

**INSTRUMENTO OPERATIVO
PARA LOS PROCESOS DE FORMACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON
ENFOQUE MULTIPROPOSITO PARA LAS COMUNIDADES NEGRAS,
AFROCOLOMBIANAS, RAIZALES Y PALENQUERAS EN VIRTUD DE LO
ESTABLECIDO EN EL INSTRUMENTO NORMATIVO PROTOCOLIZADO EN LA
CONSULTA PREVIA, LIBRE E INFORMADA**

2024



CONTENIDO

GLOSARIO.....	4
SIGLAS	5
3. ETAPAS TÉCNICAS.....	8
3.1 ETAPA PREOPERATIVA	8
E1.1: FASE DE ALISTAMIENTO.....	12
<i>E1.2: PLANEACIÓN OPERATIVA.....</i>	13
1. ETAPA OPERATIVA	21
<i>E.2.1: INTERLOCUCIÓN NIVEL 1.....</i>	27
<i>E2.2: INTERLOCUCIÓN NIVELES 2 Y 3</i>	29
<i>E2.3: ACTA DE PRECISIÓN DE PERÍMETROS URBANOS</i>	32
<i>E2.4: IDENTIFICACIÓN PREDIAL, REGISTRAL Y ECONÓMICA</i>	34
<i>E2.5: PROCEDIMIENTOS CATASTRALES CON EFECTOS REGISTRALES.....</i>	41
<i>E2.6: ATENCIÓN DE TRÁMITES DE CONSERVACIÓN</i>	42
<i>E2.7: CONSOLIDACIÓN DE BASES DE DATOS DE LOS COMPONENTES FÍSICO, JURÍDICO Y ECONÓMICO PARA VALIDACIÓN DE CALIDAD</i>	43
2. ETAPA POST-OPERATIVA.....	44
<i>E3.1: DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS.....</i>	47
<i>E3.2: CONSOLIDACIÓN DE BASE DE DATOS PREDIAL DE ACUERDO CON EL MODELO DE APLICACIÓN DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL</i>	76
<i>E3.3: INTERLOCUCIÓN NIVEL 4 – SOCIALIZACIÓN DE RESULTADOS</i>	78
<i>E3.4: MEMORIA TÉCNICA DE FORMACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN CATASTRAL</i>	80
3. ET: ETAPA TRANSVERSAL.....	80
<i>ET.1: ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD.....</i>	81
<i>ET.2: SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL PROYECTO</i>	83
<i>ET.3: SEGUIMIENTO COMUNICACIONES.....</i>	83
4. CONSERVACIÓN CATASTRAL	86



GLOSARIO

Toponimia: Es la rama de la onomástica que estudia el origen de los nombres propios de lugar o topónimos, así como el significado de sus étimos. Se ocupa del estudio integral en el espacio y en el tiempo de los aspectos históricos, culturales y sociales que permiten que un topónimo se origine, se use y subsista y, a su vez, da cuenta de los cambios que sufre un nombre tanto en su escritura como en su pronunciación.

Topónimos: Los topónimos son los nombres propios de los lugares y elementos geográficos usados por las personas para describir lo que está a su alrededor y para identificar lugares donde estuvieron, están y planean estar. En la cartografía, los topónimos identifican las entidades geográficas naturales o artificiales que existen en el territorio.

Tipologías constructivas propias: Dentro de los territorios colectivos, territorios ancestrales y/o tradicionales y en las tierras ocupadas y/o poseídas ancestrales y/o tradicionalmente los tipos de construcción y materiales cambian de acuerdo con las formas particulares de relacionamiento de cada comunidad con su territorio y con los recursos que este dispone, así como los usos.

Cartografía social: Es una metodología participativa y colaborativa de investigación, que permite la construcción y co-creación de información espacial y mapas de recolección de esta información. Esta permite representar la percepción que las comunidades tienen en los territorios.



SIGLAS

AT Administración de Tierras

ANT Agencia Nacional de Tierras (anteriormente INCORA e INCODER)

CM Catastro Multipropósito

CCAN Comisión Consultiva de Alto Nivel de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras

CONPES Consejo Nacional de Política Económica y Social

DNP Departamento Nacional de Planeación

DRR Derechos, Restricciones y Responsabilidades

ENCP Espacio Nacional de Consulta Previa de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras

FMI Folio de Matrícula Inmobiliaria

FPC Formulario Predial Catastral

ICDE Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales

IG Información Geográfica

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

INCODER Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (hoy ANT)

INCORA Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (hoy ANT)

LADM_COL Perfil Colombiano del LADM

PND Plan Nacional de Desarrollo

POT Plan de Ordenamiento Territorial

SAT Sistema de Administración del Territorio

SIGCNARP Sistema de Información Geográfica para territorios de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.

SNR Superintendencia de Notariado y Registro

TA Territorio Ancestral

TT Territorio Tradicional. (Debe corresponder con el ámbito de aplicación del decreto protocolizado. Artículo 2,2,2,9,1.2 TC territorio colectivo. Ocupación, posesión.etc. Y tener correspondencia con el Decreto 0129 de 2024.)

TC Territorio colectivo

URT Unidad de Restitución de Tierras



Antes de realizar la intervención dentro de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, la administración municipal, el gestor catastral y el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras establecerán un espacio de concertación y diálogos preparatorios con los consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas existentes en los respectivos territorios, para definir la forma de intervención del territorio conforme con los procedimientos internos asociados a las actividades de interlocución definidas por parte de la autoridad catastral, el gestor debe garantizar con apoyo del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras lo relacionado a continuación:

- Relacionamiento con los diferentes niveles de las estructuras organizativas propias de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, nacionales, regionales, zonales y locales, donde se adelantará la operación catastral, reconociendo y respetando la estructura organizativa y el derecho propio.
- Socialización del contexto de la política pública del Catastro Multipropósito y de lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, la presentación de la operación catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras en las áreas a intervenir, resolución de dudas y manejo de expectativas. En el marco de este diálogo se construirán los acuerdos comunitarios que se consideren pertinentes para el desarrollo de la operación.
- El gestor catastral realizará fortalecimiento de capacidades y transferencia de conocimiento a los miembros de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, que se encuentren interesados en hacer parte del proceso catastral.
- Requisitos que deben cumplir los operadores catastrales de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras para la contratación: El proceso de contratación directa de operadores catastrales de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras se realizará con aquellos que cumplan los siguientes requisitos:
 1. Jurídicos. Estar registrados por parte del Ministerio del Interior en el Registro público único nacional de Consejos Comunitarios, formas y expresiones organizativas y organizaciones de base de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.Igualmente, deberán certificar a su representante legal y su capacidad para obligarse según el tipo de personería jurídica. Se podrán crear alianzas o uniones temporales entre dos o más personas jurídicas de las aquí mencionadas, con el fin de ejercer la operación catastral.



Para la operación catastral en el territorio colectivo formalizado, o en el territorio delimitado y protegido según corresponda, se deberá contar con aval del Consejo Comunitario de acuerdo a sus estructuras de gobierno propio, en el que conste la autorización para desarrollar acciones dentro del territorio.

2. Técnicos y tecnológicos. Los operadores deberán garantizar la contratación de profesionales, tecnólogos y/o técnicos con las competencias y experiencia relacionada certificada, de acuerdo con cada uno de los roles requeridos en la operación catastral, que contribuyan al desarrollo de los procesos de formación y actualización de preferencia pertenecientes a las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales, Palenqueras a intervenir catastralmente. Este requisito debe mantenerse desde el inicio hasta el fin de la operación catastral

La responsabilidad de la calidad, veracidad e integridad de la información catastral estará a cargo del operador catastral bajo la supervisión del gestor correspondiente para garantizar la óptima prestación del servicio público.

Los operadores deberán contar con los elementos y herramientas tecnológicas para cumplir a cabalidad con las actividades operativas necesarias para la recolección de la información en el marco de la operación catastral.

3. Financieros. Demostrar un esquema financiero que garantice la viabilidad y sostenibilidad de su modelo de operación. Para ello, deberá detallar de manera clara el análisis que respalde y garantice la disponibilidad de las fuentes de financiación, así como la correcta estimación de los gastos de funcionamiento e inversión necesarios para la operación catastral.

4. Étnico Cultural Afrocolombiano. Los Consejos comunitarios, organizaciones y formas o expresiones organizativas de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, deberán demostrar el conocimiento de los diferentes contextos geográficos, históricos, étnicos, territoriales, formas organizativas propias y estructuras comunitarias, economía, sistemas de creencias y cultura.

5. Contratación: En el proceso de contratación de operadores catastrales de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, se dará aplicabilidad a lo dispuesto en la Ley 2160 del 2021. Para lo cual los Consejos Comunitarios, las organizaciones y las formas y expresiones organizativas pueden conformar uniones temporales o consorcios entre sí para acreditar los requisitos exigidos en el presente artículo.

- Garantía para la operación catastral en territorios colectivos o en los delimitados y protegidos de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras: En los territorios colectivos ó en los territorios delimitados y protegidos, conforme al Decreto 0129 del 2024, o el que haga sus veces, donde no sea posible la operación catastral por parte de un operador catastral de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, bien sea por decisión del consejo comunitario o porque no se cuenta con operador catastral de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras que cumpla con los requisitos establecidos



por la máxima autoridad catastral, la operación catastral se hará de manera directa por el gestor correspondiente, en coordinación con el consejo comunitario o su equivalente.

Cuando el gestor catastral no sea el IGAC, este último acompañará en el marco de sus funciones y competencias, los procesos de operación catastral que realice el gestor.

El gestor catastral es el responsable directo de la adecuada, oportuna y continua prestación del servicio público de gestión catastral y no puede transferir esta responsabilidad al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.

En los territorios diferentes a los anteriormente mencionados y que coincidan con las áreas donde se ejerza ocupación y/o posesión que constituyan el ámbito tradicional de actividades sociales, económicas, culturales y espirituales de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, el IGAC garantizará la participación de Consejos Comunitarios, Organizaciones y demás formas y expresiones organizativas de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras en la operación catastral.

- Fortalecimiento de las capacidades de los operadores catastrales de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras. El IGAC o el gestor correspondiente, desarrollará acciones para fortalecer capacidades técnicas, operativas y de acceso a tecnologías de los operadores catastrales de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, en el ejercicio de la operación catastral multipropósito.

3. ETAPAS TÉCNICAS

3.1 ETAPA PREOPERATIVA

Comprende la planeación general de la intervención en el territorio, entendiéndose esta etapa como el conjunto de actividades orientadas a la preparación y alistamiento de la información y de las herramientas necesarias para la intervención, así como las condiciones de infraestructura y logística, planeación general de la intervención, disposición de información para la elaboración del plan de calidad, diagnóstico y definición de unidades de intervención y, jornadas de interlocución, lo cual se hace a través de fuentes primarias y secundarias oficiales y/o desarrolladas y producidas por las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras que les permita tener un acercamiento contextual de las mismas y son acciones previas al inicio de cualquier actividad en campo.

A continuación, se enlistan las condiciones generales que se deberán tener en cuenta previo al inicio de la operación.



- La información relacionada de los usufructos en los territorios de las comunidades servirá de insumo para los análisis de territorio, al igual que las demás fuentes secundarias y alimentarán el Sistema de Información Geográfica de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.
- Previo al inicio del proyecto, se requiere la existencia de insumos cartográficos actualizados de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en la normatividad vigente, de lo contrario, se deben gestionar los insumos necesarios para adelantar el proceso.
- Es necesario contar con el estimado de la proyección de predios y áreas a intervenir dentro del marco del proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito.
- El gestor catastral debe garantizar la elaboración y publicación en el Diario Oficial de la Imprenta Nacional o Gaceta Territorial del acto administrativo que da inicio al proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.
- Las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras aportarán la información para la identificación de los predios que correspondan o coincidan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. Esta información será complementaria a la aportada por la Agencia Nacional de Tierras y demás entidades que administren datos relacionados con estos territorios.
- El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente debe construir un plan de calidad orientado a la estandarización en la gestión de las actividades y productos de la formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, de conformidad con lo establecido en la guía para elaboración del plan de calidad, conforme a la Resolución 1040 del 2023 y/o la que le modifique o sustituya. El gestor catastral debe garantizar que el plan de calidad cumpla con los estándares de calidad establecidos en la mencionada resolución.
- Se debe gestionar la información de las fuentes primarias y secundarias para realizar los cruces y análisis identificando los cambios en la información catastral incluyendo la información asociada en los predios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, cuyo resultado debe ser el diagnóstico de la información catastral con enfoque multipropósito.
- En el diagnóstico de la información se deben asignar marcas a los cambios físicos y jurídicos identificados a partir del análisis técnico realizado como insumo para las actividades a realizar en la etapa de ejecución operativa.
- El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente deberá implementar un plan de comunicaciones en coordinación con los consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios, donde diseñarán e implementarán estrategias de comunicación para difundir la información sobre los procesos catastrales.



Estas estrategias deberán adecuarse a los canales de comunicación disponibles en los territorios colectivos o en los territorios delimitados y protegidos conforme al decreto 0129 de 2024 o el que haga sus veces, de forma que garanticen los mecanismos para el acceso a la información. El objetivo principal es visibilizar y proporcionar información detallada y adecuada a la población de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras de Colombia, sobre el desarrollo de la política pública de catastro multipropósito en sus territorios.

- A partir del alcance del proyecto y del resultado del análisis de fuentes de información, análisis social y ambiental, se debe construir un plan de gestión integral del proyecto por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, que articule las actividades técnicas y operativas en las diferentes etapas del proyecto el cual debe ser aprobado por parte del gestor catastral antes de iniciar las actividades técnicas del proceso de actualización catastral.
- Con base en los análisis efectuados por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, este deberá realizar la planeación de la etapa operativa que permita una adecuada y oportuna ejecución de las actividades de oficina y campo. La planeación operativa y logística de oficina y campo debe incluir la estimación del recurso humano para la operación catastral, así como los elementos de la infraestructura administrativa, logística y tecnológica para la gestión de datos e información y consecución de todas las fases de la operación. El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente definirá la composición de los equipos técnicos y los perfiles a ser incluidos en éstos.
- El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente deberá determinar las unidades de intervención en cumplimiento del marco normativo, estándares y especificaciones técnicas, las cuales deben estar aprobadas por parte del gestor catastral.
- Se debe identificar de manera preliminar el estado de la interrelación catastro registro, a partir del cruce de las variables de número predial, folio de matrícula inmobiliaria, dirección del predio, nombre y documento del interesado.
- El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente deberá suministrar una herramienta de captura para la recolección de información y garantizar el adecuado funcionamiento de conformidad con el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral para predios que correspondan o coincidan con los territorios colectivos o en los territorios delimitados y protegidos conforme al decreto 0129 de 2024 o el que haga sus veces, conforme al acto administrativo de titulación colectiva y en aquellas áreas que cuenten con acto administrativo registrado que establece la medida provisional de protección del territorio ancestral y/o tradicionalmente ocupado y/o poseído por las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.
- El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente debe establecer los procedimientos técnicos de las



actividades previas a la intervención, que comprende el acceso, descargue y análisis de la información insumo de la herramienta de captura.

- El gestor catastral y el operador de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras implementará las acciones de fortalecimiento de capacidades a los equipos técnicos en el uso de las herramientas y procedimientos para el desarrollo de la operación catastral étnica.
- Se debe adelantar la jornada de interlocución de nivel 1 con el fin de garantizar la adecuada comunicación y socialización con enfoque intercultural del proceso previo al inicio de operación en campo y documentar los respectivos soportes y listas de asistencia como evidencias de su ejecución según el procedimiento establecido por cada gestor.

