

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2010



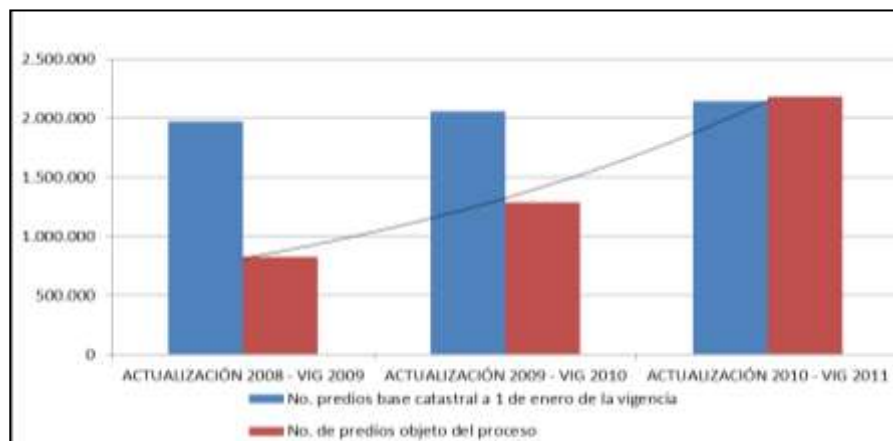
I. SECTOR HACIENDA

1.1 ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD– estructuró en el año 2010 el Censo Inmobiliario Anual de Bogotá (CIAB), que permite disponer de la información predial georreferenciada actualizada, en sus aspectos físico, jurídico y económico, de la totalidad de los predios urbanos de la ciudad. Este proceso beneficia de manera directa tanto a la ciudadanía como a las diferentes instancias que interactúan en la administración del Distrito Capital. Los ciudadanos tendrán acceso directo a información predial oportuna y confiable, lo que incidirá en evitar la realización de trámites innecesarios. Así mismo, las entidades distritales contarán con información predial e inmobiliaria completa, exacta, con calidad y oportuna a la hora de formular políticas públicas, y la administración podrá enfocar de una mejor manera sus decisiones de planeación e inversión pública.

1.2 PRINCIPALES LOGROS DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL

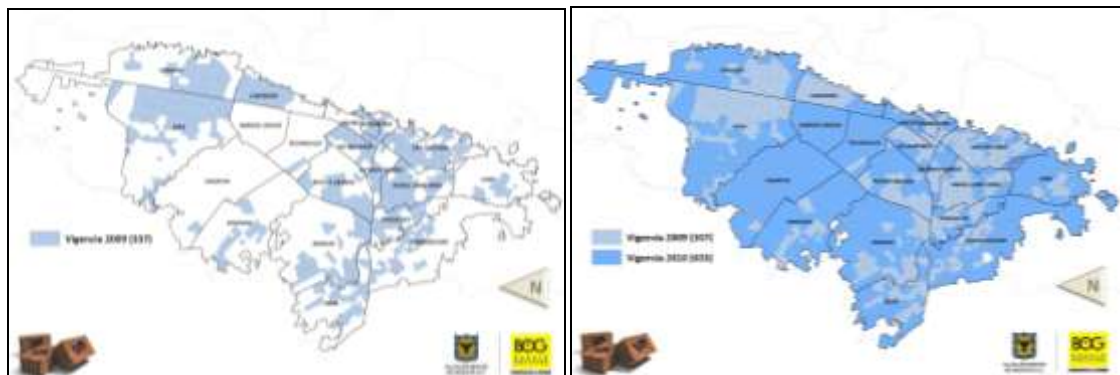
Logro 1. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por primera vez en la historia de la ciudad, logró a través del Censo Inmobiliario la actualización en un año de la información catastral del 100% de los predios urbanos que la conforman, cumpliendo así con una de las metas del Plan de Desarrollo Bogotá Positiva, y permitiéndole a la Administración Distrital contar con información real de la dinámica de la ciudad para mejorar sus procesos de planeación y desarrollo.



Comparativo de Predios base catastral a 1º de enero de la vigencia vs. Predios actualizados por el proceso.

