



**Departamento Administrativo Nacional de  
Estadística**

**DANE**

**Instituto Geográfico  
Agustín Codazzi**

**IGAC**



# Misión

---

- “Cumplir el mandato constitucional referente a la elaboración y la actualización del mapa oficial de la República, desarrollar las políticas y los planes del gobierno nacional en materia de cartografía, agrología, catastro y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información catastral ambiental georeferenciada, con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial”.



# Visión

---

- Empresa colombiana de productos y servicios geográficos de alta calidad ubicada a la vanguardia tecnológica, competitiva internacionalmente y dedicada a la promoción del desarrollo territorial integral.



# Objetivos Básicos Agrología

---

- Adelantar el inventario y estudio de los suelos estableciendo su vocación, uso, calidad, extensión y manejo de las tierras, de acuerdo con los lineamientos del plan de desarrollo del instituto y como apoyo a los procesos de planificación y ordenamiento territorial.



# Objetivos básicos Cartografía

---

- Garantizar la elaboración y actualización de la cartografía básica, el mapa oficial de la república y los mapas militares requeridos para el ordenamiento del territorio nacional y la preservación de la soberanía territorial.





# Objetivos básicos de Catastro

---

- Mantener el inventario o censo, debidamente cuantificado, clasificado y actualizado, de los bienes inmuebles existentes en el país, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, económica y fiscal, de tal manera que sirva para la planificación del desarrollo económico y social del país, así como para el ejercicio de otras funciones asignadas a las autoridades nacionales, regionales y locales.



# Objetivos básicos de Geografía

---

- Desarrollar estudios e investigaciones sobre aspectos geográficos del país, comprendiendo su entorno rural y urbano; sus características físicas, económicas, humanas, sociales, culturales y sus interrelaciones, orientados a apoyar los procesos de planificación, ordenamiento territorial y demás actividades contempladas dentro de los procesos de planificación nacional, regional y local



# Productos y servicios I.G.A.C

---

## Cartografía.

- Fotografías aéreas
- Cartografía tradicional y digitada
- Mapa oficial
- Hojas de ruta y plano de ciudades.

## Agrología.

- Análisis de suelos.
- Estudios de suelos detallados y semidetallados
- Clasificación de tierras por capacidades de uso.



# Productos y servicios I.G.A.C

---

## Geografía

- Atlas geográfico de Colombia.
- Atlas geográfico de las regiones de Colombia.
- Características geográficas de los departamentos.
- Deslinde de entidades territoriales.
- Guías metodológicas para el apoyo a la formulación de planes de ordenamiento territorial ( P.O.T).

Atlas de Colombia



# Productos y servicios I.G.A.C

---

## Catastro

- Estadísticas catastrales.
- Listados alfanuméricos de información predial.
- Certificados catastrales.
- Avalúos especiales.
- Carta catastral urbana y rural.
- Planos de estudios de zonas homogéneas.



# Productos y servicios I.G.A.C

---

## Capacitación

### MAESTRIAS.

Geomática – Uninal  
Geografía – Tecnológica

### POSGRADOS.

SIG – Uninal  
Avalúo – Distrital

### DIPLOMADOS.



---

# **GESTIÓN CATASTRAL Y PREDIAL: BASE PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL**

---



## ¿ Qué es?

---

Es un inventario de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, económica y fiscal.

El catastro es un conjunto de datos e información, basados en el predio: localización, extensión, uso, valor y propietario, que se consideran necesarios para la administración del territorio.



