



INFORME FINAL VISITA GENERAL AL
GESTOR CATASTRAL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

Superintendencia Delegada para el Registro
con asignación de funciones de Inspección,
Vigilancia y Control a la Gestión Catastral

1. Introducción	4
2. Del informe preliminar	4
3. De los hallazgos	5
Hallazgo 1 - Sobre recursos tecnológicos - Información disponible en portal web.....	5
Respuesta allegada por el Gestor catastral	6
Análisis de la respuesta.....	6
Hallazgo 2 - Sobre el cumplimiento del cronograma de habilitación	7
Respuesta allegada por el Gestor catastral	8
Análisis de la respuesta.....	15
Hallazgo 3 - Sobre la prestación del servicio público de la gestión catastral	15
Respuesta allegada por el Gestor catastral	16
Análisis de la respuesta.....	18
Hallazgo 4 - Sobre el reporte de información Instrucción Administrativa No 13 del 17 de julio de 2020	18
Respuesta allegada por el Gestor catastral	19
Análisis de la respuesta.....	19
Hallazgo 5 - Sobre las obligaciones pactadas con el Operador Catastral	19
Respuesta allegada por el Gestor catastral	19
Análisis de la respuesta.....	20
Hallazgo 6 - Sobre el reporte de información Instrucción Administrativa No 17 del 13 de noviembre de 2020	20
Respuesta allegada por el Gestor catastral	20
Análisis de la respuesta.....	21
Hallazgo 7 - Del cumplimiento de las condiciones para la contratación como Gestor Catastral	21
Respuesta allegada por el Gestor catastral	21
Análisis de la respuesta.....	23
Hallazgo 8 - Incumplimiento de reportes de información catastral al IGAC	24
Respuesta allegada por el Gestor catastral	24
Análisis de la respuesta.....	25

Hallazgo 9 - Sobre la implementación del Número Único Predial NUPRE	25
Respuesta allegada por el Gestor catastral	25
Análisis de la respuesta.....	27
Hallazgo 10 - Sobre la implementación del Modelo LADM_COL	27
Respuesta allegada por el Gestor catastral	27
Análisis de la respuesta.....	28
Hallazgo 11 - Sobre la adopción del Sistema Oficial del Único Origen.....	28
Respuesta allegada por el Gestor catastral	29
Análisis de la respuesta.....	29
Hallazgo 12 - Sobre la implementación del Observatorio Inmobiliario	29
Respuesta allegada por el Gestor catastral	30
Análisis de la respuesta.....	30
4. Anexos	31
4.1. Matriz de hallazgos	31
4.2. Del plan de mejoramiento.....	36
4.3. Autores del informe	36

1. Introducción

La Ley 1955 de 2019 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR- las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, que adelanten los sujetos que intervienen en la prestación del servicio público incluyendo, entre otros, los Gestores y Operadores Catastrales, labor que al interior de la Superintendencia de Notariado le fue asignada a la Superintendencia Delegada para el Registro -SDR-, a través de la Resolución 0621 de 28 de enero de 2020.

Por su parte el Decreto 1170 de 2015 modificado por del Decreto 148 de 2020 su artículo 2.2.2.7.3. señala que la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, en ejercicio de la función de vigilancia podrá establecer planes de mejoramiento, practicar visitas, revisiones y demás pruebas que determine conducentes, pertinentes y útiles.

Que de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.2.7.2 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, son sujetos pasivos de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, entre otros los Operadores y Gestores Catastrales.

Que el Superintendente Delegado para el Registro, en el marco de sus funciones de Inspección, vigilancia y control a la Gestión Catastral, a través de la Circular 583 de 31 de agosto de 2021, estableció las condiciones mínimas para la práctica de visitas a los gestores y operadores catastrales; estableciendo como objeto de las visitas generales la verificación de las condiciones mínimas para la prestación del servicio público catastral, teniendo en cuenta para ello los aspectos administrativos, jurídicos, tecnológicos y de infraestructura para le prestación adecuada, continua y eficiente del mismo.

Que del análisis a la información allegada, se evidenció la necesidad de realizar una Visita General al Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- en su condición de Gestor Catastral, con el objeto de establecer de manera puntual que sus actuaciones se ajustaran a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico.

En este informe se consignará el resultado del análisis de la información recopilada a lo largo de la Visita General llevada a cabo en la sede del al Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- en su condición de Gestor Catastral, como de las respuestas dadas a las observaciones consignadas en el informe preliminar de la visita.

2. Del informe preliminar

El día 12 de abril de 2023 mediante oficio SNR2023EE033001, se dio traslado de las observaciones consignadas en el informe preliminar, al Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- por el término de diez (10) días, para que de acuerdo con lo señalado en la Circular 583 de 2021, diera respuesta a cada una de ellas.

El Gestor Catastral mediante escrito del día 25 de abril de 2023, dio respuesta a las observaciones allegando además la documentación para respaldar sus manifestaciones. Es preciso indicar que con posterioridad remitió correo electrónico con evidencias, el cual no será tenido en cuenta por encontrarse extemporáneo.

3. De los hallazgos

Hallazgo 1 - Sobre recursos tecnológicos - Información disponible en portal web

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, observa de la revisión de la información allegada por el gestor catastral, la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de garantizar los recursos tecnológicos para la óptima prestación del servicio público catastral, de acuerdo con lo señalado en los literales a) y h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, y a lo señalado en el artículo 2.2.2.2.13. ibidem, garantizar los servicios digitales, en concordancia con lo señalado en el artículo 4 de la Resolución 789 del 08 de septiembre de 2020 *“Por la cual se establecen los criterios básicos de atención al ciudadano, de calidad del servicio, de protección al usuario, de interoperabilidad tecnológica, de reporte de información en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), de gestión documental y regula el proceso de empalme.”*, en concordancia con lo dispuesto en el Protocolo de Atención y Servicio al Ciudadano expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, que forma parte integral de esa resolución, de acuerdo con lo prescrito en el artículo referido.

El Protocolo de Atención y Servicio al Ciudadano del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, con relación a los canales de atención al público de los Gestores Catastrales señala que:

“(...) La Entidad debe proporcionar y adaptar los canales por medio de los cuales los ciudadanos pueden acceder a los trámites, servicios y/o información, para prestar un servicio oportuno y dar respuesta adecuada al ciudadano. Los canales de atención de la Entidad son: presencial, telefónico, de correspondencia (impreso) y virtual. (...)”

...6.3. CANAL VIRTUAL.

Este canal integra todos los medios de servicio al ciudadano que se prestan a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones, como el chat, el correo electrónico y las redes sociales.

a) *PAGINA WEB: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuenta con un portal único para el ciudadano www.igac.gov.co, el cual sirve de interacción entre el ciudadano y la Entidad en marco del cumplimiento de la Estrategia Gobierno en Línea, facilitando de esta manera el acceso a la información pública*

Así mismo, los Gestores Catastrales deben contar con una página web, que le faciliten el acceso y la comunicación fluida a los ciudadanos.

En el desarrollo de ambientes y canales virtuales, es necesario tener en cuenta algunas premisas que garantizan un fácil acceso y una fluida comunicación de los ciudadanos con los prestadores del servicio, de la siguiente forma:

Disponer de opciones de búsqueda que facilite la ubicación de la información dentro del ambiente virtual, con diversidad de opciones en los resultados. (...)”

Lo anterior, como quiera que al momento de la visita no se evidenció la disposición de alguna herramienta tecnológica que permita el acceso, interacción y/o consulta del usuario de la información catastral generada por el Gestor Catastral.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa

Respuesta allegada por el Gestor catastral

Al respecto, el Gestor Catastral señala que “(...) Para la fecha de la visita por parte del Superintendencia de Notariado y Registro, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en calidad de Gestor Catastral se encontraba en fase de implementación de los mecanismos de acceso a plataformas virtuales que le facilitarían al usuario la ubicación de la información e incluso del estado de su trámite por medio del ambiente interactivo.

A su vez, el Gestor Catastral actualmente tiene implementada una plataforma denominada “Observatorio Territorial Inmobiliario Metropolitano” - OIMET, la cual es una herramienta que se encarga de disponer información catastral de los municipios bajo nuestra Gestoría Catastral, integrando información de los demás municipios pertenecientes al Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Adicionalmente, en el OIMET se dispone de información del mercado inmobiliario del territorio; con lo que se posibilita acceso a describir de manera integral las realidades de los territorios.

En el mismo sentido, es importante aclarar que el Observatorio Inmobiliario es una herramienta que incluye un portal de Datos abiertos, pues es una iniciativa que busca acercar a la ciudadanía al territorio digital, y por ello contempla el acceso a catálogos de datos asociados a los componentes geográficos y alfanuméricos de los municipios. Esta información está disponible a través de la siguiente URL:

- <https://idem.metropol.gov.co/observatorio-territorial-inmobiliario/>

Finalmente, como se menciona en el informe de la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, las herramientas mencionadas anteriormente no se pudieron evidenciar por el equipo auditor para la fecha de la visita pues se encontraban en la fase de construcción y estructuración.

No obstante, actualmente, el Gestor Catastral se encuentra en la implementación de las herramientas mencionadas, y son visibles en los siguientes links de acceso.