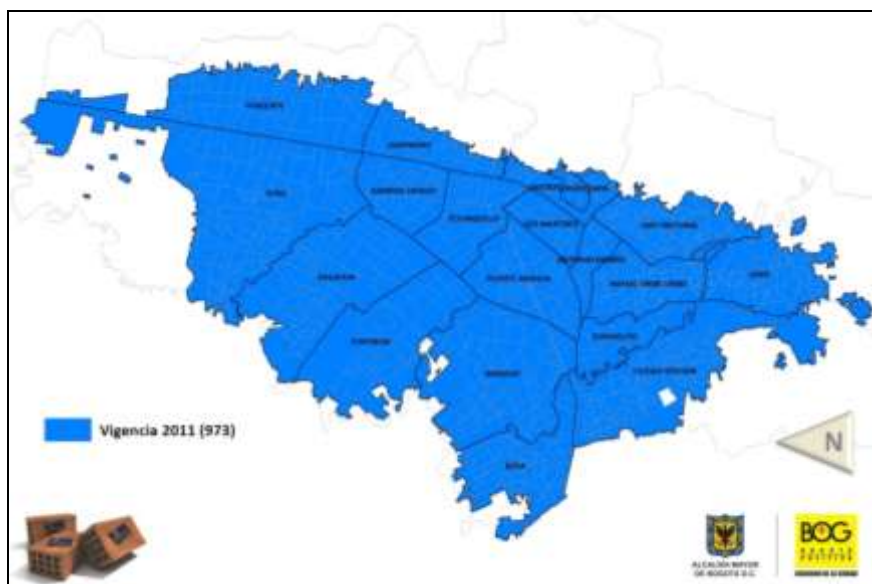
Fuente: Estadísticas Subdirección Técnica UAECD.

En los siguientes mapas de Bogotá se muestra el alcance en resultados de los procesos de actualización catastral y del Censo Inmobiliario de Bogotá durante las vigencias 2008 a 2010, resultados que permiten presentar hoy una ciudad totalmente actualizada en la parte urbana correspondiente a 973 sectores catastrales, 2.180.618 predios.



Mapa 1. Sectores actualizados en proceso vigencia 2009.

Mapa 2. Sectores actualizados en proceso vigencia 2010.



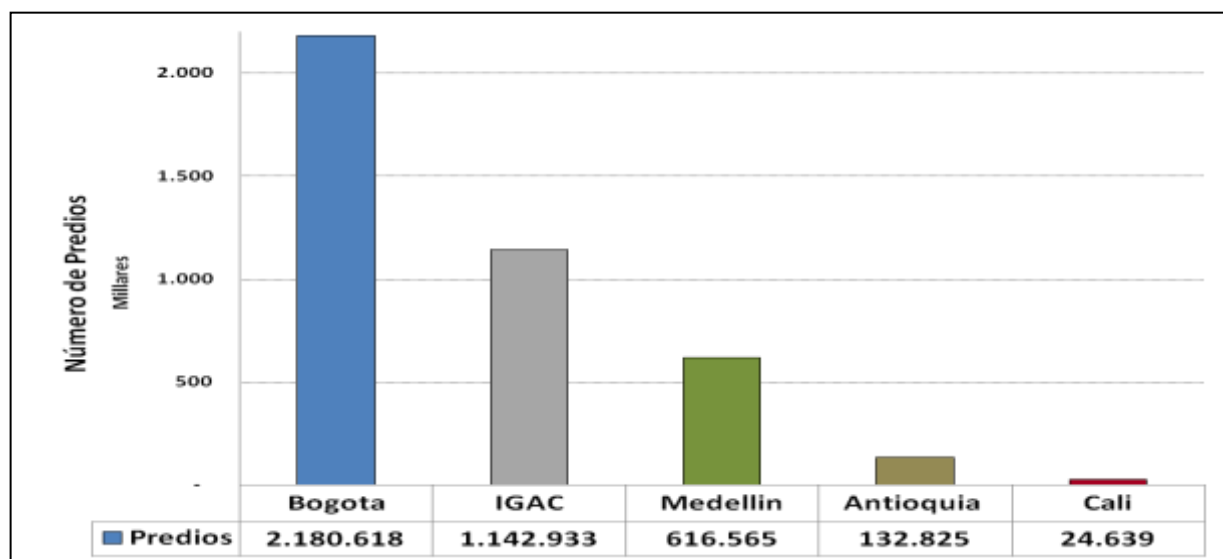
Mapa 3. Sectores actualizados en el Censo Inmobiliario vigencia 2011.