# Importancia

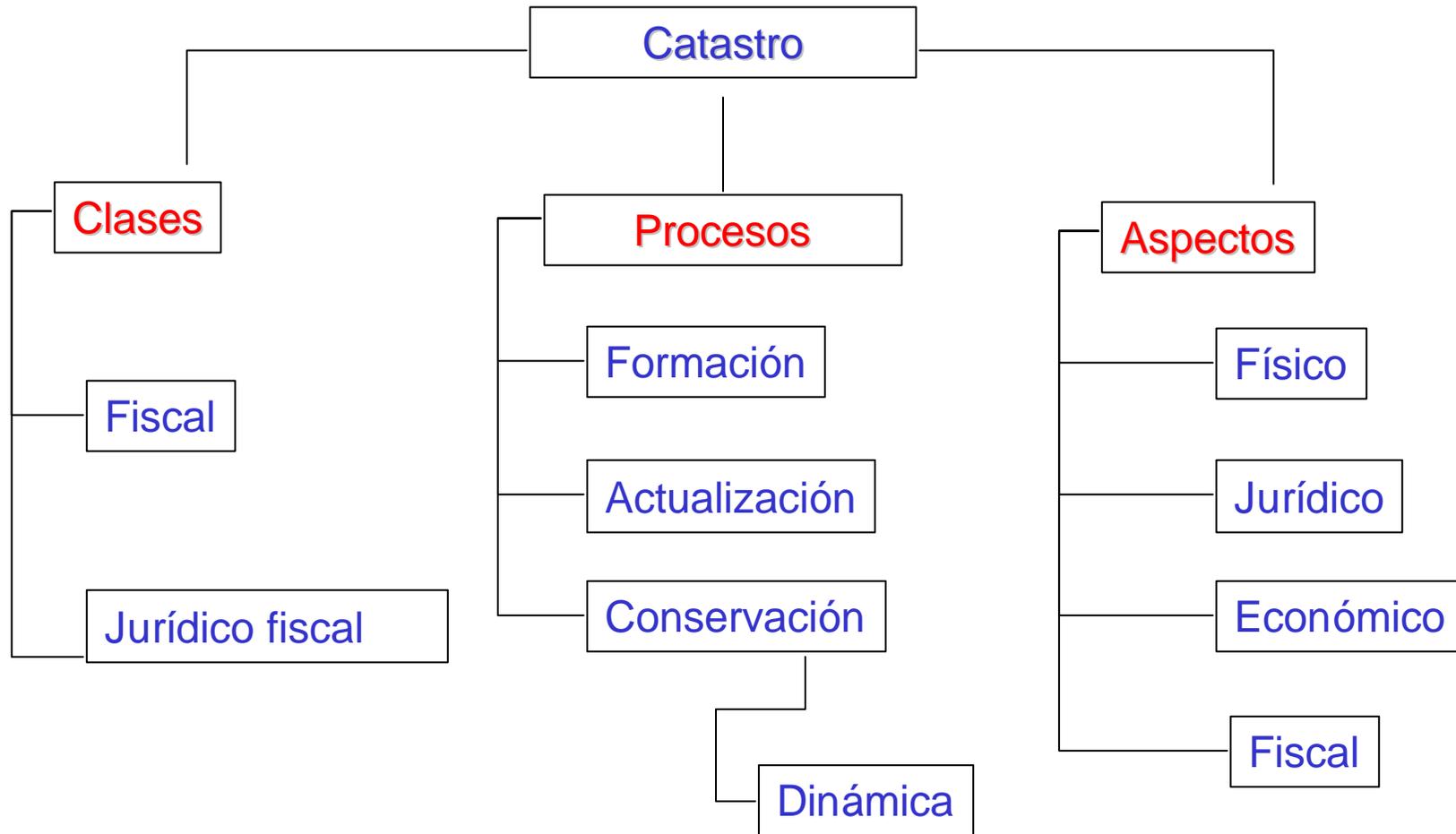
---

El catastro colombiano es multipropósito porque apoya muchos aspectos del desarrollo municipal:

- Planeación municipal, POT
- Estratificación
- Servicios públicos
- Titulación
- Diseño del uso del territorio
- Planeación sectorial
- Fortalecimiento de las finanzas municipales



## Conceptos generales



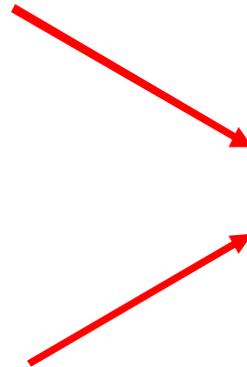


# Conceptos Catastrales

---

**1. Formación**

**2. Actualización**



**3. Conservación**



# Formación catastral

---

Obtiene información para cada predio del territorio municipal en sus aspectos:

- JURÍDICO
- FÍSICO
- ECONÓMICO
- FISCAL



# Actualización catastral: Renovación de datos de la formación

---

- Aspecto jurídico
- Aspecto físico

Aspecto económico, eliminación disparidades originadas por:

- Cambios Físicos
- Variaciones de Uso o de Productividad
- Obras Públicas
- Condiciones Locales Mercado Inmobiliario



# Conservación catastral

---

Conjunto operaciones para mantener al día los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble.