El operador de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá adelantar el proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito mediante las etapas de operación catastral, las cuales se ejecutarán de acuerdo con los estándares, especificaciones y lineamientos técnicos establecidos por el IGAC, como se presenta en a continuación:

ETAPA		ACTIVIDAD		DESCRIPCIÓN	
E1	Preoperativa	E1.1	Fase de alistamiento	E1.1.1	Inventario de fuentes de información para la gestión catastral
				E1.1.2	Plan de contratación
				E1.1.3	Plan de logística operativa
		E1.2	Planeación operativa	E1.2.1	Diagnóstico catastral
				E1.2.2	Plan de diálogo e interlocución social con enfoque intercultural
				E1.2.3	Identificación social y ambiental
				E1.2.4	Caracterización territorial y mapa de actores
				E1.2.5	Plan operativo y Plan de gestión integral
				E1.2.6	Plan de calidad
				E1.2.7	Plan de transferencia de conocimiento
				E1.2.8	Plan de comunicaciones
				E1.2.9	Plan del componente económico
E1.2.10	Matriz de riesgos				
E1.2.11	Plan de mitigación de riesgos				
RESOLUCION DE INICIO					

Tabla 1. Etapas de operación catastral

Teniendo en cuenta lo anterior, se precisan las consideraciones técnicas y sociales respecto de las actividades relacionadas en la etapa preoperativa:



Actividad

E1.1: Fase de alistamiento

El IGAC como gestor prevalente, los gestores y los operadores catastrales de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, deberán conocer la existencia de la diversidad de saberes, sistemas de conocimientos, prácticas ancestrales y tradicionales, usos, valores y costumbres de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras. Igualmente, reconocer y respetar las toponimias y las lenguas nativas palenquera y raizal en los casos que corresponda, en donde se levantará la información de los predios que coincidan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa

Teniendo en cuenta lo anterior, el gestor aportará al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras la información primaria que facilite la identificación de cambios físicos, jurídicos o económicos de los predios.

Dentro de la información primaria se encuentra lo relacionado con folios de matrícula inmobiliaria remitida por parte de la SNR, insumos básicos generados por el gestor (tanto productos catastrales como cartográficos) e instrumento de ordenamiento territorial gestionado por el gestor.

A partir de esta información, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe establecer los procedimientos técnicos de las actividades previas a la intervención, que comprende el acceso, descargue y análisis de la información para su disposición en la herramienta tecnológica presentada.

En relación con la solución tecnológica para la captura de información para los procesos de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá contar con el aplicativo de captura con el fin de garantizar que contenga las variables, dominios y relaciones entre las clases definidas en el modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral dispuesto por el IGAC¹ y garantice el cumplimiento a las reglas de consistencia lógica dispuestas por el IGAC. En este sentido, el aplicativo de captura deberá implementar formularios de acuerdo con las necesidades o requerimientos de la operación, siempre y cuando estos atiendan la estructura de datos del modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral, tanto para los datos gráficos como alfanuméricos.

¹ Modelo de aplicación de levantamiento catastral vigente a la fecha de presentación de las ofertas y que incluye además las variables adicionales requeridas por el gestor.



En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar el siguiente entregable, el cual será validado por el gestor para su respectiva aprobación:

Entregable	Nombre
E1.1.1	Inventario de fuentes de información para la gestión catastral
E1.1.2	Plan de contratación
E1.1.3	Plan de logística operativa

Tabla 2 Entregables Actividad E1.1 Fase de alistamiento.

Entregables Actividad E1.1 Fase de alistamiento.

E1.1.1 Inventario de fuentes de información para la gestión catastral

Este entregable incluye la relación de la información primaria y secundaria, indicando por lo menos, la fuente, fecha y medio de solicitud, fecha de vigencia del dato y descripción del conjunto de datos.

E1.1.2 Plan de contratación

En este documento se deben especificar las necesidades de personal que requiere la operación del proceso de actualización catastral que ejecuta el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras de acuerdo con la planeación general del mismo, el cual será validado y aprobado por el gestor catastral. Se deben especificar los perfiles profesionales, roles dentro del organigrama, salarios u honorarios y cantidad de personal.

E1.1.3 Plan de logística operativa

En este documento se debe especificar la estrategia para la logística operativa requerida para la operación catastral que incluye actividades y alistamiento, organización, producción, ejecución y demás labores logísticas necesarias en el marco del proceso catastral, cumpliendo los requisitos legales y norma técnicas aplicables.

Actividad

E1.2: Planeación operativa

Una vez el gestor catastral disponga los insumos asociados a fuentes de información en los términos del numeral anterior, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras realizará la identificación y pronóstico de cambios. Para ello, se dispondrá la información a través de mecanismos de disposición y entrega de información que se establezcan en el plan de comunicaciones.



Con base a los análisis efectuados por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, este deberá realizar la planeación de la etapa operativa que permita una adecuada y oportuna ejecución de las actividades de oficina y campo. La planeación operativa y logística de oficina y campo debe incluir la estimación del recurso humano para la operación catastral, así como los elementos de la infraestructura administrativa, logística y tecnológica para la gestión de datos e información y consecución de todas las etapas de la operación. Deberá determinar las unidades de intervención en cumplimiento del marco normativo, estándares, especificaciones técnicas y obligaciones definidas.

El gestor catastral no establece porcentajes mínimos de área a desarrollar mediante cada uno de los métodos, los procesos de actualización se realizarán a través de la combinación de estos, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los productos catastrales generados en el marco de la Resolución IGAC 1040 de 2023, así mismo, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá presentar la propuesta de intervención en la etapa preoperativa entregable E1.2.4. Plan de gestión integral, en el cual, entre otros, se definirán las unidades y la propuesta de intervención con su debida sustentación técnica, documento que será aprobado por parte del Gestor.

Entregable	Nombre
E1.2.1	Diagnóstico catastral
E1.2.2	Plan de diálogo e interlocución social con enfoque étnico-cultural
E1.2.3	Identificación social y ambiental
E1.2.4	Caracterización territorial y mapa de actores
E1.2.5	Plan operativo y Plan de gestión integral
E1.2.6	Plan de calidad
E1.2.7	Plan de transferencia de conocimiento
E1.2.8	Plan de comunicaciones
E1.2.9	Plan del componente económico
E1.2.10	Matriz de riesgos
E1.2.11	Plan de mitigación de riesgos

Tabla 3 Entregables Actividad E1.2 Planeación operativa.

E1.2.1 Diagnóstico catastral

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá realizar la **identificación y pronóstico de cambios a partir del uso de fuentes de información primaria y secundaria disponibles**. Esto comprende el análisis de datos e información para la elaboración del **Documento de diagnóstico de la**



información catastral, Este documento de diagnóstico incluirá como mínimo los siguientes reportes:

- Definición de las áreas de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.
- Cruce de información catastral y registral. A través del cruce jerárquico de variables tales como matrícula inmobiliaria, número predial nacional, nombre(s) de propietario(s) y número de identificación de propietario(s) y dirección asociada al predio, entre otras, se identifican predios en la base catastral vigente.
- Coincidentes en todas las variables de cruce
- Con variables desactualizadas
- Con segregaciones o agregaciones pendientes de ser inscritas en el catastro
- Con cancelación de folios o restricciones
- Con novedades registrales
- Predios inscritos en la base catastral con folios cerrados.
- Folios libres: inscritos en registro y no identificados en la base catastral
- Marcas sobre predios en los que, a partir del análisis de predios matrices, se identifiquen posibles englobes o desenglobes no reflejados en la base catastral para efectos de realizar su respectiva inscripción,
- Posibles cambios de propietario, complementación y rectificación de datos asociados a las variables de interrelación (NPN, FMI, Documento, Nombre de propietario, Dirección),
- Estado del nivel de interrelación catastro registro para todos los predios inscritos en catastro.
- Identificación de falsas tradiciones que de conformidad con el análisis de los folios permiten precisar ocupaciones o posesiones de acuerdo con la realidad física del territorio.
- Análisis de fuentes de información e identificación de inconsistencias en la base catastral: El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras identificará cambios en los aspectos físico y jurídico de los predios ubicados en las zonas urbana y/o rural de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. A partir del uso de fuentes de información suministradas por el gestor catastral, lo que le permitirá determinar el método o combinación de métodos de captura de la información predial para optimizar la ejecución del proyecto.

Los posibles cambios en la información catastral resultantes del análisis son los siguientes:

- Cambios en área y linderos: se establecen a partir de la sobre posición en un Sistema de Información Geográfica - SIG de los linderos de los predios inscritos en la base de



datos catastral vigente, y la información relacionada con planos protocolizados en actos administrativos proferidos por entidades tituladoras y escrituras públicas, dibujo a partir de la descripción de linderos en títulos, declaratoria o alinderamiento de áreas protegidas elevadas a títulos a nombre de la Nación o autoridades administradoras. Se identifican posibles cambios, conflictos o ambigüedades que deben ser aclaradas durante la identificación predial.

- Cambios en las construcciones: se identifica el aumento o disminución del área construida de lo inscrito en la base catastral vigente, y lo identificado en otras fuentes de información, tales como foto identificación, lo consignado en licencias de construcción, proyectos constructivos, nuevas acometidas, entre otras fuentes.
- Cambios en el uso de la construcción: se identifican cambios de uso de la construcción inscrito en la base catastral vigente, respecto a lo identificado por registros de cámara y comercio, foto identificación, licencias de construcción, recibos de servicios públicos, entre otras fuentes.
- Cambios en el destino económico de los predios: se identifican los cambios en el destino económico de los predios inscritos en la base catastral vigente a partir de fuentes secundarias.
- Identificación de predios nuevos: se identifican predios no inscritos en la base catastral vigente de carácter formal o informal, analizando varias fuentes de información tales como nuevas acometidas de servicios públicos domiciliarios, foto identificación, reportes de juntas de acción comunal, censos demográficos, entre otras.
- Análisis de informalidad: Evaluación preliminar relacionado con la condición de informalidad identificada a partir del análisis de la información de fuentes primarias, secundarias.
- Identificación de inconsistencias de la base catastral vigente asociadas a inconsistencias gráficos, alfanuméricos y jurídicos.
- Anexo de marcas a partir de la información disponible que permita identificar inconsistencias y posibles cambios físicos y/o jurídicos de los predios.

E1.2.2 Plan de diálogo e interlocución social con enfoque étnico-cultural

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá construir un Plan de Diálogo e Interlocución Social con Enfoque Intercultural de acuerdo con lo dispuesto por el Procedimiento de Diálogo e Interlocución Social con Enfoque étnico-cultural, precisando fechas, acciones y entregables. Este plan deberá precisar por nivel de interlocución lo siguiente:

1. Actores a convocar en el nivel de interlocución.
2. La escala en la que se desarrolla el nivel de interlocución.
3. Las estrategias de convocatoria de los actores que participan en el nivel de interlocución.
4. Las actividades a desarrollar en el nivel de interlocución.



5. La descripción metodológica de las actividades a desarrollar en el nivel de interlocución,
6. Los productos a entregar por nivel de interlocución.
7. Cronograma de implementación de los niveles de interlocución.

Así mismo, este plan deberá incorporar información sobre los grupos poblacionales que cuentan con una especial protección constitucional como son las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y Palenqueras. De igual manera, deberá considerar los procesos de mujeres y la población vulnerable por condiciones de desplazamiento forzado y enfrentamiento de grupos armados presentes en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.

E1.2.3 Identificación social y ambiental

Este documento es una herramienta para la elaboración del Plan Operativo de la OCM y tiene como objetivo elaborar un análisis de contexto de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, objeto de actualización y/o formación catastral multipropósito, haciendo énfasis en los aspectos políticos, sociales, económicos, ambientales y determinantes de ordenamiento territorial, así como de las dinámicas asociadas al conflicto armado y a los actores regulares e irregulares que hacen presencia en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. Adicionalmente, en este documento, se identificarán posibles riesgos, precisando, para cada uno de ellos, recomendaciones y rutas de acción.

E1.2.4 Caracterización territorial y mapa de actores

El propósito de este documento es identificar los actores institucionales y comunitarios de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, objeto de actualización y/o formación catastral multipropósito con el fin de describir sus roles, la percepción de favorabilidad y su nivel de incidencia con relación al Catastro Multipropósito. De manera complementaria, este documento sistematizará la información de modo tal que se cuente con un directorio que asegure y facilite canales de comunicación directa durante las fases preoperativa, operativa y posoperativa.

E1.2.5 Plan operativo y Plan de gestión Integral



Como resultado del análisis técnico realizado en el diagnóstico, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá elaborar el plan de trabajo o plan de gestión integral del proyecto, en el cual debe detallar las etapas, procesos, actividades, productos específicos, tiempos de ejecución y mecanismos de aseguramiento y control para garantizar la calidad del ciclo y de los productos de la operación catastral de conformidad con los estándares y especificaciones técnicas. Debe contemplar como mínimo:

- a. Estructura organizacional para la gestión del proyecto – Organigrama propuesto.
- b. Esquema operativo y logístico.
- c. Determinación de procedimientos, descripción y alcance de las actividades de la operación (Alistamiento, interlocución, operación en oficina y campo, aseguramiento de la calidad, socialización de actas y reportes, consolidación de productos, generación de la base de datos en el modelo de aplicación de levantamiento catastral. Estructura de desglose del proyecto.
- d. Definición de unidades de intervención que permitan dividir los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. a partir de características biofísicas, de seguridad, prediales, sociales, veredas, corregimientos, telecomunicaciones y conectividad, existencia de territorios colectivos, existencia de áreas de especial interés ambiental tales como áreas protegidas y áreas de interés cultural y/o arqueológico y, en general, todas aquellas temáticas que de acuerdo con las condiciones del territorio permitan determinar estrategias diferenciales para la operación catastral. Delimitación, caracterización y estrategia de intervención general y por unidades de intervención.
- e. Cronograma de actividades, general y por unidad de intervención, donde se identifiquen claramente los componentes físicos, jurídico, económico y de interlocución de los procesos de formación catastral y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, entregables, entre otros).
- f. Plan de comunicaciones para las interlocuciones de los niveles 1, 2, 3 y 4 que incluya el plan general y por unidad de intervención. Adicionalmente, Plan de control de cambios.
- g. Plan de seguridad por condiciones de orden público, general y por unidad de intervención.
- h. Matriz de Riesgos.

Es importante precisar que a partir de las unidades de intervención se debe definir las estrategias de operación de manera diferenciada, las cuales serán objeto de seguimiento por parte del gestor catastral. Teniendo en cuenta lo anterior, se deben especificar en el plan todas las actividades técnicas relacionadas con los componentes físicos, jurídicos, económicos y sociales para cada una de las etapas del proceso.



Para la definición de estas unidades se debe tener en cuenta el contexto territorial de la zona, contenido en el formato de Identificación social, el cual brinda insumos importantes sobre las dinámicas socio territoriales que podrían facilitar la operación. El documento deberá incluir esta caracterización y anexar el formato shapefile.

Una vez entregado el producto, el gestor catastral validará y aprobará la información allí consignada para evaluar si lo establecido en el documento garantiza la debida ejecución de las actividades y productos del contrato.

Así las cosas, una vez definidas las unidades de intervención, cualquier modificación deberá contar con justificación técnica y concertación con el gestor cuyos ajustes deben ser plasmados en el plan de trabajo correspondiente.

Este plan contendrá las actividades técnicas y metodológicas que deben desarrollarse, de conformidad con las zonas de intervención detallando las etapas, procesos, métodos, actividades, recursos, productos específicos, tiempos de ejecución y mecanismos de aseguramiento y control para garantizar la calidad de los productos de la operación catastral de conformidad con los estándares y especificaciones técnicas. Se debe realizar con base en el instructivo de elaboración del plan de gestión integral del proyecto de formación catastral o actualización de la formación catastral con enfoque multipropósito y debe ser presentado para su revisión y aprobación al Gestor Catastral.

E1.2.6 Plan de calidad

El Plan de Calidad es una necesidad compartida entre el Gestor y el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, que consta de entradas entendidas como insumos a proveer por parte del Gestor, así como el marco de referencia normativo y de actuación en cuanto al cumplimiento de las especificaciones técnicas por parte del Operador. El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá realizar el plan de calidad, a partir de los lineamientos de insumos y marco de referencia normativa proporcionados por el Gestor.

En el Plan de Calidad se deberán especificar cuáles procesos, procedimientos, actividades y recursos se aplicarán en el proyecto, las responsabilidades y el tiempo de ejecución para cumplir con el alcance, tiempo y calidad esperados.

Para construir el plan de calidad, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe consultar la Guía para la elaboración del plan de calidad expedida por el IGAC². Se indicará cómo se llevarán a cabo las actividades requeridas, logrando seleccionar, adaptar o complementar desde el Sistema de gestión de la calidad, la información documentada para usarla o referenciarla en el Plan de calidad.

