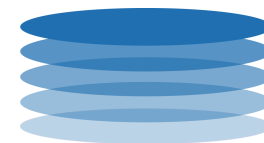


Evaluación del Sistema Catastral de Colombia

Julio Miguel Silva
Bogotá junio de 2016

economía urbana



economíaurbana
Soluciones públicas y privadas

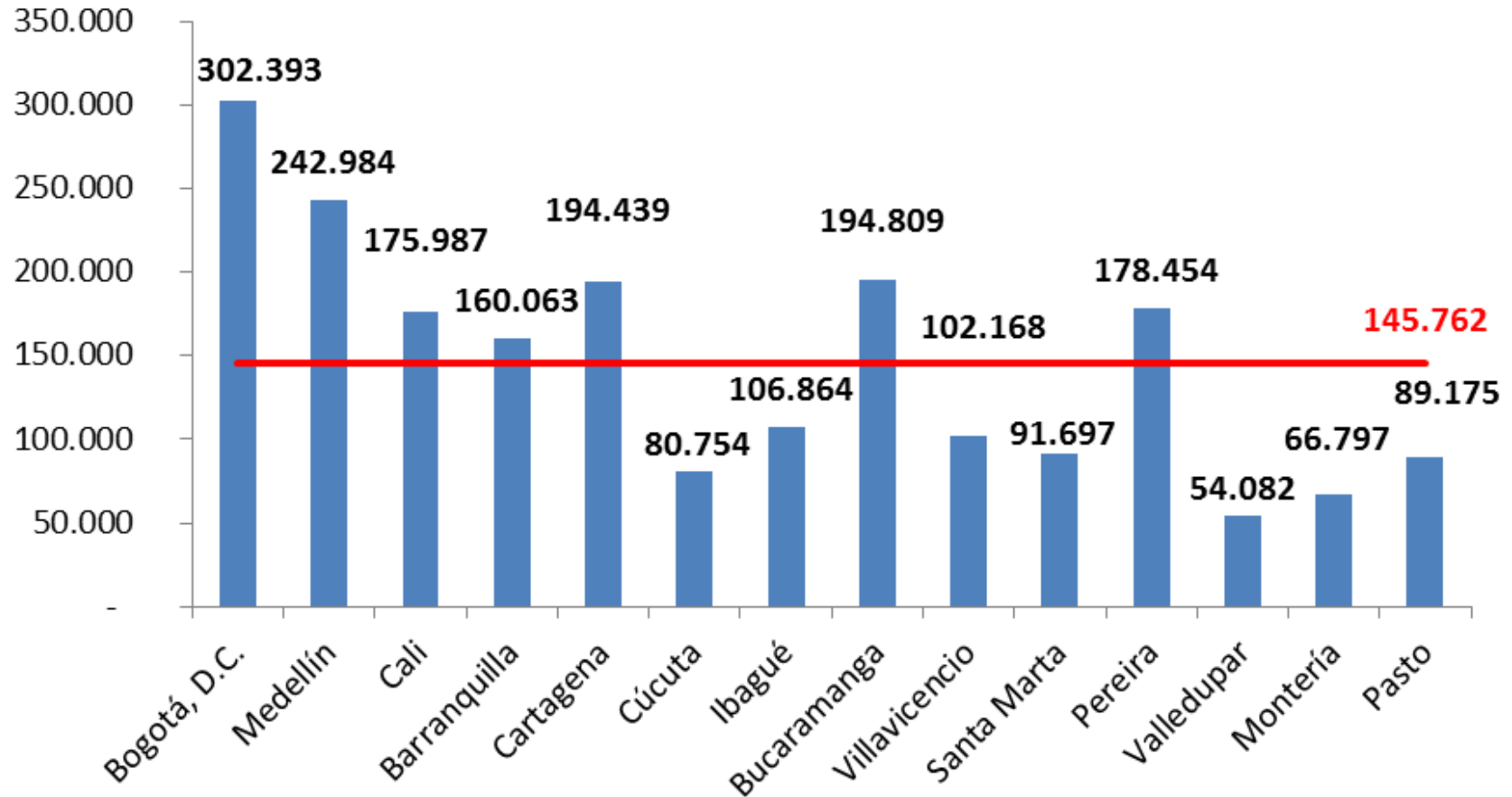
Aspectos de Carácter Técnico

Predios Catastrales por Autoridad Catastral:

Predios		IGAC	Bogotá	Medellín	Cali	Antioquia	Total Nacional	(% Total)	(% Urb-Rur)
Urbano	Actualizado	4,805,058	2,402,581	901,045	644,431	617,394	9,370,509	59.4%	80.5%
	Desactualizado	2,015,504	-	-	-	249,868	2,265,372	14.4%	19.5%
	Por formar	1	-	-	-	-	1	0.0%	0.0%
	Total	6,820,563	2,402,581	901,045	644,431	867,262	11,635,882	73.8%	100.0%
Rural	Actualizado	1,411,391	16,677	25,836	34,824	229,172	1,717,900	10.9%	41.6%
	Desactualizado	2,039,767	9,980	-	-	267,887	2,317,634	14.7%	56.1%
	Por formar	96,701	-	-	-	70	96,771	0.6%	2.3%
	Total	3,547,859	26,657	25,836	34,824	497,129	4,132,305	26.2%	100.0%
Total	Actualizado	6,216,449	2,419,258	926,881	679,255	846,566	11,088,409	70.3%	70.3%
	Desactualizado	4,055,271	9,980	-	-	517,755	4,583,006	29.1%	29.1%
	Por formar	96,702	-	-	-	70	96,772	0.6%	0.6%
	Total	10,368,422	2,429,238	926,881	679,255	1,364,391	15,768,187	100.0%	100.0%
Avalúo (Millones de pesos)		437,263,183	478,000,000	71,865,022	N.A.	55,166,494	1,042,294,699		

- Colombia tiene en sus bases catastrales 15.7 millones de predios, de los cuales el IGAC administra el 65%. Bogotá, Medellín, Cali y Antioquia tienen Catastros descentralizados.

Recaudo percápita del Impuesto Predial, 2015 (ciudades seleccionadas)



Fuente: DNP - IGAC. Vigencia 2015.

Impacto de la actualización sobre el Avalúo Catastral por tamaños de población

	Total de municipios	Más de 400,000 Hab.	100,000 - 400,000 Hab.	Menos de 100,000 Hab.
Variables	Ln Avalúo Catastral real	Ln Avalúo Catastral real	Ln Avalúo Catastral real	Ln Avalúo Catastral real
Actualización	0,411*** (0,0188)	0,329*** (0,0415)	0,488*** (0,0518)	0,408*** (0,0201)
Ln(Población Total)	1,171*** (0,194)	5,599** (1,960)	3,250*** (0,816)	1,110*** (0,203)
Ln(Formación bruta de capital fijo)	0,515*** (0,0110)	0,274*** (0,0684)	0,329*** (0,0563)	0,521*** (0,0113)
Constante	9,051*** (1,821)	-48,24* (25,51)	-14,99 (9,492)	9,621*** (1,879)
Observaciones	11,465	113	442	10,910
R-cuadrado	0,510	0,813	0,647	0,500
Número de municipios	1,063	14	49	1,019

Errores estándar robustos en parentesis

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Regresion de efectos fijos por municipios en todas de las regresiones.

