INFORME DE AVANCE DE LA GESTIÓN

CONVENIO CAR-CONV-INT-2988-2024

PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DEL MUNICIPIO DE PANDI

PROCESO DE CONSERVACIÓN DINÁMICA CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DEL MUNICIPIO DE EL COLEGIO, TENA Y VILLAPINZÓN

PERIODO COMPRENDIDO

01 de noviembre de 2025 al 31 de mayo de 2026

MUNICIPIOS

PANDI, EL COLEGIO, TENA Y VILLAPINZÓN

ELABORADO

01 DE JUNIO DE 2026

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

CATASTRO MULTIPROPÓSITO EN COLOMBIA

Marco normativo, etapas de actualización, conservación catastral e importancia de la gestión territorial

1. Concepto de catastro multipropósito

El catastro multipropósito es el modelo de gestión de la información predial que integra los componentes físico, jurídico, económico y fiscal de los inmuebles, superando la concepción tradicional del catastro centrada casi exclusivamente en fines fiscales. Bajo este enfoque, la información catastral se constituye en un insumo transversal para el ordenamiento territorial, la seguridad jurídica de la tenencia, la formulación de política pública, la planeación del desarrollo rural y urbano, la gestión ambiental y la financiación municipal a través del impuesto predial.

La Ley 1955 de 2019 (art. 79) define la gestión catastral como un servicio público que comprende las operaciones técnicas y administrativas orientadas a la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque multipropósito. Esta definición marca el tránsito hacia un modelo descentralizado, prestado por gestores catastrales habilitados, bajo la regulación y autoridad técnica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

2. Marco normativo vigente

La política de catastro multipropósito se soporta en un conjunto articulado de normas constitucionales, legales, de política pública (CONPES) y reglamentarias, entre las que se destacan:

2.1. Marco constitucional y legal

- Constitución Política de Colombia (1991), arts. 58, 60, 332, 333 y 334 — función social de la propiedad, intervención del Estado en la economía y distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo.
- Acto Legislativo 01 de 2017 — implementación del Acuerdo Final de Paz, incluida la reforma rural integral y el catastro multipropósito como instrumento habilitante.
- Ley 1955 de 2019 (art. 79) — Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, crea el servicio público de gestión catastral y el enfoque multipropósito.
- Ley 1995 de 2019 — normas catastrales e impuesto predial; límites al incremento del IPU tras procesos de actualización (IPC + 8 puntos porcentuales, con tope del 100% respecto al impuesto del año anterior según Ley 44 de 1990).
- Ley 2294 de 2023 — Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia, Potencia Mundial de la Vida"; consolida el catalizador de consolidación del catastro multipropósito y tránsito hacia el Sistema de Administración del Territorio (SAT).

2.2. Documentos de política pública (CONPES)

- CONPES 3859 de 2018 — política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano; define fase piloto y expansión progresiva nacional.

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

- CONPES 3951 de 2018 — concepto favorable para financiar con banca multilateral el programa de adopción del catastro multipropósito.
- CONPES 3958 de 2019 — estrategia de implementación de la política, orientada a un catastro integral, actualizado, interoperable con el registro de la propiedad.
- CONPES 4007 de 2020 — estrategia de fortalecimiento de la gobernanza del Sistema de Administración del Territorio (SAT).

2.3. Decretos y resoluciones reglamentarias

- Decreto 1983 de 2019 — habilitación de gestores catastrales y requisitos de idoneidad de los operadores catastrales.
- Decreto 148 de 2020 — decreto marco: definiciones, obligaciones de los actores, procedimientos del enfoque multipropósito, directrices económicas y de inspección, vigilancia y control.
- Decreto 846 de 2021 — modifica la estructura del IGAC.
- Decreto 0462 de 2025 — reglamenta parcialmente los arts. 45 y 46 de la Ley 2294 de 2023 en relación con la política de catastro multipropósito.
- Resolución 388 de 2020 — especificaciones técnicas de los productos de formación catastral con enfoque multipropósito.
- Resolución 1040 de 2023 — reglamento técnico vigente de la formación, actualización y conservación catastral con enfoque multipropósito; establece porcentajes de aplicación del valor comercial cuando no hay pronunciamiento municipal (Título 4, art. 4.7.2).