² Resolución IGAC 1040 de 2023



En el caso de que un requisito signifique una desviación del Sistema de gestión del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, se deberán considerar los riesgos y oportunidades resultantes, debiéndose justificar, acordar y aprobar por el gestor catastral.

Para la elaboración del Plan de Calidad, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá tener en cuenta los requerimientos, lineamientos técnicos y criterios de validación de consistencia lógica de datos definidos por parte del gestor catastral y lo acordado en el proceso de consulta previa del catastro multipropósito. En los casos en que se identifiquen diferencias de criterios técnicos entre el Gestor y operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras y estos no se encuentren incluidos en normatividad, procesos o procedimientos vigentes o en lo acordado en el proceso de consulta previa del catastro multipropósito, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá acogerse al concepto técnico que emita la Autoridad Catastral.

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe presentar el Plan de calidad para revisión y deberá contar con aprobación del gestor catastral antes de iniciar la ejecución del proyecto.

E1.2.7 Plan de transferencia de conocimiento

Documento que contiene la estrategia, medios y herramientas para realizar la transferencia de conocimiento a las autoridades municipales de los resultados del proceso de formación y/o actualización catastral en marco de la política de Gestión de Conocimiento Institucional.

E1.2.8 Plan de comunicaciones

Este documento especifica los escenarios y canales de comunicación del proyecto con el universo de actores involucrados, el cual tiene como objetivo la definición de las formas más apropiadas de comunicación según las condiciones propias de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa y zonas de intervención que garanticen la socialización y una amplia participación a lo largo del proceso catastral. El contenido de este documento se estructura a partir de los productos de la caracterización social del territorio, la identificación social y el mapa de actores.

E1.2.9 Plan del componente económico

Este plan especifica la estrategia de la ejecución de este componente económico, a partir de la metodología determinada y aplicada por el IGAC o gestor catastral respectivo.

E1.2.10 Matriz de riesgos



Documento matriz que representa la identificación y valoración de todos los riesgos de la operación catastral. Su diligenciamiento se debe realizar de conformidad con la guía para la elaboración de plan de calidad para el proceso de formación catastral y/o actualización catastral con enfoque multipropósito o la que haga sus veces.

E1.2.11 Plan de mitigación de riesgos

Documento que tiene la definición de las estrategias y actividades enfocadas en reducir la exposición al riesgo minimizando la probabilidad de ocurrencia y el impacto que puedan ocasionar en la operación catastral en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. Se especifica en este documento la asignación de recursos por adelantado debido a la situación de riesgo identificada. Se mitigan los riesgos que están por encima del umbral establecido, aplicando planes de respuesta para reducir probabilidad e impacto.

1. ETAPA OPERATIVA

La Etapa operativa comprende la ejecución de las labores catastrales en desarrollo de los procesos de formación catastral y/o actualización de la formación catastral con enfoque multipropósito. Incluye la identificación predial de cada uno de los predios que correspondan o coincidan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras objeto de intervención a través de métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos o la combinación de estos, garantizando la relación de tenencia con el interesado, la consolidación de los datos e información de las variables y su componente geográfico en el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral para predios que correspondan o coincidan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.

Esta etapa comprende las actividades de captura, almacenamiento, análisis y consolidación de la información catastral física, jurídica y/o económica de los predios.

El acto administrativo de apertura del proceso de actualización o formación catastral se realizará conforme al marco normativo vigente.

Para iniciar las actividades de la etapa operativa del proyecto, se requieren los siguientes documentos aprobados por parte del gestor correspondiente:



- Plan operativo, el cual debe contener: análisis de detección de cambios (marcas), ajuste vectorial de la base gráfica predial urbana (pre-malla predial) y definición de zonas operativas de intervención.
- Plan de gestión integral del proyecto, el cual debe contener como mínimo: alcance del proyecto, cronograma, rendimientos, cargas de trabajo, indicadores, informes de seguimiento, plan de muestreo y monitoreo, plan de contratación de personal, procesos, tecnología, infraestructura y logística. Que se verán reflejados en los siguientes productos:
 - Plan de calidad.
 - Plan de comunicaciones.
 - Plan de interlocución.
 - Matriz de riesgos y plan de mitigación de riesgos.
 - Plan de atención contención.
 - Acto administrativo de inicio del proceso.

A continuación, se describen las actividades generales asociadas a la etapa operativa del proyecto:

- Todas las interlocuciones, cartografía social y demás productos de la estrategia de participación ciudadana deben alinearse al procedimiento de participación ciudadana e interlocución comunitaria para la operación de catastro multipropósito en el marco del respeto a los usos, valores, costumbres, prácticas tradicionales y/o ancestrales, actividades sociales, económicas, culturales y espirituales de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.
- La programación del reconocimiento predial debe informarse en las jornadas de interlocución niveles 2 y 3. En los niveles de interlocución 2 y 3 deben concertarse los espacios de mesas colaborativas con los consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios, con el fin, que los propietarios, poseedores y ocupantes estén informados con la debida antelación, para que concurran a éstos y suministren la documentación e información necesaria para adelantar la identificación de los aspectos físicos y jurídicos de los predios que correspondan o coincidan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.
- Se deben articular las estrategias definidas en la etapa de alistamiento con las actividades de la operación catastral orientadas a la identificación de cambios a partir de las marcas establecidas y de los análisis de la información de fuentes secundarias.
- Debe incorporarse en la asignación de áreas de reconocimiento el análisis de la información de las marcas y detección de cambios identificados en la etapa preoperativa, esta información debe reflejarse en las asignaciones de reconocimiento, de acuerdo con los rendimientos y cargas establecidos para cada unidad de intervención y asegurar su procesamiento y validación.



- Las actividades técnicas y operativas deben programarse en función de las zonas de intervención establecidas, lo anterior para garantizar una ejecución de manera ordenada y una consolidación eficiente de la información catastral generada durante la etapa operativa.
- El reconocedor predial debe realizar el alistamiento de la información de acuerdo con el corte asignado por el líder de campo, e identificar las características de los predios, relacionados con marcas, inconsistencias, y saldos de conservación asignados, previo al reconocimiento predial.

La información catastral se debe actualizar aplicando los métodos de recolección de información catastral conforme al marco normativo vigente, y su estructuración y almacenamiento en el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral para predios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.

- Se debe incorporar en la base catastral los predios formales e informales garantizando la realidad física del territorio e identificar la relación de tenencia con el interesado, para lo cual es importante precisar que todo predio informal debe estar sobre un predio formal y/o presunto baldío, de conformidad con lo establecido en la Resolución 1040 de 2023 y/o la que la modifique o sustituya y conforme al marco normativo vigente.
- Deben adelantarse actividades masivas de depuración con las bases de datos de manera transversal durante la operación catastral, que permitan articular las actividades de identificación predial, garantizando el cumplimiento de los elementos de calidad establecidos.
- Durante la ejecución del proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, se deben tramitar o dar alcance a todos los saldos existentes en conservación y reportar el avance correspondiente en los hitos o entregas de información definidos en el plan de gestión integral del proyecto.
- Se debe habilitar un punto de atención temporal en el área de intervención donde se desarrolle el proyecto, con el fin de atender peticiones relacionadas con el proceso de formación y/o actualización catastral y recibir documentos que permitan el avance del proceso catastral.
- Se debe garantizar la ejecución de las validaciones necesarias dentro de las actividades establecidas en la etapa operativa, desarrollando el aseguramiento, evaluación y monitoreo progresivo de los datos y productos generados en forma gradual durante la ejecución de la operación catastral, de conformidad con el plan de calidad realizado por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente y aprobado por el gestor catastral.
- De conformidad con el plan de gestión integral del proyecto, se debe garantizar la realización de comités técnicos y operativos periódicos con el gestor, consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios, según sea el caso y el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente; que permitan identificar de



manera precisa el estado del proyecto de acuerdo con el sistema de indicadores y el cronograma de seguimiento de proyectos de catastro con enfoque multipropósito. El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente y/o equipo del proyecto generará los informes de avance correspondientes.

- El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente realizará comités técnicos operativos de seguimiento con consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios según sea el caso, y autoridades locales institucionales, en los cuales presentará los avances y el estado del proceso de actualización y/o formación con el acompañamiento del gestor, de conformidad con el plan de gestión y de interlocución presentado en la fase preoperativa.
- El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente debe brindar asesoría en terreno y oficina de forma oportuna a cada una de las personas que participan en esta actividad, así como a los usuarios, cuando lo requieran.
- La liquidación del avalúo catastral debe estar a cargo del gestor catastral.
- Los proyectos deben programar y ejecutar las actividades relacionadas con el aseguramiento de la calidad, en cuanto a selección de muestras y criterios de aprobación y de conformidad con el plan de calidad establecido, como proceso iterativo, implementando un ciclo de mejora continua y generar el (los) informe(s) de calidad de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

ETAPA		ACTIVIDAD		DESCRIPCIÓN	
E2	Operativa	E2.1	Interlocución nivel 1	E2.1.1	Informe de interlocución institucional y comunitaria nivel 1
					Registro de asistencia institucional
					Registro de asistencia comunitario.
					Sistematización de la cartografía social realizada en el nivel de interlocución 1, de acuerdo con lo dispuesto en el procedimiento de cartografía social y participativa.
					Registro fotográfico de la interlocución institucional y comunitaria nivel 1
		E2.2	Interlocución niveles 2 y 3	E2.2.1	Informes de interlocuciones niveles 2 y 3.



ETAPA	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	
			Registros de asistencia comunitaria de los niveles de interlocución 2 y 3.
			Sistematización de la cartografía social realizada en el nivel de interlocución 2, de acuerdo con lo dispuesto en el procedimiento de cartografía social y participativa.
			Registro fotográfico de la interlocución comunitaria nivel 2 y 3
	E2.3	Acta de precisión de perímetros urbanos	E2.3.1 Acta de estudio y precisión de perímetros urbanos (si aplica)
	E2.4	Identificación predial, registral y económica	E2.4.1 Base catastral producto del levantamiento predial conforme al Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral para predios que correspondan o coincidan con los territorios colectivos conforme al acto administrativo de titulación colectiva y en aquellas áreas que cuenten con acto administrativo registrado que establece la medida provisional de protección del territorio ancestral y/o tradicionalmente ocupado y/o poseído por las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.
			E2.4.2 Archivos de levantamiento catastral GNSS (si aplica)
			E2.4.3 Archivo con el avance del levantamiento por método directo, indirecto, declarativo y colaborativo o la combinación de estos
			E2.4.4 Formatos de control de calidad interna y externa



ETAPA	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN		
		E2.4.5	Informe de avance de la identificación física conforme al porcentaje de entrega de hitos	
		E2.4.6	Informe de avance de la identificación jurídica con la relación de la calidad jurídica de los interesados y la naturaleza jurídica de los predios conforme al porcentaje de entrega de hitos	
		E2.4.7	Caracterización y determinación inicial de tipologías y valores unitarios de construcción.	
		E2.4.8	Generación de variables y determinación de Zonas Homogéneas Físicas – ZHF o la metodología que determine el gestor	
		E2.4.9	Generación de variables y determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG o la metodología que determine el gestor	
		E2.4.10	Análisis del comportamiento de valores y proyección de los escenarios de avalúos	
		E2.5	Procedimientos catastrales con efectos registrales	E2.5.1
	E2.6	Atención de y trámites de conservación	E2.6.1	Informe de incorporación a la base de los trámites de conservación catastral con acto administrativo en firme
	E2.7	Consolidación de bases de datos de los componentes físico, jurídico y	E2.7.1	Base de datos físico-jurídico con zonas homogéneas físicas para la validación y control de calidad final de los componentes físico jurídico y económico



ETAPA	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	
	económico para validación de calidad	E2.7.2	Base de datos físico-jurídico con zonas homogéneas geoeconómicas para la validación y control de calidad final de los componentes físico jurídico y económico

Tabla 4 Entregables Actividad E2 Etapa operativa.

Actividad

E.2.1: Interlocución nivel 1

Una vez se cuente con la validación y aprobación de los productos de la etapa preoperativa (E1.2) por parte del gestor catastral, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras puede dar inicio al proceso de interlocución comunitaria una vez sea publicada la resolución de inicio del proceso de formación y/o actualización, de acuerdo con el Procedimiento de Diálogo e Interlocución Social con Enfoque étnico-cultural. El gestor catastral presentará al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras a las autoridades municipales, previo al desarrollo de la interlocución nivel 1.

El primer nivel de interlocución consiste en la presentación formal de la operación de formación y/o actualización catastral multipropósito en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa con actores institucionales y comunitarios. Si se identifican Áreas de Especial Importancia Ambiental (AEIA), deberá convocarse a las autoridades ambientales correspondientes, de modo que esta coordinación facilite el acceso a información y apoyos que viabilicen el proceso operativo en estas áreas.

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras en coordinación con el gestor catastral deberá presentar i) el Plan Operativo (cronogramas y unidades de intervención); ii) así mismo, a partir del uso de cartografía social, acordará las modificaciones de las unidades de intervención y de los cronogramas de acuerdo con las sugerencias de los actores comunitarios; e iii) identificará junto con los actores comunitarios posibles riesgos que sean relevantes para la implementación del proceso operativo. Esta información deberá ser incorporada al Plan Operativo de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.



El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, de acuerdo con el formato diligenciado de *Mapa de Actores* y con los lineamientos del *Plan de Comunicaciones*, deberá convocar a los **actores institucionales** (Alcaldía, concejo municipal, personería, fuerzas armadas, corporaciones ambientales regionales u otras autoridades ambientales, y demás entidades departamentales y municipales que se consideren pertinentes), y a los **actores comunitarios** (las organizaciones de base, líderes y lideresas de los procesos sociales de los territorios colectivos o en los territorios delimitados y protegidos conforme al decreto 0129 de 2024 o el que haga sus veces) que hagan presencia en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa).

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras gestionará los mecanismos y espacios de interlocución que garanticen el derecho a la participación de los diferentes actores, en especial de los actores comunitarios que cuenten con una especial protección constitucional. Así mismo, será el responsable de preparar la información de socialización, el detalle de la operación catastral con base en los planes aprobados y por unidades de intervención. Realizará el acompañamiento permanente a esta actividad y documentará su desarrollo, generando y diligenciando las actas, listas de asistencia y material audiovisual que den cuenta de su ejecución.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
E2.1.1	Informe de interlocución institucional y comunitaria nivel 1. Registro de asistencia institucional. Registro de asistencia comunitario. Sistematización de la cartografía social realizada en el nivel de interlocución 1, de acuerdo con lo dispuesto en el procedimiento de cartografía social y participativa. Registro fotográfico de la interlocución institucional y comunitaria nivel 1.

Tabla 5. Entregables Actividad E2.1 Interlocución nivel 1.

Con base en el alcance y los objetivos de la interlocución nivel 1, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá elaborar este tipo de informes, los cuales deben contener como mínimo, lo siguiente:

- a. El formato de informe de interlocución contiene la siguiente información: i) información general de la actividad; ii) descripción de la preparación de la jornada; iii) cifras de participación de la sesión; iv) desarrollo de la jornada precisando orden del día, metodología, preguntas de los participantes y respuestas brindadas; v) dificultades para el desarrollo de la actividad; vi) acuerdos y compromisos; vii) identificación de



- conflictividades relevantes para el proyecto de actualización catastral; viii) recomendaciones para las visitas a las UIT. Deberá incorporar los respectivos anexos audiovisuales y otros que sean necesarios.
- b. El formato de asistencia institucional y comunitaria debidamente diligenciado, este último incluye los enfoques diferenciales.
 - c. Documento de sistematización de la cartografía social realizada en el nivel de interlocución 1, que precise las sugerencias de la comunidad con relación a los cronogramas, unidades de intervención y la identificación de riesgos de acuerdo con lo dispuesto el instructivo de cartografía social.
 - d. Plan de acción detallado para la intervención en territorio y documentos de mecanismos de interlocución nivel 2 y 3. El plan de acción debe estar ajustado de acuerdo con los aportes de la comunidad y los archivos con las evidencias de las socializaciones realizadas: actas, material de video, entre otros.
 - e. Formato de Mapa de Actores actualizado con la información recolectada en el nivel de interlocución 1.
 - f. Documento de identificación de conflictos empleando fuentes oficiales tales como Ministerio del Interior, Unidad de Restitución de Tierras, Agencia Nacional de Tierras y Ministerio Público en general.
 - g. Evidencias que incluyan actas, listas de asistencia y material audiovisual (fotografías y/o videos digitales).
 - h. Registros fotográficos con la marca de tiempo (día, mes, hora).

