

PROYECTO DE ACUERDO No 004 de 2025

POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA CONSTITUIR UNA SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA Y SE COMPROMETEN VIGENCIAS FUTURAS EXCEPCIONALES PARA LA IMPLEMENTACION Y DESARROLLO INTEGRAL DEL CATASTRO MULTIPROPOSITO, A TRAVES DEL MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA Y DE DATOS DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE

La administración municipal presentó el proyecto de acuerdo en estudio, con el objeto de procurar una solución estructural a uno de los problemas más neurálgicos e históricos que tiene el municipio de Valledupar, como lo es, la administración y recaudo de sus rentas propias en especial del impuesto predial, donde no solo tenemos unas bases de información totalmente desfasadas y desactualizada en más de una década; lo que limita la capacidad de gestión en materia fiscal del Municipio y en consecuencia reduce las fuentes de financiamiento de las políticas institucionales y planes de desarrollo adoptados por la municipalidad.

No podemos perder de vista el compromiso asumido por el Municipio de Valledupar, luego de obtener la habilitación como Gestor Catastral por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) mediante la Resolución No. 486 del 1 de julio de 2021, esta habilitación deriva una responsabilidad enorme frente a la gestión catastral de la entidad, desempeñando las funciones de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral. Esta habilitación permite al municipio gestionar directamente el Catastro Multipropósito, para disponer de una base informática con datos más precisos y actualizados sobre el inventario inmobiliario del área urbana y rural del Municipio; lo que posibilitará la adecuada toma de decisiones en sectores como la infraestructura, gestión ambiental, el desarrollo urbano y la administración de riesgos.

ANTECEDENTES

El municipio de Valledupar presenta una desactualización catastral de 9 años como se evidencia en la información obtenida por parte del IGAC, y acorde con el informe preliminar de la visita general realizada al municipio de Valledupar, para su habilitación como gestor catastral; esta situación contraviene la exigencia legal prevista en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, que establece en cuanto a la formación y actualización de los catastros que ésta debe realizarse en periodos máximos de 5 años.

Como ya se dijo el municipio se habilitó como Gestor Catastral mediante la Resolución 486 de 2021, del IGAC, otorgándole la facultad de administrar de manera autónoma su información catastral; esta habilitación exige que el municipio pueda gestionar de manera directa su catastro: En el marco de esta habilitación, el municipio expidió el Decreto N° 000853 del 28 de octubre de 2021, delegando a la Secretaría de Hacienda Municipal la responsabilidad de expedir los actos administrativos necesarios para la gestión catastral. A partir del 29 de octubre de 2021, Valledupar asumió formalmente el servicio público catastral, estableciendo la estructura institucional necesaria para llevar a cabo sus funciones catastrales y se propuso adelantar una serie de gestiones con miras al cumplimiento de las responsabilidades asumidas; consistentes con las normas del Decreto 148 de 2020 y las resoluciones del IGAC que reglamentan la materia.

En El documento técnico de habilitación del municipio de Valledupar para operar como Gestor Catastral se estableció una estructura organizativa dentro de la Secretaría de Hacienda, que demandaba la creación de una Oficina de Catastro que debía contar con un equipo administrativo compuesto por un director, un Coordinador Técnico-Conservación, un Coordinador Técnico SIG-Actualización, un Coordinador del Observatorio Inmobiliario, un ingeniero de sistemas y un abogado. Además, se contrataría personal adicional para roles específicos como reconocedores catastrales, digitalizadores, y asesores externos para atender los procesos de conservación y actualización catastral.

Se comprometió, además, la administración de la época a disponer de un equipo idóneo para el proceso de conservación catastral con el objeto de atender tanto los trámites nuevos como los acumulados; se programó la intervención de 124,574 predios, comenzando con la zona urbana (115,574 predios) en 2022 y los predios rurales (9,000) en 2023. En síntesis, en el acto administrativo de habilitación se establecieron una serie de obligaciones para el Municipio que no se han venido cumpliendo muchas de ellas y cada vez se hace más compleja la situación, al punto de incurrir en riesgos de pérdida de la habilitación, en el incumplimiento de exigencias de ley y lo más preocupante en mantener los niveles de ineficiencia en la administración y recaudo del impuesto predial, que sin duda debe ser por su potencial la renta más importante para el Municipio.