Este marco articula la actuación del IGAC como autoridad reguladora nacional, de los gestores catastrales (entidades nacionales o territoriales habilitadas, o catastros descentralizados como el de Bogotá, Medellín, Cali y Cundinamarca) y de los operadores catastrales, contratados para ejecutar labores operativas de campo y oficina.

3. Etapas del proceso de actualización catastral

De acuerdo con el Procedimiento de Formación y/o Actualización Catastral con Enfoque Multipropósito (PC-GCT-01) del IGAC, el proceso se estructura en tres grandes etapas secuenciales, precedidas y acompañadas por actividades transversales de aseguramiento de calidad, gestión social y comunicaciones.

3.1. Etapa preoperativa

Corresponde al alistamiento y planeación del proyecto. Incluye el diagnóstico catastral del municipio (estado de la información física, jurídica y económica), la definición del alcance y la focalización territorial, la elaboración del plan de gestión integral del proyecto, la gestión de recursos y, cuando aplica, la contratación del operador catastral. Esta etapa culmina con la expedición del acto administrativo que formaliza y ordena el inicio del proceso de actualización.

3.2. Etapa operativa

Es la fase de ejecución técnica en terreno y oficina. Comprende las interlocuciones sociales e institucionales con la comunidad y las autoridades locales, la identificación predial,

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

registral y económica de los inmuebles, el levantamiento y verificación de los componentes físico (cartografía y linderos), jurídico (situación de tenencia y derechos) y económico (zonas homogéneas y valores), la consolidación de las bases de datos catastrales y el control de calidad de la información recolectada.

3.3. Etapa post-operativa

Incluye la validación final e integrada de los componentes físico, jurídico y económico, la socialización y exposición pública de los resultados a la administración municipal, el Concejo, la Personería y la comunidad, y el cierre del proceso mediante la expedición y publicación en el Diario Oficial del acto administrativo de inscripción o renovación de la inscripción en la base de datos catastral, que declara la entrada en vigencia de la información para el municipio.

Etapa	Momento clave	Producto principal
Preoperativa	Alistamiento y planeación	Diagnóstico catastral y acto administrativo de inicio
Operativa	Levantamiento e integración de componentes	Base predial física, jurídica y económica consolidada
Post-operativa	Validación y cierre	Acto administrativo de inscripción y entrada en vigencia

4. Conservación catastral

La conservación catastral es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente y actualizada la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios físicos, jurídicos o económicos que sufren los bienes inmuebles con posterioridad a un proceso de formación o actualización. A diferencia de la actualización —que interviene de manera masiva un municipio en un momento determinado—, la conservación opera de forma continua y puede adelantarse a solicitud de parte (trámites como mutaciones, segregaciones, englobes, rectificaciones de área o cabida y linderos) o de oficio, cuando el gestor catastral detecta cambios a través de cruces de información con otras entidades.

- Métodos directos: requieren visita de campo para verificar la realidad física, jurídica o económica del predio.
- Métodos indirectos: se soportan en el cruce e interoperabilidad con información oficial de otras entidades (notariado y registro, curadurías, autoridades ambientales, entre otras), sin necesidad de visita física.

La conservación catastral es determinante para la sostenibilidad de la inversión realizada en la actualización: sin un proceso de conservación efectivo, la información catastral se deteriora progresivamente y pierde vigencia frente a la dinámica real del territorio (nuevas construcciones, subdivisiones, cambios de uso, transferencias de dominio). Por ello, la normatividad vigente (Resolución 1040 de 2023) exige a los gestores catastrales establecer mecanismos permanentes de interoperabilidad y de atención de solicitudes ciudadanas

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

como parte de su operación ordinaria, incluso durante la ejecución de nuevos procesos de actualización.