Actividad

E2.2: Interlocución niveles 2 y 3

Interlocución nivel 2

Este segundo nivel de interlocución tiene como objetivo identificar junto con los actores comunitarios de la Unidad de Intervención, mediante el uso de *cartografía social y participativa* de acuerdo con el correspondiente instructivo, posibles informalidades (polígonos nuevos no inscritos en catastro y/o sin registro en la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR), así como las segregaciones y divisiones que no hayan sido identificadas en la fase preoperativa. Así mismo, en este nivel, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras comunicará las fechas exactas en las que se realizarán las actividades del levantamiento catastral³, y presentará a los profesionales que estarán involucrados en la zona, además de los mecanismos de articulación con los líderes y lideresas.

Para este nivel de interlocución, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras convocará y desarrollará mesas de trabajo con

³ Independientemente del método a utilizar



lideresas y líderes comunitarios del área de intervención. Esto implica convocar una o varias reuniones con las organizaciones, líderes y lideresas comunitarias, de acuerdo con el tamaño de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, las Unidades de Intervención y los grupos de barrios y/o veredas. Estas reuniones se deben realizar de manera previa al levantamiento de la información predial (cualquiera que sea el método) en la Unidad de intervención correspondiente. Para el desarrollo de estas actividades, es imprescindible conocer las zonas de intervención definidas y el(los) método(s) o su combinación que se implementarán en cada una de ellas para el levantamiento catastral (lo que debe estar definido desde la etapa preoperativa), pues es de vital importancia socializar estas decisiones a los líderes y lideresas y transmitir lo que se espera de la operación.

Una vez se adelanten estas actividades, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras programará, convocará y realizará el tercer nivel de interlocución, cuyas estrategias de comunicación, convocatoria y participación dependerán del método o combinación de métodos de identificación predial.

En caso de emplearse visitas a los predios en AEIA, el ingreso a estas deberá ser coordinado con la entidad administradora del área y de igual manera cuando aplique para temas de patrimonio, para lo cual se deben garantizar la construcción de mesas trabajo específicas que garanticen la articulación interinstitucional, enmarcadas en la identificación predial.

Interlocución Nivel 3

El tercer nivel de interlocución se desarrolla en el marco del proceso de recolección de información predial (directo, indirecto, declarativo y colaborativo o la combinación de estos) determinado en el Plan Operativo, y tiene como finalidad adelantar las reuniones comunitarias correspondientes que le permitan a los interesados de los predios de la Unidad de Intervención objeto de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, participar de la recolección, validación y verificación de la información predial, además de la implementación de los acuerdos logrados en interlocuciones anteriores y consignados en las actas e informes de interlocución.

Este nivel de interlocución está directamente relacionado con la identificación predial y con la materialización de las garantías de participación de los actores de la unidad de intervención, en consecuencia, requiere de un trabajo conjunto entre el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, los propietarios, poseedores y ocupantes. Lo anterior permite optimizar esfuerzos con relación a las salidas de campo y la recolección de la información, además de implementar los cronogramas



establecidos con los líderes, lideresas y actores comunitarios participes en el segundo nivel de interlocución, teniendo en cuenta el(los) método(s) de captura a implementar⁴.

El Procedimiento de Diálogo e Interlocución Social con enfoque étnico-cultural detalla las estrategias y acciones que el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras implementará para el relacionamiento y trabajo conjunto con actores institucionales y comunitarios. De manera precisa, indica los actores, instrumentos y productos de cada momento de interlocución que configuran el diálogo social desde una perspectiva intercultural en todas las etapas de los procesos de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito. Así mismo, establece los principios que guían el relacionamiento con los actores intervinientes y los riesgos para la participación ciudadana y comunitaria, brindando elementos para la implementación de los enfoques diferenciales.

Este nivel de interlocución se gestiona en el entorno local más próximo a los propietarios, poseedores u ocupantes. En estos, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá realizar reuniones, talleres participativos o ejercicios de cartografía social con propietarios, poseedores u ocupantes y organizaciones del respectivo territorio. Para todos los casos, deberá garantizar la participación activa de las mujeres a través de estrategias comunicativas y logísticas que garanticen su presencia, así como de adultos mayores, víctimas de conflicto, campesinos y campesinas, además de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.

El nivel de interlocución 3 debe contar con un momento de convocatoria, que depende de la magnitud de la unidad de intervención. Dependiendo de la cantidad de asistentes esperada, y de acuerdo con el plan de comunicaciones, será necesario estimar y disponer los recursos para perifoneo, cuñas radiales, impresión y diseño de material, etc., además de los requerimientos para la preparación de los espacios definidos para las reuniones: sitio de los eventos, mapas, video beam, sillas, refrigerios, estación de agua, etc., entre otras garantías de participación. Todo esto sujeto al método o métodos de captura de información. Así, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá garantizar las condiciones logísticas necesarias para tener un buen desarrollo de las jornadas.

En estos espacios es posible – si así se considera pertinente-, solicitar (en coordinación con los líderes y lideresas) a las personas asistentes que lleven fotografías, imágenes, títulos, documentos, levantamientos topográficos, croquis y demás información que quieran

⁴ En el marco de las metodologías definidas en la Resolución IGAC 1040 de 2023 en cuanto a las metodologías para la identificación predial, según el análisis costo/eficiencia/calidad que realice el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.



aportar y que puedan ser útiles para cualquiera de los componentes físico, jurídico o económico.

La totalidad de la programación, convocatoria y ejecución de este nivel de interlocución se encuentra a cargo del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.

Entregable	Nombre
E2.2.1	Informes de interlocuciones niveles 2 y 3. Registros de asistencia comunitaria de los niveles de interlocución 2 y 3. Sistematización de la cartografía social realizada en el nivel de interlocución 2, de acuerdo con lo dispuesto en el procedimiento de cartografía social y participativa. Registro fotográfico de la interlocución comunitaria nivel 2 y 3

Tabla 6. Entregables Actividad E2.2 Interlocución niveles 2 y 3.

Con base en el alcance y los objetivos de la interlocución nivel 2 y 3, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá elaborar los respectivos informes, los cuales deben contener como mínimo, lo siguiente:

- Informes de interlocución de las reuniones realizadas en el marco de los niveles de interlocución 2 y 3.
- Registros de asistencia de las reuniones realizadas en el marco de los niveles de interlocución 2 y 3, además de las evidencias fotográficas.
- Documentos de soporte para el desarrollo de las interlocuciones: presentaciones, material de video, piezas de comunicación, entre otros materiales utilizados.
- Sistematización de la cartografía social y participativa realizada en el nivel de interlocución 2 con la identificación de relaciones de tenencia formales e informales de las unidades de intervención, según el instructivo de cartografía social y participativa.
- Formato de Mapa de Actores actualizado con la información recolectada en el nivel de interlocución 1.
- Registros fotográficos con la marca de tiempo (día, mes, hora).
- Listado de predios con condiciones especiales de intervención: archivo con el listado de casos que requieran de tratamiento o acompañamiento diferencial específico (personas en situación de discapacidad, adultos mayores, víctimas del conflicto, etc.).

Actividad

E2.3: Acta de precisión de perímetros urbanos

En la etapa operativa y como resultado de los análisis realizados en la etapa preoperativa del proyecto y las actividades de identificación predial asociadas a la operación, pueden presentarse diferencias entre la información relacionada con los perímetros urbanos



establecidos en el instrumento de ordenamiento territorial y la información de los deslindes municipales, para lo cual el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras proyectará un acta de definición de adopción de los límites teniendo en cuenta que pueden presentarse cambios significativos en la inscripción catastral.

El acta debe considerar el análisis del perímetro urbano y deslinde municipal relacionando las siguientes situaciones:

- Se presenten falencias o imprecisiones en el documento y anexos correspondientes al instrumento de ordenamiento que impiden su determinación.
- Se presenten cambios significativos relacionados en la modificación de las inscripciones catastrales por límite municipal o perímetro urbano.
- Se presente la adopción de nuevas comunas, localidades (según aplique) y/o barrios en la numeración predial.
- Se presenten cambios en la delimitación de veredas y centros poblados con respecto a la información catastral vigente.
- Se presenten cambios de inscripción catastral por límite municipal.
- Zonas sin cambio que afecten la inscripción catastral.

Es importante mencionar que el acta debe especificar de manera precisa la información relacionada con los cambios, omisiones o imprecisiones de la información a partir del análisis técnico de la base catastral vigente, insumos cartográficos oficiales y las conclusiones y consideraciones técnicas resultantes.

En este sentido, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras anexará los planos correspondientes a que haya lugar y proyectará el acta para aprobación del gestor catastral, no obstante, será el gestor catastral quien realice la gestión de su suscripción. En todo caso, esta acta no reemplaza las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial, ordenanzas o el acto administrativo que así lo defina. Su aplicación será con fines de inscripción catastral, manteniendo la competencia de las autoridades municipales, departamentales y nacionales según corresponda.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Proyección de acta que especifique de manera precisa la información relacionada con los cambios, omisiones o imprecisiones de la información a partir del análisis técnico de la base catastral vigente, insumos cartográficos oficiales y las conclusiones y consideraciones técnicas resultantes.



El acta deberá incluir los documentos y planos resultantes del ejercicio de análisis en origen de coordenadas único nacional CTM12 y esta será suscrita por parte del gestor y el representante de la entidad territorial.

Entregable	Nombre
E2.3.1	Acta de estudio y precisión de perímetros urbanos (si aplica)

Tabla 7. Actividad E2.4: Identificación predial, registral y económica.

Actividad

E2.4: Identificación predial, registral y económica

Es la operación en oficina y campo, tendiente a la recolección de la información catastral, a través de métodos indirectos, directos, declarativos y colaborativos o su combinación. Esta identificación implica considerar conjuntamente los aspectos físico, jurídico y económico, de acuerdo con lo establecido en el plan de calidad y en el plan de trabajo.

Es importante mencionar que se debe identificar e incorporar los predios formales e informales de acuerdo con la realidad del territorio precisando la relación de tenencia con los interesados, conforme al marco normativo vigente.

En este sentido, es necesario indicar que, dadas las características asociadas a la informalidad, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe capturar en la visita a campo lo pertinente del componente físico y lo necesario del componente jurídico de cada uno de los predios bajo esta condición, para lo cual debe considerar el marco normativo vigente.

Actualización del componente físico

Esta actividad inicia con el proceso de reconocimiento predial, que consiste en el levantamiento de las características físicas de los predios asociados a terrenos, linderos, unidades de construcción, usos y destinos económicos de cada uno de estos ubicados en las unidades de intervención urbanas y rurales, definidas en la etapa preoperativa del proyecto, buscando siempre la eficiencia de los procesos bajo el cumplimiento de las especificaciones técnicas de producto y de estándares como el modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral y los requisitos del plan de calidad.

Es necesario mencionar que el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe identificar los predios formales e informales de acuerdo con la realidad física del territorio, para lo cual se deben emplear los métodos



de reconocimiento predial (directo, Indirecto, declarativo y/o colaborativo, o la combinación de estos) de conformidad con las estrategias establecidas en el plan de gestión integral.

Para el caso de las unidades de construcción, se debe capturar por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras a partir de tipologías constructivas la información correspondiente a sus características físicas (materiales, estructuras y acabados) y estado de conservación, incluyendo el tipo de planta, ubicación, altura y año de construcción.

Independientemente del método se debe garantizar la correspondencia del predio con la realidad física del territorio precisando que el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe garantizar la aplicación de mecanismos de aseguramiento de calidad que deben reflejarse en el plan de calidad establecido.

Con relación a la representación de los objetos que componen los predios, el componente físico se basa en geometrías punto, línea y polígono, en donde la representación de los terrenos se adelanta en geometría tipo polígono generada a partir de los linderos del predio. Así mismo las unidades de construcción que hacen parte de una edificación se representan con geometría tipo polígono.

Por otra parte, y teniendo de referencia las alertas identificadas en la etapa preoperativa del proyecto y precisadas en el diagnóstico de la información catastral, se deben adelantar actividades de depuración relativas al componente físico de los predios.

Finalmente se incluyen las actividades de atención de saldos de conservación relacionados con los trámites y mutaciones que involucran variables físicas de los predios.

Actualización del componente jurídico

A partir de los análisis realizados en la etapa preoperativa con respecto a los cruces entre la información catastral y registral, y la información recolectada en campo de manera puntual, se adelanta la actualización y/o incorporación de la naturaleza jurídica de los predios y las relaciones de tenencia asociadas (propiedad, posesión u ocupación). Si bien la inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación, posesión u ocupación, para la identificación debe considerarse los títulos vigentes o documentos que respaldan la relación de tenencia, en especial en lo referente al área, linderos y titulares de derecho de dominio para cada predio y sus colindantes.

Se deberá capturar la variable “sexo” para las personas naturales (interesados) relacionadas con cada uno de los predios identificados, para garantizar que las mujeres



queden incorporadas en la base catastral y sus derechos sean salvaguardados en el proceso de formación y/o actualización catastral. Se debe gestionar la consecución de documentos que demuestren la relación de tenencia entre predios e interesados, especialmente en los casos de informalidad de la propiedad, los cuales deben estar asociados a escrituras públicas, documentos de compraventa, o documentos privados que permitan garantizar su correspondencia jurídica.

Teniendo en cuenta lo anterior el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe garantizar durante la etapa operativa del proyecto:

1. Aumento en las cifras de correspondencia entre la información catastral y registral con base a las cifras de interrelación inicial identificadas en el alistamiento del proceso, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe establecer estrategias de operación que permita actualizar la información jurídica de propietarios teniendo en cuenta la relación de tenencia de todos los predios catastralmente inscritos.
2. Incorporación de folios libres: A partir del análisis de información e investigación en campo, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe incorporar en la base, los folios activos en registro que no se encuentran inscritos en catastro, para lo cual debe evaluar cada uno de los folios libres teniendo de referencia la información registral suministrada.
3. Identificar, analizar y depurar cada uno de los predios inscritos en catastro con folio de matrícula inmobiliaria en estado cerrado.
4. Adicional a los predios formales el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe identificar e incorporar predios informales de acuerdo con la realidad del territorio, precisando que para estos predios y dada sus condiciones, es necesario realizar la visita en campo con el fin de garantizar la identificación de los componentes físicos y jurídicos de acuerdo con el tipo de tenencia ocupación o posesión.
5. Durante la etapa operativa del proyecto el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe identificar y clasificar para cada uno de los predios que cuenten con folio de matrícula inmobiliaria cual es el procedimiento catastral con efecto registral por aplicar, de acuerdo con lo establecido en resolución conjunta IGAC1101 SNR 11344 de 2020.

Así las cosas, y a partir de la aplicación del componente jurídico de los predios, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá clasificar y reportar en la memoria del proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito la totalidad de los predios objeto de tales procesos, de la siguiente manera:



- a. Predios que no presentan diferencias entre los linderos y las áreas levantados en la base de catastro y la de registro.
- b. Predios que presentan diferencias entre los linderos y áreas levantados en la base de catastro y la de Registro de instrumentos públicos, pero cuyas diferencias se encuentran dentro de las tolerancias establecidas por la Resolución conjunta IGAC1101 SNR 11344 de 2020.
- c. Predios que se encuentren inscritos en el Registro de Instrumentos Públicos con linderos que no estén descritos técnicamente, pero que estos sean verificables sin variación respecto de lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria.
- d. Predios con linderos descritos técnicamente que no presentan diferencias entre la base de catastro y la de registro, pero su área no esté descrita en el sistema métrico internacional o presente diferencias.
- e. Predios que en el folio de matrícula inmobiliaria no registre la información de linderos y/o áreas.
- f. Predios que se encuentren inscritos en el Registro de Instrumentos Públicos con linderos que no estén descritos técnicamente, que además no sean verificables o presenten variación en lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria.
- g. Lista de predios con relación de tenencia informal (posesión u ocupación).

