

**Documento Técnico de Soporte**  
**Unidad Administrativa Especial de**  
**Catastro Distrital**

Observatorio Técnico Catastral



 **BOGOTÁ**  
MEJOR  
PARA TODOS

**Diciembre 2018**

## INTRODUCCIÓN

En el marco del Decreto 548 de 2016 “Por medio del cual se fusionan y reorganizan los observatorios Distritales con fundamento en las facultades extraordinarias otorgadas al Alcalde Mayor de Bogotá por el artículo 118 del Acuerdo 645 de 2016, y se dictan otras disposiciones”, la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría General y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico en cumplimiento de sus funciones, adelantaron el proceso de análisis de los observatorios Distritales existentes con el propósito de estructurar la Red de Observatorios. Como resultado de este proceso, el Observatorio Técnico Catastral fue catalogado en estado **Activo** vinculado al **Sector Hacienda**; luego, conforme al párrafo del artículo 5 del Decreto en mención, debe acogerse a los lineamientos que se expidan en relación con la Red de Observatorios.

En esta línea, mediante la Circular 029 del 3 de septiembre de 2018 emitida por la Secretaría General, se comunica a los sectores de la Administración Distrital, sus entidades adscritas, vinculadas y las localidades, los "Lineamientos para el reordenamiento y conformación de una red de observatorios en Bogotá D.C."; por lo tanto, el presente documento, atiende a las directrices de la Circular, específicamente en lo relacionado con la elaboración del **Documento Técnico de Soporte – DTS** y la respectiva aprobación del Comité Sectorial.

# 1. Contexto del Observatorio Técnico Catastral

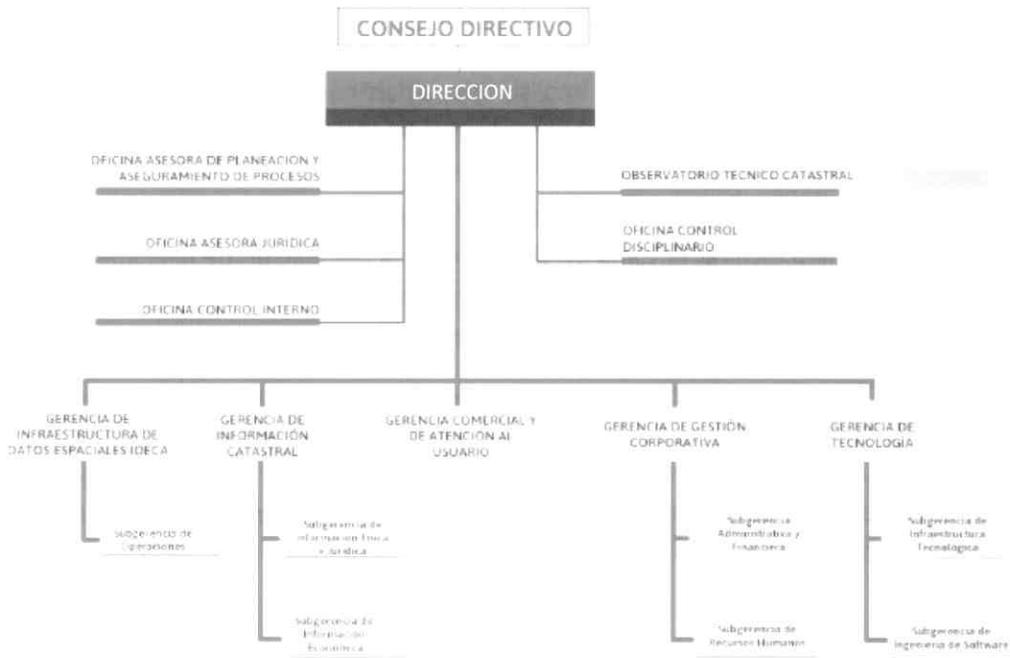
La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD – es una entidad líder en Colombia en los procesos catastrales al realizar anualmente la actualización de la información catastral que captura las características de la dinámica física, jurídica y económica de los predios de la ciudad.

La importancia de la información producida por la UAECD radica en que permite la generación de conocimiento para apoyar la toma de decisiones de las diferentes entidades del Distrito Capital y de otras instituciones de índole público y privado, así como a la ciudadanía en general.

Teniendo en cuenta la importancia estratégica que tiene la información que produce la UAECD, se crea el Observatorio Técnico Catastral – OTC –, mediante el Acuerdo 004 de 2012 "Por el cual se determina el objetivo, la estructura organizacional y las funciones de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y se dictan otras disposiciones", expedido el 2 de mayo de 2012 por el Consejo Directivo de la UAECD.