1.3 CAMBIOS O MEJORAS DE LA CIUDAD GENERADOS POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Con la actualización de la información catastral del 100% de los predios urbanos que conforman el Distrito Capital, la UAEC, además de cumplir las metas establecidas en el Plan Desarrollo Bogotá Positiva, le aporta a las expectativas establecidas en las metas 2010 del Plan Nacional de Desarrollo –metas referidas a la actualización del 90% de los catastros urbanos¹, lo que supera los alcances adelantados en esta materia por el IGAC y por los catastros descentralizados de Medellín, Cali y Antioquia–.

En este sentido, es importante precisar que respecto al total de predios actualizados a nivel nacional por el IGAC y por los catastros descentralizados, Bogotá muestra un avance significativo, pues en un solo año realizó el esfuerzo de mantener al día en sus bases de datos el 100% de los predios urbanos, lo que representa cerca del 53% del total de los predios actualizados en todo el país.

En cuanto a la cantidad total de predios efectivamente actualizados por cada uno de los catastros –frente al número de predios por actualizar (urbanos y rurales)– se tiene que el IGAC actualizó el 12% del total de los predios a su cargo, Antioquia el 11%, Medellín el 74% y Cali el 4%, con lo cual se destaca aún más el esfuerzo de Bogotá.



Predios actualizados a nivel nacional - vigencia 2011.

Fuente: documento Conpes 3691 de 2010.

La nueva situación catastral de la ciudad se convierte también en referente para los instrumentos de política que se establecen en las bases del Plan Nacional de Desarrollo

¹ Fuente Documento CONPES 3691 de 2010

“Prosperidad para todos 2010-2014”, pues este define como una de las locomotoras fundamentales para sus objetivos los temas de vivienda y ciudades amables. De hecho, para tal fin, señala puntualmente la necesidad de contar con información para la planeación del ordenamiento territorial: *“se mantendrán los niveles de actualización urbana por encima del 90% y del 70% en el catastro rural. Así mismo, el IGAC y los catastros descentralizados adelantarán acciones para: (1) implementar la actualización permanente; (2) revisar y modificar las metodologías de avalúos masivos, conforme a las dinámicas inmobiliarias (propiedad horizontal), con el propósito de acercar gradualmente los valores catastrales a los comerciales; (3) implementar las políticas de Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales y de Interrelación de Catastro y Registro, según lo aprobado por los Conpes 3585 y 3461, respectivamente, y; (5) apoyar la implementación de observatorios de precios del mercado inmobiliario”*². Respecto de todas estas tareas, Bogotá puede decir que, antes de la aprobación del plan, ya habían sido cumplidas, mostrando resultados efectivos bajo altos estándares de calidad y eficiencia.

Con este escenario de resultados, la UAECD le entrega a la ciudad el desarrollo de una mejor práctica de gestión pública para la ejecución de procesos catastrales, basada en modelos operativos eficientes y en el uso adecuado de tecnología de vanguardia, para la obtención de todas las variables físicas, económicas y jurídicas. Este desarrollo le permitirá a la Administración no solo contar con una excelente base de datos para el cálculo del impuesto predial, sino también efectuar análisis que permitirán diseñar de manera más informada políticas públicas –tales como las de manejo del suelo; desarrollo social, económico y de infraestructura; planes de desarrollo y de ordenamiento territorial–, así como examinar fenómenos respecto a densificación e informalidad urbana, y evaluar, por ejemplo, el establecimiento de corredores comerciales, entre tantos otros asuntos pertinentes para la toma de decisiones de la ciudad.

Es importante también señalar que para el logro de la meta se gestionaron acciones importantes, entre las que se destacan:

- Optimización de todos los procedimientos empleados en las actualizaciones de las vigencias 2009 y 2010, especialmente, de los asociados al uso de PDA’S (Dispositivos Móviles de Capturas de Información) y de aplicativos web que permitieron controles de calidad en terreno; además de consolidar y centralizar toda la información del proceso. Igualmente, el desarrollo del procedimiento fue llevado a cabo según tipos de información: i) Física: prerreconocimiento, reconocimiento, consolidación; ii) Económica: zonas, ofertas, avalúos y modelos econométricos; iii) Jurídica: involucra información de fuentes complementarias a la entregada por Notariado y Registro.
- La incorporación al proceso de fuentes de información externa y secundaria –para captura y monitoreo de la dinámica inmobiliaria urbana (ciudad formal e informal)–,