Sumado a lo anterior, como resultado de la visita y auditoria que llevó a cabo la Superintendencia de Notariado y Registro en el año 2023, se evidenció diez hallazgos con presunta incidencia administrativa y una de ellas con presunta incidencia disciplinaria, lo que constituyen riesgos para la administración municipal.

OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO DE ACUERDO

Presentado el preocupante y complejo diagnóstico de la gestión catastral del Municipio, la nueva administración desde hace varios meses ha venido evaluando y construyendo una propuesta que se fundamenta en la constitución de la sociedad de economía mixta para que se encargue de la operación del proceso catastral del Municipio. Conforme a lo expuesto por el gobierno municipal, *luego del análisis de diversas alternativas, el municipio de Valledupar ha decidido llevar a cabo la creación de una sociedad de economía mixta; que se encargue de adelantar los trámites y actividades atinentes a la gestión catastral, al decir de la administración, la sociedad de economía mixta permitirá no solo agilizar y tornar más eficientes los procesos catastrales a partir de la colaboración a la Oficina de Gestión Catastral, sino también asegurar la inversión en tecnología de vanguardia, recursos humanos especializados y una operación sostenible desde el punto de vista económico.*

Esta sociedad fortalecerá la capacidad operativa de la Oficina, facilitando la realización de trámites y actividades relacionadas con la gestión catastral mediante la integración de recursos tecnológicos avanzados, la especialización de recursos humanos y la eficiencia económica en la operación. La constitución de esta entidad se encuentra respaldada por el marco legal establecido en el Decreto 1983 de 2019, que permite la utilización de este tipo de entidades para la prestación del servicio de Catastro Multipropósito. Asimismo, se adjuntan soportes sobre los aspectos económicos, técnicos y normativos que sustentan esta iniciativa, así como un análisis de los posibles riesgos asociados y las estrategias diseñadas para mitigarlos.

Conforme al análisis realizado por la Secretaría de Hacienda Municipal sobre del impacto a las finanzas del Municipio con la implementación del proyecto optimización de la gestión y operación catastral municipal tenemos las siguientes proyecciones de ingresos, en un escenario conservador y muy aterrizado a la realidad tributaria del municipio.

Periodo	MFMP y Pyy posteriores	% de Crec. Anual - Imp. Predial	Proyección con gestión catastral	Diferencial de Recaudo
2024	46.327		46.327	-
2025	52.155	12,58%	52.155	-
2026	56.652	19,60%	62.376	5.724
2027	61.542	19,60%	74.601	13.059
2028	65.038	19,60%	89.222	24.184
2029	68.527	9,80%	97.964	29.437
2030	71.054	7,70%	105.507	34.453
2031	73.454	7,70%	113.630	40.176
2032	75.716	7,70%	122.378	46.662
2033	77.834	7,70%	131.800	53.966
2034	80.037	7,70%	141.948	61.911
2035	82.328	7,70%	152.877	70.549
2036	84.685	7,70%	164.647	79.962
2037	87.109	7,70%	177.323	90.214
2038	89.602	7,70%	190.975	101.373
2039	92.167	7,70%	205.679	113.512
2040	94.805	7,70%	221.514	126.709
2041	97.519	7,70%	238.569	141.050
2042	100.310	7,70%	256.936	156.626
2043	103.181	7,70%	276.718	173.536
2044	106.135	7,70%	298.023	191.888
2045	109.173	7,70%	320.968	211.795
	1.775.349		3.542.136	1.766.787

COSTOS TOTALES DEL PROYECTO DE INVERSION

En siguiente cuadro se muestra la estimación de los costos totales del proyecto durante en periodo de ejecución, en este se incluyen los diferentes procesos que hacen parte del catastro multipropósito; esto es: la actualización, difusión, conservación dinámica y el observatorio inmobiliario.

