

GUÍA METODOLÓGICA MESA DE EXPERTOS

Mesa de Trabajo # 6 Implementación de la Reforma Rural Integral vía *Fast Track* Bogotá D.C., 3 de mayo de 2017

TEMA: Catastro Multipropósito

Contexto

NORMA QUE SE PRETENDE EXPEDIR	NORMA QUE SE DEROGA	ESTADO DEL TRÁMITE LEGISLATIVO
<p>LEY ORDINARIA MEDIANTE EL PROCESO FAST TRACK</p>	<p>A partir de la implementación gradual del proceso de gestión catastral multipropósito, conforme a lo dispuesto en los artículos 47, 75, 76 y 77 del proyecto de Ley de Catastro Multipropósito, se derogan todas las disposiciones contrarias, en especial, los artículos 3, 4, 5, 6, 8, 9, inciso segundo del artículo 10, 11, 12, 13, 14, 19 y 28 de Ley 14 de 1983, el párrafo 1° del artículo 119 de la Ley 1448 de 2011, los artículos 50, 65, 66 y 72 de la Ley 1579 de 2012, los artículos 173 a 179, 181 a 183 e incisos segundo y tercero del artículo 187 del Decreto 1333 de 1986, los artículos 3 y 5 de la Ley 601 de 2000, el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 y la expresión “incluida la formación, actualización, conservación catastral e implementación de catastros multipropósito descentralizados, de que trata la presente ley, en municipios, distritos y áreas metropolitanas con población superior a 500.000 habitantes”, contenida en el párrafo segundo del artículo 180 de la Ley 1753 de 2015.</p>	<p>Borrador en construcción</p>

NATURALEZA DEL PROYECTO DE LEY

Proyecto de ley ordinaria, cuya lectura debe darse acompañada con el Proyecto de Ley de Ordenamiento Social de la Propiedad, particularmente el artículo 132 y relacionados. Debe tenerse en cuenta que el sistema catastral colombiano fue diseñado en 1908 con un objetivo único de establecer el valor catastral y la base gravable del impuesto predial, y el cual empezó a operar con una ficha catastral desde 1984.

OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

Establecer las reglas para la gestión del Sistema Nacional Catastral Multipropósito, los principios, objetivos, procesos e instrumentos para la adecuada gestión, integración e interoperabilidad de la información catastral, con el **Registro de Instrumentos Públicos** y otros sistemas de información sobre el territorio.

El proyecto de Ley establece que el **Catastro con Enfoque Integral y Multipropósito** es un sistema basado en el predio, orientado a la gestión y el ordenamiento territorial y multisectorial, que contiene o integra los siguientes componentes:

Físico. Información geométrica, coordenadas en un marco de referencia común y otros atributos.

Económico. Información sobre la estimación del valor catastral.

Jurídico. Información del Registro de Instrumentos Públicos. En este sentido, el Sistema Único Nacional de Información Catastral Multipropósito integra la información contenida en el Registro de Instrumentos Públicos. Adicionalmente, se busca que el catastro multipropósito y el registro de Instrumentos Públicos sean interoperables.

Material. Información de relaciones de hecho que no constituyen derechos reales.

CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto crea el **Sistema Nacional Catastral Multipropósito**, órgano integrado por personas públicas y privadas relacionadas con su gestión y aprovechamiento, por normas, políticas, planes y estrategias, por recursos, instrumentos y mecanismos e incluye el **Sistema Único Nacional de Información Catastral Multipropósito**. Dicho sistema debe actuar bajo los principios detallados en el Artículo 4º del proyecto de normatividad, y de los cuales, son los principales los que a continuación se relacionan:

Participación ciudadana. En el proceso de gestión catastral, el **Sistema Nacional Catastral Multipropósito** procura una amplia y efectiva participación de las comunidades y las personas en la generación, mantenimiento y uso de la información.

Primacía de la realidad. En el componente físico, el **Sistema Nacional Catastral Multipropósito** otorga prevalencia a las mediciones realizadas en los levantamientos catastrales, en el marco de procedimientos tendientes a unificar la información de linderos y áreas entre el Catastro y el Registro de Instrumentos Públicos.

Trazabilidad. El **Sistema Único Nacional de Información Catastral Multipropósito** permite evidenciar los cambios que se generen para los predios.

Neutralidad tecnológica. Los productos y servicios del **Sistema Nacional Catastral Multipropósito** garantizan la libertad de las personas y las organizaciones de elegir la tecnología más apropiada y adecuada a sus necesidades y requerimientos. En este sentido, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, como gestor catastral nacional y los demás gestores catastrales territoriales autorizados entrarán a competir en igualdad de condiciones con los particulares para la prestación de servicios catastrales.

Número Único Predial Registral. En el proyecto de Ley se crea el **Número Único Predial Registral**, que identifica física y jurídicamente los predios en el **Sistema Único Nacional de Información Catastral Multipropósito** y en el Registro de Instrumentos Públicos y será asignado por los gestores catastrales, de acuerdo con la metodología definida por la autoridad reguladora catastral.