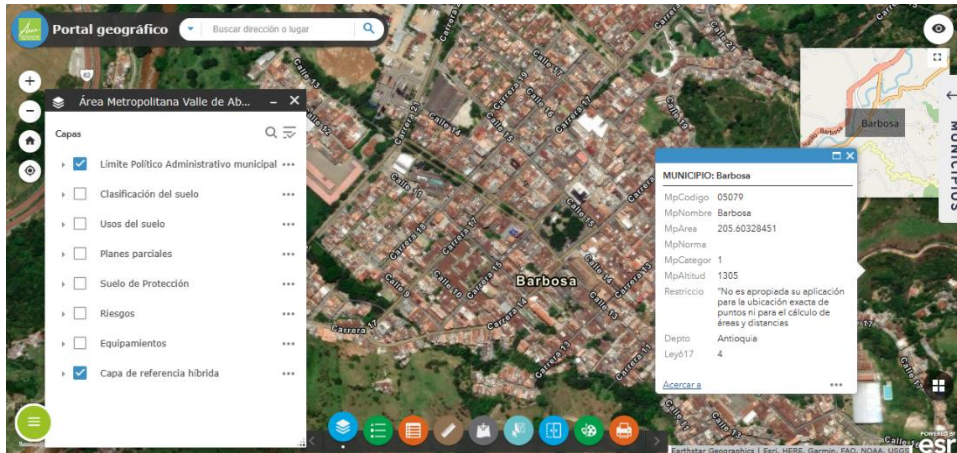
- Trámites <https://www.metropol.gov.co/tramitesenlinea>
- Observatorio <https://idem.metropol.gov.co/observatorio-territorialinmobiliario/>

(...)”

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar que de la información disponible entregada por el Gestor Catastral sobre los avances en la implementación de los mecanismos de acceso a plataformas virtuales y la plataforma denominada “Observatorio Territorial Inmobiliario Metropolitano” -OIMET-, se reconoce los avances construidos mediante las herramientas implementadas facilitando el acceso a la información catastral y ofrecer una descripción integral de las realidades territoriales que se encontraban en fase de estructuración y puesta en marcha al momento de la Visita General, el equipo auditor bajo los enlaces de acceso proporcionados reviso detenidamente y evaluó el alcance e interacción directa que se tenía frente al acceso a la información catastral por parte de los usuarios.

Ilustración 1 Interfaz del Portal Geográfico



Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral - Área metropolitana del Valle de Aburrá

El geoportal implementado no cuenta aún con la opción de búsqueda por identificación predial, es decir que un usuario del servicio público no puede reconocer su predio con la cedula catastral, folio de matrícula o NUPRE, actividad esencial que debe contener el sistema digital para el debido acceso a la información catastral de los usuarios (municipio, cédula catastral, área de terreno, área construida, dirección y destino económico) de igual manera el aplicativo no cuenta con un instructivo para el usuario que facilite su interacción dentro de la herramienta tecnológica.

Por lo anterior, esta Delegada considera no subsanada la observación sobre el incumplimiento de los literales a) y h) del artículo 2.2.2.2.1.6 y artículo 2.2.2.2.13 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, así mismo como el artículo 4 de la Resolución 789 del 8 de septiembre de 2020 en los cuales se establecen la responsabilidad disponer de los servicios digitales con el fin de garantizar la efectividad de los derechos y deberes de los usuarios del servicio público catastral y facilitar la participación ciudadana.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 2 - Sobre el cumplimiento del cronograma de habilitación

El equipo auditor de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación de la información allegada, se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de dar cumplimiento al literal g) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020: Obligaciones generales de los Gestores catastrales "(...) Dar cumplimiento al plan con que se habilito para ejercer el servicio público (...)".

Lo anterior como quiera que, algunas de las actividades establecidas en el cronograma de habilitación, de los procesos de conservación, actualización y difusión, no se allegaron evidencias de su ejecución. El equipo técnico y jurídico de -IVC- para la Gestión Catastral tuvo como parámetro la cantidad de actividades verificadas como "no cumple" o "cumple parcialmente" para concluir esta observación.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

Al respecto, el Gestor Catastral señala lo siguiente:

“(…)

Sobre el cumplimiento del cronograma de habilitación.

Con el fin de dar claridad frente al cumplimiento del cronograma de habilitación, se procederá a esbozar los indicadores y las actividades que presuntamente no se cumplieron.

INDICADOR

“ACTIVIDADES TRANSVERSALES DE GESTIÓN”

1. Solicitud de información de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

La información correspondiente a las mutaciones con efectos registrales que realizan los usuarios en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, son reportadas al Gestor Catastral sin que medie solicitud de dicha información, por lo cual, después de recibir dichos boletines, el Gestor consolida las novedades de registro y posteriormente se realiza el trámite necesario para incorporarlas a la plataforma BCGS.

En ese sentido, en consonancia con los convenios que se han suscrito con el fin de fortalecer la interrelación entre Catastro y Registro, el Gestor Catastral, una vez ha recibido la información de los municipios sobre los cuales se presta el servicio Público Catastral, procede incorporar los datos en la Plataforma BCGS, y de este modo procede a disponer la información para consulta en los diferentes procesos catastrales.

De forma ilustrativa, se muestra la información recibida e incorporada a la plataforma:

Por lo anterior, no se observa la necesidad de realizar solicitud de información a las diferentes Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

2. Migración al modelo LADM_COL de la información catastral entregada por la Gobernación.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá en calidad de Gestor Catastral, procedió a cumplir lo dispuesto en la Resolución Conjunta SNR 04218 IGAC 499 de 2020 “Por la cual se adopta el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL” en el siguiente sentido:

- La adopción del Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL, según lo definido en la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, tiene como objeto establecer un **estándar para la interoperabilidad de la información del catastro y registro**, de conformidad con lo publicado en el repositorio de modelos dispuesto por el IGAC. (énfasis propio).
- La adopción del Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL no implica la utilización de una plataforma de gestión catastral específica, pues el modelo no desarrolla la operación de la gestión catastral, su propósito sólo es la estandarización semántica de la información territorial a través un modelo de datos común que comprende la definición de las posibles relaciones entre los diferentes objetos territoriales, de los derechos, responsabilidades y restricciones relacionadas con la administración del territorio.
- Según lo establecido en el Modelo y las condiciones de la información recibida al momento del empalme de la habilitación catastral por parte de la Gerencia de Antioquia (Gestor saliente), y Área Metropolitana del Valle de Aburrá en la plataforma de gestión BCGS, fue necesario realizar ajustes en la plataforma tecnológica para posibilitar la interrelación de la información con el registro, sin que esto implique que sea necesario el cambio total de la plataforma.

Es así como, para garantizar la interrelación con el Registro a través del Modelo LADM se expidió la Resolución Metropolitana número 2139 del 27 de septiembre de 2021, “por medio de la cual se adoptan las tipologías de construcción en los municipios que forman parte de la Gestión Catastral del Área Metropolitana del Valle de Aburrá”.

3. Generación de Resolución Metropolitana para la implementación de la infraestructura de Datos Espaciales.

El Gestor Catastral se permite informar que, para el momento de la realización de la visita por parte del grupo auditor, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá estaba en la fase de diseño e implementación del portal: Observatorio Inmobiliario Metropolitano – OIMET, con el propósito de exponer información catastral al ciudadano. Dicha implementación se planteó de forma progresiva, y actualmente se encuentra en la segunda fase de la ejecución, en la que se tiene programada la estructuración del Observatorio con la participación del resto de los actores Metropolitanos (ordenamiento territorial, riesgos etc.).

4. Solicitud y recepción de capas no parcelarias de Corantioquia y Cornare.

Como se indica en el informe preliminar visita general, si bien en el cronograma de habilitación se estableció la actividad, durante la ejecución de las actividades de gestión catastral no se ha requerido información no parcelaria correspondiente a las Corporaciones Autónomas Regionales. Sin embargo, en aplicación de los Modelos LADM, dicha información una vez requerida podrá integrarse a la información catastral.

5. Puesta en marcha del Observatorio Inmobiliario Metropolitano.

El Gestor Catastral se permite informar que, para el momento de la realización de la visita por parte

del grupo auditor, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá estaba en la fase de diseño e implementación del portal: Observatorio Inmobiliario Metropolitano – OIMET, con el propósito de exponer información catastral al ciudadano. Dicha implementación se planteó de forma progresiva, y actualmente se encuentra en la segunda fase de la ejecución, en la que se tiene programada la estructuración del Observatorio con la participación del resto de los actores Metropolitanos (ordenamiento territorial, riesgos etc.)

En el mismo sentido, es importante aclarar que en el inicio de la implementación, el cronograma de habilitación se vio afectado por los inconvenientes administrativos derivados de la emergencia Nacional decretada en virtud del COVID 19, y el contexto económico posterior a esta, ya que las entidades territoriales y por ende los esquemas asociativos territoriales como el Área Metropolitana del Valle de Aburrá direccionaron todos sus esfuerzos a la atención de las necesidades básicas de las personas y a la reactivación económica, social y cultural amparada en el Decreto 580 y la Resolución 777 de 2021.

6. Consecución de información de fuentes indirectas de dinámica física.

El Gestor Catastral en desarrollo de sus competencias, suscribió los siguientes convenios:

- Convenio 666 DE 2021- AMVA - municipio de Barbosa, cuyo objeto era “Realizar el fortalecimiento de los procesos del catastro con enfoque multipropósito en el municipio de Barbosa.
- Convenio 697 de 2021- AMVA - colegio mayor- Bello cuyo objeto era “Realizar la actualización catastral permanente multipropósito en una sección de la zona urbana y rural para el municipio de Bello “.

