	12,0%	12,5%	13,6%	14,0%	14,5%	15,5%
Saldo deuda		\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Saldo acumulado		\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Este escenario contempla los 39 Municipios, los cuales tienen todo tipo de condiciones catastrales, desactualizaciones de mas de 15 años, distancias grandes desde la capital y condiciones de ruralidad adversas, entre otras variables, lo que requiere un esfuerzo de caja mayor y que cada municipio destine en promedio entre e 11,6% y hasta el 15,5% siendo un ejercicio exponencial por la magnitud de la operación.

Condiciones	ESCENARIO 1
	39 MUN
	Todos
Año 1	0
Año 2	11,6%
Año 3	11,7%
Año 4	12,0%
Año 5	12,5%
Año 6	13,6%
Año 7	14,0%
Año 8	14,5%
Año 9	15,0%
Año 10	15,5%

ESCENARIO 2

Este escenario contemplo 8 Municipios con recaudo superiores a los 8 mil millones de pesos y 4 de los cuales tienen actualizaciones catastrales inferiores a 10 años, los otros 4 tienen un rezago superior, sin embargo este ejercicio conservador en magnitud y volumen tiene muy buenos resultados.

Estudio de Habilitación

FLUJO DE CAJA Y MODELO DE RETORNO (CONVENIOS MUNICIPIOS)										
CONCEPTO / AÑO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Fase del Proyecto	Alistamiento	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación
Municipios en Actualización (Nuevos)		2	2	2	2	0	0	0		
Municipios en Conservación (Acumulado)	0	2	4	6	8	8	8	8	8	8
EGRESOS (INVERSIÓN INICIAL Y OPERACIÓN)										
Inversión CAPEX (Tecnología y Dotación)	\$ 2.908.261.077									
Costo Operativo Actualización (Contratistas)	\$ 0	\$ 2.069.727.000	\$ 2.162.864.715	\$ 2.260.193.627	\$ 2.361.902.340	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Costo Nómina Planta Gobernación	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
TOTAL NECESIDAD EFECTIVO ANUAL	\$ 4.665.057.077	\$ 3.826.523.000	\$ 3.919.660.715	\$ 4.016.989.627	\$ 4.118.698.341	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
FUENTES DE FINANCIACIÓN										
Recursos Regalías / SGP (Cubre CAPEX + Nómina Planta)	\$ 4.665.057.077	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
Desembolsos Crédito Findeter (Cubre Actualización y conservación)	\$ 0	\$ 2.069.727.000	\$ 2.162.864.715	\$ 2.260.193.627	\$ 2.361.902.340	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MODELO DE RETORNO (PAGO MUNICIPIOS)										
Pago Anual Conservación (Municipios -> Gob)		\$ 2.069.727.000	\$ 4.325.729.430	\$ 6.780.580.882	\$ 9.447.609.362	\$ 9.872.751.783	\$ 10.317.025.613	\$ 10.781.291.766	\$ 11.266.449.895	\$ 11.773.440.140
Repago Inversión Actualización (Amortización Prestamo a Gob)			\$ 606.908.536	\$ 1.241.127.956	\$ 1.903.887.249	\$ 2.596.470.711	\$ 2.596.470.711	\$ 2.596.470.711	\$ 2.596.470.711	\$ 2.596.470.711
Repago Nómina Planta		\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
TOTAL TRANSFERENCIA MUNICIPIOS A GOB	\$ 0	\$ 3.826.523.000	\$ 6.689.433.966	\$ 9.778.504.837	\$ 13.108.292.611	\$ 14.226.018.494	\$ 14.670.292.324	\$ 15.134.558.477	\$ 15.619.716.607	\$ 16.126.706.852
ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD MUNICIPAL										
Mayor Valor Recaudado (Delta)	\$ 0	\$ 41.920.416.786	\$ 83.840.833.573	\$ 125.761.250.359	\$ 167.681.667.145	\$ 167.681.667.145	\$ 167.681.667.145	\$ 167.681.667.145	\$ 167.681.667.145	\$ 167.681.667.145
% devolución a Gobernación		\$ 3.826.523.000	\$ 6.689.433.966	\$ 9.778.504.837	\$ 13.108.292.611	\$ 14.226.018.494	\$ 14.670.292.324	\$ 15.134.558.477	\$ 15.619.716.607	\$ 16.126.706.852
% devolución requerido anual			9,1%	8,0%	7,8%	7,8%	8,5%	8,7%	9,0%	9,6%
Saldo deuda		\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Saldo acumulado		\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Al revisar los números se obtienen la siguiente información.