Por estructura organizacional, el Observatorio Técnico Catastral hace parte de la Dirección y de acuerdo con el Manual del Sistema de Gestión Integral de la UAECD y su mapa de procesos, el OTC desarrolla actividades del proceso de Direccionamiento Estratégico, específicamente del subproceso "Gestión Técnica del Catastro".

Figura 1. Organigrama de Catastro Bogotá



## 2. Objetivo del Observatorio Técnico Catastral

Efectuar el seguimiento a la dinámica y al mercado inmobiliario de la ciudad con base en la gestión del conocimiento y el aprovechamiento de las fuentes de información disponibles que conlleven a generar documentos y resultados que apoyen la toma de decisiones de ciudad.

## 3. Funciones del Observatorio Técnico Catastral

El artículo octavo del Acuerdo 004 de 2012 establece las siguientes funciones para la gestión del OTC:

- ✓ Establecer los cambios presentados producto de la dinámica urbana en la ciudad, a partir de la información recopilada por los procesos catastrales.
- ✓ Liderar la investigación de las mejores prácticas catastrales a nivel internacional, evaluando la viabilidad de su implementación en la Unidad.
- ✓ Establecer nuevas fuentes de información que conduzcan a la focalización de la dinámica urbana de la ciudad.
- ✓ Dirigir investigaciones y orientar los análisis que, a partir de la información generada por la entidad u otros custodios, facilitan la solución de problemas comunes o la toma de decisiones a nivel institucional o interinstitucional.
- ✓ Gestionar la elaboración de documentos de investigación que permitan generar conocimiento para facilitar la toma de decisiones y la planeación de la ciudad, así como servir de referente académico para los diferentes agentes internos y externos que participan en la producción y administración catastral.

Con base en las funciones enunciadas, el OTC tiene como propósito producir conocimiento que apoye la toma de decisiones a la Dirección de la Unidad, así como a todos los ciudadanos e instituciones que tienen interés en el sector inmobiliario de Bogotá a través de la producción de reportes estadísticos, análisis, investigaciones y documentos relacionados con la dinámica inmobiliaria de Bogotá que son de interés de la Unidad y la ciudadanía en general.

## 4. Estructura del Observatorio Técnico Catastral

Mediante Resolución 1020 del 27 de mayo de 2016 de la UAECD, "Por la cual se modifica el manual específico de funciones y de competencias laborales para los empleos de la Planta

de cargos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)”, se establece que la estructura del OTC está conformada por un Jefe de Oficina Código 006 Grado 01 y cinco profesionales Especializados Código 222 grado 10. En razón a que los profesionales asignados al OTC tienen dedicación exclusiva a las funciones del OTC se garantiza su funcionamiento y continuidad del negocio. El propósito principal de cada uno de los profesionales del Observatorio es:

#### 4.1 Jefe de Oficina

Liderar y gestionar el seguimiento a la dinámica urbana y al mercado inmobiliario de la ciudad, consolidando un escenario de gestión, mejoramiento y difusión de conocimientos entre los distintos agentes y actores internos y externos que participan en la producción y administración de la información catastral, conforme a las investigaciones, estudios y análisis efectuados por la Unidad, como custodio de la información predial de Bogotá y coordinador de IDECA (Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital), con los máximos criterios de calidad, oportunidad y efectividad aplicando tecnologías y conocimientos teóricos de punta como herramienta de competitividad y eficacia de la entidad.

#### 4.2 Profesional Especializado 1

Desarrollar investigaciones y estudios de ciudad y del mercado inmobiliario propios de la misión de la entidad a través de las herramientas de análisis estadístico y econométrico aplicando los diversos enfoques y metodologías existentes, con los máximos criterios de rigurosidad, calidad, oportunidad y efectividad.

#### 4.3 Profesional Especializado 2

Proponer y aplicar la metodología estadística que conduzca a la solución de problemas de investigación y problemas prácticos de la dinámica urbana y del mercado inmobiliario, soportado en la teoría estadística y los diversos métodos estadísticos con el apoyo de herramientas computacionales y procesos de minería de datos con los máximos criterios de rigurosidad, calidad, oportunidad y efectividad empleando tecnologías y conocimientos teóricos de punta como herramienta de competitividad y eficacia de la entidad.