Dentro de las actividades estipuladas en los convenios, se estableció la construcción de los siguientes productos:

- Plan de Intervención Análisis de fuentes de información de dinámica inmobiliaria y base de datos de SNR Hectáreas.
- Barrido predial masivo de área a actualizar. (Métodos directos - Inspección de campo).
- Barrido predial masivo de área a actualizar. (Métodos indirectos - SSPP. Licencias, SNR).

Por lo anterior, para la fecha de visita del equipo auditor, la actividad se había desarrollado y estaba disponible en cumplimiento de lo propuesto en el cronograma de habilitación.

7. Consecución de información de mercado inmobiliario de dinámica económica.

El Gestor Catastral, al momento de la visita de la Superintendencia de Notariado y Registro tenía consolidada la información de mercado inmobiliario de los municipios a cargo de la gestión catastral. En este sentido, para la fecha de visita del equipo auditor se entregó la evidencia por medio de una carpeta compartida al funcionario auditor indicado. Por esta razón, no compartimos la observación presentada en el informe preliminar.

8. Análisis y construcción del proceso de autodeclaración de cambios para fuentes indirectas.

La actividad se estableció en el cronograma de habilitación por parte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en desarrollo de lo establecido en el Decreto 148 de 2020, ARTÍCULO 2.2.2.2.6.:

Métodos de recolección de información. Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante

la combinación de los siguientes métodos:

[...]

c). **Métodos declarativos y colaborativos:** Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.

No obstante, la existencia de la definición asociada a esta manera de recolectar información catastral, para la fecha de la visita del equipo auditor, no se había desarrollado especificación técnica por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi sobre las circunstancias y los elementos que deben tenerse en cuenta para su aplicación, situación que hace inviable su despliegue real sobre la gestión catastral. Además, según lo establece la misma disposición normativa, los Gestores Catastrales serán los encargados de definir la adecuada combinación de los métodos de intervención, teniendo en cuenta las condiciones propias de sus territorios y la disponibilidad de fuentes secundarias de información, conforme a las especificaciones mínimas establecidas por la autoridad reguladora.

En el caso de los municipios bajo nuestra responsabilidad, por condiciones específicas de los municipios no se ha identificado necesidad de su utilización.

INDICADOR

“Conservación Catastral”

1. Entrega de informes técnicos.

Esta actividad establecida en el cronograma de habilitación se relaciona con los documentos técnicos asociados a las diferentes actuaciones catastrales tales como las mutaciones, las correcciones, complementaciones, los procedimientos catastrales con efectos registrales y en general con los soportes del proceso de conservación y actualización catastral.

Por lo anterior, estos informes técnicos para el momento de la visita del equipo auditor se encontraban disponibles para consultarlos por cada trámite o actuación realizada desde la plataforma tecnológica BCGS.

2. Control de rendimiento.

Esta actividad establecida en el cronograma de habilitación se relaciona con el control que a nivel de proceso se realiza para garantizar el cumplimiento de los objetivos trazados en función del recurso humano disponible. Dicho control se realiza por medio de la plataforma BCGS, y SIM V 5, en donde se controla el tiempo de atención, la cantidad de trámites, el tipo de solicitud y el tiempo que lleva en la bandeja de atención de cada funcionario.

Adicionalmente, la plataforma de gestión catastral BCGS, dispone de tableros de control para validar el avance de los trámites y procesos en función de tiempos y cantidades, los cuales estuvieron disponibles desde el inicio de la operación del Área Metropolitana del Valle de Aburrá en calidad de Gestor Catastral.

Por lo anterior, los informes de control de rendimientos para el momento de la visita del equipo auditor se encontraban disponibles para desde la plataforma tecnológica BCGS.

3. Calidad del proceso de campo y Oficina de Conservación.

Esta actividad establecida en el cronograma de habilitación se relaciona con la revisión que a nivel de trámite o actuación catastral se realiza para garantizar el cumplimiento de los estándares de calidad mínimos que debe cumplir la actuación; dicha revisión se realiza por medio de la plataforma BCGS, y SIM V 5, mediante la generación de observaciones sobre los diferentes parámetros de calidad definidos según el tipo de actuación y los roles establecidos en los grupos de trabajo que intervienen.

Estos informes se encontraban disponibles para ser consultados por el equipo auditor para la fecha de la visita, a través de la plataforma BCGS.

INDICADOR

“Actualización Catastral (Barbosa y Bello)”

1. Análisis de trámites existentes que se pueden ejecutar en el marco del proceso de actualización.

El Gestor Catastral en desarrollo de sus competencias, suscribió los siguientes convenios:

- Convenio 666 DE 2021- AMVA - municipio de Barbosa, cuyo objeto era “Realizar el fortalecimiento de los procesos del catastro con enfoque multipropósito en el municipio de Barbosa.
- Convenio 697 de 2021- AMVA - colegio mayor- Bello cuyo objeto era “Realizar la actualización catastral permanente multipropósito en una sección de la zona urbana y rural para el municipio de Bello “.

Es así como dentro de las actividades estipuladas en los convenios, se estableció la construcción de los siguientes productos encaminados al cumplimiento de lo propuesto en el cronograma de habilitación:

- Plan de Intervención Análisis de fuentes de información de dinámica inmobiliaria y base de datos de SNR.
- Barrido predial masivo de área a actualizar. (Métodos directos - Inspección de campo)

Por lo anterior, para la fecha de visita del equipo auditor, la actividad se había desarrollado y estaba disponible en cumplimiento de lo propuesto en el cronograma de habilitación.

2. Determinación de cambios a visitar en campo y cambios a realizar en oficina.

El Gestor Catastral en desarrollo de sus competencias, suscribió los siguientes convenios:

- Convenio 666 DE 2021- AMVA - municipio de Barbosa, cuyo objeto era “Realizar el fortalecimiento de los procesos del catastro con enfoque multipropósito en el municipio de Barbosa.
- Convenio 697 de 2021- AMVA - colegio mayor- Bello cuyo objeto era “Realizar la actualización catastral permanente multipropósito en una sección de la zona urbana y rural para el municipio de Bello “.

Es así como dentro de las actividades estipuladas en los convenios, se estableció la construcción de los siguientes productos encaminados al cumplimiento de lo propuesto en el cronograma de habilitación:

- Plan de Intervención Análisis de fuentes de información de dinámica inmobiliaria y base de datos de SNR.
- Barrido predial masivo de área a actualizar. (Métodos directos - Inspección de campo).

Por lo anterior, para la fecha de visita del equipo auditor, la actividad se había desarrollado y estaba disponible en cumplimiento de lo propuesto en el cronograma de habilitación.

3. Preparación de la información cartográfica para visita en campo.

Esta actividad corresponde a la preparación de los insumos necesarios para la visita en campo. En este sentido, en las actuaciones realizadas en el marco de los procesos de Actualización y Conservación Catastral que por el tipo de mutación requieren información geográfica tienen el plano o insumo de visita asociados a los informes técnicos que soportan la actuación y se encuentran adjuntos al expediente digital en la plataforma BCGS para consulta individual por predio.

Por lo anterior, a la fecha de visita del equipo auditor, la información estaba disponible para consulta a nivel de predio a través de la plataforma BCGS.

4. Procesos de oficina (incluye edición geográfica).

Este proceso corresponde al desarrollo de las actividades relacionadas con la ejecución de la actuación catastral y se consolidan en los informes técnicos que soportan la actuación y se encuentran adjuntos al expediente digital en la plataforma BCGS para consulta individual por predio.

Por lo anterior, a la fecha de visita del equipo auditor, la información estaba disponible para consulta a nivel de predio a través de la plataforma BCGS.

5. Solicitud de información económica al observatorio inmobiliario.

Al momento de la visita de la Superintendencia de Notariado y Registro, el Gestor Catastral se encontraba en la implementación del Observatorio, por lo cual no fue posible adjuntar la solicitud referenciada. Sin embargo, es importante aclarar que el Gestor Catastral recolectó muestras del mercado inmobiliario para realizar los estudios económicos requeridos para los procesos de Actualización catastral de los municipios de Bello y Barbosa.

6. Elaboración de zonas homogéneas físicas.

Para el momento de la visita de la Superintendencia de Notariado y Registro, se tenía disponible la información de las zonas físicas del municipio de Barbosa y algunos sectores de Bello, información que fue compartida al equipo auditor mediante un enlace definido para tal fin; en el caso de la información del municipio de Bello, la actualización catastral se estaba desarrollando de manera parcial, por lo que para la fecha de visita se estaba en proceso de recolección y digitalización de las zonas que estaban en el proceso de actualización catastral 2022-2023.

7. Tablas de construcción para inmuebles en no propiedad horizontal.

El estudio económico de las actualizaciones de Barbosa y Bello se realizó bajo la metodología de zonas y tablas de valor establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. En este sentido las zonas y tablas de valor por tipología fueron aportadas al equipo auditor a través del enlace acordado para tal fin.

8. Modelos estadísticos de valoración (para inmuebles sometidos a propiedad horizontal)

El estudio económico de las actualizaciones de Barbosa y Bello se realizó bajo la metodología de zonas y tablas de valor establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. En este sentido, por las condiciones propias de los municipios, no se encontró necesario el desarrollo de modelos de valoración integral para los predios en PH y su estimación se realizó a través de la metodología de valor de terreno por zonas homogéneas geoeconómicas y las construcciones por medio de tablas de puntaje – valor consolidado por tipologías constructivas.

9. Simulación de nuevos avalúos catastrales.

Esta actividad se desarrolla a través de la plataforma BCGS, mediante la aplicación de los modelos de valoración aprobados para la determinación del avalúo catastral de los predios incluidos en el proceso de actualización catastral.