Condiciones	ESCENARIO 2
	8 MUN
	Recaudo mayor a 8 mil
Año 1	0%
Año 2	9,1%
Año 3	8,0%
Año 4	7,8%
Año 5	7,8%
Año 6	8,5%
Año 7	8,7%
Año 8	9,0%
Año 9	9,3%
Año 10	9,6%

El porcentaje que se debe destinar del mayor recaudo se encuentra por debajo del 10%, siendo esta una propuesta atractiva para los Municipios involucrados, ya que el restante del mayor valor recaudado, podrá tener libre destinación, mejorar las finanzas de los Municipios y favorecer el desarrollo de proyectos de gran impacto.

ESCENARIO 3

Este escenario contemplo 18 Municipios con recaudos superiores a los 2 mil millones de pesos y mas de 9 municipios tienen actualizaciones de menos de 10 años, los demás tiene actualizaciones un poco más obsoletas.

Estudio de Habilitación

FLUJO DE CAJA Y MODELO DE RETORNO (CONVENIOS MUNICIPIOS)										
CONCEPTO / AÑO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Fase del Proyecto		Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación	Operación
Municipios en Actualización (Nuevos)		4	4	4	4	2	0	0		
Municipios en Conservación (Acumulado)	0	4	8	12	16	18	18	18	18	18
EGRESOS (INVERSIÓN INICIAL Y OPERACIÓN)										
Inversión CAPEX (Tecnología y Dotación)	\$ 2.908.261.077									
Costo Operativo Actualización (Contratistas)	\$ 0	\$ 2.803.776.800	\$ 2.929.946.756	\$ 3.061.794.360	\$ 3.199.575.106	\$ 1.671.777.993	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Costo Nómina Planta Gobernación	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
TOTAL NECESIDAD EFECTIVO ANUAL	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077	\$ 4.665.057.077
FUENTES DE FINANCIACIÓN										
Recursos Regalías / SGP (Cubre CAPEX + Nómina Planta)	\$ 4.665.057.077	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
Desembolsos Crédito Findeter (Cubre Actualización y conservación)	\$ 0	\$ 2.803.776.800	\$ 2.929.946.756	\$ 3.061.794.360	\$ 3.199.575.106	\$ 1.671.777.993	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
MODELO DE RETORNO (PAGO MUNICIPIOS)										
Pago Anual Conservación (Municipios -> Gob)		\$ 2.803.776.800	\$ 5.859.893.512	\$ 9.185.383.080	\$ 12.798.300.425	\$ 15.046.001.937	\$ 15.723.072.024	\$ 16.430.610.265	\$ 17.169.987.727	\$ 17.942.637.175
Repago Inversión Actualización (Amortización a Gob)			\$ 822.154.841	\$ 1.681.306.649	\$ 2.579.120.289	\$ 3.517.335.543	\$ 4.007.553.013	\$ 4.007.553.013	\$ 4.007.553.013	\$ 4.007.553.013
Repago Nómina Planta		\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000	\$ 1.756.796.000
TOTAL TRANSFERENCIA MUNICIPIOS A GOB	\$ 0	\$ 4.560.572.800	\$ 8.438.844.353	\$ 12.623.485.730	\$ 17.134.216.714	\$ 20.320.133.480	\$ 21.487.421.038	\$ 22.194.959.279	\$ 22.934.336.741	\$ 23.706.986.188
ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD MUNICIPAL										
Mayor Valor Recaudado (Delta)	\$ 0	\$ 43.763.883.353	\$ 167.681.667.145	\$ 251.522.500.718	\$ 335.363.334.290	\$ 377.283.751.076	\$ 377.283.751.076	\$ 377.283.751.076	\$ 377.283.751.076	\$ 377.283.751.076
% devolución a Gobernación		\$ 4.560.572.800	\$ 8.438.844.353	\$ 12.623.485.730	\$ 17.134.216.714	\$ 20.320.133.480	\$ 21.487.421.038	\$ 22.194.959.279	\$ 22.934.336.741	\$ 23.706.986.188
% devolución requerido anual		10,4%	5,0%	5,0%	5,1%	5,4%	5,7%	5,9%	6,1%	6,3%
Saldo deuda		\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Saldo acumulado		\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Este ejercicio es interesante en la medida que se maneja un volumen mayor de municipios, sin desbordar la capacidad administrativa y operativa que tendrá la dirección de gestión catastral del Departamento y se requerirá entre el 10 y el 6% del mayor valor recaudado teniendo un comportamiento descendente, lo que es positivo para los municipios.