Fuente: Cálculos de Economía Urbana

La actualización catastral tiene un impacto positivo y significativo sobre el Avalúo Catastral de los municipios (**en promedio de 41%**)

Impacto de la Actualización Rural sobre el Avalúo Catastral Rural por tamaños de población

	Total de municipios	Más de 400,000 Hab.	100,000 - 400,000 Hab.	Menos de 100,000 Hab.
Variables	Ln Avalúo Catastral real	Ln Avalúo Catastral real	Ln Avalúo Catastral real	Ln Avalúo Catastral real
Actualización	0,523*** (0,0354)	0,790*** (0,139)	0,505*** (0,168)	0,515*** (0,0364)
Ln Población Total	-0,402*** (0,131)	-1,365 (2,790)	-0,0235 (0,370)	-0,419*** (0,136)
Ln Formación bruta de capital fijo	0,491*** (0,0116)	0,742*** (0,173)	0,441*** (0,0418)	0,488*** (0,0121)
Constante	23,27*** (1,179)	30,80 (27,24)	21,21*** (3,745)	23,38*** (1,220)
Observaciones	10,945	101	406	10,438
R-cuadrado	0,426	0,487	0,575	0,418
Número de municipios	1,069	14	49	1,025

Errores estándar robustos en paréntesis

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Regresión de efectos fijos por municipios en todas de las regresiones.

Fuente: Cálculos de Economía Urbana

La actualización catastral “sólo rural” tiene un impacto mayor a la urbano – rural, sobre el Avalúo Catastral Rural de los Municipios (**en promedio de 52%**)

Impacto a través del tiempo de una Actualización Catastral sobre el recaudo del IPU en municipios con más de 400,000 habitantes

	Año 1 actualización	Año 2 actualización	Año 3 actualización	Año 4 actualización	Año 5 actualización
Variables	Ln. Recaudo IPU	Ln. Recaudo IPU	Ln. Recaudo IPU	Ln. Recaudo IPU	Ln. Recaudo IPU
Año 1 actualización	0,205* (0,113)				
Año 2 actualización		0,298** (0,108)			
Año 3 actualización			-0,0155 (0,107)		
Año 4 actualización				-0,0506 (0,161)	
Año 5 actualización					-0,245*** (0,0660)
Ln. Población Total	6,150*** (1,684)	6,537*** (1,601)	6,128*** (1,790)	6,130*** (1,761)	6,160*** (1,806)
Ln. Formación bruta de capital fijo	0,421*** (0,114)	0,403*** (0,111)	0,425*** (0,120)	0,425*** (0,117)	0,426*** (0,114)
Constante	-76,28*** (21,58)	-81,24*** (20,46)	-76,00*** (22,94)	-76,03*** (22,58)	-76,43*** (23,21)
Observaciones	116	116	116	116	116
R-cuadrado	0,760	0,769	0,751	0,751	0,758
Número de municipios	14	14	14	14	14

Errores estándar robustos en paréntesis

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Regresión de efectos fijos por municipios

Fuente: Cálculos de Economía Urbana

La actualización catastral tiene un impacto mayor que para todos los municipios, pero el efecto sólo dura **dos años**

Efecto de una Actualización sobre el Recaudo del IPU para el total de Municipios a través del tiempo

	Año 1 actualización	Año 2 actualización	Año 3 actualización	Año 4 actualización	Año 5 actualización
Variables	Log(Recaudo IPU)	Log(Recaudo IPU)	Log(Recaudo IPU)	Log(Recaudo IPU)	Log(Recaudo IPU)
Año 1 actualización	0,0872*** (0,0154)				
Año 2 actualización		0,107*** (0,0170)			
Año 3 actualización			0,0811*** (0,0152)		
Año 4 actualización				0,0537*** (0,0156)	
Año 5 actualización					-0,0406** (0,0159)
Ln. Población Total	1,092*** (0,173)	1,091*** (0,173)	1,079*** (0,172)	1,079*** (0,172)	1,085*** (0,172)
Ln. Formación bruta en capital	0,0288** (0,0132)	0,0276** (0,0133)	0,0291** (0,0133)	0,0292** (0,0133)	0,0295** (0,0133)
Tendencia	0,152*** (0,00302)	0,152*** (0,00301)	0,152*** (0,00301)	0,152*** (0,00301)	0,152*** (0,00302)
Constante	-6,808*** (1,640)	-6,783*** (1,642)	-6,679*** (1,637)	-6,685*** (1,636)	-6,736*** (1,640)
Observaciones	11649	11649	11649	11649	11649
R-cuadrado	0,537	0,538	0,537	0,537	0,537
Número de municipios	1069	1069	1069	1069	1069