5. Importancia de la gestión catastral en el ámbito territorial

La gestión catastral trasciende el ámbito estrictamente técnico y fiscal para convertirse en un eje articulador de la gobernanza territorial, en la medida en que su información es insumo simultáneo para múltiples políticas públicas y para la actuación coordinada de entidades de los niveles nacional, departamental y municipal:

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC): autoridad catastral nacional; define la política, regula y supervisa a los gestores catastrales.
- Gestores catastrales departamentales o distritales (p. ej. Agencias Catastrales departamentales, Unidades Administrativas Especiales de Catastro Distrital): prestan el servicio público catastral en los municipios habilitados, ejecutando los procesos de formación, actualización y conservación.
- Administraciones municipales (alcaldías y concejos municipales): participan en la socialización de resultados, definen el porcentaje del avalúo catastral aplicable al impuesto predial y usan la información catastral como base del estatuto tributario municipal y del ordenamiento territorial (POT/PBOT/EOT).
- Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP): garantizan la interoperabilidad entre la información catastral y la registral, condición esencial del enfoque multipropósito.
- Agencia Nacional de Tierras (ANT) y entidades de reforma rural: utilizan la información catastral para procesos de formalización, adjudicación y regularización de la propiedad rural.
- Departamento Nacional de Planeación (DNP) y Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE): articulan el catastro con la planeación del desarrollo, el Sistema de Administración del Territorio (SAT) y la producción estadística oficial.
- Autoridades ambientales y entidades territoriales indígenas y étnicas: aportan y reciben información sobre restricciones, áreas protegidas y territorios colectivos, bajo enfoques diferenciales e interculturales.

Esta articulación multinivel es la que permite que el catastro multipropósito trascienda su función recaudatoria tradicional y se convierta en la columna vertebral del Sistema de Administración del Territorio (SAT): un ecosistema de información interoperable que soporta la seguridad jurídica de la propiedad, la equidad en la distribución de cargas tributarias, la planeación del desarrollo local y regional, la gestión de riesgos y la protección ambiental. La calidad y actualidad de la información catastral condiciona, en consecuencia, la eficacia de la gestión pública territorial en su conjunto, razón por la cual su fortalecimiento continuo —a través de procesos de actualización y conservación bien ejecutados— constituye una prioridad de política pública nacional.

6. Conclusiones

- El catastro multipropósito colombiano cuenta con un marco normativo robusto y en desarrollo (Constitución, leyes, CONPES, decretos y resoluciones técnicas),

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

consolidado recientemente mediante la Ley 2294 de 2023 y la Resolución 1040 de 2023.

- El proceso de actualización catastral se ejecuta mediante tres etapas secuenciales —preoperativa, operativa y post-operativa— que garantizan planeación, levantamiento técnico riguroso y cierre formal con efectos jurídicos y fiscales.
- La conservación catastral es el complemento indispensable de la actualización: asegura que la información se mantenga vigente de manera permanente frente a los cambios reales del territorio.
- La gestión catastral requiere la actuación coordinada de entidades nacionales, departamentales y municipales, lo que la convierte en un instrumento estratégico de gobernanza territorial y en insumo esencial para el Sistema de Administración del Territorio (SAT).

MUNICIPIO DE PANDI, CUNDINAMARCA — VIGENCIA 2026

COMPONENTE ECONÓMICO – ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO

1. Objeto y alcance del proceso

Este documento resume, como insumo para el informe consolidado de gestión (que integrará adicionalmente los procesos jurídico y físico-predial), el desarrollo del componente económico dentro del proyecto de actualización catastral con enfoque multipropósito del municipio de Pandi, ejecutado por la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC) conforme al Formato de Memoria Técnica PRFA03-0000-0000-FO11.

El objeto del componente económico fue determinar los valores catastrales (terreno y construcción) de los predios urbanos y rurales del municipio, mediante el estudio de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHGE), en cumplimiento del instructivo IGAC IN-FAC-PC03-01.

2. Metodología aplicada

Se adoptó la metodología de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, sustentada en la teoría de rentas urbanas, mediante tres frentes de trabajo articulados:

- Recolección de información de mercado: datos de internet georreferenciados y captura en campo.
- Análisis: depuración, clasificación PH/NPH y procesamiento estadístico de la información.
- Avalúos de puntos muestra: cobertura de todas las zonas y usos existentes en el área de estudio.

Las ZHF se definieron a partir de variables como norma de uso, topografía, infraestructura vial, servicios públicos y disponibilidad de aguas. A partir de estas se derivaron las ZHGE, agrupando valores de m² en orden descendente y garantizando que el valor máximo aceptado por zona no superara el 10% de dispersión estadística.

3. Resultados obtenidos

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

3.1 Zona urbana

- 42 Zonas Homogéneas Físicas identificadas.
- 8 Zonas Homogéneas Geoeconómicas vigentes.
- Rango de valores: entre $72.300 y $900.000 por m².