Condiciones	ESCENARIO 3
	18 MUN
	Recaudo mayor a 2 mil
Año 1	
Año 2	9,1%
Año 3	4,9%
Año 4	5,0%
Año 5	5,1%
Año 6	5,5%
Año 7	5,7%
Año 8	5,9%
Año 9	6,1%
Año 10	6,3%

Estudio de Habilitación

3.2.5. Síntesis financiera

La combinación de fuentes de financiación como SGP, recursos de crédito como FINDETER y la aplicación de la captura de valor (plusvalor) mediante el mayor recaudo, como mezcla de fuentes de financiación, permite la sostenibilidad del proyecto en el tiempo.

Se podrían presentar diversas combinaciones de condiciones y de municipios para seleccionar y avanzar de manera concreta en la habilitación del gestor Catastral, esto requiere compromiso y visión holística, para que los municipios y sus habitantes entiendan que el Catastro Multipropósito es mas que mayores cobros de Predial, que esto se vera reflejado en muchos aspectos positivos para la ciudadanía en general.

La gestión del crédito y del proyecto por SGP es de vital importancia para el empuje inicial del proyecto, afortunadamente el Departamento tiene un marco fiscal de mediano plazo sano y condiciones para crédito de banca.

Se deberá realizar acompañamiento constante a los Municipios, para que realicen la incorporación de temas de actualización catastral desde su ordenamiento territorial (POT), para que lo aterricen a los planes de desarrollo de los futuros gobernantes y para que seguramente actualicen sus estatutos de rentas, para complementar la mejor en el recaudo y la destinación del porcentaje establecido para el proceso de gestión catastral Multipropósito.

CONCLUSIONES

Del análisis integral desarrollado en el presente Estudio de Habilitación se concluye que el Departamento de Santander reúne las condiciones necesarias para habilitarse como gestor predial (gestor catastral), de conformidad con los criterios establecidos en la normativa vigente que regula la política de Catastro Multipropósito en Colombia. Los resultados evidencian que el departamento cuenta con capacidades técnicas, tecnológicas, jurídicas, institucionales, financieras y fiscales suficientes para asumir de manera autónoma, responsable y sostenible la función catastral en los municipios vinculados.

Desde el punto de vista técnico y tecnológico, Santander dispone de una infraestructura robusta basada en plataformas geoespaciales modernas, compatibles con estándares nacionales e internacionales, que permiten la gestión integral de información predial, cartográfica y alfanumérica. La adopción del modelo de datos LADM_COL, la implementación de sistemas de información geográfica interoperables, la capacidad para publicar servicios geográficos en la web, la integración con el

Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) y el diseño de herramientas estratégicas como el observatorio inmobiliario, demuestran que el departamento cuenta con los medios tecnológicos necesarios para garantizar calidad, trazabilidad, seguridad y actualización permanente de la información catastral.

Desde la perspectiva jurídica, se verifica que el Departamento de Santander cuenta con plena capacidad legal para ejercer la función catastral, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1170 de 2015, el Decreto 1983 de 2019, el Decreto 148 de 2020 y la Resolución Única 1040 de 2023, así como en los planes nacionales de desarrollo y documentos CONPES que estructuran la política pública. El análisis del marco normativo demuestra coherencia entre la competencia territorial, la estructura administrativa departamental y los requisitos exigidos para la habilitación como gestor, sin identificarse impedimentos jurídicos para el ejercicio de dicha función.

En el ámbito institucional y administrativo, el departamento evidencia una estructura organizacional sólida, con dependencias estratégicas como la Secretaría de Planeación, la Secretaría de Hacienda, la Secretaría de Gobierno y las instancias de gestión del riesgo, capaces de articularse para liderar la operación catastral. La disponibilidad de talento humano calificado, la definición de roles y responsabilidades, y la capacidad para brindar asistencia técnica a los municipios, garantizan una gobernanza territorial efectiva y una operación catastral coordinada, alineada con los principios de eficiencia, descentralización y fortalecimiento institucional.

Desde el enfoque financiero y fiscal, el análisis del desempeño fiscal y administrativo del departamento demuestra sostenibilidad presupuestal, capacidad de gestión de recursos y viabilidad económica para asumir la función catastral. Los indicadores financieros, el comportamiento histórico de ingresos y gastos, y la evaluación del impacto sociofiscal de la habilitación evidencian que la operación catastral puede desarrollarse sin comprometer la estabilidad financiera del departamento y, por el contrario, constituye una oportunidad para fortalecer las finanzas municipales, mejorar el recaudo del impuesto predial y optimizar la asignación de recursos públicos.

En consecuencia, se concluye que el Departamento de Santander cumple integralmente con los requisitos establecidos para su habilitación como gestor predial, no solo desde una perspectiva formal, sino desde un enfoque sustantivo que garantiza capacidad real de operación, sostenibilidad y alineación con los objetivos del Catastro Multipropósito. La habilitación del departamento representa una apuesta

Estudio de Habilitación

estratégica por la modernización de la administración del territorio, el fortalecimiento de la seguridad jurídica, la mejora del ordenamiento territorial y la consolidación de un modelo de gobernanza basado en información confiable, interoperable y orientada al desarrollo sostenible.