Errores estándar robustos en paréntesis

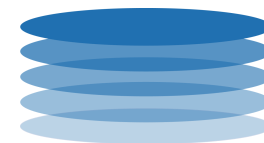
*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Regresión de efectos fijos por municipios

Fuente: Cálculos de Economía Urbana

La actualización catastral tiene un impacto en forma de campana sobre el recaudo del IPU

(8,7% año 1 - 10,7% año 2 – 8,1% año 3)



economíaurbana
Soluciones públicas y privadas

Encuesta a Entidades Territoriales

Importancia: razones por las que la actualización catastral es prioritaria

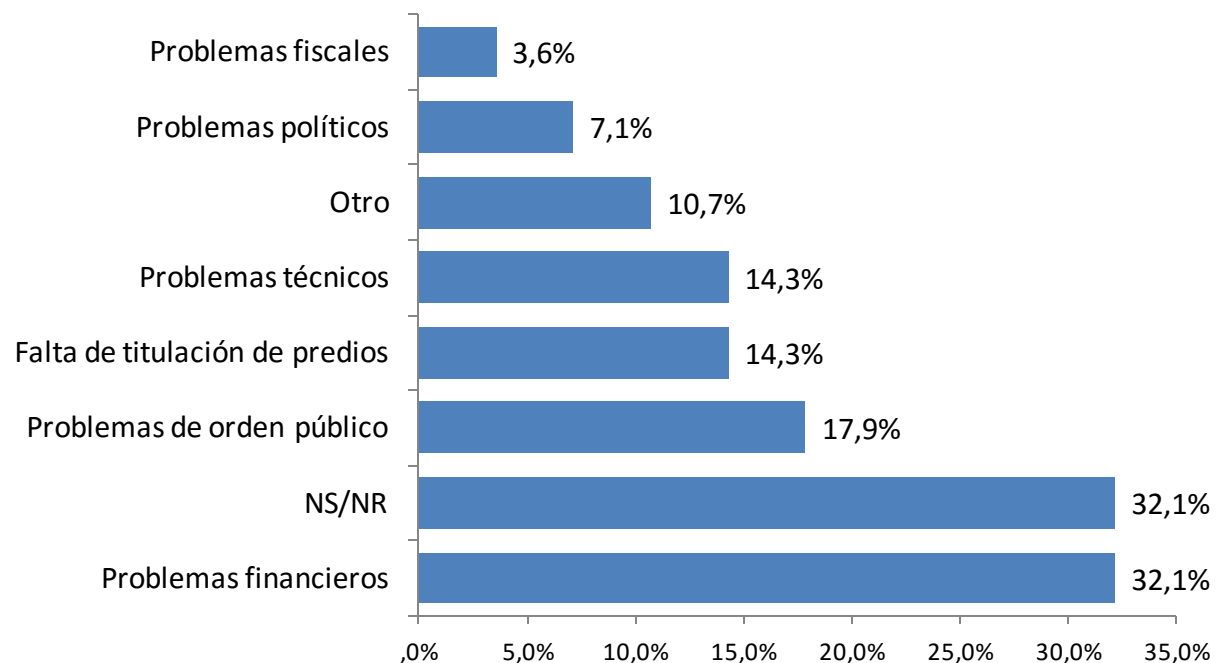
Razones	1 Mayor importancia	2	3	4	5	6 Menor importancia ^{1/}	Total
Por el impacto positivo sobre el recaudo del Impuesto Predial Unificado (IPU)	60,3%	10,3%	13,8%	6,9%	6,9%	1,7%	100,0%
Por su importancia en los aspectos relacionados con el ordenamiento territorial (usos del suelo, planeación urbana, entre otros)	24,1%	31,0%	22,4%	17,2%	5,2%		100,0%
Porque representa un aumento importante del fortalecimiento presupuestal de largo plazo	5,2%	32,8%	29,3%	17,2%	15,5%		100,0%
Por su utilidad como insumo en la planeación y ejecución de políticas ambientales	3,4%	8,6%	13,8%	37,9%	36,2%		100,0%
Por su utilidad como insumo en la planeación y ejecución de programas y proyectos de servicios públicos e infraestructura	6,9%	15,5%	22,4%	20,7%	32,8%	1,7%	100,0%