#### 4.4 Profesional Especializado 3

Investigar, diagnosticar y manejar los temas y problemas relativos a la transformación de la ciudad y el territorio, a través de los conocimientos sobre teorías del urbanismo, procesos urbanos del sector inmobiliario, planificación y gestión urbana y proyecto urbano con los máximos criterios de rigurosidad, calidad, oportunidad y efectividad empleando tecnologías y conocimientos teóricos de punta como herramienta de competitividad y eficacia de la entidad.

#### 4.5 Profesional Especializado 4

Investigar, evaluar y aplicar los conocimientos para la actualización la información económica de Catastro conforme a la dinámica urbana a través de los diferentes modelos de avalúo, incorporando el uso de tecnologías y conocimientos teóricos de punta con rigurosidad, calidad, oportunidad y efectividad.

#### 4.6 Profesional Especializado 5

Ejecutar las acciones necesarias para la actualización, mantenimiento y análisis de la información cartográfica y alfanumérica del catastro conforme a la dinámica urbana y del sector inmobiliario a través de los sistemas de información geográfica incorporando el uso de las tecnologías y conocimientos teóricos de punta con calidad, oportunidad y efectividad.

Figura 2. Estructura Observatorio Técnico Catastral por áreas de conocimiento



### 5. OTC en relación con lineamientos – Red de Observatorios en Bogotá D.C.

En esta sección, se realiza el análisis del estado de la organización del OTC con base en el documento "Lineamientos para el reordenamiento y conformación de una red de observatorios en Bogotá D.C.".

En primer lugar, como se relacionó previamente la UAECD ha dispuesto la conformación de equipos técnicos y profesionales para atender las funciones que por norma se establecieron para el OTC, dando así cumplimiento a la actividad 1 de los lineamientos: *Conformación de Equipos técnicos y profesionales*.

Respecto a los numerales restantes, relacionados con actividades implícitas, el OTC los desarrolla con cada uno de los procedimientos establecidos de acuerdo al Sistema de Gestión Integral – SGI de la UAECD y su Cadena de Valor.

Como se indicó, el OTC se encuentra dentro del Proceso Estratégico "Direccionamiento Estratégico", específicamente en el subproceso "Gestión Técnica del Catastro".

Figura 3. Cadena de Valor UAECD



El cual está conformado por los siguientes procedimientos:

1. General de estudios e investigaciones.
2. Identificación fuentes de información secundaria.
3. Desarrollo estudios de interés prioritario.

Es importante mencionar que los procedimientos relacionados, han sido elaborados conforme a las funciones asignadas al OTC mediante el Acuerdo 004 de 2012 del Consejo Directivo de la UAECD; no obstante, incorporan elementos descritos en los lineamientos para el reordenamiento y conformación de la Red de Observatorios en Bogotá D.C., como se detalla a continuación:

Las actividades 2. *Elección de Temáticas, Objetos, Sujetos y/o Fenómenos*, 3. *Identificación de problemáticas*, 4. *Concepciones y percepciones*, 5. *Referencias teóricas, políticas y/o legales*, 6. *Definición de objetivos y enfoques*, 7. *Elección y adopción de Metodologías*, descritas en el documento de lineamientos, se encuentran inmersas en los procedimientos del SGI, 01-02-PR-01-v3, Procedimiento General de Estudios e Investigaciones y 01-02-PR-04- v3, Procedimiento Desarrollo Estudios de Interés Prioritario.

En cada uno de estos procedimientos se desarrollan las actividades anteriormente mencionadas, en particular, el procedimiento de estudios de interés prioritario es utilizado para la elaboración de estudios e informes de carácter inmediato solicitados por la Dirección de la Unidad y/o propuestos por el OTC, mientras que el procedimiento de estudios e investigaciones desarrolla estudios mucho más extensos que requieren mayor tiempo para su elaboración.

Figura 4. Procedimiento General de Estudios e Investigaciones

**Título:** PROCEDIMIENTO GENERAL DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES **01-02-PR-01 Versión 3**

**INFORMACIÓN GENERAL**

Código - Versión:	01-02-PR-01 - v3	Tipo Documento:	PROCEDIMIENTO
Estado:	Vigente	Subsistema:	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL
Proceso:	DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO	Subproceso:	GESTIÓN TÉCNICA DEL CATASTRO
Título Documento:	PROCEDIMIENTO GENERAL DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES	Áreas:	OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL
Vigente desde:	23/11/2018	Anexo Socialización:	PROW-368UQZL.docx

**ELABORADO POR:** LÍDER DE CALIDAD OTCI **REVISADO POR:** LÍDER DE CALIDAD CIC'S **APROBADO POR:** RESPONSABLE OTC **PUBLICADO POR:** ASESOR GAPP 1

**1. OBJETIVO**  
 Diseñar estudios o investigaciones que tengan como referente la información de la base predial catastral, en el marco de la misión de la UACFI.