Oficina  
Catastro

Mejoras - desmejoras

Revisión avalúos

Rectificaciones

Reajustes anuales

Oficina  
Registro

Inscripciones nuevas

Transac. inmobiliarias

Englobes - desenglobes

Propiedad horizontal

Condominios



# Proceso de actualización catastral

---

1. Preliminares :
  - Documentación Cartográfica - Agrológica
  - Precenso
    - Determinación Volúmenes de Trabajo
    - Depuración archivo Magnético
    - Revisión: Deslinde Municipal, Perímetro Urbano, (P. O. T.)
  
2. Reconocimiento Predial
  
3. Zonas Homogéneas Físicas y Goeconómicas



# Proceso de actualización catastral

---

4. Elaboración Documentos: Ficha Predial, Planos de Conjunto, Planos de Zonas Homogéneas, Carta Catastral Urbano - Rural.
5. Liquidación Avalúos
6. Elaboración Lista Propietarios y/o Poseedores. Avalúos
7. Trámites Finales (Legales, Técnicos)
8. Entrega Información a Tesorerías Municipales



# Zonas homogéneas

---

**Físicas:** Espacio geográfico con características similares en vías, servicios, usos del suelo, norma urbanística, topografía.

**Goeconómicas:** Espacio geográfico de una región con características similares en cuanto al precio de terreno.

## **DETERMINACIÓN ZONAS GEOECONÓMICAS**

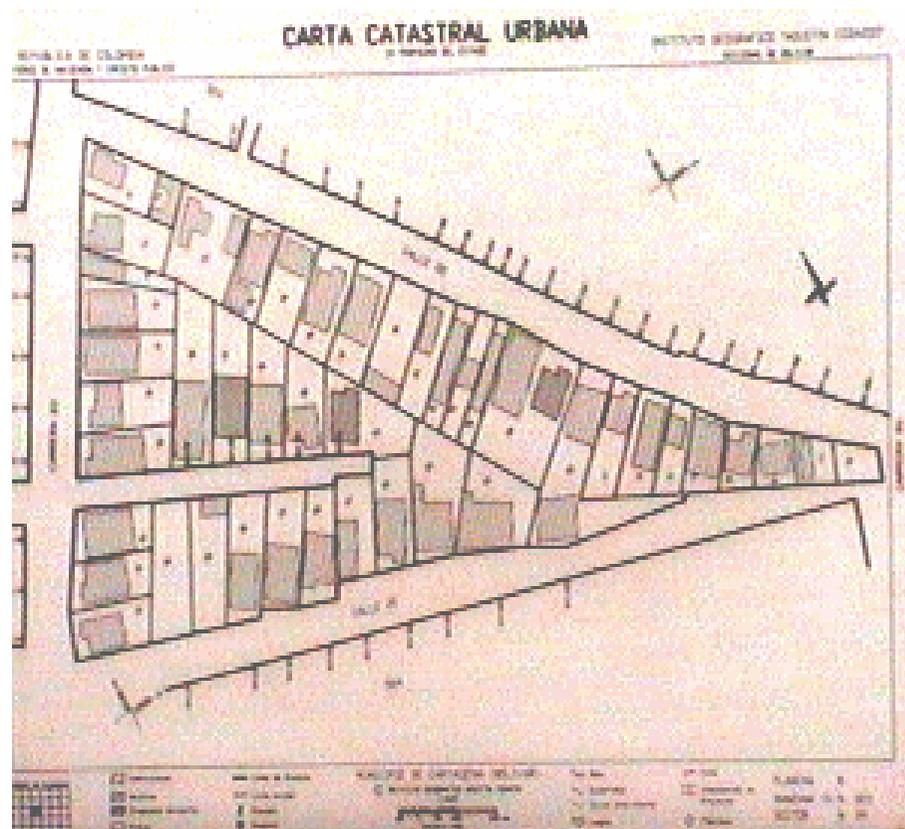
Proceso por el cual se establece a las zonas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.