La no correspondencia entre la información física y jurídica es una problemática que la gestión catastral generalmente no resuelve, pero que sí debe reflejar en la base catastral para su resolución, por ello es importante tener en cuenta las siguientes premisas:

- a. Todo predio identificado con relación de tenencia posesión u ocupación debe estar espacialmente ubicado sobre al menos un predio formal de carácter privado o público con el fin de identificar la condición de informalidad de dichos predios, para lo cual deben realizarse visitas en campo de todos los predios bajo esta condición. En este sentido se precisa que todo predio informal debe estar ubicado espacialmente sobre un formal.
- b. Los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal deben inscribirse de acuerdo con los linderos, áreas y coeficientes de copropiedad descritos en el título correspondiente, a menos que en la verificación del aspecto físico se identifiquen diferencias con la escritura de constitución del reglamento de Propiedad Horizontal, caso en el cual se procederá a realizar la inscripción de lo encontrado en la realidad física.
- c. Debe garantizarse la actualización jurídica asociada a nivel de propietarios de todos los predios que tengan asociado un folio de matrícula inmobiliaria con estado activo.
- d. Se debe realizar la depuración de las referencias registrales en sistema antiguo (folio antiguo) en las bases catastrales, conforme a la investigación jurídica realizada en la etapa operativa.

Los predios con derecho de dominio no se superponen espacialmente entre sí, para los predios en condición de informalidad por posesión, la representación espacial se localiza sobre terrenos de predios con derecho de dominio y tipo de predios privado. Para predios



en condición de informalidad por ocupación, la representación se localiza sobre terrenos de predios con predios de tipo público.

Actualización del componente económico

A partir de la finalización de la etapa preoperativa se da inicio a la operación y ejecución del componente económico, cuyo objeto es la actualización de los valores de terrenos y construcciones, de los predios de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, bien sea en sus áreas urbana y/o rural; para lo cual es necesario el cumplimiento de las siguientes actividades: caracterización y determinación inicial de costos y valores unitarios de construcción, definición física y cartográfica de cada una de las variables que conforman las Zonas Homogéneas Físicas, de acuerdo con los dominios establecidos en el modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral y los lineamientos establecidos en el Instructivo de Elaboración del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas vigente, para finalmente realizar el análisis del comportamiento de los valores obtenidos en el proceso económico, para los diferentes escenarios de liquidación de avalúos.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes productos.

Entregable	Nombre
E2.4.1	Base catastral producto del levantamiento predial conforme al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral
E2.4.2	Archivos de levantamiento catastral GNSS (si aplica)
E2.4.3	Archivo con el avance del levantamiento por método directo, indirecto, declarativo, colaborativo o la combinación de estos
E2.4.4	Formatos de control de calidad interna y externa
E2.4.5	Informe de identificación física y jurídica conforme al porcentaje de entrega de hitos
E2.4.6	Archivo del avance con la relación de la calidad jurídica de los interesados y la naturaleza jurídica de los predios
E2.4.7	Caracterización y determinación inicial de tipologías y valores unitarios de construcción
E2.4.8	Generación de variables y determinación de Zonas Homogéneas Físicas – ZHF o la metodología que determine el gestor
E2.4.9	Generación de variables y determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG o la metodología que determine el gestor
E2.4.10	Análisis del comportamiento de valores y proyección de los escenarios de avalúos

Tabla 8. Entregables Actividad E2.4 Identificación predial, registral y económica.



E2.4.1 Base catastral producto del levantamiento predial conforme al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral

Levantamiento catastral conforme al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral en formato XTF. Las entregas deben ser consolidadas de acuerdo con las unidades de intervención definidas en el plan de gestión integral, es decir debe haber continuidad geográfica en la información predial entregada garantizando la actualización de la totalidad de variables para cada uno de los predios que hacen parte de la entrega.

En esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras generará la base de datos predial con la información geográfica y alfanumérica según la estructura del modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral, con el fin de tener consolidada la información que se cargará en el Sistema Nacional Catastral. Así mismo, se carga la información recolectada en campo y se complementa con la información consultada a través de fuentes secundarias para los componentes físico, jurídico y económico de cada predio.

Con el esquema de aseguramiento de la calidad establecido en el plan de calidad se definen las reglas de consistencia lógica de captura de la información a las cuales deben responder los mecanismos de captura.

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe garantizar permanentemente en los aplicativos que disponga para la captura de información y durante toda la gestión catastral validaciones de dos tipos:

- Validaciones de estructura del modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral, que corresponden a la definición de atributos, relaciones y dominios propias del modelo.
- Validaciones de consistencia lógica que no están definidas en la estructura del modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral, pero que garantizan coherencia de los datos.

Así mismo, el gestor catastral verificará el cumplimiento al 100% de estas validaciones de acuerdo con los tiempos, parámetros y niveles de conformidad definidos en el Plan de calidad.

E2.4.2 Archivos de levantamiento catastral GNSS (si aplica)

Archivos GNSS (formato RINEX), para los casos en los cuales se haya empleado captura con equipos geodésicos.

E2.4.3 Archivo con el avance del levantamiento por método directo, indirecto, declarativo y colaborativo o la combinación de estos

Este informe se deberá presentar conforme a la intervención en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada



adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa con su respectivo reporte y estado de avance a nivel predial, presentando para aprobación del gestor la correspondiente ficha técnica de indicadores de conformidad con lo establecido en el plan de calidad aprobado por el gestor.

E2.4.4 Formatos de control de calidad interna y externa

Formatos empleados por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras y definidos en el plan de calidad que garanticen el cumplimiento de las especificaciones técnicas en el proceso de aseguramiento de calidad.

E2.4.5 Informe de avance de la identificación física conforme al porcentaje de entrega de hitos

Se deberá realizar la identificación de los predios de acuerdo con las UIT de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. El reconocimiento se debe realizar de manera organizada y controlada para garantizar que el levantamiento corresponda a la totalidad del área urbana y rural.

E2.4.6 Informe de avance de la identificación jurídica con la relación de la calidad jurídica de los interesados y la naturaleza jurídica de los predios conforme al porcentaje de entrega de hitos

Se deberá realizar la identificación de los interesados donde se enuncie el número de personas naturales y jurídicas que tienen relación con el predio por algún tipo de derecho (dominio, ocupación y/ posesión). Asimismo, en lo concerniente a la naturaleza jurídica de los predios objeto de intervención, se debe consignar la naturaleza jurídica tanto privada como pública de los inmuebles analizados (naturaleza pública Fiscal patrimonial, baldíos urbanos y rurales, uso público).

E2.4.7 Caracterización y determinación inicial de tipologías y valores unitarios de construcción

Se deberá realizar la caracterización y determinación inicial de costos y valores unitarios de construcción a partir de la consulta de precios de materiales con soportes de cotización, servicios y mano de obra en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, o región en la que se adelanta el estudio, lo cual permitirá la generación de APUS y presupuestos de soporte de los valores unitarios para construcciones convencionales, especiales y anexos definidas por tipología.



E2.4.8 Generación de variables y determinación de Zonas Homogéneas Físicas – ZHF o la metodología que determine el gestor

Se procederá con la definición física y cartográfica de cada una de las variables que conforman las Zonas Homogéneas Físicas, de acuerdo con los dominios establecidos en el modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral y los lineamientos del Instructivo de Elaboración del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas vigente; se determinarán unas zonas preliminares a partir del cruce cartográfico de información primaria y secundaria, la cual será verificada en operativo de campo que permita la depuración de cada una de las variables de acuerdo a la realidad identificada del territorio. Finalmente, a partir del análisis de la información obtenida en campo se realizarán los ajustes a las zonas preliminares para así generar las zonas homogéneas físicas para validación por parte del gestor.

E2.4.9 Generación de variables y determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG o la metodología que determine el gestor

Durante el operativo de campo se realizará la investigación económica a partir de la aplicación de las metodologías valuatorias vigentes, información que complementada con el análisis de los puntos de investigación permitirá la determinación de los valores unitarios de terreno que darán soporte a la definición de las zonas homogéneas geoeconómicas.

E2.4.10 Análisis del comportamiento de valores y proyección de los escenarios de avalúos

Teniendo en cuenta que, al momento de la elaboración de estos productos, la información físico jurídica posiblemente no cuenta con un 100% de avance, se procederá a realizar el análisis del comportamiento de los valores obtenidos en el proceso económico para los diferentes escenarios de liquidación de avalúos de acuerdo con la información disponible para ese momento

Actividad

E2.5: Procedimientos catastrales con efectos registrales

En el caso que el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras advierta diferencias de linderos y áreas entre predios con los títulos debidamente registrados, deberá informar y reportar al gestor catastral para surtir el trámite correspondiente conforme a la resolución SNR 11344 – IGAC 1101 del 2020.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
------------	--------



E2.5.1	Identificación y reporte digital (si aplica)
--------	--

Tabla 9. *Entregables Actividad E2.5 Procedimientos catastrales con efectos registrales.*

Actividad

E2.6: Atención de trámites de conservación

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe garantizar la atención de los saldos de conservación radicados antes y durante la ejecución del proyecto e inclusive aquellos que se radiquen antes de finalizar la etapa operativa en coordinación con la dirección territorial, conforme a lo establecido en el Título IV de la Resolución IGAC 1040 de 2023.

Esto, considerando el estado de avance de la formación y/o actualización de los diferentes tipos de mutaciones y trámites que hayan sido recibidos por parte de la Dirección territorial. En coordinación con el gestor catastral y con participación de la Dirección Territorial correspondiente se realizarán mesas de trabajo orientadas a la articulación de los procesos de conservación y de actualización que garanticen la atención y respuesta de estos, respetando el debido proceso y que permitan la consolidación de la base de datos de manera eficiente.

Con este fin, para cada uno de los saldos el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe realizar la proyección del informe de visita (cuando aplique) y la remisión de la información geográfica, alfanumérica y anexos, los cuales deben ser remitidos a la dirección territorial para la generación de respuesta y gestión de la resolución de conformidad con la normatividad vigente.

De igual manera, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe disponer de un equipo que ejecute los tramites de conservación que se encuentren en firme en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa según trabajo concertado con el gestor catastral.

Las actividades enmarcadas en los procedimientos catastrales con efectos registrales deben estar articuladas al proceso de conservación catastral de acuerdo con el marco normativo y la metodología vigentes, para lo cual el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras apoyará la gestión correspondiente de los trámites asociados a este tipo de procedimientos, así:

- Análisis y estudio de la radicación de acuerdo con el tipo de procedimiento a realizar.



- Validación de la información asociada al levantamiento topográfico suministrado por parte del usuario.
- Gestión en suscripción de actas de colindancia cuando sea requerido.
- Elaboración de informes y diligenciamientos de formatos asociados.
- Actividades técnicas relacionadas con este tipo de procedimientos.

Con el fin de minimizar el impacto de los empalmes, la conciliación de las bases para trámites realizados en el marco de la conservación deberá realizarse por áreas de intervención, sin embargo, en cualquier caso, se deberá dar respuesta oficial al usuario. No obstante, será la Dirección Territorial la responsable de los procesos de notificación.

En cumplimiento a lo determinado en el Artículo 4.3.4 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá incluir consolidar en la Base de datos catastral actualizada el resultado del proceso de conservación catastral llevado a cabo, así como la documentación digital y/o física recolectada y generada.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
E2.6.1	Informe de incorporación a la base de los trámites de conservación catastral con acto administrativo en firme

Tabla 10. Entregables Actividad E2.6 Atención de trámites de conservación.

Actividad

E2.7: Consolidación de bases de datos de los componentes físico, jurídico y económico para validación de calidad

Entrega de la base consolidada conforme al modelo de aplicación de levantamiento catastral en formato XTF.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
E2.7.1	Base de datos físico-jurídico con zonas homogéneas físicas para la validación y control de calidad final de los componentes físico jurídico y económico



E2.7.2	Base de datos físico-jurídico con zonas homogéneas geoeconómicas para la validación y control de calidad final de los componentes físico jurídico y económico
--------	---

Tabla 11. Entregables Actividad E2.7 Consolidación de bases de datos de los componentes físico, jurídico y económico para validación de calidad.

E2.7.1 Base de datos física con zonas homogéneas físicas para la validación y control de calidad final de los componentes físico jurídico y económico

Entrega de la base consolidada conforme al modelo de aplicación de levantamiento catastral en formato XTF y GDB.

E2.7.2 Base de datos física con zonas homogéneas geoeconómicas para la validación y control de calidad final de los componentes físico jurídico y económico

Entrega de la base consolidada conforme al modelo de aplicación de levantamiento catastral en formato XTF y GDB.

2. ETAPA POST-OPERATIVA

Corresponde a la etapa de consolidación y renovación de la base catastral, resultado de los procesos de formación y/o actualización catastral, comprende la consolidación de entregables-productos, la interlocución sobre los resultados de la operación con el gobierno local y los consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios (interlocución 4), el cargue por el gestor catastral correspondiente de la información entregada por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente, la liquidación del avalúo catastral de los predios por parte del gestor, y la expedición del acto administrativo de cierre y vigencia del proceso catastral conforme al marco normativo vigente.

Posterior a la exposición pública de los resultados del proceso de formación catastral y/o actualización de la formación catastral, se procede a la clausura mediante la publicación en el Diario Oficial o Gaceta Territorial según corresponda, del acto administrativo de cierre y puesta en vigencia, por parte del gestor catastral.



ETAPA		ACTIVIDAD		DESCRIPCIÓN	
E3	Posoperativa	E3.1	Determinación del valor comercial de los predios	E3.1.1	Memoria del estudio económico con sus respectivos anexos y acta de comité de aprobación de valores.
		E3.2	Proyección de valores y porcentaje de incremento en el valor catastral	E3.2.1	Envío a la administración municipal la proyección de incremento de los valores comerciales antes del 31 de octubre
				E3.2.2	Envío del oficio solicitando el porcentaje de adopción del avalúo catastral a la administración municipal
		E3.3	Consolidación de base de datos predial de acuerdo con el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral para predios que correspondan o coincidan con los territorios colectivos conforme al acto administrativo de titulación colectiva y en aquellas áreas que cuenten con acto administrativo registrado que establece la medida provisional de protección del territorio ancestral y/o tradicionalmente ocupado y/o poseído por las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.	E3.3.1	Base de datos del levantamiento catastral final conforme al Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral para predios que correspondan o coincidan con los territorios colectivos conforme al acto administrativo de titulación colectiva y en aquellas áreas que cuenten con acto administrativo registrado que establece la medida provisional de protección del territorio ancestral y/o tradicionalmente ocupado y/o poseído por las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.



ETAPA	ACTIVIDAD		DESCRIPCIÓN	
				que incorpore la información física, jurídica y económica
	E3.4	Interlocución nivel 4 – socialización de resultados	E3.4.1	Informe de interlocución institucional y comunitaria del nivel de interlocución 4
			E3.4.2	Registros de asistencia institucional.
			E3.4.3	Registros de asistencia comunitarios.
			E3.4.4	Informe de cierre del proceso de implementación del Procedimiento de Diálogo e Interlocución Social con Enfoque Intercultural.
			E3.4.5	Registro fotográfico de la interlocución
	E3.5	Memoria técnica de formación y/o actualización catastral	E3.5.1	Memoria técnica del resultado del proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito

Tabla 12 Entregables Actividad E3 Etapa Post-operativa.

A continuación, se describen las actividades generales a ser ejecutadas en esta etapa:

- Se debe establecer y programar de conformidad con el Plan de Gestión Integral del Proyecto y el cronograma de actividades, los espacios para realizar los ejercicios de



preliquidación y validación de la información desde el componente físico, jurídico y económico, con el fin de garantizar la consistencia de los avalúos resultantes del proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito.

- Es fundamental generar los productos de conformidad con lo establecido en el marco de la normatividad vigente, como son: Base de datos catastral, metadatos, documentación del componente económico y memorias técnicas, productos adicionales entre otros y asegurar su almacenamiento y nombramiento de archivos según especificaciones y estándares vigentes definidos por el gestor catastral.
- Se debe garantizar la elaboración y publicación en el Diario Oficial o Gaceta Territorial según corresponda de las Resoluciones de adopción de valores del estudio económico y la Resolución de cierre, inscripción y puesta en vigencia del proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito.
- Para la inscripción y renovación de la base catastral, producto del proyecto de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, es necesario tener en cuenta los tiempos de suspensión de términos y reactivación del sistema de gestión catastral, teniendo en cuenta los tiempos definidos en el respectivo acto administrativo y la normatividad vigente.