Para la fecha de visita del equipo auditor, la información se encontraba disponible para su consulta a través de la plataforma BCGS.

10. Cálculo de nuevos avalúos catastrales.

Esta actividad se desarrolla a través de la plataforma BCGS, mediante la aplicación de los modelos de valoración aprobados para la determinación del valor catastral de los predios incluidos en el proceso de actualización catastral. Para la fecha de visita del equipo auditor, la información se encontraba disponible para su consulta a través de la plataforma BCGS.

11. Publicación de la información catastral en datos abiertos para consulta pública.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, con el fin de publicar la información catastral en datos abiertos para consulta pública, planeó, proyectó y ejecutó el Observatorio Territorial Inmobiliario Metropolitano, el cual al momento de la visita de la Superintendencia de Notariado y Registro, se encontraba en la fase primaria de implementación, pues por los inconvenientes administrativos derivados de la emergencia Nacional decretada por el Covid 19, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá tuvo retrasos en la ejecución de las actividades programadas.

Sin embargo, es importante aclarar que para la fecha de la auditoría se estaba en la construcción y desarrollo del portal inmobiliario, pues el Gestor Catastral en desarrollo de sus competencias, había suscrito el siguiente convenio:

- *Contrato Interadministrativo No. CI 1018 De 2021*
- *Contratista: Corporación Interuniversitaria de Servicios CIS Contratante: Área Metropolitana Del Valle de Aburrá*
- *Objeto: “Diseño e Implementación del Observatorio Inmobiliario y la Infraestructura de Espaciales Metropolitanos”*

En desarrollo de dicho instrumento contractual, actualmente se tiene un repositorio con alrededor de 250 Gigabytes con la información que reposa en el portal, el cual tiene la siguiente dirección de acceso: <https://idem.metropol.gov.co/> , donde reposa la información de los 10 municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá en cuanto a los datos de los POT y datos Catastrales.

12. Consolidación del directorio de primeras entidades intervinientes en la IDE-M y primeros protocolos.

El Gestor Catastral se permite informar que, para el momento de la realización de la visita por parte

del grupo auditor, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá estaba construyendo el portal (observatorio Territorial Inmobiliario) que permitirá exponer la información al ciudadano.

Dicho portal está planeado para ser implementado de forma progresiva, por lo cual, actualmente nos encontramos en la segunda fase de la ejecución, en la que se tiene planificado la estructuración del Observatorio con la participación del resto de los actores Metropolitanos (ordenamiento territorial, riesgos etc.)

(...)”

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar que de acuerdo al cumplimiento del cronograma de habilitación, específicamente en el cumplimiento de las actividades del indicador denominado “*Actividades Transversales de Gestión*”, de las ocho (8) respuestas a las observaciones realizadas a estas actividades, solo se subsanaron los dos primeros numerales (1 y 2), las otras seis (6) respuestas a las observaciones planteadas no fueron subsanadas ni allegaron soportes.

Con respecto al cumplimiento de las actividades del indicador denominado “*Conservación Catastral*”, de las tres (3) respuestas dadas a las observaciones de las actividades, ninguna se subsanó ni se allegó soportes que complementaran dichas respuestas. Es de aclarar que, aunque el Gestor Catastral habilitó el acceso a la plataforma BCGS al equipo auditor mediante un usuario de consulta, no fue posible visualizar los tableros de control e informes técnicos de las actividades relacionadas a las actuaciones catastrales.

Ahora, más allá del cumplimiento de las actividades del indicador denominado “*Actualización Catastral*” en la que se hicieron observaciones a trece (13) actividades de las cuales solo se subsanaron cuatro (4) (los numerales 3, 4, 7 y 8).

De otra parte, se observa un incumplimiento al cronograma de habilitación ya que el proceso de Actualización Catastral en el municipio de Bello se pretendía adelantar en el año 2021, al momento de la visita se evidenció que aún se encontraba en ejecución en algunos sectores del área urbana, desatendiendo lo previsto en el cronograma de habilitación.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 3 - Sobre la prestación del servicio público de la gestión catastral

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación y análisis de la información suministrada por el Gestor, se evidenció un presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2 y en el artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, en lo que a la prestación del servicio público catastral se refiere, así como lo dispuesto en la Ley 1955 de 2019, Ley 14 de 1983, la Resolución 70 de 2011 (para aquellos trámites adelantados durante su vigencia) y la Resolución 1149 de 2021.

Lo anterior como quiera que, producto de la revisión del avance de los procesos de actualización y

conservación catastral no solo se evidenciaron retrasos en el cumplimiento de los términos para adelantarlos, de acuerdo con las normas que regulan la materia, como se evidencia en el municipio de Barbosa en el que se encuentra pendiente 5.267 trámites.

Aunado a lo anterior, en lo que respecta al proceso de actualización para los municipios de Copacabana y La Estrella, se evidencia la presunta desatención del término previsto en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983, como quiera que para estos dos municipios las últimas actualizaciones datan de 2012 y 2009, respectivamente.

Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:

“(...) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes, extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(...)”

Y lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 39, que precisa:

“(...) 7. Omitir, negar, retardar o entorpecer el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (...)”

Es observación tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

Al respecto, el Gestor catastral señala que *“(...) Sobre la prestación del servicio público de la Gestión Catastral. Con el fin de dar claridad a la presente observación, se abordará la respuesta por cada ítem mencionado.*

a) Respecto del número de trámites pendientes: Conforme a lo descrito en la presente observación, se informa que si bien es cierto que el Gestor Catastral en ocasiones ha sobrepasado el tiempo de atención estipulado en la normatividad (por causas que atienden a los recursos económicos y humanos con los que cuenta la entidad), no es cierto que para el momento de la visita de la Superintendencia de Notariado y Registro, el Gestor Catastral tuviera pendientes 5267 trámites en el municipio de Barbosa, pues de conformidad a la evidencia que se adjunta al presente escrito, para la fecha de la visita en el municipio de Barbosa se encontraban pendientes 334 trámites.

Para su conocimiento, se adjunta imagen ilustrativa.

328	BARBOSA	67
329	BARBOSA	66
330	BARBOSA	65
331	BARBOSA	59
332	BARBOSA	57
333	BARBOSA	56
334	BARBOSA	51
335	BARBOSA	50
5072		

Sheet0

Listo Se encontraron 334 de 5070 registros

Dicha discrepancia en la información, pudo obedecer a una indebida interpretación de la base de datos que se entregó al equipo auditor, pues de conformidad a la evidencia que se adjunta en la carpeta número 3 de observaciones, se podrá visualizar que el número que el equipo auditor observa como trámites pendientes de Barbosa, realmente correspondía al registro total de todos los trámites que poseía al Gestor Catastral por los 5 municipios en los cuales se presta el servicio Público, contando los trámites que estaban radicados por el proceso de Actualización y Conservación Catastral.

Dicho lo anterior, es importante aclarar que dentro de esta sumatoria, se encuentran relacionados los trámites que el Área Metropolitana del Valle de Aburrá recibió por parte de la Gerencia de Catastro Departamental.

b) Respecto de la actualización: El Gestor Catastral ha propendido por la actualización del municipio de Copacabana y La Estrella, por lo cual ha desarrollado mesas técnicas con las administraciones municipales; sin embargo, en atención a los recursos económicos de los municipios, y al contexto postpandemia derivado de la crisis económica provocada por el

Covid-19, no se encontró oportuno la realización de los procesos de actualización catastral de estos municipios.

Aunado a lo anterior, se debe tener presente que al momento de habilitación del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, estos municipios tenían un atraso importante en su actualización catastral, y que sumado a esto, se tenía un contexto económico caracterizado por una afectación a la dinámica inmobiliaria, altas tasas de desempleo, disminución de los ingresos de los ciudadanos, incapacidad de ahorro y dificultad para acceder al crédito hipotecario por lo que para la fecha de la visita de la Superintendencia de Notariado y Registro, se había programado desarrollar los procesos de actualización catastral para estos municipios durante el año 2024 con vigencia 2025. (...)

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar respecto a la prestación del servicio, que si bien el gestor señala que el número de trámites mencionados en el informe preliminar de Visita General tuvo una *"indebida interpretación"* por parte del equipo auditor, es preciso indicar que los datos de referencia para el análisis se tomaron de la pestaña *"trámites conservación"* del archivo Excel denominado *"Tabla diligenciamiento gestores"*, donde se observa un total de 32.252 trámites radicados correspondiente a los cinco municipios en jurisdicción del Gestor Catastral. (Bello, Barbosa, Copacabana, Girardota y La Estrella); ahora bien, la evidencia que aportó el vigilado con su respuesta es insuficiente para desvirtuar la cantidad de tramites pendientes del municipio de Barbosa, observados en el informe preliminar de visita.

Con relación al proceso de actualización en los municipios de Copacabana y La Estrella, es pertinente reiterar el tiempo transcurrido desde el último proceso de actualización catastral adelantado en dichos municipios (10 años y 13 años respectivamente), teniendo en cuenta que la normatividad vigente estima un término de cinco (5) años para llevar a cabo dicho proceso.

Por lo anterior, el gestor no desvirtúa la observación relacionada con la obligación que le asiste de prestar el servicio con calidad, de manera continua y eficiente, así como la de garantizar la actualización permanente de la base catastral.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo y disciplinario.