# Productos

## Carta Catastral Urbana

Son planchas individuales por manzana con los predios que la conforman debidamente numerados y sus construcciones, en escala 1:500 generalmente o en otras escalas adecuadas cuando por razones de tamaño así se requiere. Es información recolectada en terreno mediante el levantamiento a cinta con inspección directa de los oficiales de Catastro.





# Productos

## Cartas Temáticas o Planos de Variables

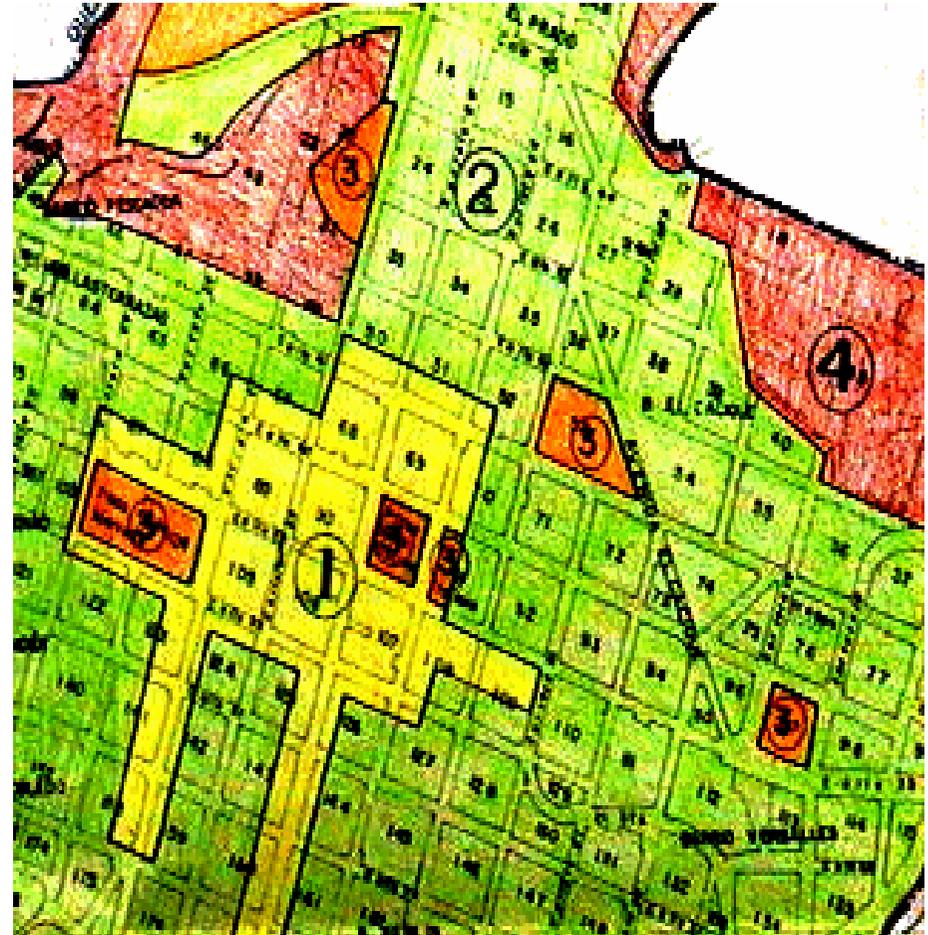
---

Se están produciendo planos o cartas con las variables que se tienen en cuenta para la determinación de las zonas homogéneas físicas.

Que son las siguientes:

Para zonas urbanas:

- Usos del terreno
- Tipificación de las construcciones
- Servicios públicos
- Topografía