² Bases del Plan Nacional de desarrollo 2010-2014, “Prosperidad para todos 2010-2014”, DNP, p. 236.

como las siguientes: la ortofoto, con la cual se identificaron nuevas construcciones y cambios en las construcciones antiguas; la base de licencias expedidas por las curadurías urbanas de Bogotá; el censo de la construcción del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE; la información de las empresas de servicios públicos; las normas de uso del suelo SDP; el análisis de las vías conforme al inventario del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, y las solicitudes de los usuarios, quienes comunicaron cambios para ser actualizados en la base catastral.

- De igual forma se fortaleció el Observatorio Inmobiliario Catastral desde el cual se hizo un seguimiento directo y permanente al mercado inmobiliario a partir del censo de ofertas visibles en campo y de la información suministrada a través de convenios con otras fuentes de información como bancos, empresas de anuncios clasificados y empresas dedicadas al seguimiento del mercado. Actualmente el OIC ha logrado consolidar cerca de 120.000 datos de mercado.
- La estrategia incluyó igualmente la atención del rezago existente en solicitudes presentadas por los usuarios correspondiente a las vigencias 2007, 2008 y 2009 (4.500 solicitudes), asumiendo con ello compromisos con el ciudadano para la entrega de información precisa y oportuna.
- La consolidación de información cartográfica visible en el Mapa de Bogotá en 3 dimensiones (producto de un trabajo conjunto con la Secretaría de Planeación Distrital) y con fotografías de casi todas las fachadas de los inmuebles de la ciudad, lo que nos permite conocer detalles muy precisos de los predios, como los cambios de área, destino y uso y analizar los cambios que a diario se presentan en Bogotá.
- El desarrollo del portal de mapas del Bogotá (<http://mapas.bogota.gov.co>), que integra la información espacial de diversas instituciones públicas Distritales, beneficiando a los ciudadanos, toda vez que le permitirá contar con un instrumento de fácil acceso para saber cómo moverse dentro de la ciudad y facilitará a las entidades, sus procesos de planeación, producción de información y decisiones sobre el territorio, pues permite la ubicación de, predios manzanas, vías, zonas de riesgo, drenajes, cuerpos de agua, puentes, zonas verdes, nomenclatura oficial entre otros elementos del paisaje urbano,. Además, se convertirá en una herramienta de referencia para constructores y miembros de la comunidad académica que necesiten ubicar o analizar las zonas urbanas de su interés.

Se reitera que estas acciones y los resultados presentados permiten garantizar que la ciudad no volverá a presentar rezagos en la información física y económica de los predios y de manera permanente contará con la misma como activo corporativo de la Administración Distrital en los escenarios de toma de decisión pública y privada para los procesos de planificación y desarrollo de la ciudad capital.

1.4 RECURSOS INVERTIDOS POR EL SECTOR HACIENDA

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Millones de pesos de 2010

| Prioridad / Programa / Proyecto | Acumulado 2008 - 2010 | | |
|--|-----------------------|---------------|----------------|
| | Presupuesto | Ejecución | % de Ejecución |
| 2 - Derecho a la ciudad | 4.143 | 3.357 | 81,0 |
| 17 - Mejoremos el barrio | 4.143 | 3.357 | 81,0 |
| 6 - Gestión pública efectiva y transparente | 26.278 | 19.496 | 74,2 |
| 49 - Desarrollo institucional integral | 26.278 | 19.496 | 74,2 |
| 7 - Finanzas sostenibles | 15.597 | 12.805 | 82,1 |
| 51 - Optimización de los ingresos distritales | 15.597 | 12.805 | 82,1 |
| Total UAECD | 46.017 | 35.658 | 77,5 |

Fuente: Ejecución presupuestal, PREDIS-SDH. Datos IPC, DANE.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital ha invertido sus recursos para contribuir al desarrollo sostenible y al logro de los objetivos y metas trazados en el Plan de Desarrollo 2008-2012: Bogotá Positiva para vivir mejor, y a satisfacer las necesidades de ciudad y ciudadanía; los cuales se han asumido como política de gestión junto con el plan estratégico institucional, y se encuentran alineados a la estructura de gestión del Plan de Desarrollo: Bogotá Positiva, para vivir mejor, en los objetivos estructurantes Finanzas Sostenibles y Derecho a la Ciudad que refiere entre sus estrategias el de disponer para uso de la ciudad y la ciudadanía de uno de los activos sociales más valiosos para efectos del desarrollo de ciudad: La Información, que para el ámbito de nuestra competencia hace relación a la información predial y geográfica con la que cuentan diferentes grupos de interés incluyendo la ciudadanía misma y para gestionar fines multipropósito para la toma de decisiones sobre la planeación de la ciudad.