^{1/}Otra razón (9 casos)

Fuente: Economía Urbana Ltda., con base en encuesta a los responsables de las actividades catastrales en los municipios.

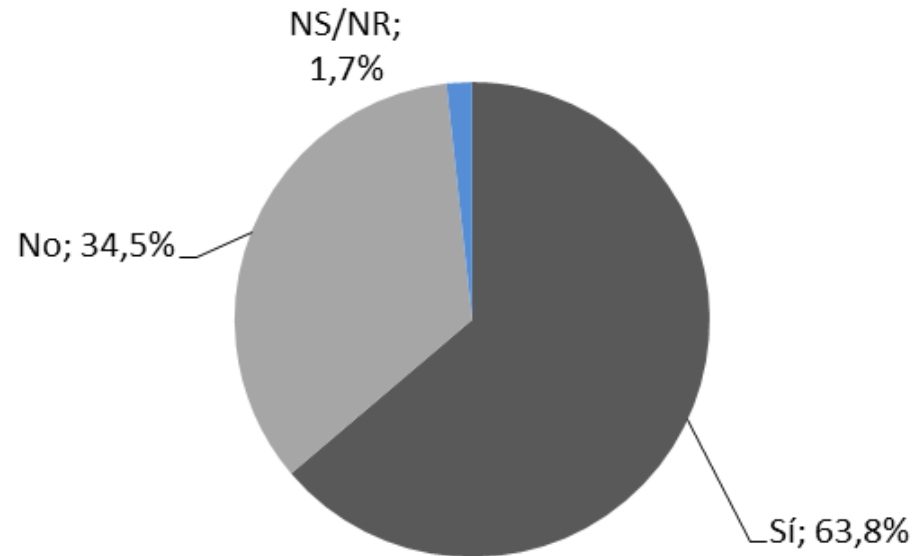
- El 60,3% de los municipios considera el impacto positivo que sobre el recaudo del IPU, como la razón de mayor importancia por lo que la actualización es prioritaria.
- Para el 24% de los encuestados, la actualización es prioritaria por su importancia con los aspectos relacionados con el ordenamiento territorial.

¿Cuáles fueron las principales razones, para no haber sido total urbana y total rural la actualización?

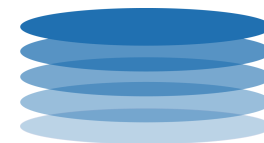


- Los problemas financieros (32.1%) es la principal razón asociada a la decisión de no haber realizado la actualización total del municipio.
- Un alto porcentaje de respuesta señala que NS/NR (32,1%) así como otras razones (10.7%), entre las que se encuentran el que ya se había hecho la actualización rural y la falta de capacidad del IGAC

¿Considera usted que las Entidades Territoriales deben realizar sus propios procesos de actualización catastral a partir de la adaptación de la norma nacional a una norma municipal?