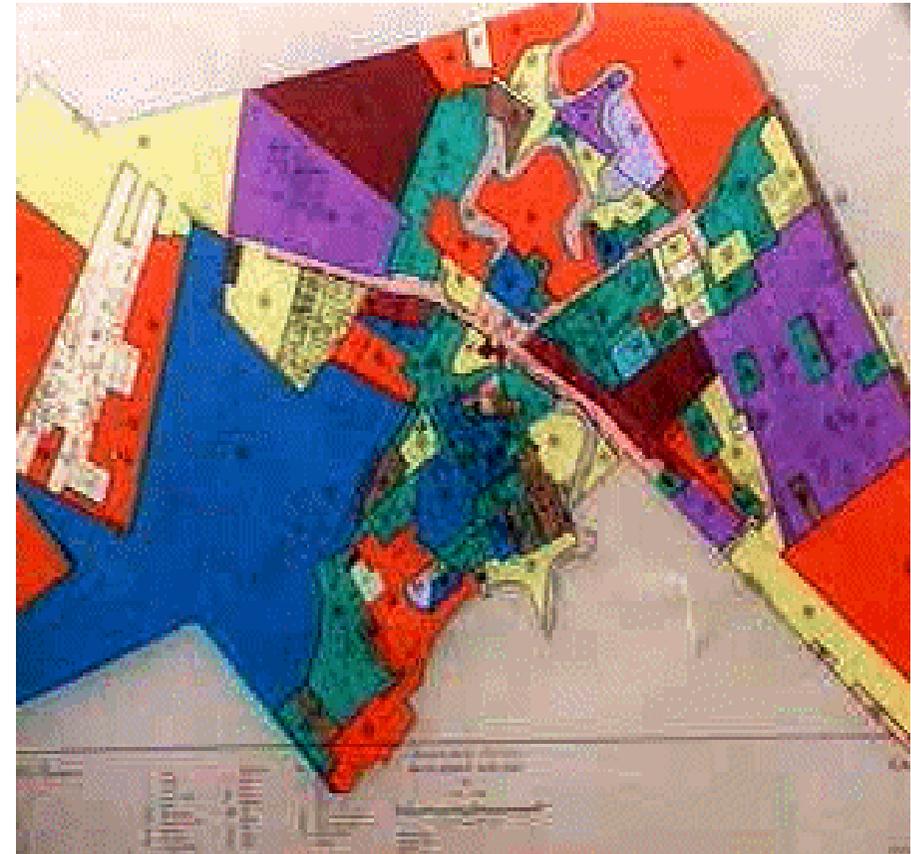


# Productos

## Zonas homogéneas físicas

---

Las zonas físicas se definen como aquellas áreas que poseen iguales condiciones en cuanto a los usos del terreno, tipificación de las construcciones, servicios públicos, topografía, estado de las vías para las zonas urbanas y usos de la tierra, aguas superficiales y estado de las vías en la zona rural.