P	Año	Costos Actualización				Costos Conservación - Conservación Dinámica			
		Valor Bruto	IVA	Imp. Mun.	Valor Neto	Valor Bruto	IVA	Imp. Mun.	Valor Neto
0	2025	4.400	836	110	5.346	1.429	271	36	1.736
1	2026	3.511	667	88	4.266	1.209	230	30	1.469
2	2027	3.511	667	88	4.266	1.278	243	32	1.552
3	2028	3.511	667	88	4.266	4.658	885	116	5.660
4	2029	3.511	667	88	4.266	4.923	935	123	5.982
5	2030	3.511	667	88	4.266	5.203	989	130	6.322
6	2031	3.511	667	88	4.266	5.896	1.120	147	7.164
7	2032	3.511	667	88	4.266	5.812	1.104	145	7.061
8	2033	3.511	667	88	4.266	6.142	1.167	154	7.463
9	2034	3.511	667	88	4.266	6.492	1.233	162	7.888
10	2035	3.511	667	88	4.266	6.861	1.304	172	8.336
11	2036	3.511	667	88	4.266	7.251	1.378	181	8.811
12	2037	3.511	667	88	4.266	8.435	1.603	211	10.249
13	2038	3.511	667	88	4.266	8.100	1.539	202	9.841
14	2039	3.511	667	88	4.266	8.561	1.627	214	10.401
15	2040	3.511	667	88	4.266	9.048	1.719	226	10.993
16	2041	3.511	667	88	4.266	9.562	1.817	239	11.618
17	2042	3.511	667	88	4.266	10.106	1.920	253	12.279
18	2043	3.511	667	88	4.266	12.769	2.426	319	15.515
19	2044	3.511	667	88	4.266	11.289	2.145	282	13.716
20	2045	3.511	667	88	4.266	11.931	2.267	298	14.496
		74.622	14.178	1.866	90.666	146.956	27.922	3.674	178.551

P	Año	Cotos HT			Costos O.I			
		Valor Neto	Imp. Mun.	Valor Neto	Valor Bruto	IVA	Imp. Mun.	Valor Neto
0	2025	1.615	40	1.655	-	-	-	-
1	2026	1.707	43	1.750	402	76	10	489
2	2027	1.804	45	1.849	425	81	11	517
3	2028	1.907	48	1.954	449	85	11	546
4	2029	2.015	50	2.065	475	90	12	577
5	2030	2.130	53	2.183	502	95	13	610
6	2031	2.251	56	2.307	530	101	13	645
7	2032	2.379	59	2.438	561	107	14	681
8	2033	2.514	63	2.577	593	113	15	720
9	2034	2.657	66	2.724	626	119	16	761
10	2035	2.808	70	2.878	662	126	17	804
11	2036	2.968	74	3.042	700	133	17	850
12	2037	3.137	78	3.215	739	140	18	898
13	2038	3.315	83	3.398	781	148	20	949
14	2039	3.504	88	3.591	826	157	21	1.003
15	2040	3.703	93	3.796	873	166	22	1.060
16	2041	3.914	98	4.012	922	175	23	1.121
17	2042	4.136	103	4.240	975	185	24	1.185
18	2043	4.372	109	4.481	1.030	196	26	1.252
19	2044	4.620	116	4.736	1.089	207	27	1.323
20	2045	4.883	122	5.005	1.151	219	29	1.398
		62.339	1.558	63.898	14.312	2.719	358	17.390

P	Año	Costos SEM	Interventoría				Costos Consolidados			
		Valor Neto	Valor Bruto	IVA	Imp. Mun.	Valor Neto	Valor Bruto	IVA	Imp. Mun.	Valor Neto
0	2025	840	348	66	9	423	8.632	1.174	195	10.000
1	2026	888	363	69	9	441	8.080	1.042	180	9.302
2	2027	939	373	71	9	453	8.329	1.061	185	9.575
3	2028	992	559	106	14	679	12.076	1.744	277	14.097
4	2029	1.048	580	110	14	705	12.553	1.803	288	14.643
5	2030	1.108	602	114	15	732	13.056	1.866	299	15.221
6	2031	1.171	647	123	16	786	14.007	2.011	321	16.339
7	2032	1.238	651	124	16	791	14.151	2.002	323	16.476
8	2033	1.308	677	129	17	823	14.746	2.075	336	17.157
9	2034	1.383	705	134	18	857	15.374	2.154	350	17.878
10	2035	1.461	735	140	18	893	16.039	2.236	364	18.639
11	2036	1.544	766	146	19	931	16.741	2.323	380	19.444
12	2037	1.632	840	160	21	1.021	18.295	2.570	417	21.282
13	2038	1.725	834	158	21	1.013	18.267	2.513	414	21.193
14	2039	1.823	871	165	22	1.058	19.095	2.616	432	22.143
15	2040	1.927	910	173	23	1.105	19.971	2.725	451	23.147
16	2041	2.036	951	181	24	1.155	20.897	2.840	472	24.208
17	2042	2.152	994	189	25	1.208	21.875	2.961	493	25.330
18	2043	2.275	1.151	219	29	1.399	25.109	3.508	571	29.187
19	2044	2.404	1.089	207	27	1.323	24.002	3.226	540	27.768
20	2045	2.541	1.140	217	29	1.385	25.157	3.369	565	29.092
		32.437	15.786	2.999	395	19.180	346.452	47.818	7.850	402.121