Y en el Objetivo Estructurante Gestión pública efectiva y transparente sus estrategias se han orientado hacia el desarrollo tecnológico y al fortalecimiento institucional con la ejecución de acciones enfocadas a la definición y construcción del modelo requerido para gestionar el activo en que se ha convertido la información predial y geográfica y en función a ello generarle el valor agregado suficiente para contribuir de forma directa y permanente a la ciudad.

Con la ejecución de estos recursos se consolidó el Censo Inmobiliario Anual de Bogotá, que ha permitido disponer de la información predial georeferenciada actualizada, en sus aspectos físico, jurídico y económico, de la totalidad de los predios urbanos de la ciudad, lo que facilita la toma de decisiones en los planes de desarrollo de la ciudad y el ordenamiento territorial, el fortalecimiento de las finanzas de la ciudad, mejorar la equidad tributaria y suministrar información en forma inmediata al ciudadano.

Este proyecto se articuló con otros componentes previstos en las líneas de acción de los proyectos de Fortalecimiento y Modernización y Tecnológica de la Unidad y el de Modernización Institucional, con la implementación de un modelo de arquitectura

tecnológica con el cual fortalecer la capacidad operativa para el desarrollo de los procesos propios al cumplimiento de la misión institucional “Recoger, integrar, administrar y facilitar el acceso a la información predial y geográfica de Bogotá D.C.”; y la implementación de un modelo de gestión y liderazgo que cuente con capacidad estratégica, operativa y de soporte para administrar la información de la ciudad, situación en la que está implícito un proceso de transformación institucional que integre muchas de las variables de fortalecimiento del capital humano, comunicación, el conocimiento y el desarrollo que orienten las actuaciones de gestión al logro de objetivos.

Se destacan como contribuciones para la ciudad y el ciudadano:

- El fortalecimiento de las finanzas de la ciudad, lo que ha permitido reinvertir en el desarrollo de temas prioritarios para la ciudad e inversión social bajo estrategias de mejoramiento de calidad de vida.
- La disposición de información de carácter urbano actualizada para la gestión de las diferentes Entidades del orden Nacional y Distrital con las características suficientes para contribuir a los procesos de planeación y ordenamiento territorial.
- El mejoramiento de la equidad tributaria de tal manera que los predios de mayor valor, contribuyan en mayor proporción y viceversa.
- Por último, resulta imprescindible destacar el impacto que la actividad catastral produce directamente sobre los ciudadanos. Si bien las acciones relacionadas con la actividad pública inciden en última instancia sobre los ciudadanos, existen otra serie de resultados que les afectan de forma inmediata y que, en su mayoría, aluden el ámbito de la apropiación de la información para el desarrollo de actividades ordinarias de todo tipo, asociadas a los inmuebles. Desde la localización de una determinada dirección, hasta la protección jurídica que se deriva de la correcta descripción catastral de un inmueble que se pretenda adquirir, la información de Catastro es consultada diariamente por un número significativo de ciudadanos en busca de información que ha de servirles para la toma de decisiones.

1.5 ANALISIS DE LAS METAS ESTRATÉGICAS DEL SECTOR HACIENDA

Objetivo: FINANZAS SOSTENIBLES

Programa: Optimización de los ingresos distritales

Meta: Actualizar física, jurídica y económicamente 2.350.363 predios

Durante la vigencia 2007, para efectos de la formalización del Plan de Desarrollo: Bogotá Positiva 2008-2012, la Unidad en alineación al objetivo estructurante Finanzas Sostenibles, formuló una meta de plan en función a la actualización física, jurídica y económica de 2.350.363 predios, cifra definida a partir de las proyecciones que para 2012

se valoraban respecto al crecimiento urbano de la ciudad sobre una línea base de 1.935.492 predios (base catastral a 1 de enero de 2007) y un incremento anual aproximado en el número de predios del 4%.