REFERENCIAS

Normatividad nacional

Acto Legislativo 01 de 2017. (2017). *Por medio del cual se establece la Reforma Rural Integral en el marco del Acuerdo Final de Paz*. Congreso de la República de Colombia.

CONPES 3859. (2018). *Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano*. Departamento Nacional de Planeación.

CONPES 3951. (2018). *Concepto favorable para contratar crédito externo con banca multilateral para financiar el programa de catastro multipropósito*. Departamento Nacional de Planeación.

CONPES 3958. (2019). *Estrategia para la implementación de la política pública de Catastro Multipropósito*. Departamento Nacional de Planeación.

CONPES 4007. (2020). *Estrategia para el fortalecimiento de la gobernanza en el Sistema de Administración del Territorio*. Departamento Nacional de Planeación.

Decreto 1983 de 2019. (2019). *Por el cual se reglamenta la habilitación de gestores catastrales y se dictan otras disposiciones*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Decreto 148 de 2020. (2020). *Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Catastro Multipropósito*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Ley 14 de 1983. (1983). *Por la cual se fortalecen los fiscos municipales*. Congreso de la República de Colombia.

Leu 1454 de 2011 (2011) *Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones*. Congreso de la República de Colombia.

Ley 2200 de 2022 (2022). *Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los departamentos*. Congreso de la República de Colombia.

Ley 2294 de 2023. (2023). *Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026: Colombia Potencia Mundial de la Vida*. Congreso de la República de Colombia.

Resolución 388 de 2020. (2020). *Especificaciones técnicas para los productos de información catastral multipropósito*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Resolución 499 de 2020. (2020). *Por la cual se adopta el modelo extendido Catastro–Registro al modelo LADM_COL*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Resolución 509 de 2020. (2020). *Por la cual se modifican artículos y anexos de la Resolución 388 de 2020*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Estudio de Habilitación

Resolución 1149 de 2021. (2021). *Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Resolución 1040 de 2023. (2023). *Resolución única de la gestión catastral multipropósito*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Resolución 746 de 2024. (2024). *Por la cual se modifica parcialmente la Resolución 1040 de 2023*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Fuentes institucionales y técnicas

Departamento Nacional de Planeación. (2024). *Terridata*. <https://www.dnp.gov.co>

Departamento Nacional de Planeación. (2024). *Sistema de Medición de Desempeño Municipal y Departamental (SISPT-MDD)*. <https://www.dnp.gov.co>

Departamento Nacional de Planeación. (2024). *Marco Fiscal de Mediano Plazo Territorial 2025–2036*. <https://www.dnp.gov.co>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2024). *Fichas territoriales*. <https://www.dane.gov.co>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2024). *Geoportal IGAC*. <https://mapas.igac.gov.co>

Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales. (2024). *Catálogo ambiental IDEAM*. <https://www.ideam.gov.co>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio & Departamento Nacional de Planeación. (2024). *Colombia OT – Repositorio de Planes de Ordenamiento Territorial*. <https://colombiaot.gov.co>

Superintendencia de Notariado y Registro. (2024). *Sistema de información registral*. <https://www.supernotariado.gov.co>

Sistemas de Información Territoriales de Santander

Corporación Autónoma Regional de Santander. (2024). *SIG CAS – Sistema de Información Geográfica*. <https://www.cas.gov.co>

Corporación Autónoma Regional de Santander. (2024). *SIG CAS – Datos Abiertos*. <https://www.cas.gov.co/datosabiertos>

Gobernación de Santander. (2024). *Central de Analítica Territorial*. <https://www.santander.gov.co>

Estudio de Habilitación

Información geoespacial y cartográfica

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023). *Ortoimágenes de Santander*. IGAC.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023). *Modelo Digital de Terreno (MDT)*. IGAC.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2024). *Colombia en Mapas*.
<https://www.colombiaenmapas.gov.co>

IDEAM. (2023). *Coberturas de la tierra de Colombia*. IDEAM.

Bibliografía complementaria

FAO. (2012). *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure*. Food and Agriculture Organization of the United Nations.

ISO. (2012). *ISO 19152: Land Administration Domain Model (LADM)*. International Organization for Standardization.

OCDE. (2023). *Revisión de la gobernanza pública en Colombia*. Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

ONU-Hábitat. (2020). *Principios para la administración moderna del territorio*. ONU-Hábitat.

Banco Mundial. (2019). *Modernización catastral y ordenamiento territorial en América Latina*. Banco Mundial.