Teniendo en cuenta lo anterior, se precisan las consideraciones generales respecto de las actividades relacionadas en la etapa Post-Operativa

Actividad

E3.1: Determinación del valor comercial de los predios

Actualización del componente económico

Consiste en la elaboración de un nuevo estudio económico donde se determinan los valores actuales de terrenos y construcciones, el cual será el soporte del componente económico conforme a lo establecido en la Resolución IGAC 1040 de 2023 y siguiendo lo establecido en el procedimiento e instructivo de estudio de zonas vigente a la fecha de adjudicación de la licitación.

Para la obtención de los valores unitarios de terreno el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe realizar los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas o la metodología que determine el gestor y a su vez para determinar los valores unitarios de las construcciones, se aplicarán los métodos valuatorios vigentes, establecidos en la Resolución 620 de 2008.

Los valores obtenidos deben ser objeto de un estudio de sensibilidad por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, que contemple el análisis de los valores parciales de terrenos y construcciones y de los avalúos totales, que posteriormente deben revisarse por parte del gestor catastral, lo que se busca



es garantizar que el resultado del estudio refleje la realidad de la dinámica inmobiliaria del sector.

Determinación del valor comercial de los predios puntos muestra

Esta determinación se refiere al cálculo del avalúo comercial de los predios seleccionados como puntos muestra para análisis puntual en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, el cual debe estar acorde con el mercado inmobiliario. Para la determinación del avalúo comercial se podrán utilizar métodos puntuales de valoración.

La investigación de valores de construcción se dará mediante el uso de tipologías teniendo en cuenta factores determinantes para su correcta implementación como edad de la construcción y estado de conservación.

El avalúo comercial estimado deberá ser calculado a partir de la aplicación de las metodologías valuatorias establecidas para este fin según lo establece la Resolución IGAC 620 de 2008 y debe guardar relación y coherencia directa con la información del mercado inmobiliario. Para la estimación del avalúo comercial se dará prioridad a métodos masivos sobre los puntuales en cumplimiento de la normatividad vigente.

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras será responsable de generar las zonas homogéneas físicas o la metodología que determine el gestor, las cuales deberán ser aprobadas por parte del gestor catastral, posterior a ello, realizará la determinación de los puntos muestra y la valoración puntual de estos estimando para cada uno de ellos un valor comercial acorde al comportamiento real del mercado inmobiliario. Para ello, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá demostrar, para cada predio de la muestra, la aplicación de uno de los métodos de valoración establecidos normativamente. Adicionalmente, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá presentar y entregar como soporte de su investigación y análisis económico, toda la información utilizada para la aplicación de los métodos, tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otros, en los formatos y estructura definidos en el procedimiento de zonas para estos fines, de manera que sea posible establecer una relación directa entre el avalúo asignado a cada predio en la muestra y la información libre del mercado.

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras usará los avalúos de los puntos muestra para desarrollar métodos masivos de valoración para los demás predios de los territorios que corresponden con lo acordado



en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.

De acuerdo con la Resolución IGAC 1040 de 2023 existen varios métodos para la elaboración de los avalúos, entre los que se destacan: comparación de mercado, método del costo de reposición, técnica residual y el método de capitalización de rentas. En el caso de elegir el método de comparación de mercado, se procederá a la realización de la recopilación y análisis de datos de mercado de manera directa o con fuentes secundarias. El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe realizar en oficina y/o campo un levantamiento de ofertas (venta, arriendo, transacciones y otros datos) de mercado inmobiliario, a través de fuentes directas o secundarias y posteriormente analizarlas. También podrá hacer uso de avalúos individuales realizados sobre predios escogidos mediante muestras representativas del mercado. Esta información complementa la primaria del mercado inmobiliario recolectada a través del formulario desarrollado en el componente físico, el cual contiene las variables del modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral. En el caso de seleccionar el método de la renta como metodología para la evaluación, se procederá con la determinación de información relacionada con la aptitud del suelo, potencial de uso del suelo y toda la información referente a la generación de rentas o ingresos netos manejados en valor presente, incluyendo todos los costos en los que se incurren para la determinación del valor de ingreso final.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
E3.1.1	Memoria del estudio económico con sus respectivos anexos y acta de comité de aprobación de valores.

Tabla 13. Entregables Actividad E3.1 Determinación del valor comercial de los predios.

El proceso de elaboración del estudio económico deberá incluir las siguientes etapas:

ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
Socialización del personal designado Remitirse a numeral E1.2.9.1	Análisis y determinación del personal para ejecución	Documento técnico con la relación del personal designado para la ejecución y diferentes etapas del componente económico	El documento debe contener la relación del personal designado para cada una de las etapas a desarrollar en el proceso del componente económico, así	Documento que contenga la estructura mínima del equipo de trabajo con los perfiles establecidos, las hojas de vida de los candidatos y



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
		(Avance para la memoria técnica del estudio)	mismo, la idoneidad de este acorde con el enfoque metodológico establecido en la ley 1673 del 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador. El documento debe indicar la concertación de los mecanismos de acompañamiento por parte del Gestor.	sus respectivos soportes. El gestor aprueba el personal una vez se verifique la idoneidad de cada candidato basado en el análisis de antecedentes en el perfil de cada postulado.
Caracterización de la zona de estudio Remitirse a numeral E1.2.9.2	Análisis de la zona de estudio	Documento síntesis de las características de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. y las áreas a intervenir (Avance para la memoria técnica del estudio) Alistamiento y Planeación para Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas o	El documento debe contener como mínimo una descripción de las zonas (urbana, rural y centros poblados) en cuanto a cantidad de zonas, predios, categoría de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, actividades económicas, clase y vigencia del POT, vigencias de actualización más reciente	Formato completamente diligenciado



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
		la metodología que determine el gestor		
Planeación Remitirse a numeral E1.2.9.3	Programación de actividades	Cronograma detallado de actividades Formato de Alistamiento y Planeación para Estudio zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas o la metodología que aplique el gestor.	Debe contener las actividades programadas con las fechas de inicio, final, prerequisites y observaciones del seguimiento.	Formato completamente diligenciado
Alistamiento Remitirse a numeral E1.2.9.4	Revisión de información documental y alfanumérica	Lista de documentos y archivos insumo	El documento debe contener el estado de cada archivo y las observaciones con las actividades planteadas para subsanar inconsistencias o falencias detectadas	Formato completamente diligenciado. Completitud de productos: ° Productos completos: Se inicia la fase de evaluación de calidad interna. ° Productos incompletos: Se debe comunicar al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras por escrito que los productos entregados no están completos, precisando, cual



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				es la información faltante e indicar el plazo máximo para remitirla nuevamente de manera completa.
Depuración de la información necesaria Remitirse a numeral E1.2.9.5	Ajuste de información básica Geográfica	Base de datos geográfica con variables insumo con ajustes topológicos y temáticos, repositorio con documentos insumo	Los ajustes deben ser validados por el gestor catastral.	Informe de ajustes y complementaciones reportado por la supervisión con las evidencias y el formato diligenciado. Superada la evaluación se continúa con el procesamiento de información cartográfica.
Caracterización de costos de construcción. Remitirse a numeral E2.4.7.1	Consulta de precios de materiales y costos de construcción en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio	Documento que compile los listados de precios, con soportes de cotización de materiales, servicios y mano de obra en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de	Se debe entregar los soportes o evidencias de la investigación económica.	Validación de la consistencia de precios y costos de materiales de construcción entregados en los documentos.



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
	Nacional de Consulta Previa o región en la que se adelanta el estudio	Consulta Previa o región en la que se adelanta el estudio.		
Determinación inicial de valores unitarios de construcción Remitirse a numeral E2.4.7.2	Elaboración de tablas de valores unitarios de construcción	Tablas de valores unitarios para construcciones convencionales, anexos y construcciones especiales definidas por tipología. Formato de Cálculo regresión	En caso de procesar los datos en aplicativos propios que permitan calcular valores unitarios de construcción por tipologías, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá presentar el ejercicio de homologación y/o conversión a puntajes Los valores unitarios proyectados a construcciones nuevas deben ser validados con investigación indirecta aplicando depreciación. Los valores unitarios determinados, están sujetos a aprobación por parte del Gestor.	Informe de validación de valores de tipologías o tablas de regresión por parte del supervisor designado por el Gestor, al presentarse observaciones se debe validar el cálculo de los valores hasta aprobación del supervisor.



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
E2.4. Generación de Zonas preliminares Remitirse a numeral E2.4.8.2	Elaboración de zonas preliminares con variables primarias	GDB con capas de las variables primarias. Variables primarias: • AHT para catastro. • Determinantes ambientales. • Norma de Uso. • Disponibilidad de aguas superficiales. • Influencia de Vías	Comprenden las variables iniciales generadas en oficina con los insumos entregados u obtenidos de fuentes secundarias.	Formato completamente diligenciado. Completitud de productos: ° Productos completos: Se inicia la fase de evaluación de calidad interna. ° Productos incompletos: Se debe comunicar al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras por escrito que los productos entregados no están completos, precisando, cuál es la información faltante e indicar el plazo máximo para remitirla nuevamente de manera completa.
Depuración de variables Remitirse a numeral E2.4.8.2	Verificación de variables en campo	Trazado de los recorridos y registros fotográficos georreferenciados. • Capa con la clasificación de las vías para	Los registros de recorridos y fotografías deben entregarse en formatos de intercambio que puedan ser admitidos por	Reporte de validación de exactitud temática para las dos variables. Al presentarse observaciones se



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
		determinar la influencia vial. • Capa con la clasificación del uso actual del suelo.	software licenciado para el gestor.	debe subsanar la clasificación para adelantar el procesamiento de variables para obtener las ZHF.
Cruce de variables y determinación de ZHF Remitirse a numeral E2.4.8.3	Elaboración de ZHF	Reporte y Capa con las ZHF depuradas para validación y aprobación GDB de Zonas Homogéneas Físicas Urbanas y /o Rurales	En caso de que surjan observaciones al momento de la revisión por parte del profesional designado por el gestor, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá realizar todos los ajustes correspondientes y realizar las entregas para validaciones y aprobación	Formato de Zonas Homogéneas Físicas Urbanas y formato de Zonas Homogéneas Físicas Rurales de acuerdo al instructivo vigente al momento de la adjudicación. Lo anterior de acuerdo con lo estipulado en el Instructivo de elaboración de Zonas y el modelo
Inicio etapa para definición de las ZHG Remitirse a numeral E2.4.9.1.	Definición de puntos de investigación	Listado de predios seleccionados (Avance para la memoria técnica del estudio) GDB de Zonas Homogéneas Físicas Urbanas y/o Rurales Zonas Homogéneas Físicas Rurales,	Los predios seleccionados como puntos de investigación deben tener el soporte y la justificación de cómo fueron seleccionados; de igual manera, los datos asociados al componente físico para estos deberán estar actualizados.	El profesional designado para la revisión del estudio validará que la muestra seleccionada sea representativa, suficiente y que se encuentre acorde con los lineamientos estipulados para tal fin en el Instructivo de



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
		Zonas Homogéneas Físicas Urbanas, o la metodología que determine el gestor		Elaboración de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas vigente ° Si la muestra es representativa y suficiente: Se inicia la fase de determinación económica. ° Si la muestra no es representativa y resulta insuficiente: Se debe comunicar al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras por escrito, precisando las consideraciones por las cuales se concluye que la muestra no cumple con los parámetros estipulados e indicar el plazo máximo para remitirla nuevamente de



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				manera completa.
Determinación económica Remitirse a numeral E2.4.9.2.	Investigación directa e indirecta para determinación de los valores unitarios de terreno	Listado de predios objeto de transacciones y ofertas	El listado de predios debe estar con la información depurada y con el cálculo del valor unitario de terreno con sus respectivos soportes para validación por parte del Gestor Catastral. El resultado de la investigación directa se deberá registrar y presentar en el formato vigente de estimación precio unitario investigación directa e indirecta	Validación por parte del supervisor del formato con consultas de un 10% de los puntos relacionados para verificar precios y transacciones, la selección de la muestra será aleatoria. Para los casos en que se utilice como método de apoyo y comprobación la investigación directa, el revisor del estudio validará que el formato correspondiente se encuentre debidamente diligenciado con la información de los valores indicados por los encuestados en las celdas correspondientes para cada punto de investigación y,



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				adicionalmente, que se encuentren los datos y las firmas de los encuestados, así como la firma y declaración juramentada del encuestador y responsable del estudio Lo anterior de acuerdo con lo indicado en el Instructivo de elaboración de ZHF y ZHG y el procedimiento de elaboración, modificación y ajustes vigente
Generación ZHG Remitirse a numeral E2.4.9.3	Definición de polígonos de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas	Reporte y capa con las ZHG depuradas para validación y aprobación Alistamiento y Planeación para Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, Cálculo de Regresión.	En caso de que surjan observaciones al momento de la revisión por parte del profesional designado por el gestor, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá realizar todos los ajustes correspondientes y realizar las entregas	Reporte de evaluación de elementos de calidad en: - Totalidad. - Consistencia lógica. - Exactitud temática. El revisor del estudio garantizará que la generación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas se encuentre



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
			para validaciones y aprobación	conforme a los lineamientos y parámetros estipulados en el Instructivo de elaboración de ZHF y ZHG vigente y guarde consistencia total respecto a lo evidenciado en la verificación realizada en terreno; si detecta falencias, se comunicará por escrito al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, precisando las conclusiones de la revisión e indicando el plazo máximo para remitir nuevamente con sus correspondientes ajustes y de esa manera dar paso a la liquidación de los avalúos para los puntos de investigación seleccionados.



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
Liquidación Puntos de Investigación Remitirse a numeral E2.4.10.1.	Liquidación de avalúos en puntos de investigación	Relación Avalúos de Puntos Fijos Para Investigación Económica, Documento técnico de análisis de variación de valores	En el formato relacionado como entregable se deberá disponer por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras el acceso al repositorio del registro fotográfico para cada uno de los puntos de Investigación	El revisor designado para la verificación del estudio validará la completitud y consistencia de la información consignada en el formato de relación de puntos fijados para investigación económica, garantizando que los valores unitarios de terreno y construcción con los cuales se están liquidando los avalúos de los puntos se encuentren acordes con lo determinado en las etapas previas, se seleccionará para la validación, una muestra aleatoria del 10% del total de los puntos seleccionados Adicionalmente, el revisor deberá contrastar la información alfanumérica relacionada en el



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				formato, con la extraída de las capas de ZHF y ZHG entregadas por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, garantizando que el cruce entre los predios y las zonas guarden completa relación en ambos escenarios. De llegar a detectar inconsistencias, se deberán comunicar por escrito al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, precisando las inconsistencias detectadas e indicando el plazo máximo para remitir nuevamente con sus correspondientes ajustes.