Hallazgo 4 - Sobre el reporte de información Instrucción Administrativa No 13 del 17 de julio de 2020

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor Catastral y la información que reposa en esta Delegada, no se reportó la información requerida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Instrucción 13 del 17 de julio de 2020, toda vez que, a la fecha de la ejecución de la visita, no se evidenciaba reporte alguno por parte del Gestor durante el año 2021 y los dos primeros trimestres del año 2022, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en

concordancia con el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor Catastral señala que *“(...) al momento de la visita por parte del equipo auditor de la Superintendencia de Notariado y Registro, no se había realizado el reporte de información por situaciones administrativas internas (...)”*.

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar que tal como lo manifiesta el Gestor Catastral en su respuesta, no se realizó el reporte del que trata la Instrucción Administrativa No 13 del 17 de julio de 2020 relacionado con la contratación o no de Operadores Catastrales, pese a suscribir contrato con el Colegio Mayor de Antioquia con el objeto de adelantar labores operativas para los procesos catastrales. Así las cosas, continua con la desatención de la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 5 - Sobre las obligaciones pactadas con el Operador Catastral

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció que una vez revisadas las obligaciones pactadas entre el Gestor Catastral y el Colegio Mayor de Antioquia, se evidenció la presunta desatención del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, y el artículo 67 de la Resolución 1149 de 2020, en concordancia con el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.

Lo anterior, como quiera que el Operador Catastral se comprometió a realizar la “Entrega de Base Gravables a Secretarías de Hacienda y entrega de archivo. xtf al SINIC”, responsabilidades propias del Gestor Catastral, las cuales irían más allá de las labores operativas que de acuerdo con la Ley 1955 de 2019, puede desarrollar el Operador Catastral.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor catastral señala que *“(...) Respecto a las obligaciones contractuales establecidas con el operador catastral en el desarrollo de los procesos de actualización y conservación catastral, se debe aclarar que su alcance se limita a la configuración de la plataforma tecnológica para la generación del archivo de base gravable de los predios de los municipios con destino a las*

Secretarías de Hacienda Municipales y del archivo XTF con destino al SINIC; siendo responsabilidad del Gestor Área Metropolitana del Valle de Aburrá, la revisión, aprobación y remisión de manera oficial de esta información..(...)"

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar que si bien el Gestor Catastral indica en su respuesta que el Operador Catastral solo se limita a la configuración de la plataforma para la generación del archivo de la base gravable que se entrega a las secretarías de hacienda de los municipios y que es el Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- quien realiza la entrega oficial de la información, el Gestor no allega soporte que evidencie la entrega de las mencionadas bases catastrales de manera directa a los municipios de su jurisdicción así como tampoco desvirtúa la obligación contraída por el Operador Catastral estipulada en los contratos No. 1019 de 2021, 1024 de 2021 y 1033 de 2021 relacionada con la “*Entrega de Base Gravables a Secretarías de Hacienda y entrega de archivo .xtf al SINIC*”.

Así las cosas, continua con la desatención de la obligación del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, y el artículo 67 de la Resolución 1149 de 2020, en concordancia con el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 6 - Sobre el reporte de información Instrucción Administrativa No 17 del 13 de noviembre de 2020

El equipo auditor de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada que no se reportó la información requerida por la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Instrucción Administrativa No. 17 del 2020, toda vez que, a la fecha de la ejecución de la visita, no se evidenciaba reporte alguno por parte del Gestor del Contrato suscrito con el municipio de La Estrella, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor catastral señala que “(...) al momento de la visita por parte del equipo auditor de la Superintendencia de Notariado y Registro, por circunstancias internas de la entidad, no se habían enviado oportunamente los informes referidos a las instrucciones administrativas 13 y 17 de 2020. En este sentido, la entidad está disponiendo todos los mecanismos administrativos para garantizar el cumplimiento de la remisión de los informes en las fechas estipuladas (...)”.

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar que tal como lo manifiesta el Gestor Catastral en su respuesta, no se realizó el reporte del que trata la Instrucción Administrativa No 17 del 13 de noviembre de 2020 relacionado con el reporte de la contratación como Gestor Catastral, pese a contratar la prestación del servicio público catastral en el municipio de La Estrella. Así las cosas, continua con la desatención de la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 7 - Del cumplimiento de las condiciones para la contratación como Gestor Catastral

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció que de la verificación de los contratos suscritos entre el Gestor Catastral con el municipio de La Estrella, se evidenció la presunta desatención de lo señalado en el Artículo 2.2.2.5.6 y 2.2.2.5.7 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 1983 de 2019 en concordancia con la Resolución 269 de 2020 expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública, a través de la cual no solo se adoptó el documento tipo para los contratos de los procesos de Gestión Catastral, sino que también estableció su inalterabilidad de conformidad con la Ley 2022 de 2020.

Lo anterior, como quiera que, de la revisión de la documentación allegada durante la visita, se evidencia que no se adoptó la modalidad de contrato, así como tampoco el contrato tipo a pesar de su obligatoriedad, a partir de 21 febrero de 2021, toda vez que el Gestor, optó por utilizar la figura del convenio interadministrativo apartándose de esta manera de lo señalado en la mencionada norma.

Con lo que presuntamente se desatiende lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 269 de 2020 expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa, disciplinaria y penal, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 y el artículo 410 de la Ley 599 de 2000 modificado por el artículo 33 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 14 de la Ley 890 de 2004.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor catastral manifiesta: *“(…) No se comparte de manera respetuosa la observación con presunta incidencia administrativa, disciplinaria y penal, realizada por el equipo auditor, por las siguientes consideraciones: En virtud del artículo 319 de la Constitución las Áreas Metropolitanas son entidades administrativas de derecho público y son un esquema asociativo territorial.*

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, asocia hoy a los diez municipios que conforman el Valle

de Aburrá: Medellín (como ciudad núcleo), Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Envigado (Ingresó mediante Acuerdo municipal 028 del 25 de julio de 2016), Itagüí, La Estrella, Sabaneta y Caldas. Creada mediante Ordenanza Departamental No 34 de noviembre 27 de 1980.

Por su naturaleza como una asociación de municipios comparten las problemáticas surgidas de la aglomeración urbana y en este sentido, se organizan y comparten funciones buscando economías de escala.

Para materializar estos propósitos, el artículo 95 de la Ley 489 de 1998 establece: “Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones”, establece que: “Las entidades estatales podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos o la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro (...)”, en relación con las asociaciones, esta tiene como finalidad servir de instrumento para cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestarlas conjuntamente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC mediante Resolución 800 de 15 de septiembre de 2020 habilitó como gestor catastral al Área Metropolitana del Valle de Aburrá para prestar el servicio público catastral en los municipios en el marco de la autonomía territorial.

Con base en la habilitación y teniendo en cuenta que dentro de los 10 municipios que asocia el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, se encuentra el municipio de la Estrella, es decir, que estando dentro del ámbito de nuestra competencia territorial y en cumplimiento del principio de legalidad se celebró el convenio interadministrativo, el cual es dirigido a contar con recursos económicos o humanos que le permitan la prestación directa del servicio de gestión catastral en el territorio, sin desconocer lo establece el inciso tercero del artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1983 de 2019: «En el caso de esquemas asociativos territoriales o departamentos habilitados como gestores catastrales, su ámbito de competencias corresponderá como mínimo al área de las entidades territoriales que defina el esquema asociativo o el departamento en la solicitud de habilitación» (Cursiva fuera de texto).

En dicho sentido se ha pronunciado Colombia Compra Eficiente Concepto C – 809 de 2020, donde indicó... “Es posible que las diferentes entidades territoriales habilitadas como gestores catastrales presten el servicio público de gestión catastral directamente en su ámbito de competencias territoriales, posibilidad que no limita la Minuta expedida por esta Agencia. En este sentido, la existencia del documento tipo no impide otras formas de prestación del servicio público de gestión catastral permitidas por el ordenamiento jurídico. Particularmente, no impide, como se indicó, que los gestores catastrales habilitados presten directamente el servicio público de gestión catastral en el ámbito de sus competencias territoriales, como sucede, entre otros, por relacionarse con la consulta, con los departamentos” negrilla fuera de texto.

Adicionalmente, es importante recordar que el Área Metropolitana cumplió con cada uno de los requisitos y condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras para su habilitación con base en lo establecido en el numeral 3.3. del artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1983 de 2019.

La conformación de esquemas asociativos de entidades está prevista en el artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1170 de 2015, regulación compatible con el artículo 95 de la Ley 489 de 1998. Al respecto, la doctrina explica que: “Para obtener la realización de funciones administrativas o prestar los

servicios que se hallen a su cargo, las entidades públicas pueden optar por asociarse con otras instancias de la administración que desempeñan funciones afines o complementarias celebrando convenios, lo cual sucede cuando las actividades, competencias o servicios cuya ejecución inmediata se propone tienen un carácter temporal”.

En síntesis, la entidad está habilitada para ser Gestor Catastral dentro de su territorio, y tiene la competencia para la celebrar el convenio interadministrativo.

En armonía con el proceder de la entidad, el decreto 1608 de 2022 Artículo 2. Preciso “la Contratación de Gestores Catastrales. Las entidades territoriales que no estén habilitadas podrán contratar o celebrar convenios interadministrativos con un gestor catastral en los términos del presente decreto para la prestación del servicio público de gestión catastral en su territorio y de conformidad a lo establecido en el ordenamiento legal. Los contratos o convenios interadministrativos tendrán un periodo de ejecución no inferior a dos (2) años y el gestor catastral deberá asegurar la prestación integral del servicio en función de los principios definidos en el Artículo 2.2.2.1.2 del presente decreto, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, de conformidad con la regulación vigente (...)”.