- La respuesta indica que el **63.8%** de los funcionarios entrevistados responde afirmativamente a la posibilidad de realizar sus propios procesos de actualización catastral a partir de la adaptación de la norma nacional a una norma municipal



economíaurbana
Soluciones públicas y privadas

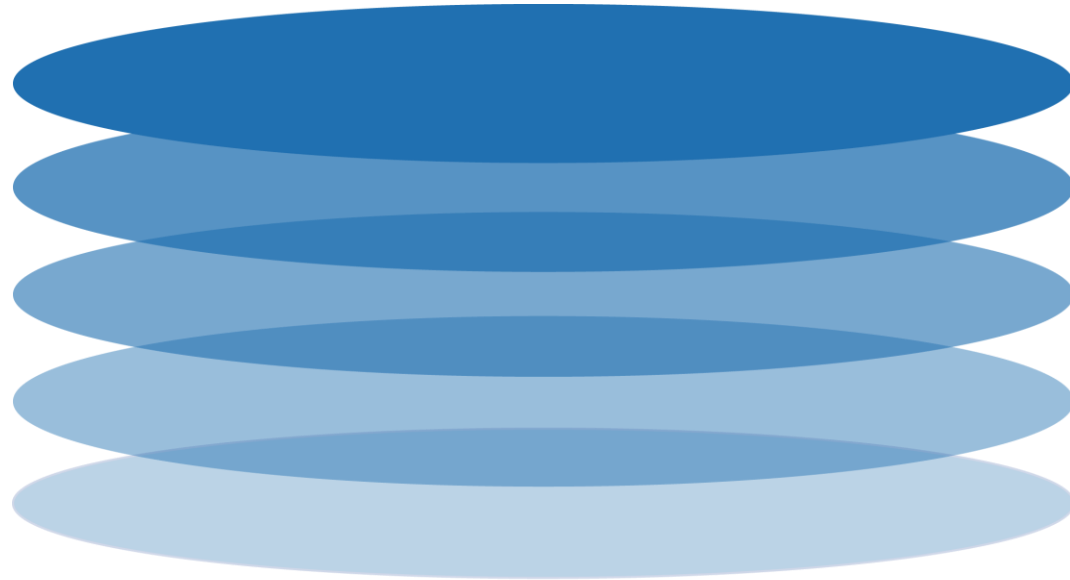
Conclusiones

Principales Conclusiones Componente 2: Normatividad asociada

- Se recomienda la expedición de una ley catastral con las siguientes características:
 - Que tenga vocación de permanencia;
 - Que agrupe en una sola ley de la República toda la normatividad general que se encuentra dispersa;
 - Que separe las actividades de regulación, supervisión y ejecución;
 - Que regule la financiación y cofinanciación por parte de los beneficiarios y el Gobierno Nacional
- Mejorar las instituciones normativas asociadas a la actualización catastral en específico: Precisar normativamente que el gasto en actualización catastral es un gasto de inversión.
- Se recomienda eliminar las restricciones impuestas en la Ley 242 de 1995 y la Ley 101 de 1993, que limitan el aumento de los avalúos catastrales, evitando rezagos que se evidencian entre la recomendación técnica y la recomendación del documento CONPES del DNP.

Principales Conclusiones Componente 3: Resultados de la gestión de las entidades locales, regionales y nacionales

- Ejecutar los procesos catastrales de actualización conjuntamente en zonas urbanas y rurales de tal manera que no se dejen de lado las actualizaciones rurales y se mantenga la integridad del territorio.
- Los municipios de menos de 400.000 habitantes deben realizar su actualización catastral en un periodo no mayor a 4 años.
- Los municipios de más de 400.000 habitantes deben realizar su actualización catastral en un periodo no mayor a 2 años.
- Es necesario permitir una mayor descentralización de las funciones Catastrales. Que las ET fortalezcan el recurso humano dedicado exclusivamente a las actividades catastrales y al servicio de una mejor planificación del territorio.



economíaurbana

Soluciones públicas y privadas

economíaurbana

Bogotá, Colombia.

Calle 75 # 7 -72

Teléfono (+057) 1 757 9781