De acuerdo a escenarios moderados de proyección del impuesto predial el valor a recaudar por las próximas dos décadas estaría en el orden de los 3,49 billones de pesos, lo que significa, que el costo total del proyecto tomaría un 11,5% de los recaudos para los próximos 21 años, generando un disponible por concepto de recaudos del impuesto predial de 3,093 billones de pesos, luego de cubrir los costos totales del proyecto, lo que se traduce en un diferencial de recaudo de 1,7 billones por encima de las proyecciones actuales, implicando esto un crecimiento del 102% del recaudo del impuesto predial para los próximos 21 años, en comparación con la proyecciones realizadas en el marco fiscal de mediano plazo y proyecciones posteriores al 2035 del orden del 2,9% anual, como lo presenta el MFMP en el cálculo de su crecimiento 2034 - 2035.

En síntesis, con la constitución de SEM, se brindará un apoyo integral a la oficina de catastro municipal, teniendo en cuenta que: **(i)** El municipio de Valledupar en su calidad de Gestor Catastral conserve concentrada la dirección y prestación del servicio como ente territorial; **(ii)** Puede permitir al municipio de Valledupar acometer las inversiones requeridas para cumplir con sus objetivos de actualización catastral sin que ello implique que se comprometa el cupo de endeudamiento del municipio; **(iii)** Se hace uso de una herramienta dispuesta por la legislación para generar sinergias y cooperación entre el sector público y privado; **(iv)** En contraste con otros de los esquemas analizados, el esquema escogido permite al municipio de Valledupar garantizar la sostenibilidad y adaptabilidad del servicio en el tiempo, así como obtener del socio o socios privados los conocimientos técnicos necesarios para asumir el servicio en solitario una vez finalice la vigencia del esquema. **v)** sumado a lo anterior, con base en las proyecciones presentadas en los cuadros anteriores tenemos un balance positivo en la proyección de las cifras de ingresos vs los costos del proyecto.

Contempla además este proyecto de acuerdo, la autorización al ejecutivo municipal para celebrar un contrato interadministrativo para apoyar la gestión catastral del Municipio, con la sociedad de economía mixta que se procura crear; para lo cual se requiere además de autorización de compromisos de vigencias futuras para apalancar presupuestalmente el proyecto de inversión. La estructura patrimonial de constitución de la sociedad será con una participación mayoritaria del Municipio con el 55% y el privado con un 45%.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

CONSTITUCIONALES

Artículo 313, numeral sexto la Constitución Política

*6. Determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias; las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos; crear, a iniciativa del alcalde, establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales y **autorizar la constitución de sociedades de economía mixta.*** (Resaltado fuera de texto)

LEGALES

Ley 489 de 1998. Artículo 49.- **Creación de organismos y entidades administrativas.** *Corresponde a la ley, por iniciativa del Gobierno, la creación de los ministerios, departamentos administrativos, superintendencias, establecimientos públicos y los demás organismos y entidades administrativas nacionales.*

Las sociedades de economía mixta serán constituidas en virtud de autorización legal.

Ley 1483 de 2011, que reglamenta las vigencias futuras excepcionales.