Para asegurar el cumplimiento de esta meta, la Unidad desde la vigencia 2008 entró a revisar la estructura metodológica pertinente a la aplicación de los procesos de Actualización y Conservación Catastral, evidenciando diversas falencias que en el tiempo daban cuenta de rezagos significativos en la información catastral, especialmente del área urbana de la ciudad.

Teniendo en cuenta lo anterior, desarrolló una estrategia de gestión orientada a la actualización del 100% de la información catastral de los predios urbanos de la ciudad en un ciclo no mayor a dos años, resultados que se dieron en las vigencias 2008 y 2009 – con efectos vigencias 2009 y 2010 - con la actualización de 2.112.000 predios correspondientes al área urbana de la ciudad.

Por lo anterior, en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación se finalizó el indicador que media el avance de está meta y se creo un nuevo indicador denominado Actualizar anualmente el 100% de los predios urbanos de la ciudad.

Meta: Actualizar anualmente el 100% de los predios urbanos de la ciudad

Resultado de la vigencia:

La Unidad presenta como resultados del Censo Inmobiliario Anual de Bogotá un total aproximado de 2.181.000 predios urbanos.

| Método de actualización | Predios urbanos |
|---|-----------------|
| Actualización Catastral vigencia 2009 | 827.364 |
| Actualización Catastral vigencia 2010 (Incluye Predios Nuevos) | 1.284.636 |
| Censo inmobiliario vigencia 2011 (Incluye Predios Nuevos) | 2.180.618 |

Resultados procesos de actualización vigencias 2009-2010 y Censo Inmobiliario vigencia 2011
Fuente: Presentación resultados del proceso – Estadísticas UAEC

Para 2011, la SDH estima un recaudo adicional en predial de \$115.000 millones, lo que representa un incremento del 9% respecto al año anterior.

En relación al componente económico de la información catastral, de los predios actualizados para la vigencia 2010, el 88% reportó un incremento en el avalúo catastral que oscila entre el 10 y el 50 por ciento, de anotar que este crecimiento se da

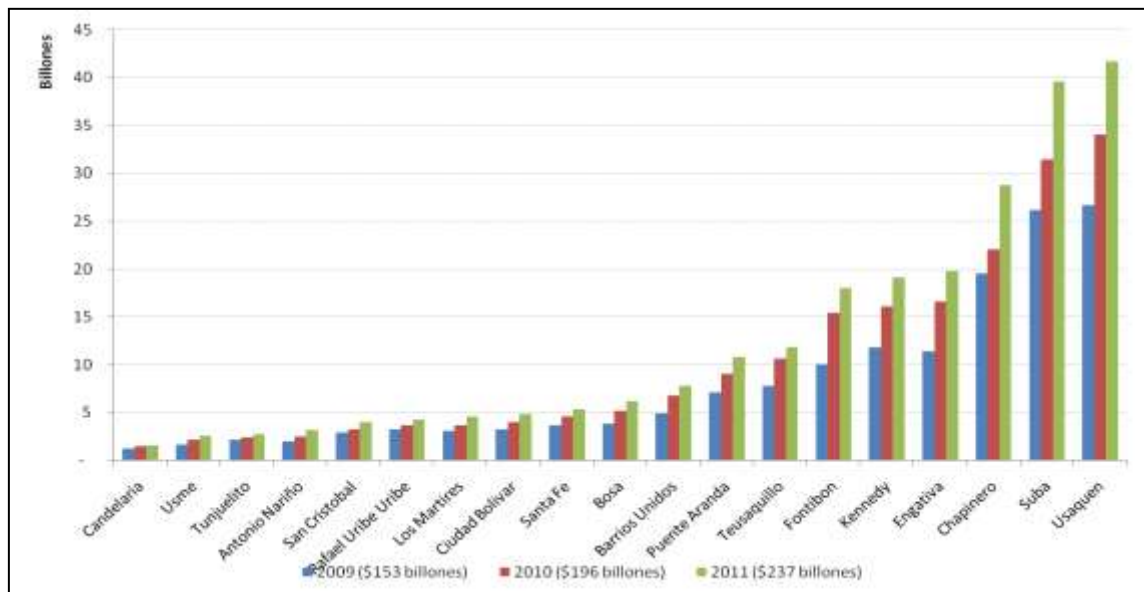
principalmente por la incorporación de cerca de 4.5 millones de metros cuadrados nuevos de construcción en las bases de datos y la dinámica del mercado inmobiliario de la ciudad.