Certificado Predial Registral. La información jurídica del Registro de Instrumentos Públicos y la información física y económica del **Sistema Único de Información Catastral Multipropósito** se unifican en un solo documento, denominado **Certificado Predial Registral**. A este documento, el proyecto de ley le otorga un carácter de “*pleno mérito probatorio*” cuyo alcance no es definido en las normas procesales que establecen las clases, clasificaciones y características de las pruebas.

Nota: Preocupa de la iniciativa, la inseguridad jurídica que plantea respecto de otros documentos que pudieren refutar el contenido del Certificado Predial y que, a la fecha, establecen prueba suficiente para establecer el pleno dominio en términos civiles. Consideramos de suma peligrosidad cambiar el régimen civil aplicable, estableciendo que el Certificado Predial Registral es obligatorio para las actuaciones o modificaciones que se realicen sobre el predio por vía de actuación privada o pública y para todas las transacciones inmobiliarias.

Proceso de Barrido Predial. El Catastro Multipropósito debe leerse, como arriba se reseñó, de manera acompasada con el artículo 132 y normas concordantes del Proyecto de Ley de Ordenamiento Social de la Propiedad que tratan sobre este tipo de catastro y dan paso al trámite del barrido predial, el cual se reglamenta de forma más detallada en el Artículo 23 del Proyecto de Ley de Catastro. Consideramos de suma importancia que en este tipo de procesos se garantice el derecho al debido proceso de cualquier tercero que aduzca mejor derecho respecto del mismo predio objeto de análisis predial.

Articulación con procesos de ordenamiento social de la propiedad, restitución y otros. Cobra importancia la mención legal a la conformación y el mantenimiento permanente masivo-oficioso del catastro multipropósito con permanente articulación con los procesos de ordenamiento social de la propiedad y restitución de tierras.

De igual manera, el gestor catastral procurará vincular variables de tipo social, ambiental, ordenamiento territorial, agrarias, entre otras, con las entidades competentes o con particulares interesados. Los costos de la recolección o integración de este tipo de información adicional que pretenda levantarse e integrarse al catastro multipropósito deberán ser cubiertos por el respectivo responsable o interesado.

Nota: Preocupa que se dote de valor probatorio el documento resultante del catastro multipropósito, desconociendo que los órganos con competencia legal para establecer usos y vocaciones legales de un predio no son las autoridades catastrales. Dicha prueba debe poder ser controvertida.

En todos los casos, las entidades que requieran el levantamiento de información predial para el ejercicio de sus funciones misionales deben realizarlo a través de gestores u operadores catastrales.

Gestores catastrales. Se crean en el Proyecto de Ley los **gestores catastrales** con funciones legales de suma importancia. El Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, las entidades territoriales que por mandato normativo tengan a su cargo las labores de conformación y mantenimiento catastrales, así como las entidades territoriales y esquemas asociativos territoriales certificados y delegatarios, son los responsables de la gestión catastral multipropósito en sus respectivos ámbitos de competencia

Operadores catastrales. Los operadores catastrales son las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, inscritas en el Registro Nacional de Reconocedores Prediales y Operadores Catastrales, vinculadas contractualmente con el gestor catastral nacional o con los gestores catastrales territoriales, encargados de prestar servicios de conformación y mantenimiento permanente del catastro multipropósito en nombre del respectivo gestor catastral, de acuerdo con la regulación expedida por la autoridad reguladora catastral.

Los **operadores catastrales** incorporarán en el **Sistema Único Nacional de Información Catastral Multipropósito**, con plenos efectos, la información que resulte de la ejecución de las etapas del proceso de gestión catastral multipropósito, conforme con la regulación expedida por la autoridad reguladora catastral.

Tasa de servicios catastrales. Es creada una tasa a cargo de las personas naturales o jurídicas solicitantes de servicios de determinación, revisión o modificación de datos físicos de los predios en las bases de datos del catastro multipropósito, la cual se destinará a sufragar la prestación del servicio.

El sujeto activo de la tasa es la autoridad reguladora catastral, la cual definirá la entidad encargada del recaudo y efectuará la asignación de los recaudos a la entidad responsable del nivel de información.

Preguntas orientadoras

Se sugiere una discusión alrededor de los siguientes interrogantes:

- ¿Encuentran los empresarios deteriorada la seguridad jurídica con la creación del certificado catastral respecto del medio probatorio meramente registral preexistente?
- ¿Dota el proyecto de ley de suficiente seguridad jurídica para la implementación de nuevas inversiones, o mantenimiento de las preexistentes este Proyecto de Ley?
- La incertidumbre sobre la elección de los operadores registrales, ¿puede generar demasiada burocracia carente de controles y proclive a corrupción territorial? O corresponde a un modelo necesario para atender los requerimientos catastrales con suficiencia.
- ¿El Estado debe tener un registro único de aprovechamiento económico de cada predio? ¿Enriquece el rol estatal esta función adicional?

Estas preguntas no son taxativas ni excluyentes. Están encaminadas a ofrecer un marco para la discusión, sin que ello signifique que los participantes no puedan plantear consideraciones adicionales.

El debate se regirá por la regla *Chatham House*, según la cual los participantes podrán invocar los principios de reserva, no identificación y no atribución.

Para más información acerca del alcance de la *Chatham House Rule*, se puede consultar: www.chathamhouse.org/about/chathamhouse-rule