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar en primer lugar que es claro para esta Delegada que el Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- se encuentra facultada para celebrar convenios y contratos interadministrativos, así como para prestar el Servicio Público Catastral en virtud de la Resolución 800 del 15 de septiembre de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Respecto de la contratación para prestar el Servicio Público Catastral, el Gestor hace alusión al Decreto 1608 de 2022 en el cual se establece que “*Las entidades territoriales que no estén habilitadas podrán contratar o celebrar convenios interadministrativos con un gestor catastral (...)*”, sin embargo, es menester dejar claridad que dicho Decreto entró en vigencia el 5 de agosto de 2022 es decir, con posterioridad a la celebración del convenio interadministrativo entre el Gestor Catastral y el municipio de La Estrella, razón por la cual no ampara el mencionado convenio.

De otra parte, el artículo 2.2.2.5.6 del Decreto 1170 de 2015, adicionado por el Decreto 1983 de 2019, es claro en señalar que esta vinculación debe darse a través de un contrato, situación que no ocurrió pues entre el Gestor Catastral y el municipio de La Estrella se suscribió un convenio y no un contrato interadministrativo para prestar el servicio público catastral.

Por último, por medio de la Resolución 269 de 2020, la Agencia Colombiana de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente-, se adoptó el contrato tipo para los procesos de gestión catastral con enfoque multipropósito que se celebren a través de contratos interadministrativos, el cual tampoco se tuvo en cuenta por parte del Gestor; que si bien el Gestor Catastral manifiesta que el Concepto C-809 de 2020, se indica que “*(...) es posible que las diferentes entidades territoriales habilitadas como gestores catastrales presten el servicio público de gestión catastral directamente en su ámbito de competencias territoriales, posibilidad que no limita la Minuta expedida por esta Agencia (...)*”, se le debe recordar que los conceptos no son de carácter vinculante ni de obligatorio cumplimiento.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no fue utilizada la figura de contrato ni la minuta tipo, continua con la desatención de la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con la normatividad que

regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015 *“cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio”*, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 269 de 2020 expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo y disciplinario.

Hallazgo 8 - Incumplimiento de reportes de información catastral al IGAC

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se evidenció a partir de la verificación de los documentos aportados por el Gestor Catastral un posible incumplimiento del literal d) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020: Obligaciones generales de los Gestores catastrales *“(…) suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema nacional de Información catastral- SINIC (…)”*.

Lo anterior, como quiera que el Gestor Catastral no allegó evidencia del primer reporte de información catastral, siendo que a la fecha de la Visita General debía haber efectuado tres reportes, conforme a lo estipulado en la Resolución 315 de 2022 del IGAC.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

Al respecto, el Gestor catastral señala que *“(…) Con base en la Resolución 315 de 2022 -IGAC- “Por medio de la cual se establece una herramienta transitoria para el reporte y entrega periódica de información catastral por parte de los gestores catastrales” el Sistema Nacional de información Catastral (SINIC), para la fecha de la visita realizada por parte del equipo auditor, la herramienta aún no se encontraba en ambiente de producción para que los Gestores Catastrales pudieran realizar los reportes de la información catastral generadas, en el ejercicio de la Gestión Catastral.*

Como la plataforma SINIC dispuesta por el IGAC no se encontraba activada para el reporte de la información catastral, el Gestor Catastral solicitó reunión técnica con el IGAC; siendo el funcionario Urías Romero Hernández quien atiende la mesa técnica en cabeza del funcionario Raúl Piñeros, para la entrega de la información catastral mediante formato TXT en la plataforma en la fecha 12 de mayo de 2022, ver figura.

Código de la base	Fecha	Departamento	Municipio	Descripción	Estado	Tipo	Fecha de estado	Operar
4976	11/03/2022	ANTIOQUIA	LA ESTRELLA	Base de datos Catastral (IGAC)	Activo	Interrelacionada	11/03/2022	
4976	11/03/2022	ANTIOQUIA	LA ESTRELLA	Base de datos Catastral (IGAC)	Activo	Interrelacionada	11/03/2022	
17120	11/03/2022	ANTIOQUIA	EL CARMEN	Base de datos Catastral (IGAC)	Activo	Interrelacionada	11/03/2022	
17120	11/03/2022	ANTIOQUIA	EL CARMEN	Base de datos Catastral (IGAC)	Activo	Interrelacionada	11/03/2022	
17120	11/03/2022	ANTIOQUIA	EL CARMEN	Base de datos Catastral (IGAC)	Activo	Interrelacionada	11/03/2022	

Por lo anterior, se deja constancia de lo ejecutado. (...)"

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que conforme a lo sustentado por parte del Gestor Catastral se considera aclarada y subsanada la observación No 8 del informe preliminar relacionado con los reportes de información catastral al IGAC.

Hallazgo 9 - Sobre la implementación del Número Único Predial NUPRE

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se evidenció un posible incumplimiento del artículo 5 de la Resolución 1100 de 2021 del IGAC, referente a la "remisión a la Superintendencia de Notariado y registro de los Predios a interrelacionar", de conformidad con el "Protocolo Actualización o Incorporación NUPRE en la base de datos registral", de la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Lo anterior como quiera que el Gestor Catastral no allegó evidencia de alguna comunicación a la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro, para la interrelación de la base catastral con la registral.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor catastral señala que "(...) Con el fin de dar cumplimiento al protocolo de Actualización o incorporación NUPRE en la base de datos registral, el Gestor Catastral adoptó las siguientes acciones:

1. El día 8 de marzo de 2022, se solicitó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- de manera oficial mediante correo electrónico, los accesos a la plataforma en donde se habían dispuesto los

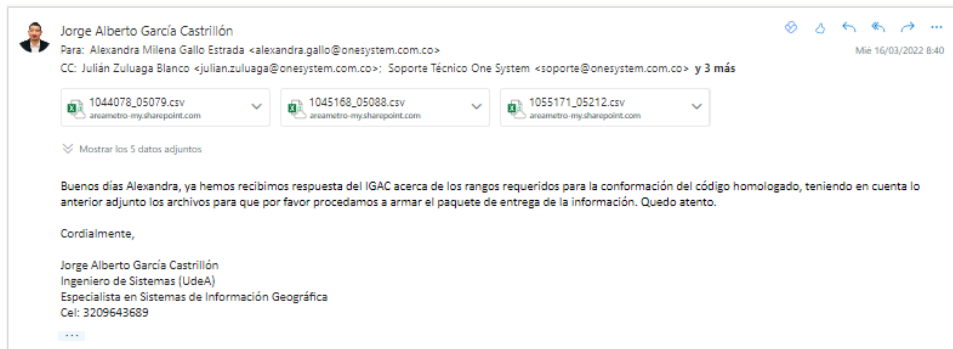
archivos con los rangos de códigos asignados para los municipios de Barbosa, Copacabana, Bello, Girardota y La Estrella. Posteriormente, el día 15 de marzo de 2022 se recibió respuesta por parte del IGAC en donde adjuntaron los datos de acceso a los archivos de cada municipio.

(Imagen1)



2. El día 16 de marzo de 2022 se procede a enviar la información al operador de la plataforma BCGS para la implementación en el sistema acorde a los lineamientos dados en la Resolución 1100 de 2021

(Imagen2)



3. El día 25 de mayo de 2022 se recibe confirmación oficial de respuesta al requerimiento de implementación por parte del operador y evidencia en el sistema del cumplimiento de la solicitud.

En relación con la adopción del NUPRE, establecida en el artículo 5 de la Resolución, para la fecha de la visita por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, no se había establecido el procedimiento interno mediante el cual se debería hacer la interrelación entre la Información Catastral del código Homologado (CH) y la información Registral del NUPRE, por lo que no se había adelantado dicha adopción.

Por lo anterior, se procederá a remitir el listado de matrícula, Código Homologado a la Superintendencia de Notariado y Registro para que adelante los procedimientos relacionados con

la adopción del NUPRE y una vez se obtenga respuesta, se incorporará en las Bases de Datos Catastrales de los municipios bajo la Gestoría Catastral (...)”.

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar respecto de la adopción del NUPRE en el sistema de gestión catastral, que el gestor no allegó evidencia que desvirtúe la observación planteada por la falta de implementación de este; de igual forma no se allegó evidencia de la remisión a la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro, de la información relacionada con los Códigos Homologados para su incorporación en las bases de datos registrales.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 10 - Sobre la implementación del Modelo LADM_COL

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció un posible incumplimiento de la integración del modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral implementado por el Gestor Catastral, de conformidad con el artículo 2 de la Resolución conjunta SNR 4218 IGAC 499 por la cual se adoptó el modelo LADM_COL, “(...) *el modelo LADM_COL se tendrá en cuenta en los procesos que se desarrollen por el catastro tradicional y por el catastro multipropósito(...)*” y artículo 11 ajuste de procesos y procedimientos internos y sistemas “(...) *los gestores catastrales adaptarán sus procesos y sistemas de acuerdo con el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL para la gestión de la información del catastro multipropósito, su integración e interoperabilidad con otros sistemas de información de tierras(...)*” Dicha resolución se encuentra vigente desde el 28 de mayo de 2020.

