

MESA DE GESTORES CATASTRALES

Julio 13 de 2022, Soacha - Cundinamarca.

En el marco del **Foro Catastro Multipropósito: El futuro para ciudades ordenadas**, que se realizó el pasado 13 de julio, se llevó a cabo una nueva sesión de la **“Mesa de Gestores Catastrales”** que contó con la participación de ciudades capitales como, Armenia, Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Mitú, Mocoa, Neiva, Pereira, Popayán, Quibdó, Sincelejo y Soacha; y otras entidades territoriales como Gobernación de Cundinamarca y Gobernación del Vaupés.

En esta Mesa, además de complementar los avances que cada una de las ciudades han tenido en su experiencia como Gestores, contratantes de un Gestor o entidades territoriales con gestión catastral a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se resaltan con especial énfasis los siguientes temas, los cuales constituyen desafíos y opciones de mejora para el ejercicio de la gestión catastral y que deben ser considerados en el programa de gobierno del Presidente Gustavo Petro.

1. Contratación de Gestores

En la actualidad el Decreto 1983 de 2019, solo permite la suscripción de contratos con Gestores Catastrales, lo que acarrea alrededor de un 30% del valor de los contratos en gastos por impuestos y gravámenes. Se requiere permitir la suscripción de contratos o convenios interadministrativos entre las entidades territoriales y los gestores catastrales en procura de optimizar recursos.

2. Tiempos para la atención de trámites catastrales

Con la expedición de la Resolución IGAC 1149 de 2021, los trámites catastrales quedaron sujetos a los tiempos definidos por la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Esta situación ha desencadenado un aumento desproporcionado de tutelas y desacatos que superan la capacidad operativa de los gestores catastrales, más aún si se considera el rezago en la atención de trámites que entrega el IGAC y la complejidad de algunos trámites como los relacionados con procedimientos catastrales con efectos registrales para área y linderos.

Esta situación ha llevado a que los esfuerzos del Gestor se enfaticen en la conservación, descuidando los procesos de actualización catastral.

Por tal motivo, es imperativo que los trámites catastrales sean regulados como trámites especiales, considerando el tiempo de las actividades técnicas que implican su atención, así como la capacidad operativa de los Gestores.

3. Financiación de la gestión catastral

- a. La financiación de la gestión catastral es un desafío para la política de catastro multipropósito. En la actualidad son pocos los territorios que pueden asumir esta gestión por recursos propios, soportado en parte con incremento en el recaudo de Impuesto Predial, que en todo caso es una situación temporal que no puede garantizar la sostenibilidad de la gestión indefinidamente.

Esto ha llevado a que el avance en los procesos de formación o actualización catastral no se den con el ritmo requerido, dado que los recursos solo permiten actualizaciones parciales o de la zona urbana.

Adicionalmente, territorios como Mitú y Quibdó, tienen problemáticas en gestión del suelo que van mucho más allá del tema catastral, por ejemplo, la problemática de saneamiento y titulación de predios que no les permite acceder a beneficios de vivienda.

De acuerdo con lo anterior, se deben considerar alternativas como:

- Regular la obligación de las Corporaciones Autónomas Regionales y entidades que se impactan positivamente con la actualización catastral, para financiar la gestión catastral.
 - Revisar el costo eficiencia de alternativas de financiación, como la ofrecida por Findeter.
 - Priorizar el acceso a recursos de regalías para la gestión catastral.
 - Considerar en la política de catastro multipropósito y de vivienda nacional, todo el ciclo de gestión del suelo, propias de capitales y territorios con condiciones particulares como Mitú, Quibdó y San José del Guaviare.
 - Replantear las condiciones para la categorización de los municipios PDET o cualquier otro mecanismo que permita que territorios hoy no clasificados en estas categorías pero que tienen una realidad inmobiliaria afectada por la situación social del post-conflicto, cuenten con priorización de recursos para la gestión catastral.
- b. El Decreto 1983 de 2019, establece que la gestión catastral debe ser contratada por mínimo 2 años y un tercer año para la conservación. Esta condición restringe la posibilidad de ofertar este tipo de servicios dado que exige la solicitud de vigencias futuras para la ejecución de este tipo de contratos. Evitar este condicionamiento, potenciaría la posibilidad de contratar Gestores con amplia trayectoria.

- c. La Ley 1955 de 2019 Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, en su artículo 79, establece que los gastos asociados a la gestión catastral constituyen gastos de inversión, sin perjuicio de los gastos de funcionamiento que requieran los gestores catastrales para desarrollar sus funciones, aspecto que se debe reconsiderar dado que incorporar el gasto de funcionamiento no es un tema viable para algunas entidades territoriales. Todos los gastos de la gestión catastral deben darse por proyectos de inversión.