Artículo 1º. *Vigencias futuras excepcionales para entidades territoriales. En las entidades territoriales, las asambleas o concejos respectivos, a iniciativa del gobierno local, podrán autorizar la asunción de obligaciones que afecten presupuestos de vigencias futuras sin apropiación en el presupuesto del año en que se concede la autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos*

Decreto 1068 de 2015 regula lo referente a la infraestructura
Resolución 460 de 2022 – Plan de infraestructura de datos

OTRAS NORMAS

Acuerdo 013 de 2024, Reglamento de autorización al alcalde para la contratación

ANALISIS CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIDOS EN EL ACUERDO 013 DE 2024,
Vigencias futuras excepcionales:

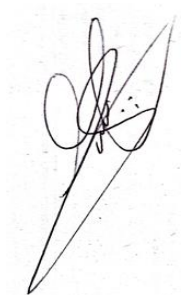
1. Se adjunta Acta N°003 DE 20 DE MARZO DE 2025 – (folios- 26)
2. Se adjunta Certificación de fecha 20 de marzo de 2025, suscrita por la Secretaria de Hacienda.
3. Certificación de la secretaría de hacienda municipal donde consta que el proyecto o gasto objeto de las vigencias futuras solicitadas, no cuenta con apropiación en el presupuesto del año en que se conceda la autorización, de fecha 20 de marzo de 2025.
4. Se adjunta Certificación de la secretaria de hacienda de fecha 20 de marzo donde consta que el monto máximo de vigencias futuras, el plazo y las condiciones de las mismas consultan las metas plurianuales del Marco Fiscal de Mediano Plazo.
6. Descripción del proyecto o proyectos a ejecutar con base en el compromiso de las vigencias futuras que se solicitan autorizar, se encuentra en la exposición de motivos y en el estudio técnico adjuntado al proyecto de acuerdo.
7. Concepto previo y favorable del Departamento Nacional de Planeación cuando se trate de proyectos de inversión nacional. - No Aplica
8. - Se adjunta la Certificación de Planeación Municipal donde hace constar que el proyecto de inversión está inserto en el Plan de desarrollo Municipal y radicado y viabilizado en el banco de proyectos del Municipio, de fecha 17 de marzo de 2025, suscrita por Laura Garrido Torres, Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal.
9. Se adjunta certificación de la Secretaría de Hacienda Municipal donde consta que sumados todos los compromisos que se pretenden adquirir por esta modalidad y sus costos futuros de mantenimiento y/o administración, no se excede la capacidad de endeudamiento del Municipio, garantizando la sujeción territorial a la disciplina fiscal. Certificación de fecha 17 de marzo
10. Se Acta del Concejo de Gobierno N°04 donde se declara la importancia estratégica del Proyecto de Inversión. Esta acta fue sustituida por el acta 005 del 3 de abril de 2025 ajustada a lo dispuesto en el Decreto 2767 de 2012.

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PROYECTO DE ACUERDO

Con el objeto de establecer flexibilidad en el porcentaje de recursos del predial que se destinará para apropiar al fondo especial que se autoriza crear para garantizar la estabilidad financiera de la prestación del servicio del catastro multipropósito, se propone una modificación del artículo decimo para que quede en los siguientes términos:

ARTICULO DECIMO: Se autoriza al Alcalde Municipal de Valledupar para la creación de un fondo especial que tendrá por objeto de garantizar la estabilidad financiera de la prestación del servicio de catastro multipropósito en el municipio; el cual se nutrirá con un monto no superior al 12% de los recursos del impuesto predial que recaude anualmente el municipio de Valledupar, con el objeto de completar en cada vigencia los montos correspondientes a cada uno de los periodos de las vigencias futuras autorizadas en el presente Acuerdo. El fondo especial no tendrá personería jurídica y estará adscrito a la Secretaría de Hacienda municipal.

Teniendo en cuenta las razones expuestas, presento ponencia favorable a este proyecto de acuerdo cuyo propósito es ofrecer herramientas que contribuyan a resolver uno de los mayores problemas de la hacienda municipal, que tiene que ver con la administración, actualización y sostenibilidad del catastro municipal, razón por la cual agradezco a mis compañeros su voto positivo para la aprobación de esta iniciativa.



LEONARDO JOSE MESTRE SOCARRAS
Concejal Ponente.