Lo anterior como quiera que, con las evidencias allegadas por el Gestor Catastral durante la visita no fue posible verificar la implementación del modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral BCGS en los cinco municipios en jurisdicción del gestor.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

Al respecto, el Gestor catastral señala que “(...) *El Área Metropolitana del Valle de Aburrá en calidad de Gestor Catastral, procedió a cumplir lo dispuesto en la Resolución Conjunta SNR 04218 IGAC 499 de 2020 “Por la cual se adopta el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL” en el siguiente sentido:*

La adopción del Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL, según lo definido en la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, tiene como objeto establecer un estándar para la interoperabilidad de la información del catastro y registro, de conformidad con lo publicado en el repositorio de modelos dispuesto por el IGAC. (énfasis propio)

*La adopción del Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL **no implica la***

utilización de una plataforma de gestión catastral específica, pues el modelo no desarrolla la operación de la gestión catastral y su propósito sólo es la estandarización semántica de la información territorial a través un modelo de datos común que comprende la definición de las posibles relaciones entre los diferentes objetos territoriales, y de los derechos, responsabilidades y restricciones relacionadas con la administración del territorio.

Según lo establecido en el Modelo y las condiciones de la información recibida al momento del empalme de la habilitación catastral por parte de la Gerencia de Antioquia (Gestor saliente), y Área Metropolitana del Valle de Aburrá en la plataforma de gestión BCGS, se hizo necesario realizar ajustes en la plataforma tecnológica para posibilitar la interrelación de la información con el registro, sin que esto implique que sea necesario el cambio total de la plataforma.

Es así como, para garantizar la interrelación con el Registro a través del Modelo LADM se realizaron las siguientes actividades:

Se expidió la Resolución Metropolitana número 2139 del 27 de septiembre de 2021, “por medio de la cual se adoptan las tipologías de construcción en los municipios que forman parte de la Gestión Catastral del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (...)”.

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar que si bien el Gestor Catastral indica en su respuesta los avances relacionados con la implementación del Modelo LADM_COL en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá - AMVA-, el Gestor no allega soporte que evidencie dicha implementación ni los archivos en formato. xtf de cada uno de los municipios dentro de su jurisdicción.

Así las cosas, continua con la desatención de la obligación del artículo el artículo 2 de la Resolución conjunta SNR 4218 IGAC 499 por la cual se adoptó el modelo LADM_COL.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 11 - Sobre la adopción del Sistema Oficial del Único Origen

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció que a partir de los documentos aportados por el Gestor Catastral un posible incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020: Obligaciones generales de los Gestores catastrales (...) *Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio (...)*, específicamente en lo dispuesto en la Resolución IGAC 370 de 2021 “Por medio del cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial de Colombia”, los gestores Catastrales deberán adoptar el uso del origen único.

Lo anterior como quiera que, en las evidencias allegadas por el Gestor Catastral, se observa que se encuentran en diferentes sistemas de coordenadas y proyecciones de origen local y nacional de varios productos geográficos oficiales.

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

El Gestor catastral argumenta que “(...) Frente a la adopción del sistema oficial del único Origen, se aclara que, al momento de la visita de la Superintendencia de Notariado y Registro, el Gestor Catastral ya había migrado la información geográfica al sistema de coordenadas MAGNA SIRGAS ORIGEN NACIONAL, y paulatinamente se fue actualizando la información en todos los formatos, certificaciones y planchas que se emiten, con la nueva información técnica y parámetros de la proyección adoptada.

Consecuencialmente, el 04 de febrero de 2022 se migraron las bases de datos geográficas de la plataforma BCGS, a una nueva infraestructura AWS (AMAZON WEB SERVICE) implementando el nuevo modelo LADM-COL con enfoque al catastro multipropósito.

Este nuevo modelo implicó un cambio en el sistema de referencia de coordenadas, que en el anterior modelo era el MAGNA Colombia Bogotá y siguiendo las instrucciones de la Resolución IGAC 715 de 2018 y la Resolución 471 de 2020 (IGAC) y del LADM_COL el sistema de coordenadas debe adoptarse como MAGNA-SIRGAS / Origen-Nacional.

Para su conocimiento, se adjunta carpeta de observaciones2, donde se evidencia la Adopción del Origen de Proyección Cartográfica Origen Nacional y Documento de Revisión de las Distorsiones de Área Debidas a la Adopción del Origen de Proyección Cartográfica Origen Nacional (...).”

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite precisar que la información disponible entregada por el Gestor Catastral, así como los productos finales de la cartografía básica oficial generada en el ejercicio de la gestión catastral, no cumple con las especificaciones técnicas definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC para su uso, gestión e interoperabilidad. Es de aclarar, que si bien el Gestor Catastral remitió las evidencias para corroborar lo informado, estas fueron entregadas de manera extemporánea por lo que el equipo auditor no las tuvo en cuenta al momento de hacer el análisis de dicha información.

Por lo anterior, esta Delegada considera no subsanada la observación de un posible incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el decreto 148 de 2020: Obligaciones generales de los Gestores catastrales (...) *Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio* (...), específicamente en lo dispuesto en la Resolución IGAC 370 de 2021 “Por medio del cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial de Colombia”, los gestores Catastrales deberán adoptar el uso del origen único.

De acuerdo con el anterior análisis la situación detectada se configura como hallazgo administrativo.

Hallazgo 12 - Sobre la implementación del Observatorio Inmobiliario

Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció a partir de la verificación de los documentos aportados por el Gestor Catastral un presunto incumplimiento del artículo 2.2.2.6.1. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 “(...) el Gestor Catastral deberá contar con un observatorio inmobiliario donde recopilará la información del

mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, y deberá estar articulado con el Observatorio Nacional de Departamento Nacional de Estadística DANE (...)”.

Lo anterior como quiera que, aunque el gestor ha recopilado datos del mercado inmobiliario en los cinco municipios en su jurisdicción, no ha dispuesto las herramientas tecnológicas que permitan la consulta de los interesados, observando de esta manera la falta de implementación del observatorio inmobiliario, así como de la articulación con el Observatorio Nacional

Esta observación tiene presunta incidencia administrativa.

Respuesta allegada por el Gestor catastral

Al respecto, el Gestor catastral señala que “(...) *Para la fecha de la visita realizada por parte del equipo auditor, el Observatorio Inmobiliario se estaba en la construcción y desarrollo del portal inmobiliario, pues el Gestor Catastral en desarrollo de sus competencias, había suscrito el siguiente convenio:*

Contrato Interadministrativo No. CI 1018 De 2021

Contratista: Corporación Interuniversitaria de Servicios CIS

Contratante: Área Metropolitana Del Valle de Aburrá

Objeto: “Diseño e Implementación del Observatorio Inmobiliario y la Infraestructura de Espaciales Metropolitanos”

En desarrollo de dicho instrumento contractual, actualmente se tiene un repositorio con alrededor de 250 Gigabytes con la información que reposa en el portal, el cual tiene la siguiente dirección de acceso: <https://idem.metropol.gov.co/>, donde reposa la información de los 10 municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá en cuanto a los datos de los POT y datos Catastrales (...)”.

Análisis de la respuesta

El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que conforme a lo sustentado por parte del Gestor Catastral se considera aclarada y subsanada la observación No 12 del informe preliminar relacionado con la implementación del Observatorio Inmobiliario, ya que se evidencia el cumplimiento del artículo 2.2.2.6.1. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 “(...) el Gestor Catastral deberá contar con un observatorio inmobiliario donde recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, y deberá estar articulado con el Observatorio Nacional de Departamento Nacional de Estadística DANE (...)

4. Anexos

4.1. Matriz de hallazgos

N°	ASUNTO	HALLAZGO	TIPO DE HALLAZGO
1	Sobre recursos tecnológicos - Información disponible en portal web	<p>Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, observa de la revisión de la información allegada por el gestor catastral, la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de garantizar los recursos tecnológicos para la óptima prestación del servicio público catastral, de acuerdo con lo señalado en los literales a) y h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, y a lo señalado en el artículo 2.2.2.2.13. ibidem, garantizar los servicios digitales, en concordancia con lo señalado en el artículo 4 de la Resolución 789 del 08 de septiembre de 2020 “Por la cual se establecen los criterios básicos de atención al ciudadano, de calidad del servicio, de protección al usuario, de interoperabilidad tecnológica, de reporte de información en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), de gestión documental y regula el proceso de empalme.”, en concordancia con lo dispuesto en el Protocolo de Atención y Servicio al Ciudadano expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, que forma parte integral de esa resolución, de acuerdo con lo prescrito en el artículo referido.</p> <p>El Protocolo de Atención y Servicio al Ciudadano del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, con relación a los canales de atención al público de los Gestores Catastrales señala que:</p> <p>“(…) La Entidad debe proporcionar y adaptar los canales por medio de los cuales los ciudadanos pueden acceder a los trámites, servicios y/o información, para prestar un servicio oportuno y dar respuesta adecuada al ciudadano. Los canales de atención de la Entidad son: presencial, telefónico, de correspondencia (impreso) y virtual. (...)”</p> <p>...6.3. CANAL VIRTUAL.</p> <p>Este canal integra todos los medios de servicio al ciudadano que se prestan a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones, como el chat, el correo electrónico y las redes sociales.</p> <p>a) PAGINA WEB: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuenta con un portal único para el ciudadano www.igac.gov.co, el cual sirve de interacción entre el ciudadano y la Entidad en marco del cumplimiento de la Estrategia Gobierno en Línea, facilitando de esta manera el acceso a la información pública</p> <p>Así mismo, los Gestores Catastrales deben contar con una página web, que le faciliten el acceso y la comunicación fluida a los ciudadanos.</p>	Con incidencia administrativa