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
Avalúos de prueba Remitirse a numeral E2.4.10.2.	Liquidación de avalúos de prueba (mínimo con el 10% del número total de predios)	Documento técnico con la liquidación de los avalúos con información actualizada y/o vigente de los predios, tanto en su área rural como urbana según sea el caso	Si el proceso de formación y/o actualización a cargo de operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras es, se realiza tanto para el área rural como urbana, la liquidación deberá presentarse por separado	Para esta etapa el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá realizar dos entregas parciales, una acorde con el Hito 3, referente a la liquidación de los avalúos de prueba sobre el 60% del reconocimiento predial para el componente físico, con lo cual el revisor del estudio verificará que en efecto la liquidación se haya realizado garantizando el cubrimiento de mínimo el 50% de predios objeto del estudio tal y como se indica en el Instructivo de elaboración de ZHF y ZHG vigente. Si se encuentran inconsistencias se deberán comunicar por



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				escrito al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, indicando si se debe realizar una nueva investigación económica y/o las modificaciones a que haya lugar, así como el plazo máximo para remitir nuevamente con sus correspondientes ajustes.
Validación de completitud previo comité de avalúos Remitirse a numeral E2.7.1.1	Verificación de completitud y consistencia en cuanto a los insumos necesarios y establecidos por el gestor para dar paso al comité de avalúos.	Informe técnico de verificación que cumpla con todos los requisitos para realización del comité	En caso de que surjan observaciones al momento de la verificación por parte del profesional designado por el gestor, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá realizar todos los ajustes correspondientes y realizar las entregas	Concluido el estudio por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, el Gestor designará el profesional responsable para



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
			para validaciones y visto bueno	su verificación quien presentará informe a consideración del director territorial correspondiente, como insumo o información para el comité de avalúos. El informe debe estar estructurado conforme con la metodología que determine el gestor.
Presentación en comité de avalúos Remitirse a numeral E2.7.2.1	Presentación y sustentación del estudio ante comité de avalúos designado por el gestor	Acta de comité firmada por todos los integrantes.	Si el comité solicita ajustes al estudio presentado, se podrán efectuar inmediatamente, pero si es necesario se concertará una nueva fecha en un plazo menor a una semana para verificar su cumplimiento y aprobación.	Concluida la verificación del estudio de ZHF y ZHG o la metodología que determine el gestor, tanto en terreno como en oficina y efectuadas las correcciones a que haya lugar, se reunirá el comité de avalúos de la respectiva territorial, para validar y aprobar mediante acta, la consistencia del estudio y los valores que se adoptarán como



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				resultado de la investigación económica para la formación y/o actualización catastral de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. En el desarrollo del comité, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras realizará la presentación en detalle del estudio y los resultados obtenidos, Así mismo, el desarrollo y validación general del estudio deberá realizarse conforme lo



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				determine el gestor
Preliquidación de la base total Remitirse a numeral E2.7.2.2	El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras realizará la preliquidación y validación de posibles inconsistencias en los avalúos	Informe de no inconsistencias de la base y Acta de validación por parte del gestor		Si el gestor detecta inconsistencias en el componente económico, notificará al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras para que se subsanen en un plazo no mayor a una semana para realizar la validación nuevamente y dar paso a la entrega del acta de validación que deberá incluirse en la memoria técnica.
Consolidación de memoria técnica. Remitirse a numeral E3.1.1.1	Consolidación y culminación de la memoria técnica para entrega final al Gestor	Memoria técnica consolidada, junto con todos los soportes de respaldo y formatos correspondientes.		El revisor del estudio verificará la memoria técnica producto del compendio de las diferentes etapas del estudio de ZHF y ZHG, garantizando que la misma cuente con la estructura



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
				e información mínima requerida según lo establecido en el instructivo de elaboración del estudio de ZHF y ZHG. Si el revisor del estudio detecta inconsistencias, el gestor comunicará por escrito al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, precisando las conclusiones de la revisión e indicando el plazo máximo para remitir nuevamente con sus correspondientes ajustes
Entrega definitiva del consolidado o para el componente económico	Entrega definitiva por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombia	Consolidado para todo el estudio económico Formatos Soportes Registros fotográficos		Si una vez realizada la verificación de completitud y consistencia final al expediente del estudio, el revisor considera que hacen falta



ETAPA	ACTIVIDAD	ENTREGABLE	OBSERVACIONES	CONTROL
Remitirse a numeral E3.1.1.2	nas, Raizales y Palenqueras en cuanto al componente económico	Base de datos gráfica con sus archivos de intercambio XTF u otros) y demás que hagan parte del estudio		algunos insumos o soportes, se notificará al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, quien deberá aportarlos en un plazo máximo de 3 días. Es importante tener en cuenta que cada etapa y sus respectivos entregables, deberán estar alineados con lo estipulado tanto en el Instructivo de elaboración de los estudios de ZHF y ZHG como en el procedimiento vigentes

Tabla 14. Etapas proceso de elaboración del estudio económico.

Nota: El gestor catastral realizará la validación de calidad de los entregables con el fin dar continuidad al proceso, determinando la aceptación o rechazo de los productos entregados.

Memoria del estudio económico y anexos

El estudio económico tiene como entregable la Memoria Técnica, tanto del componente urbano como del componente rural, según aplique, suministrándose los campos diligenciados de la base de datos en la estructura LADM-COL, teniendo en cuenta que los



resultados deben permitir el posterior proceso de conservación catastral, razón por la cual se entregarán.

La memoria técnica estará compuesta por un documento técnico para el componente urbano y un documento técnico para el componente rural, cada uno con sus respectivos anexos, siendo de precisar que solamente lo que esté definido como urbano y rural de acuerdo con el acta descrita en la **Actividad E2.3 “Acta de precisión de perímetros urbanos”**.

La memoria del estudio económico debe corresponder con lo establecido en el procedimiento vigente a la fecha de la adjudicación de la licitación.

El contenido de la memoria es el siguiente:

DOCUMENTACION DE LA MEMORIA	ZONA URBANA	ZONA RURAL	OBSERVACIONES
INDICE	X	X	
1. Monografía	X	X	Breve reseña de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa en sus aspectos generales; norma uso del suelo.
2. Reseña metodológica. Aspectos legales y técnicos con los cuales se realizó el estudio	X	X	
3. Copia tratada, Ley, ordenanza o acta diligencia deslindes que fija los límites municipales		X	
4. Copia del acuerdo que fija el perímetro urbano	X	X	
5. Resolución por la cual ordena la formación o actualización del catastro	X	X	
6. Acta comité de avalúos	X	X	
7. Concepto del estudio de zonas	X	X	
8. Acta comité de avalúos con el estudio realizado en los territorios que corresponden con lo acordado	X	X	



DOCUMENTACION DE LA MEMORIA	ZONA URBANA	ZONA RURAL	OBSERVACIONES
en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, para la adopción del porcentaje sobre el valor comercial investigado			
9. Copia de la resolución de aprobación del estudio de zonas homogéneas o económicas y del valor unitario e integrales para Predios en PH de tipos de construcción e integrales para PH	X	X	
10. Acta de grabación de los avalúos incluidas las novedades por casos especiales (Autoestimaciones, predios partidos por la línea de perímetro urbano, entre otros)	X	X	
11. Copia de la resolución de inscripción y vigencia catastral	X	X	
12. Cuadro con la relación de los puntos seleccionados para investigación económica	X	X	
13. Encuestas (investigación directa) a valores comerciales	X	X	
14. Avalúos puntos de investigación a valores comerciales	X	X	
15. Fotocopia de los anexos de tipología de construcciones de los puntos evaluados con la memoria del avalúo comercial al respaldo.	X	X	
16. Cuadro ordenamiento de datos. Resumen de predios e informantes	X	X	
17. Cuadro de "Estimación del precio unitario según investigación directa e indirecta " a valores comerciales	X	X	
18. Cuadro del "Estudio estadístico del mercado inmobiliario " a valores comerciales.	X	X	
19. Cálculo de las zona homogéneas o económicas	X	X	
20. Cuadro de la descripción de las zonas homogéneas físicas y económicas	X	X	
21. Cálculo del valor por metro cuadrado, según tipo de construcción, puntajes y precios investigados, ecuaciones y tablas obtenidas.	X	X	



DOCUMENTACION DE LA MEMORIA	ZONA URBANA	ZONA RURAL	OBSERVACIONES
22.Cálculo del valor por metro cuadrado integral según tipo de construcción por PH, ecuaciones y tablas obtenidas.	X	X	
23.Análisis estadístico: Crecimientos, decrecimientos, según muestra del 10% del total de predios. Cuadros avalúos de prueba.	X	X	
24.Planos de Zonas homogéneas geoeconómicas y sus novedades en el estudio que afecte por predios partidos o la metodología que determine el gestor	X	X	
25.Informe de predios que afecten a otros Gestores catastrales.		X	Por lo general es en lo rural
26.Planos de Zonas homogéneas físicas o la metodología que determine el gestor	X	X	
27.Plano norma de uso del suelo	X	X	
28.Planos de Uso actual del suelo	X	X	
29.Planos de Tipificación de la construcción	X		
30.Planos de las variables servicios, vías y topografía u otras variables que afecten el estudio	X		Para las capitales y ciudades intermedias
31.Planos de áreas homogéneas de tierra		X	Escalas adecuadas, según la norma.
32.Plano de Influencia de Vías y disponibilidad de aguas		X	
33.Otros planos que se deban archivar con el estudio original: mercado inmobiliario, etc.	X	X	
34.Copia del contrato de prestación de servicios catastrales	X	X	
35.Copia del contrato de revisión o elaboración de nomenclatura	X		
36.Informe de revisión	X	X	

Tabla 15. Contenido memoria del estudio económico.

La memoria técnica al igual que los anexos se deben entregar en formato análogo y digital, según corresponda:



No.	ANEXOS MEMORIA TÉCNICA	RURAL	URBANO	POR MUNICIPIO
1	Registro de calidad del componente económico llevado a cabo al interior del operados	X	X	
2	Registro abierto evaluador RAA de los peritos evaluadores responsables del estudio por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, que garanticen como mínimo el cubrimiento con las categorías 1, 3, 6 y 13, para el componente urbano y 2, 3, 6 y 13 para el componente rural.	X	X	
3	Copia del Acto Administrativo (Ley, Ordenanza, etc.) que determinen los deslindes que fijan los límites municipales			X
4	Informe de predios que afecten a otros Gestores catastrales.			X
5	Copia del acuerdo que fija el perímetro urbano			X
6	Planos de áreas homogéneas de tierra en el caso rural		X	
7	Planos de disponibilidad de aguas, en el caso rural (en formato XTF, GDB, KMZ y PDF en las escalas definidas por el gestor catastral)			
8	Planos de las variables servicios públicos en el caso urbano (en formato XTF, GDB, KMZ y PDF en las escalas definidas por el gestor catastral)		X	
9	Planos de Tipificación de la construcción en formato XTF, GDB, KMZ y PDF en las escalas definidas por el gestor catastral)	X	X	
10	Planos de la influencia de vías en formato XTF, GDB, KMZ y PDF en las escalas definidas por el gestor catastral)	X	X	
11	Planos de la topografía en formato XTF, GDB, KMZ y PDF en las escalas definidas por el gestor catastral)	X	X	
12	Planos de zonas homogéneas físicas resultantes en formato XTF, GDB, KMZ y	X	X	



No.	ANEXOS MEMORIA TÉCNICA	RURAL	URBANO	POR MUNICIPIO
	PDF en las escalas definidas por el gestor catastral)			
13	Tabla de zonas homogéneas físicas	X	X	
14	Registro fotográfico de soporte para las Zonas Homogéneas Físicas organizado conforme a lo dispuesto por el gestor catastral.	X	X	
15	Apéndice de tipologías y/o calificación o puntaje conforme al modelo que aplique de la totalidad de las tipologías, cada una con su descripción, se deberá tener en cuenta la vetustez y estado de conservación, registro fotográfico y valor resultante por metro cuadrado	X	X	
16	Tabla de resumen de cantidades de obra y valores unitarios de ferreterías locales o bien de Análisis de Precios Unitarios a partir de referencias oficiales como gobernaciones y publicaciones especializadas sobre las que se deberá analizar su aplicabilidad para los territorios colectivos y los territorios ocupados o poseídos ancestral y tradicionalmente que estén delimitados y protegidos en el marco de lo dispuesto del Decreto 0129 de 2024 o el que haga sus veces.	X	X	
17	Fotocopia de los anexos de calificación de construcciones de los puntos evaluados con la memoria del avalúo comercial al respaldo, para aportar información al SNC o al sistema que haga sus veces	X	X	
18	Estudio de mercado inmobiliario que incluya cuadro ordenamiento de datos del mercado inmobiliario: Resumen de predios y fuentes de referencia (publicaciones web, avisos físicos, etc.), según el formato que establezca el gestor catastral, con cargue al observatorio inmobiliario.	X	X	
19	Cuadro con la relación de los puntos seleccionados para investigación económica	X	X	



No.	ANEXOS MEMORIA TÉCNICA	RURAL	URBANO	POR MUNICIPIO
20	liquidación detallada de puntos muestra, según el formado que establezca el gestor catastral	X	X	
21	Cuadro con la relación de los puntos seleccionados para investigación económica	X	X	
22	Avalúos puntos de investigación a valores comerciales	X	X	
23	Cálculo del valor por metro cuadrado, según tipo de construcción, puntajes y precios investigados, ecuaciones y tablas obtenidas. En el caso de los puntajes únicamente para alimentar el SNC o al sistema que haga sus veces.	X	X	
24	Cálculo del valor por metro cuadrado integral según tipo de construcción por PH, ecuaciones y tablas obtenidas	X	X	
25	Cuadro de "Estimación del precio unitario según investigación directa e indirecta " a valores comerciales	X	X	
26	Cuadro del "Estudio estadístico del mercado inmobiliario " a valores comerciales	X	X	
27	Liquidación detallada de avalúos especiales	X	X	
28	Liquidación detallada de avalúos atípicos	X	X	
29	Liquidación total de los predios en actualización	X	X	
30	Análisis estadístico: Crecimiento, decrecimientos y sensibilidad de los avalúos comerciales	X	X	
31	Análisis estadístico: Crecimientos, decrecimientos y sensibilidad de los avalúos comerciales.	X	X	
32	Cuadro avalúos de prueba	X	X	
33	Novedades en el estudio que afecte por predios que se encuentren en varias zonas geoeconómicas	X	X	
34	Cálculo de las zonas homogéneas geoeconómicas, determinación valores unitarios comerciales de terreno y	X	X	



No.	ANEXOS MEMORIA TÉCNICA	RURAL	URBANO	POR MUNICIPIO
	construcción por uso, preliminares como finales.			
35	Plano de zonas homogéneas geoeconómicas	X	X	
36	Cuadro de la descripción de las zonas homogéneas geoeconómicas	X	X	
37	Descripción de las rutas de acceso de los archivos xtf y gdb de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas	X	X	
38	Copia del contrato de prestación de servicios catastrales	X	X	
39	Copia de la resolución por la cual ordena la formación o actualización del catastro	X	X	
40	Copia del contrato de revisión o elaboración de nomenclatura	X	X	
41	Copia de la resolución de aprobación del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas con el valor unitario de terreno e integrales para Predios en PH de tipos de construcción e integrales para PH	X	X	
42	Archivos de presentación en formato editable a ser empleadas por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras en sus exposiciones ante las mesas técnicas con el gestor y/o la dirección territorial	X	X	
43	Actas de mesas técnicas y presentación (Llevadas a cabo durante el desarrollo del componente económico del proyecto entre en operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, el gestor y la interventoría si la hubiere, que evidencien la suficiencia técnica de la delimitación de las zonas homogéneas, así como el fundamento de los valores de terreno y construcción que serán consolidados para ser presentados y sustentados por los evaluadores del operador catastral de las comunidades			X



No.	ANEXOS MEMORIA TÉCNICA	RURAL	URBANO	POR MUNICIPIO
	Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras ante el Comité Técnico Asesor.)			
44	Prueba definición del porcentaje del valor catastral respecto al valor comercial por la administración municipal			X
45	Acta de grabación de los avalúos incluidas las novedades por casos especiales (Autoestimaciones, predios partidos por la línea de perímetro urbano, entre otros)			X
46	Copia de la resolución de inscripción y vigencia catastral			
47	Informe de revisión	X	X	

Tabla 16. Otros anexos de la memoria económica.

Actividad

E3.2: Consolidación de base de datos predial de acuerdo con el modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral

En esta actividad, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras consolidará la información resultante de la actividad de identificación predial en cuanto al levantamiento del componente físico, jurídico y económico de los predios que conforman los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, garantizando la coherencia de los empalmes de predios colindantes limítrofes con las fuentes de información secundaria.

Una vez ha finalizado la operación, los datos e información deberán integrar una única base de datos. la cual se estructurará de conformidad al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral. Los objetos que se estructuren en la base de datos deben coincidir con los dominios definidos en el modelo, así como garantizar la relación entre las clases con el fin de responder a la consistencia lógica.

Durante la consolidación se realiza:



- La verificación de aspectos físicos detectados tras la identificación predial.
- El recalcule de atributos como áreas y dimensiones, de acuerdo con los cambios realizados y el análisis de rangos de tolerancia especificados en el artículo 5.2.3 “información de áreas” de la Resolución IGAC 1040 de 2023.
- La verificación de la coherencia de los trámites de conservación atendidos durante la operación y el levantamiento catastral.
- El cruce de la base de datos del levantamiento catastral y la base registral actualizada.
- La comparación de los predios al inicio de levantamiento catastral y los predios consolidados al terminar la operación (Coherencia con las novedades de levantamiento catastral relacionada en el modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral).
- Empalmes de la información predial urbano – rural, urbano – urbano, rural – rural limítrofes con los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.