3.2 Zona rural

- 626 Zonas Homogéneas Físicas identificadas.
- 12 Zonas Homogéneas Geoeconómicas vigentes.
- Rango de valores: entre $7.800.000 y $1.100.000.000 por hectárea (equivalente a $780 – $110.000 por m²).

Los resultados fueron soportados mediante fichas técnicas ilustrativas por cada ZHGE, mapas de valor por sector y su respectiva georreferenciación, permitiendo trazabilidad territorial de cada zona.

Ámbito	ZHF	ZHGE	Rango de valores
Urbano	42	8	$72.300 – $900.000 / m²
Rural	626	12	$7.8M – $1.100M / ha

4. Instrumentos técnicos de valoración

Para la liquidación masiva de construcciones se diseñaron modelos de regresión no lineal ($Y = aX^b$) diferenciados por tipología de uso — residencial, comercial, institucional/bodegas y anexos — calibrados mediante análisis de precios unitarios (APU) y el método de depreciación de Fitto y Corvini. Cada modelo entrega una tabla de valores según el puntaje de calificación física del predio (escala 1 a 100).

Adicionalmente se definieron reglas especiales de liquidación y avalúos especiales para predios cuyas características individuales (área, forma, ubicación, estado de conservación) no se ajustan a la asignación de valores masivos.

5. Control de calidad

Se aplicaron formatos de validación en cada etapa (investigación económica, mapeo de ZHF y ZHGE, presupuestos de construcción, modelo de regresión). Como control final, se generaron reportes de incrementos comparando la vigencia 2025 vs. 2026, verificando:

- Que todo predio tuviera avalúo de terreno asociado a una ZHG.
- Que todo predio con área construida tuviera uso y tipología correctamente liquidados.
- Coherencia económica en predios de gran área o valor.
- Explicación razonada de variaciones atípicas frente a la vigencia anterior.

6. Socialización y adopción institucional

Concluida la intervención técnica y jurídica, la ACC presentó y entregó oficialmente las proyecciones de valores comerciales en mesa de trabajo con la Alcaldía Municipal, el Concejo, la Personería y representantes de la comunidad (31 de octubre de 2025).

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

Al no existir pronunciamiento municipal dentro del término establecido, se aplicó de oficio lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 4.7.2 de la Resolución 1040 de 2023: el avalúo catastral corresponde al 60% del valor comercial determinado, disposición vigente desde el 1 de enero de 2026.

7. Estado del proceso de actualización en el Municipio de Pandi

El proceso de actualización catastral en el municipio de Pandi cuenta con estado de cumplimiento al 100%, según se detalla a continuación:

No.	Actividad	Descripción	% Ejec.	Estado
1	**Alistamiento y planeación operativa**	Definición del cronograma, recursos y socialización institucional del proceso con la Alcaldía de Pandi y la comunidad.	**100%**	Finalizada
2	**Diagnóstico y reconocimiento territorial**	Verificación de límites municipales y delimitación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas (ZHF/ZHGE).	**100%**	Finalizada
3	**Captura de información física, jurídica y económica**	Levantamiento predial en campo de la totalidad de los predios urbanos y rurales del municipio.	**100%**	Finalizada
4	**Control de calidad y validación de la información**	Verificación técnica y jurídica de la información capturada, conforme a los requisitos del Decreto 148 de 2020.	**100%**	Finalizada
5	**Estructuración de la base de datos LADM_COL**	Migración e integración de la información predial al modelo de datos LADM_COL.	**100%**	Finalizada
6	**Determinación de avalúos catastrales**	Aplicación de la metodología de valoración predial conforme a la Resolución IGAC 1040 de 2023.	**100%**	Finalizada
7	**Expedición de actos administrativos**	Emisión de las resoluciones de actualización catastral	**100%**	Finalizada
8	**Atención de reclamaciones y recursos**	Trámite de las solicitudes de revisión presentadas por los usuarios durante el periodo de reclamación.	**100%**	Finalizada
9	**Entrega final e incorporación al sistema catastral**	Entrega del producto LADM_COL a la ACC/IGAC.	**100%**	Finalizada

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

8. Conclusiones para el informe consolidado

- El componente económico se desarrolló de forma completa y documentada, con soporte metodológico (IGAC IN-FAC-PC03-01) y trazabilidad estadística por zona.
- Los productos entregados (ZHF, ZHGE, modelos de regresión, fichas técnicas, mapas) constituyen insumo directo para la Resolución de Valores No. 244 de 2025.
- El avalúo catastral vigente 2026 corresponde al 60% del valor comercial, por ausencia de pronunciamiento municipal.
- Este proceso deberá articularse en el informe final con los componentes jurídico y físico-predial para una visión integral del proyecto de actualización catastral de Pandi.