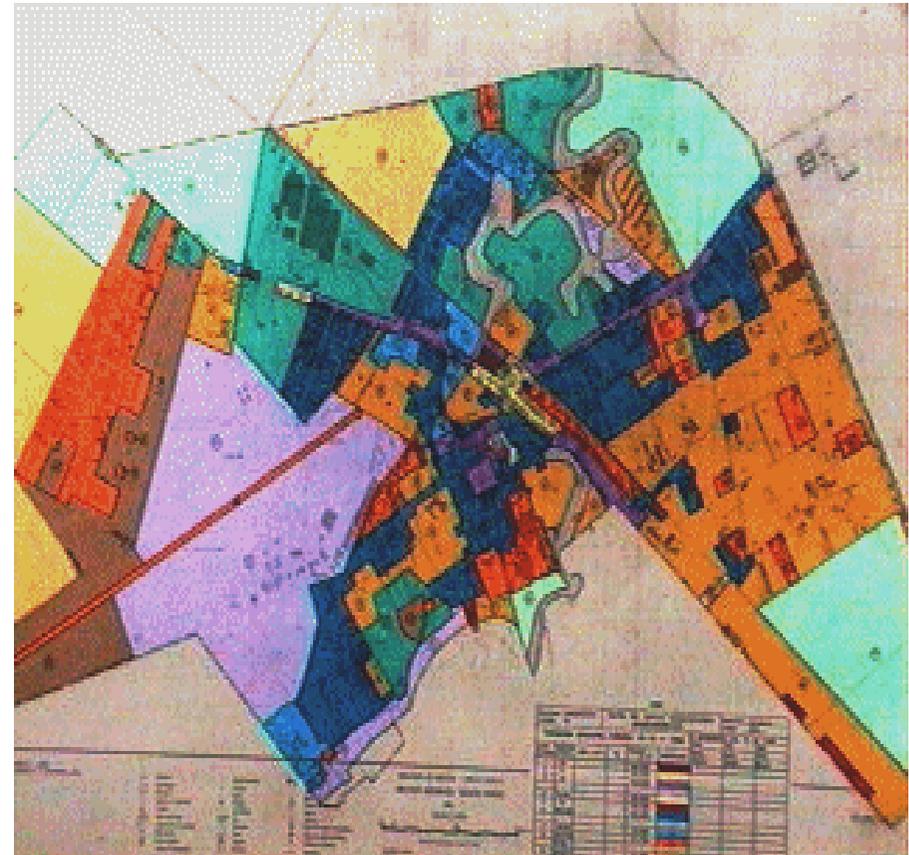


# Productos

## Zonas homogéneas Geoeconómicas

---

El proceso de investigación de los avalúos Catastrales requiere el estudio de zonas homogéneas Geoeconómicas, que es la determinación de los valores catastrales unitarios de terreno por métodos estadísticos de puntos de investigación y por estudio del mercado inmobiliario, por cada zona física, lo que da como resultado un plano o carta (urbano y rural respectivamente) con las zonas homogéneas geoeconómicas.





# Aspecto Fiscal

---

“ Preparación y entrega a los municipios de Listados en papel o medios magnéticos con Información Catastral”

- TESORERÍAS MUNICIPALES
- ADMINISTRACION DE IMPUESTOS



# Impuesto predial

---

## IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Tarifas diferenciales y Progresivas Art. 4 LEY 44 DE 1990

1 x 1.000 → 16 x 1.000 → 33 x 1.000

CONCEJOS MUNICIPALES

## DEMÁS GRAVÁMENES

- Impuesto de parques y arborización
- Impuesto de Estratificación socio-económica
- Sobretasa de Levantamiento Catastral
  
- Sobretasa a las Corporaciones



# Legislación

---

- Ley 223 de 1995, artículo 79: la actualización catastral debe realizarse durante 5 años.
- Ley 242 de 1995: a partir del 1o. de enero de cada año, el reajuste anual de los avalúos catastrales de los predios no formados o actualizados en el período fiscal inmediatamente anterior, en un porcentaje fijado por el CONPES con base en el Índice de Valoración Predial, el cual refleja la variación anual del precio de los bienes inmuebles.



# Tributación local en Colombia

---

- Los impuestos predial y de industria y comercio aportaron en promedio cerca del 75% de los recaudos por impuestos entre 1990 y 2001.
- El predial aportó el 32%.
- El de industria y comercio aportó el 43%.



# Entidades que se benefician

---

- Municipio
- Corporaciones Autónomas
- Empresas de servicios Públicos.
- Departamentos (Impuesto de beneficencia).
- Curadurías Urbanas
- Notariado y Registro
- Usuarios y Propietarios



# Generación de ingresos en los municipios

Efecto de la actualización catastral en los municipios

MUNICIPIO	INVERSION (millones)	INCREMENTO FACTURACION (millones)	FECHA DE VIGENCIA
Soledad	259	3746	2002
Cartagena	150	3068	2002
Valledupar	100	1657	2002
Facatativá	52	341	2002
Calarcá	75	310	2002
Soatá	8	19	2002



# Generación de ingresos por la actualización

---

El retorno de la inversión: por cada peso invertido en actualización catastral, los municipios reciben por incremento del impuesto predial, entre 3 y 21 pesos, solamente en el primer año, cinco son los años de vigencia de la actualización catastral.

El promedio nacional del retorno de la inversión, en el primer año, con datos de 2002, es de **8 pesos por cada peso invertido**.



### Financiamiento del catastro

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi es la máxima autoridad catastral del país y realiza la formación, actualización y conservación catastral.

Además el IGAC aporta recursos humanos, presupuestales y técnicos que superan el 30% del valor del proyecto.

### Qué opciones hay para financiar la actualización catastral?

- Recursos propios del municipio,
- Línea de crédito subsidiada de FONADE - IGAC,
- Apoyo de las Corporaciones Autónomas Regionales,
- Apoyo de las Gobernaciones,
- Aporte de entidades públicas o privadas interesadas en el fortalecimiento de la gestión municipal.
- Recursos del IGAC.



# Convenio IGAC - FONADE

---

## CARACTERÍSTICAS DE LA LÍNEA DE CRÉDITO

**Objeto:** Financiar el costo de la Formación o Actualización catastral a través del IGAC.

**Monto:** Hasta el 100% del costo

**Plazo:** Hasta 3 años, 6 meses de gracia

**Tasa:** DTF mas 2.5 T.A (Tasa Preferencial de FONADE)