

PROYECTO DE ACUERDO No 020 de 2025

MEDIANTE EL CUAL SE CONCEDE AUTORIZACION AL ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR PARA SUSCRIBIR UN CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CON LA SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA TU TERRITORIO S.A.S Y PARA COMPROMETER VIGENCIAS FUTURAS EXCEPCIONALES PARA LA IMPLEMENTACION Y DESARROLLO INTEGRAL DEL CATASTRO MULTIPROPOSITO, A TRAVES DEL MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA TECNOLOGICA Y DE DATOS DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

PONENCIA

La administración municipal presentó el proyecto de acuerdo en estudio, con el objeto que se le conceda autorización al Alcalde Municipal de Valledupar para suscribir un Contrato Interadministrativo con la Sociedad de Economía Mixta, en adelante, la SEM, **TUTERRITORIO S.A.S.**, y comprometer vigencias futuras excepcionales para los periodos 2026-2045, como soporte para apalancar presupuestalmente la contratación que se solicita autorizar.

Mediante el Acuerdo 004 de fecha 14 de abril de 2025 se autorizó al alcalde de municipal de Valledupar para constituir una sociedad de economía mixta para 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: Así mismo se autorizó en el Acuerdo en comentario el compromiso de vigencias futuras, la creación de un fondo especial y otras autorizaciones relativas al objeto de dicho Acuerdo.

Recordemos 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. La iniciativa es estratégica para la modernización institucional, la eficiencia fiscal y tributaria, y el fortalecimiento de la planeación territorial.

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.

El concejo municipal de Valledupar estudiando todo lo anterior, mas el resultado de la visita y auditoria que llevó a cabo la Superintendencia de Notariado y Registro en el año 2023, donde evidenció diez hallazgos constituyentes de riesgos para la administración municipal, para resolver esta problemática de hacienda municipal, aprobó el acuerdo 004 del 14 de Abril 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 TECNOLOGICA Y DE DATOS DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR".

En cumplimiento del mencionado acuerdo la administración municipal constituyo la LA SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA TU TERRITORIO S.A.S, pero dejo vencer las demás facultades otorgadas (suscribir un **Contrato Interadministrativo** y para **comprometer vigencias futuras excepcionales**) en razón de ello presenta el proyecto de acuerdo.

OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO DE ACUERDO

El objeto del presente Proyecto de Acuerdo consiste en **conceder autorización al Alcalde Municipal de Valledupar** para suscribir un **Contrato Interadministrativo** con la **Sociedad de Economía Mixta TU TERRITORIO S.A.S.**, y para **comprometer vigencias futuras excepcionales** correspondientes a los periodos **2026–2045**, para amparar presupuestalmente el contrato a autorizar.

Mediante el **Acuerdo Municipal No. 004 del 14 de abril de 2025**, el Honorable Concejo Municipal de Valledupar autorizó al señor Alcalde Municipal para **constituir una Sociedad de Economía Mixta**, con participación del Municipio, cuyo objeto principal es la **implementación y desarrollo integral del modelo de Catastro Multipropósito en el territorio municipal**, adicionalmente confirió autorización para la contratación, comprometer vigencias futuras, crear un fondo especial pero la administración no alcanzó en el termino inicialmente establecido en el acuerdo en mención, adelantar estos tramites que son imperiosos para cumplir integralmente el propósito del proyecto de inversión.

Este acuerdo inicial reconoció la necesidad de modernizar la infraestructura tecnológica y de datos de la Secretaría de Hacienda para garantizar interoperabilidad, actualización predial, base catastral, fortalecimiento del recaudo y una gestión administrativa basada en información confiable. Por ello, el Acuerdo 004 de 2025 también autorizó el **compromiso de vigencias futuras excepcionales**, orientadas a financiar el proceso de mejoramiento de infraestructura tecnológica y de datos de la secretaria de hacienda Municipal. Como resultado de dicho acuerdo, la administración municipal participó en la constitución de la **Sociedad de Economía Mixta Tu Territorio S.A.S.**, entidad que fue diseñada para servir como operador especializado, técnico y tecnológico, con capacidad para adelantar procesos de actualización catastral, administración de datos, gestión de plataformas, integración de sistemas tributarios y demás actividades necesarias para implementar el Catastro Multipropósito en Valledupar.