CONSERVACIÓN CATASTRAL DINÁMICA

Avance de gestión — Municipios de El Colegio, Tena y Villapinzón (Cundinamarca)

1. Concepto de conservación dinámica

La conservación catastral dinámica es la modalidad de conservación que incorpora, de manera permanente y continua, los cambios físicos, jurídicos y económicos que experimentan los predios con posterioridad a un proceso de formación o actualización catastral. A diferencia de una intervención masiva, opera mediante la atención individual de trámites —mutaciones, segregaciones, englobes, rectificaciones de área, linderos o cabida, cambios de destino económico, entre otros—, formalizados a través de actos administrativos expedidos por el gestor catastral competente, en este caso la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC).

Este proceso es el que garantiza que, una vez culminada la actualización catastral con enfoque multipropósito de un municipio, la información predial se mantenga vigente y refleje la realidad del territorio de forma permanente, evitando el rezago que tradicionalmente afectaba al catastro bajo el modelo convencional.

2. Estado de avance por municipio

Con corte a la fecha del presente informe, el proceso de conservación dinámica presenta los siguientes resultados en los tres municipios objeto de seguimiento:

Municipio	Estado del proceso	Avance	Actos administrativos
El Colegio	Culminado	100%	462
Tena	En ejecución	10%	253 (conjunto Tena–Villapinzón)
Villapinzón	En ejecución	10%	253 (conjunto Tena–Villapinzón)

El municipio de El Colegio culminó en su totalidad el proceso de conservación dinámica adelantado, con la expedición de 462 actos administrativos que resolvieron las solicitudes y novedades prediales identificadas, dejando la base catastral consolidada y vigente.

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

Por su parte, los municipios de Tena y Villapinzón registran de manera conjunta un avance del 10% frente a la meta proyectada, con un total de 253 actos administrativos expedidos a la fecha. Este resultado refleja el inicio de la operación de conservación en ambos territorios, cuya ejecución continuará de forma progresiva hasta alcanzar la cobertura total prevista.

3. Importancia de la conservación dinámica

- Sostiene en el tiempo la inversión técnica y económica realizada en los procesos de formación y actualización catastral.
- Brinda seguridad jurídica permanente a los propietarios y poseedores, al reflejar oportunamente cambios en la tenencia y en las características físicas de los predios.
- Garantiza la actualidad de la base gravable del impuesto predial unificado, soporte fiscal fundamental de los municipios.
- Facilita la interoperabilidad con otras entidades (notariado y registro, curadurías, autoridades ambientales), reduciendo el rezago histórico entre la realidad predial y la información oficial.

4. Conclusiones

- El municipio de El Colegio culminó su proceso de conservación dinámica con 462 actos administrativos, quedando su base catastral plenamente actualizada.
- Los municipios de Tena y Villapinzón se encuentran en etapa inicial de ejecución, con un avance conjunto del 10% y 253 actos administrativos expedidos.
- Se recomienda dar continuidad a la operación en Tena y Villapinzón para alcanzar la cobertura total, replicando la gestión que permitió el cierre exitoso en El Colegio.

Elaboró:

PAOLA MARTÍNEZ
Directora de operaciones catastrales
Contratista SCAF

Revisó:

RHONAL DONATO PÉREZ
Apoyo a la supervisión
Profesional Especializado

Aprobó

ANGELA MILENA PINEDA ROJAS
Supervisora de Convenio
Subgerente de Conservación Actualización y Formación

Gobernación de Cundinamarca
Av. Boyacá #50-34 - Barrio Normandía - Bogotá D.C.
Celular: 3225089900
atencionalciudadano@acc.gov.co – www.acc.gov.co
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co