| Rango Incremento | Predios | % |
|---|------------------|-------------|
| < 0 | 255.000 | 11,7% |
| 0 - 10% | 491.000 | 22,5% |
| 10 - 30% | 862.000 | 39,6% |
| 30 - 50% | 312.000 | 14,3% |
| 50 - 100% | 138.000 | 6,35% |
| > 100% | 43.000 | 1,9% |
| Incorporaciones | 80.000 | 3,7% |
| Total predios actualizados vigencia 2011 | 2.181.000 | 100% |

Variaciones en avalúo según rango

Fuente: Presentación resultados del proceso – Estadísticas UAED

Es importante precisar que la actualización económica de la información de la ciudad ha generado representativas variaciones en el valor catastral de la ciudad pasando de un valor de \$121 billones en el 2008 a 237 billones de pesos, valor que igualmente supera en un 21% el generado en la vigencia 2010.



Valor catastral por vigencia

Fuente: presentación resultados del proceso – Estadísticas UAED.

1.6. PERSPECTIVAS

- La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el 2011 realizará la unificación de nomenclatura para 35 mil lotes ubicados en las localidades de Santa Fe, Candelaria y Antonio Nariño y continuará con el proceso de unificación y materialización de las localidades de San Cristóbal, Rafael Uribe Uribe y Tunjuelito, lo anterior incluirá la realización de acuerdos con las empresas de servicios públicos y privados para homologar las direcciones y así poder transmitir los cambios que se realizarán, como una medida preventiva, en la mitigación del impacto que estos ajustes le puedan causar a la ciudad, por lo cual, los ciudadanos no deberán realizar ningún trámite adicional ante estas entidades.
- Fortalecer institucional y operativamente la infraestructura de datos espaciales de Bogotá para generar e integrar los productos de información geográfica de la ciudad.
- Fortalecer los servicios que se prestan en la IDEC@ a través del Geoportal, el cual reúne y administra toda la información espacial producida en la ciudad para la toma de decisiones de política pública, para lo cual se implementarán nuevos servicios a partir de la identificación de necesidades a Entidades Distritales que acometan proyectos de sistemas de información, donde se involucren componentes geográficos y/o cartográficos, para la inclusión de funcionalidades que permitan interoperar con el Geoportal. Las herramientas particulares permiten consultar información específica del Geoportal, como las siguientes:
 - La estación de metro o de Transmilenio más cercana a una dirección, predio o sitio particular.
 - Buscar una línea de metro, de Transmilenio o de bus y visualizarla.
 - El uso del suelo de un predio según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
 - Buscar y visualizar sitios de interés patrimonial, cultural, institucional, turístico como museos, parques, iglesias o restaurantes.
 - Consultar y visualizar zonas de riesgo (inundables, de deslizamiento, de terremoto)
 - Consultar y descargar información catastral de un predio como el boletín catastral, el plano de cabida y linderos, plano de manzana.

1.7 CONCLUSIONES

Se resaltan los impactos del Censo Inmobiliario Anual de Bogotá, los cuales permiten presentar una ciudad con un completo censo inmobiliario urbano con información física, jurídica y económica al día, en la medida en que se minimizan los tiempos que transcurren entre los cambios en las características físicas, jurídicas y económicas de la propiedad inmueble y su incorporación en la base catastral. Lo anterior favorece de paso a los usuarios, toda vez que al tomar continuamente los cambios que experimenta la propiedad raíz, los interesados en su incorporación dejarán de acudir a la entidad y las

solicitudes tenderán a reducirse, de forma que se avanzará en el cumplimiento del mandato constitucional de una administración al servicio de los ciudadanos y a las entidades distritales, las cuales contarán con información inmobiliaria suficiente y actualizada a la hora de formular políticas públicas.

El censo inmobiliario igualmente tiene un impacto en el tema fiscal, antes un predio se actualizaba catastralmente una vez cada tres, cuatro ó cinco años en promedio, y era aleatorio. Ahora se hará cada año, y para todos los inmuebles de Bogotá. Esto dará mayor certeza a los contribuyentes sobre el valor real de sus predios y los tributos que tienen que pagar por ellos.