

Preguntas y respuestas Actualización de la Formación Catastral en Villavicencio

Buen día, nuestra ciudad tiene enormes retos uno de ellos es actualizar su catastro, el cual tiene un retraso de 2009 zona rural y 2012 zona urbana de Villavicencio, por norma los catastros deben actualizar su información cada 5 años. Fuente IGAC: <https://www.igac.gov.co/es/contenido/cada-cuanto-se-debe-hacer-la-actualizacion-catastral>

Los beneficios de tener un catastro actualizado son:

- Precisión en las medidas y áreas de los predios: el IGAC garantiza precisión en la toma de medidas y verificación de la forma de los predios utilizando tecnología de punta.
- Precisión en la ubicación y forma de los predios: se actualizan y verifican los linderos del predio garantizándole el área correcta al terreno.
- Corrección de calificación y área construida de los predios.
- Se mejora la equidad tributaria, por cuanto incluyen todos los predios del municipio, así como las nuevas construcciones y mejoramientos de vivienda.
- Se actualiza el avalúo catastral, base de las indemnizaciones que realiza el Estado en situaciones de desastre.
- Facilita al usuario la realización de trámites inherentes a la actividad catastral.

El Artículo 97 de la Resolución 0070 de 2011, establece: Actualización de la formación catastral. Consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Las disparidades económicas, las dificultades jurídicas y los problemas ambientales que este desfase en la gestión catastral es enorme, por eso a continuación presentamos una serie de preguntas y respuestas, si quiere conocer más información también puede ingresar a este portal:

<https://www.igac.gov.co/es/preguntas-frecuentes/catastro>

También puede descargar las rutas de atención:

<https://drive.google.com/drive/folders/1XH5ttnoDVOwllhvkTXoGBtgXF4FcJQum?usp=sharing>

Y la normatividad del proceso:

https://drive.google.com/drive/folders/1BAI5hGoT6_q8ZIYrZHx5ZfID_oZtuBYu?usp=sharing

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

¿Qué es Catastro?

Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Componentes del catastro

Aspecto Físico. Consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, tales como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espaciomapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función.

Aspecto Jurídico. El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

Aspecto Económico. El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Aspecto fiscal. El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Avalúo catastral. El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Para la determinación del avalúo catastral las autoridades catastrales se apoyarán en la información que provean los observatorios inmobiliarios.

¿Por qué puede variar el avalúo catastral?

El avalúo catastral puede presentar variaciones debido a: 1. Porque hoy el inmueble vale más que cuando se realizó la última actualización catastral, 2009 zona rural y 2012 zona urbana de Villavicencio.

2. Porque tuvo cambios físicos que no estaban registrados en el Catastro.

3. Porque se hizo una modificación interna o externa al predio (techo voladizo, enramada, marquesina) que no estaba registrada en el Catastro.

4. Porque el predio tuvo cambios en el destino económico (antes era solo vivienda y hoy tiene una parte de vivienda y otra comercial, o cambió totalmente a comercial).

5. Porque los datos registrados en la base catastral (como áreas, acabados y/o destinos) eran inconsistentes.

Zonas Homogéneas Físicas. Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Clasificación catastral de los predios por su destinación económica.

Los predios, según su destinación económica, se clasificarán para fines estadísticos en:

A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.

B. Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.

C. Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.

D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.

E. Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.

F. Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.

G. Recreacional: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.

H. Salubridad: Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.

I. Institucionales: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo.

J. Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.

K. Religioso: Predios destinados a la práctica de culto religioso.

L. Agrícola: Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.

M. Pecuario: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales.

N. Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.

O. Forestal: Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.

P. Uso Público: Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.

Q. Servicios Especiales: Predios que genera alto impacto ambiental y /o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles.

Clasificación de los Lotes

R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.

S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.

T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.

¿Por qué se realiza el Proceso de Actualización de la Formación Catastral?

Conforme al artículo 5, de la ley 14 de 1983, Decreto Nacional 3496 de 1983, la Ley 44 de 1990, Resolución 70 de 2011, modificada parcialmente por la Resolución 1055 del 2012. Las autoridades catastrales están en la obligación de actualizar los catastros dentro de un periodo máximo de cinco años con la finalidad de revisar los elementos físicos y jurídicos de los predios.

¿En qué consiste el Proceso de la Actualización de la Formación?

La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Cobertura del proceso de la actualización de la formación catastral. En las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de la formación catastral se revisarán la

totalidad de los predios que conforman la unidad orgánica catastral o parte de ella, para lo cual se deberá disponer de los recursos técnicos y económicos necesarios, previa programación de las actividades correspondientes.

Clausura de la Actualización de la Formación Catastral. El proceso de actualización de la formación catastral termina con la expedición de la resolución por medio de la cual la autoridad catastral, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1° de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados, según lo determina el artículo 8° de la Ley 14 de 1983.

Para dar aplicación a los principios de transparencia y publicidad, esta providencia debe ser publicada, sin que por este hecho pierda su carácter de acto de trámite y sin que se afecte la vigencia fiscal de los avalúos. Para el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” la publicación se hará en el **Diario Oficial**, y para las demás autoridades catastrales se hará en el medio autorizado por la ley.