La consolidación es uno de los pasos más importantes del ciclo de vida del dato e información dentro de la operación. A partir de la base de datos y anexos consolidados, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras realizará las entregas al gestor catastral, constituyendo la línea base para la marcación de productos aprobados o rechazados en la evaluación de calidad por parte del gestor catastral.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
E3.2.1	Base de datos del levantamiento catastral final conforme al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral en formato de intercambio de información XTF que incorpore la información física, jurídica y económica incluyendo la liquidación de avalúo catastral por predio.

Tabla 17. Entregables Actividad E3.2 Consolidación de base de datos predial de acuerdo con el modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral.

E3.2.1 Base de datos del levantamiento catastral conforme al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras hará entrega de la base de datos final validada y aprobada, del levantamiento catastral conforme al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral, en formato XTF que incorpore la información económica y el cálculo de los avalúos. Así mismo, documentos anexos al modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral.



Actividad

E3.3: Interlocución nivel 4 – socialización de resultados

Conforme a los procedimientos internos asociados a las actividades de interlocución definidas por parte de la autoridad catastral, el gestor debe garantizar con apoyo del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente:

- Convocatoria: El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente, acompañado del gestor, socializará y entregará la actualización catastral de los predios que correspondan o coincidan con territorios de las comunidades negras afrocolombianas, raizales y Palenqueras objeto de la intervención, a las estructuras de los consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios en los formatos definidos con el gestor en el plan de calidad. Así mismo, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras informará sobre los canales y garantías de acceso a la información a las comunidades negras, afrocolombianas Raizales y Palenqueras.
- Se entregará la evaluación del proceso, logros, desafíos y recomendaciones.
- Tras levantar, procesar y sistematizar la información catastral, esta deberá ser presentada a través de metodologías participativas consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios según sea el caso, en escenarios de decisión colectiva, para su conocimiento con el fin de rectificar posibles errores en el levantamiento o procesamiento de la información de acuerdo con los procedimientos y especificaciones técnicas. Las socializaciones en estos espacios colectivos deberán realizarse a través de información documental, salidas gráficas, infografías u otros medios de acuerdo con los contextos de los territorios y/o solicitud de las comunidades. Todo esto en el marco del cumplimiento de la normatividad de protección de datos vigente.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
E3.3.1	Informe de interlocución institucional y comunitaria del nivel de interlocución 4.
E3.3.2	Registros de asistencia institucional.
E3.3.3	Registros de asistencia comunitarios.
E3.3.4	Informe de cierre del proceso de implementación del Procedimiento de Diálogo e Interlocución Social con Enfoque Intercultural.



Tabla 18. Entregables Actividad E3.3 Interlocución nivel 4 – socialización de resultados.

E3.3.1 Informe de interlocución institucional y comunitaria del nivel de interlocución 4

Este entregable debe incluir como mínimo:

- Informe de interlocución institucional y comunitaria de interlocución nivel 4.
- Documentos de mecanismos de interlocución nivel 4: insumos, actas, listas de asistencia, material de video, entre otros.
- Plan de acción detallado para la intervención y documentos de mecanismo de interlocución nivel 4: El plan de acción debe estar ajustado de acuerdo con los aportes de la comunidad y los archivos con las evidencias de las socializaciones realizadas: actas, relaciones de asistencia, material de video, entre otros⁵.
- Informe de cierre del proceso de implementación del Procedimiento Intercultural de Diálogo e Interlocución Social, que incluya las estadísticas de participación social, las sistematizaciones de las actividades de cartografía social adelantadas, además del seguimiento a las acciones de prevención y mitigación de los riesgos identificados en el marco de la interlocución 1.

E3.3.2 Registros de asistencia institucional

Formato de asistencia institucional debidamente diligenciado.

E3.3.3 Registros de asistencia comunitarios

Formato de asistencia comunitaria debidamente diligenciado.

E3.3.4 Informe de cierre del proceso de implementación del Procedimiento de Diálogo e Interlocución Social con Enfoque Intercultural

Este informe deberá contener la siguiente información:

- a. Reporte global de los documentos presentados en los diferentes niveles de interlocución (cuántos informes de interlocución, reportes de asistencia, entre otros documentos fueron entregados al gestor), que soportan la adecuada implementación y cumplimiento del plan de diálogo e interlocución social con enfoque intercultural.
- b. Reporte de interlocuciones o mesas de trabajo realizadas en Áreas de Especial Importancia Ambiental.
- c. Reporte de participación comunitaria e institucional global, indicando el número total de participantes, diferenciando grupos poblacionales (pueblos indígenas, comunidades

⁵ De acuerdo con lo contenido en el proceso de socialización.



- negras, raizales, afrocolombianas y Palenqueras; comunidades campesinas), mujeres y otros enfoques diferenciales.
- d. Reporte de los riesgos sociales y ambientales identificados en los diferentes niveles de interlocución, y de las acciones de prevención y mitigación empleadas por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.
 - e. Lecciones aprendidas.
 - f. Recomendaciones

E3.3.5 Registro fotográfico de la interlocución

Registros fotográficos con la marca de tiempo (día, mes, hora).

Actividad

E3.4: Memoria técnica de formación y/o actualización catastral

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá consolidar la memoria técnica del proceso de formación y/o actualización catastral en un documento descriptivo, sustentado con gráficos, estadísticas, mapas y demás información que evidencie el detalle de la ejecución a nivel cuantitativo y cualitativo, con aspectos técnicos, metodológicos y de planificación, entre otros.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
E3.4.1	Memoria técnica del resultado del proceso de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito.

Tabla 19. Entregables Actividad E3.4 Memoria técnica de formación y/o actualización catastral.

E3.4.1 Memoria de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito

Conforme al marco normativo vigente, de acuerdo con las actividades desarrolladas por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras correspondiente, se presentarán las memorias a los consejos comunitarios, organizaciones, formas y expresiones organizativas de los respectivos territorios, según sea el caso y se entregarán al gestor catastral.

3. ET: Etapa Transversal



La etapa transversal incluye actividades que se realizarán durante la etapa operativa del proyecto y que serán consolidadas en la etapa posoperativa.

ETAPA		ACTIVIDAD		DESCRIPCIÓN	
ET	Transversal	ET.1	Aseguramiento de la calidad	ET.1	Formatos del proceso de aseguramiento de la calidad interna y externa en concordancia con el Plan de Calidad
		ET.2	Seguimiento y control del proyecto	ET.2	Informe quincenal de avance del seguimiento y control del proyecto
		ET.3	Seguimiento comunicaciones	ET.3	Informe mensual de las actividades de comunicaciones realizadas

Tabla 20 Entregables Actividad ET Etapa transversal.

Actividad

ET.1: Aseguramiento de la calidad

Esta actividad guarda relación con la implementación del plan de aseguramiento de la calidad del proyecto definido y ejecutado por parte del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras; este plan será ejecutado mediante un ciclo de mejora continua, con controles iterativos, enfocados a la inspección y aseguramiento de la calidad de los productos y gestión oportuna de las no conformidades definidas en el plan de calidad.

El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe asegurar la inclusión en su plan de calidad de todos los elementos definidos en el esquema de calidad y especificaciones técnicas de los productos, así como definir y realizar el seguimiento a los indicadores para el control de los productos generados en la operación.

En este sentido, desarrollará las actividades preventivas y correctivas para el aseguramiento de la calidad definidas en el plan de calidad y especificaciones técnicas del proyecto para garantizar que los productos generados cumplan con los niveles de calidad y conformidad definidos en la normatividad vigente.

En la base de datos consolidada el gestor catastral realizará el proceso de evaluación de calidad y generará el respectivo informe, evaluando el cumplimiento de las especificaciones técnicas.



En caso de encontrar no conformidades y/o alertas, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras implementará el flujo de aseguramiento de calidad para subsanarlos. Este proceso debe garantizarse para todas las entregas realizadas durante el proyecto.

El gestor catastral para realizar la validación de entregables evaluará los productos parciales y finales entregados por el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, teniendo en cuenta lo determinado en el Plan de Calidad y lineamientos, estándares y especificaciones técnicas de las actividades y productos de la operación de la formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
ET.1	Formatos del proceso de aseguramiento de la calidad interna y externa en concordancia con el Plan de Calidad

Tabla 21. Entregables Actividad ET.1 Aseguramiento de la calidad.

ET.1 Formatos del proceso de aseguramiento de la calidad interna y externa en concordancia con el Plan de Calidad

Este documento, deberá ser entregado y actualizado por lo menos para cada uno de los Hitos definidos en el Numeral 3 “*Programación de Entregas*” de este documento, que incluirá al menos la siguiente información:

- Informe de aseguramiento de calidad (periódico/final).
- Metadatos.
- Reportes y formatos de aseguramiento de calidad.
- Actas de aprobación o rechazo de controles realizados al operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.
- Documentación de acciones de mejora.
- Cálculo de indicadores clave de desempeño.

Al finalizar el proyecto, se deberá entregar un informe que consolide el resultado del proceso de aseguramiento de la calidad en concordancia con los informes periódicos aquí enunciados.

Actividad



ET.2: Seguimiento y control del proyecto

Esta actividad comprende el monitoreo, seguimiento y control del cumplimiento de actividades e hitos contemplados en el plan de trabajo aprobado. Para ello, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras puede aplicar la metodología de administración de proyección de su preferencia.

Entregable	Nombre
ET.2	Informe quincenal de avance del seguimiento y control del proyecto

Tabla 22. Entregables Actividad ET.2 Seguimiento y control del proyecto.

ET.2 Informe quincenal de avance del seguimiento y control del proyecto

Este documento, deberá ser entregado y actualizado con una periodicidad establecida, e incluirá al menos la siguiente información:

- Informe de seguimiento y control del proyecto (periódico/final).
- Indicadores de seguimiento de proyecto definidos por el gestor catastral.
- Documentación de acciones de mitigación.
- La memoria técnica del proceso.

Al finalizar el proyecto, se deberá entregar un informe que consolide el resultado seguimiento y control del proyecto en concordancia con los informes periódicos aquí enunciados. El operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras debe elaborar y entregar la memoria del proceso de acuerdo con la normatividad vigente.

Actividad

ET.3: Seguimiento comunicaciones

Para garantizar el desarrollo transparente, participativo, incluyente y dialógico de cada una de las interlocuciones en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa donde se llevará a cabo la operación catastral multipropósito, el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá garantizar la elaboración y desarrollo del Plan de comunicaciones, conforme a los Lineamientos entregados por el gestor catastral, junto a los anexos (piezas gráficas diseñadas, aprobadas y editables) para uso en caso de requerirlo o como ejemplos de diseño, para la construcción de la propia batería de piezas de comunicación que el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras decida elaborar.



Los lineamientos suministrados por parte del gestor catastral garantizan que el plan comunicaciones y las estrategias que el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras elabore, acompañen cada una de las interlocuciones; consolidando, además, la documentación suficiente que debe nutrir los informes de interlocución y siendo garantía de un proceso participativo y vinculante con la comunidad.

Estos insumos son de utilidad para dar respuesta a requerimientos o quejas, que puedan presentarse por parte de la población, frente al proceso.

Constituye a su vez, un entregable que resulta de la Operación Catastral desarrollada en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa y que contiene los siguientes anexos:

- Plan de comunicaciones, el cual se desarrolla a partir de los lineamientos suministrados por el gestor catastral, el Diagnóstico social que permite una lectura de contexto y caracterización de la población de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa. Información que se vuelve relevante para construcción de mensajes específicos y para definir canales de comunicación que garanticen ser vinculantes a toda la población. Dicho Plan debe incorporar el mapa de actores que integra, la identificación de medios de comunicación locales, comunitarios, regionales, tipo de contenido que difunden, cuál es su público, canal de difusión que emplean y medios verificados de contacto.
- Carpetas digitales rotuladas según las fases de la operación catastral y las interlocuciones desarrolladas. Es decir, construir un repositorio digital en donde cada interlocución cuenta con su carpeta y material comunicativo, el cual debe acoger las recomendaciones dadas en los Lineamientos del Plan de comunicaciones. Una carpeta de imágenes junto a los formatos de usos de imagen empleados. Para actualizar las piezas de comunicación, se recomienda usar imágenes resultantes de las interlocuciones y jornadas de recolección de información, sin olvidar que las fotografías deben contener la fecha de captura de la imagen. Esta memoria visual del proceso debe recogerse para el proceso de socialización durante la interlocución cuatro y es, además, un registro que permite dar cuenta de lo vinculante que fue el proceso.
- Las carpetas por interlocución deben contener como mínimo: piezas informativas tipo volante para circulación impresa y digital, en donde se presenta y explica qué es la Política Pública Catastro multipropósito destacando el enfoque étnico-cultural de la misma; los beneficios del Catastro multipropósito con ejemplos cercanos al contexto de los territorios que corresponden con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa, piezas



informativas que presentan la misionalidad del gestor catastral, sus responsabilidades en desarrollar la Política de formación y/o actualización Catastral indicando los canales de comunicación y ampliación de información de la Entidad. Volante que suministre información clara sobre las fases de la operación catastral con una clara identificación y canales de contacto del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras responsable del proceso. Piezas infográficas que expliquen los componentes físico, jurídico y económico, de manera sencilla y en lo posible, reforzando con imágenes dicha explicación, volantes que expliquen los métodos de recolección de información.

- Piezas gráficas que circulen de manera previa, convocando a las interlocuciones, focalizando el mensaje para población étnica, para mujeres y para población con capacidades diversas. Se deberán adecuar las piezas al principio de bilingüismo y al respeto de la diversidad lingüística de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, privilegiando el uso del criollo palenquero y del creol de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. No se deben emplear imágenes que sean ajenas al contexto social de los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa y que omitan algún grupo minoritario en su representación. También se sugiere para efectos de garantizar la participación y difusión del mensaje, el uso de perifoneo y cuña radial. Todo medio de que maximice el mensaje debe ser tenido en cuenta.
- Cartillas explicativas sobre el proceso y todo lo que la ciudadanía debe saber sobre la Política pública de Catastro multipropósito, incluyendo un glosario de términos recurrentes y/o documentos necesarios durante la operación catastral.
- Piezas informativas que permitan a la comunidad reconocer cuáles son los canales de atención, ubicación y horarios, frente a cualquier duda o trámite. Incluyendo piezas gráficas en donde se indique cómo reconocer al equipo de trabajo que realiza la Operación Catastral.
- Plan de crisis y protocolo de seguridad en la operación catastral, que debe dar un paso a paso con canales de contacto inmediato, para saber comunicar el mensaje en caso de riesgo durante la Operación Catastral y un cuerpo de mensajes y actores esenciales de la comunicación en el territorio, si ocurre una eventualidad de desinformación, y se requiere posicionar un mensaje o desmentir contenido impreciso sobre Catastro Multipropósito y la gestión realizada en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa.

El plan de comunicaciones es un ejercicio transversal a la operación catastral y debe articularse con su cronograma, garantizando que la difusión de las convocatorias y el material pedagógico e informativo, tengan tiempo suficiente de circulación, siendo un mediador entre la población y el desarrollo efectivo de la Operación Catastral. Debe ser prioridad del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y



Palenqueras y su equipo de trabajo, posicionar en los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa y con los aliados estratégicos, que la Operación de actualización catastral es un proceso gratuito y requiere de la participación de la ciudadanía. Es tarea del operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, poner en la agenda local, que se hable de la Política de Catastro multipropósito con enfoque étnico-cultural.

En desarrollo de esta actividad el operador catastral de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deberá generar los siguientes entregables:

Entregable	Nombre
ET.3	Informe mensual de las actividades de comunicaciones realizadas

Tabla 23. Entregables Actividad ET.3 Seguimiento comunicaciones.

4. CONSERVACIÓN CATASTRAL

El proceso de conservación catastral para los territorios que correspondan con lo acordado en el proceso de consulta previa, libre e informada adelantado entre el IGAC y el Espacio Nacional de Consulta Previa adoptará mecanismos de interoperabilidad con las instituciones relacionadas de forma directa con la política pública de catastro multipropósito en cabeza del gestor catastral y las estructuras de gobierno propio, representadas en el ENCP.

El proceso de conservación catastral estará a cargo de los gestores correspondientes, conforme al marco normativo vigente. En consecuencia, los operadores de las comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras deben incorporar en el proceso de actualización, los trámites realizados en el marco del proceso de conservación.