4. Los Roles del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR

Transcurridos más de siete años desde la implementación de la política de catastro multipropósito ha sido evidente que el doble rol que tiene el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, han ido ejecutados con deficiencia por razones de capacidad operativa y financiera de estas entidades, por lo que se sugiere:

- a. Verificar la capacidad operativa del IGAC para ejercer la gestoría catastral de los municipios a su cargo.
- b. Fortalecer al IGAC en su rol de autoridad catastral, con el propósito de acelerar la emisión de lineamientos y ejecución de acompañamiento técnico requerido por los gestores.
- c. El IGAC debe completar la emisión del esquema de aseguramiento de la calidad para la gestión catastral con niveles de conformidad específicos que regulen la aceptación o rechazo de los productos.
- d. El IGAC debe finalizar la emisión de la modificación de la Resolución 1149 de 2021 con base en las propuestas condensadas en el documento producto de las mesas de trabajo realizadas conjuntamente entre IGAC y Gestores al inicio del año en curso.
- e. Fortalecer a SNR como custodio del registro de propiedades, con el propósito de acelerar la implementación de mecanismos de interoperabilidad y ejecución de acompañamiento técnico requerido por los gestores para su concreción.
- f. Determinar un tiempo límite para regular los procesos para la Inspección Vigilancia y Control de la gestión catastral, replanteando la sensación de “persecución” que vienen experimentando los gestores; definiendo un esquema de seguimiento y monitoreo a la gestión con reglas específicas y públicas que, entre otros aspectos, sea la fuente de información para la extensión de los periodos de habilitación.
- g. Impulsar la estandarización de trámites relacionados con gestión de suelo que permitan optimizar el tiempo de atención y reducir la carga que hoy acarrea el ciudadano en cuanto a trámites inmobiliarios.
- h. Focalizar las estrategias para la promoción de programas académicos relacionados con la gestión catastral, desde las regiones.
- i. Priorizar aspectos estructurales de la política como lo es finalizar la Consulta Previa con comunidades étnicas para Catastro Multipropósito lo antes posible.

5. Proceso de Habilitación de Gestores

Algunas de las entidades territoriales habilitadas han experimentado situaciones complejas con el ejercicio de la gestoría, llegando en ocasiones a la conclusión que su capacidad operativa excede los requerimientos para llevar a cabo una buena gestión catastral. Esta situación lleva a revisar algunos temas como:

- a. La pertinencia y suficiencia de los indicadores y requisitos hoy establecidos para la habilitación.
- b. La regulación para la extensión de las delegaciones de la prestación del servicio público catastral a los gestores ya habilitados; lo cual está directamente relacionado con el sistema de seguimiento y monitoreo que establezca SNR.
- c. Obligar a los entes territoriales a la ejecución de por lo menos una actualización catastral en el periodo de gobierno de alcaldes, explícito en su plan de desarrollo.

6. Tarifas de servicios y productos catastrales

Recientemente, la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR ha requerido a los gestores catastrales sobre el estudio financiero que llevó a la definición de las tarifas de los productos y servicios venden los gestores catastrales, que en todo caso son la minoría, la mayoría de ellos son gratuitos.

Esta situación ha acarreado una situación compleja por el origen histórico de estas tarifas y la condición de los usuarios que las requieren. A este respecto, se propone realizar la definición conjunta, entre SNR y Gestores, de un marco regulatorio de tarifas para servicios y productos catastrales.

7. Administración de información de la gestión catastral

La administración del ciclo de vida del dato en la gestión catastral es el “core” de la gestión catastral. Son varios los puntos críticos que deben ser abordados para evitar la materialización de riesgos en los procesos de formación, actualización y conservación, que desafortunadamente hoy viven los Gestores catastrales:

- a. Precisar las condiciones técnicas en las que debe entregarse la información catastral durante el periodo de empalme, la cual en muchas ocasiones no se completa durante los tres meses.
- b. Implementar lineamientos concretos de progresividad y gradualidad para la recepción y entrega de la información y productos de la gestión catastral. No se puede exigir la entrega de un reporte sin omisiones ni comisiones, cuando tiene poco tiempo de habilitación.

- c. Materializar la implementación del Sistema Nacional de Información Catastral, en el corto plazo evitando la proliferación de submodelos como el modelo provisional para el Reporte de Información Catastral – RIC.
- d. Evitar la modificación del Modelo de Levantamiento Catastral en periodos cortos con cambios estructurales.