N°	ASUNTO	HALLAZGO	TIPO DE HALLAZGO
		<p>En el desarrollo de ambientes y canales virtuales, es necesario tener en cuenta algunas premisas que garantizan un fácil acceso y una fluida comunicación de los ciudadanos con los prestadores del servicio, de la siguiente forma:</p> <p>Disponer de opciones de búsqueda que facilite la ubicación de la información dentro del ambiente virtual, con diversidad de opciones en los resultados. (...)"</p> <p>Lo anterior, como quiera que al momento de la visita no se evidenció la disposición de alguna herramienta tecnológica que permita el acceso, interacción y/o consulta del usuario de la información catastral generada por el Gestor Catastral.</p>	
2	Sobre el cumplimiento del cronograma de habilitación	<p>El equipo auditor de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación de la información allegada, se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste al gestor de dar cumplimiento al literal g) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020: Obligaciones generales de los Gestores catastrales "(...) Dar cumplimiento al plan con que se habilito para ejercer el servicio público (...)".</p> <p>Lo anterior como quiera que, algunas de las actividades establecidas en el cronograma de habilitación, de los procesos de conservación, actualización y difusión, no se allegaron evidencias de su ejecución. El equipo técnico y jurídico de -IVC- para la Gestión Catastral tuvo como parámetro la cantidad de actividades verificadas como "no cumple" o "cumple parcialmente" para concluir esta observación.</p>	Con incidencia administrativa
3	Sobre la prestación del servicio público de la gestión catastral	<p>Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación y análisis de la información suministrada por el Gestor, se evidenció un presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.2 y en el artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Resolución 789 de 2020, en lo que a la prestación del servicio público catastral se refiere, así como lo dispuesto en la Ley 1955 de 2019, Ley 14 de 1983, la Resolución 70 de 2011 (para aquellos trámites adelantados durante su vigencia) y la Resolución 1149 de 2021.</p> <p>Lo anterior como quiera que, producto de la revisión del avance de los procesos de actualización y conservación catastral no solo se evidenciaron retrasos en el cumplimiento de los términos para adelantarlos, de acuerdo con las normas que regulan la materia, como se evidencia en el municipio de Barbosa en el que se</p>	Con incidencia administrativa y disciplinaria

N°	ASUNTO	HALLAZGO	TIPO DE HALLAZGO
		<p>encuentra pendiente 5.267 trámites.</p> <p>Aunado a lo anterior, en lo que respecta al proceso de actualización para los municipios de Copacabana y La Estrella, se evidencia la presunta desatención del término previsto en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983, como quiera que para estos dos municipios las últimas actualizaciones datan de 2012 y 2009, respectivamente.</p> <p>Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:</p> <p><i>“(...) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes, extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(...)”</i></p> <p>Y lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 39, que precisa:</p> <p><i>“(...) 7. Omitir, negar, retardar o entorpecer el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (...)”</i></p>	
4	<p>Sobre el reporte de información Instrucción Administrativa No 13 del 17 de julio de 2020</p>	<p>El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor Catastral y la información que reposa en esta Delegada, no se reportó la información requerida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Instrucción 13 del 17 de julio de 2020, toda vez que, a la fecha de la ejecución de la visita, no se evidenciaba reporte alguno por parte del Gestor durante el año 2021 y los dos primeros trimestres del año 2022, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.</p>	<p>Con incidencia administrativa</p>
5	<p>Sobre las obligaciones pactadas con el Operador Catastral</p>	<p>Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció que una vez revisadas las obligaciones pactadas entre el Gestor Catastral y el Colegio Mayor de Antioquia, se evidenció la presunta desatención del artículo 2.2.2.1 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, y el artículo 67 de la Resolución 1149 de 2020, en concordancia con el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del</p>	<p>Con incidencia administrativa</p>

N°	ASUNTO	HALLAZGO	TIPO DE HALLAZGO
		<p>Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.</p> <p>Lo anterior, como quiera que el Operador Catastral se comprometió a realizar la “Entrega de Base Gravables a Secretarías de Hacienda y entrega de archivo. xtf al SINIC”, responsabilidades propias del Gestor Catastral, las cuales irían más allá de las labores operativas que de acuerdo con la Ley 1955 de 2019, puede desarrollar el Operador Catastral.</p>	
6	<p>Sobre el reporte de información Instrucción Administrativa No 17 del 13 de noviembre de 2020</p>	<p>El equipo auditor de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor y la información que reposa en esta Delegada que no se reportó la información requerida por la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Instrucción Administrativa No. 17 del 2020, toda vez que, a la fecha de la ejecución de la visita, no se evidenciaba reporte alguno por parte del Gestor del Contrato suscrito con el municipio de La Estrella, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste al Gestor de Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el numeral 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019.</p>	<p>Con incidencia administrativa.</p>
7	<p>Del cumplimiento de las condiciones para la contratación como Gestor Catastral</p>	<p>Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció que de la verificación de los contratos suscritos entre el Gestor Catastral con el municipio de La Estrella, se evidenció la presunta desatención de lo señalado en el Artículo 2.2.2.5.6 y 2.2.2.5.7 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 1983 de 2019 en concordancia con la Resolución 269 de 2020 expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública, a través de la cual no solo se adoptó el documento tipo para los contratos de los procesos de Gestión Catastral, sino que también estableció su inalterabilidad de conformidad con la Ley 2022 de 2020.</p> <p>Lo anterior, como quiera que, de la revisión de la documentación allegada durante la visita, se evidencia que no se adoptó la modalidad de contrato, así como tampoco el contrato tipo a pesar de su obligatoriedad, a partir de 21 febrero de 2021, toda vez que el Gestor, optó por utilizar la figura del convenio interadministrativo apartándose de esta manera de lo señalado en la mencionada norma.</p> <p>Con lo que presuntamente se desatiende lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 269 de 2020 expedida por la Agencia Nacional de</p>	<p>Con incidencia administrativa y disciplinaria.</p>

N°	ASUNTO	HALLAZGO	TIPO DE HALLAZGO
		Contratación Pública.	
8	Sobre la implementación del Número Único Predial NUPRE	<p>Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se evidenció un posible incumplimiento del artículo 5 de la Resolución 1100 de 2021 del IGAC, referente a la “remisión a la Superintendencia de Notariado y registro de los Predios a interrelacionar”, de conformidad con el “Protocolo Actualización o Incorporación NUPRE en la base de datos registral”, de la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro.</p> <p>Lo anterior como quiera que el Gestor Catastral no allegó evidencia de alguna comunicación a la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro, para la interrelación de la base catastral con la registral</p>	Con incidencia administrativa.
9	Sobre la implementación del Modelo LADM_COL	<p>Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció un posible incumplimiento de la integración del modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral implementado por el Gestor Catastral, de conformidad con el artículo 2 de la Resolución conjunta SNR 4218 IGAC 499 por la cual se adoptó el modelo LADM_COL, “(...) el modelo LADM_COL se tendrá en cuenta en los procesos que se desarrollen por el catastro tradicional y por el catastro multipropósito(...)” y artículo 11 ajuste de procesos y procedimientos internos y sistemas “(...) los gestores catastrales adaptarán sus procesos y sistemas de acuerdo con el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL para la gestión de la información del catastro multipropósito, su integración e interoperabilidad con otros sistemas de información de tierras.(...)” Dicha resolución se encuentra vigente desde el 28 de mayo de 2020.</p> <p>Lo anterior como quiera que, con las evidencias allegadas por el Gestor Catastral durante la visita no fue posible verificar la implementación del modelo LADM_COL en el Sistema de Gestión Catastral BCGS en los cinco municipios en jurisdicción del gestor.</p>	Con incidencia administrativa.
10	Sobre la adopción del Sistema Oficial del Único Origen	<p>Al momento de la visita el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidenció que a partir de los documentos aportados por el Gestor Catastral un posible incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020: Obligaciones generales de los Gestores catastrales (...) Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio (...), específicamente en lo dispuesto en la Resolución IGAC 370 de 2021 “Por medio</p>	Con incidencia administrativa.

N°	ASUNTO	HALLAZGO	TIPO DE HALLAZGO
		<p>del cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial de Colombia”, los gestores Catastrales deberán adoptar el uso del origen único.</p> <p>Lo anterior como quiera que, en las evidencias allegadas por el Gestor Catastral, se observa que se encuentran en diferentes sistemas de coordenadas y proyecciones de origen local y nacional de varios productos geográficos oficiales.</p>	

4.2. Del plan de mejoramiento

En los términos de la Circular 583 de 2021 le corresponde al Area Metropolitana Valle de Aburra, en su condición de Gestor catastral, adoptar dentro del mes siguiente a la comunicación de este informe el plan de mejoramiento en el que se establezcan las actividades que permitan superar los hallazgos relacionados en la tabla anterior, para ello una vez formulado el plan de mejoramiento, deberá remitir copia del mismo a la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de Funciones de Inspección, Vigilancia y Control para la aprobación del mismo.

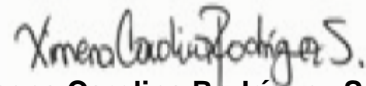
4.3. Autores del informe

El informe se realizó por los siguientes profesionales



Erika Lizeth Rodríguez Lizarazo

Componente Jurídico Catastral



Ximena Carolina Rodríguez Sepúlveda

Componente Técnico Catastral



Reyna Shajira Badel Oviedo

Componente Jurídico Catastral



David Fernando Barrios Sánchez

Componente Técnico Catastral



Marco Antonio Pirateque Bolívar

Componente Técnico Catastra

Reviso: Leidy Yadira Escamilla – Profesional Especializado