Una vez creada la SEM fungirá como instrumento de sinergia entre el sector público y privado para apoyar integralmente al municipio de Valledupar en la modernización, adecuación y prestación del servicio público de gestión catastral en su jurisdicción y definidas las fuentes iniciales de financiación, surge la necesidad de garantizar la continuidad operativa, técnica y contractual del proceso catastral. Por ello, la Administración Municipal presentó el Proyecto de Acuerdo No. 020 de 2025, mediante el cual se solicita al Concejo Municipal:

1. **Autorizar al Alcalde** para suscribir un **contrato interadministrativo** con la Sociedad de Economía Mixta Tu Territorio S.A.S.
2. **Comprometer vigencias futuras excepcionales adicionales**, necesarias para la ejecución plena del proyecto de Catastro Multipropósito, para la consolidación y depuración de bases de datos, y para el mejoramiento de la infraestructura tecnológica de la Secretaría de Hacienda.

Este nuevo proyecto constituye la **segunda fase** del proceso iniciado con el Acuerdo 004 de 2025, por que dejaron vencer las autorizaciones de dicho acto administrativo, con esta iniciativa podremos materializar la finalidad para la cual fue creada la Sociedad de Economía Mixta: garantizar que Valledupar cuente con un catastro actualizado,

interoperable, moderno y técnicamente sólido, que soporte la gestión fiscal municipal, la planeación territorial y la eficiencia administrativa. En conclusión, el Proyecto de Acuerdo 020 de 2025 no constituye una iniciativa aislada, sino la continuidad directa y necesaria de las autorizaciones otorgadas en el Acuerdo 004 de 2025, permitiendo avanzar hacia la ejecución contractual y financiera, para el avance

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	

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 SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA TU TERRITORIO S.A.S, 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.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

El Concejo Municipal es competente para conocer y tramitar este Proyecto de Acuerdo conforme a las siguientes normas:

CONSTITUCIONALES

Artículo 313, numeral tercero de la Constitución Política

3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo.

1551 modifíco

LEGALES

Ley 1515 de 2012, artículo 18, parágrafo cuarto.

PARÁGRAFO 4. El Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.
 2. **Contratos que comprometan vigencias futuras.**
- (...)

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

Artículo 1°. *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

Decreto Ley 111 de 1996 Estatuto Orgánico de Presupuesto

Ley 1955 de 2019 Colombia adopto la gestión catastral como un servicio público.

Decreto 148 de 2020, Artículo 2.2.2.1.3. El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

Decreto 2767 de 2012, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1483 de 2011, establece que los proyectos de inversión que requieran autorización de vigencias futuras, y excedan el período de gobierno, deberán ser declarados previamente de importancia estratégica, por parte de los Consejos de Gobierno de las entidades territoriales.

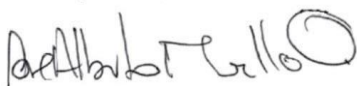
OTRAS NORMAS

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. Adjunta acta 013 de fecha 14 de noviembre de 2025 del CONSEJO DE POLITICA FISCAL MUNICIPAL- COMFIS, en la cual imparten concepto favorable al presente proyecto.
2. Se adjunta Certificación de la secretaria de hacienda municipal de fecha 14 de noviembre de 2025, donde consta la capacidad de endeudamiento del municipio para pagar la deuda en el mediano plazo hasta la vigencia 2045.
3. Se adjunta 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 14 de noviembre de 2025.
4. Se adjunta Certificación de la secretaria de hacienda de fecha 14 de Noviembre de 2025 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 14 de noviembre de 2025.
10. Se Acta del Concejo de Gobierno municipal 05 de fecha 3 de abril de 2025 ajustada a lo dispuesto en el Decreto 2767 de 2012. (Proyecto de vigencia futura)
11. Estudio técnico del proyecto de acuerdo 020, suscrito por la secretaria de hacienda municipal.

Teniendo en cuenta las razones expuestas, considerando la viabilidad jurídica, técnica y administrativa del proyecto 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.



JOSE ALBERTO MORILLO OLIVELLA
Concejal Ponente.