**2. ALCANCE**  
 Inicia con proponer o plantear los temas de investigación a desarrollar, que incluya la definición y concreción del enfoque metodológico de la temática a estudiar y finaliza con la gestión para la publicación de la investigación o estudio.

**3. CONDICIONES ESPECIALES DE OPERACIÓN**  
 Para el desarrollo óptimo de las investigaciones es importante tener en cuenta los siguientes aspectos:  
 a. Cuando se requiere vinculación de personal de apoyo en diferentes áreas, intercambio de información o intercambio de conocimiento proveniente, en parte, de la academia o terceros se dispone de elementos jurídicos como convenios.  
 b. Disponer de la información, actualización y exactitud de forma oportuna, completa y exacta y acceso a las diferentes bases de datos de la

Figura 5. Procedimiento Desarrollo Estudios de Interés Prioritario incorporado en el SGI

**Título:** PROCEDIMIENTO DESARROLLO ESTUDIOS DE INTERÉS PRIORITARIO **01-02-PR-04 Versión 3**

**INFORMACIÓN GENERAL**

Código - Versión:	01-02-PR-04 - v3	Tipo Documento:	PROCEDIMIENTO
Estado:	Vigente	Subsistema:	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL
Proceso:	DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO	Subproceso:	GESTIÓN TÉCNICA DEL CATASTRO
Título Documento:	PROCEDIMIENTO DESARROLLO ESTUDIOS DE INTERÉS PRIORITARIO	Áreas:	OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL
Vigente desde:	23/11/2018	Anexo Socialización:	PROW-368UQZL.docx

**ELABORADO POR:** LÍDER DE CALIDAD OTCI **REVISADO POR:** LÍDER DE CALIDAD CIC'S **APROBADO POR:** RESPONSABLE OTC **PUBLICADO POR:** ASESOR GAPP 1

**2. OBJETIVO**  
 Elaborar estudios e informes de carácter inmediato solicitados por la Dirección de la Unidad y/o propuestos por el Observatorio Técnico Catastral, con la utilización de las diferentes fuentes de información del Distrito Capital.

**3. ALCANCE**  
 Inicia con la planificación para generar respuesta a las solicitudes requeridas o planteadas y finaliza con el envío de la información y/o estudio gestionando su publicación.

**3. CONDICIONES ESPECIALES DE OPERACIÓN**

Todos los estudios e investigaciones propuestos y concertados por el OTC son consignados en el Plan de Acción Institucional – PAI<sup>1</sup>, lo que garantiza el continuo seguimiento al cumplimiento de estos.

En el caso de las actividades 8, 9 y 10: *Identificación de fuentes de información, Aplicación de Técnicas e instrumentos de captura y Generación, construcción, acopio y captura de la información*, respectivamente, son actividades no asociadas directamente a las funciones del OTC, sino que se encuentran definidas dentro de los objetivos de otras áreas misionales de la UAEDC, de tal manera que la información asociada a estas actividades es considerada por el OTC como fuentes de información primaria.

Sin embargo, dentro de los procedimientos establecidos en el SGI se cuenta con el Procedimiento Identificación Fuentes de Información Secundaria código 01-02-PR-03- v1, mediante el cual se establecen fuentes de información no producidas, acopiadas ni generadas por la UAEDC, que conduzcan a la focalización de la dinámica urbana de la ciudad para optimizar el proceso de actualización catastral, de acuerdo con las variables físicas, jurídicas y/o económicas de los predios.

Con lo anterior, el rol de las fuentes de información dentro del OTC es utilitario y no de producción del micro dato.

Figura 6. Procedimiento Identificación Fuentes de Información Secundaria

The screenshot displays a web interface for a process management system. At the top, there is a header with the logo '150000' and the word 'Procesos'. Below this, the main title of the process is 'Procedimiento IDENTIFICACION FUENTES DE INFORMACION SECUNDARIA' with the code '01-02-PR-03 Versión 1'. The interface is divided into several sections:

- INFORMACION GENERAL:** This section contains fields for 'Código - Versión' (01-02-PR-03 -v1), 'Estado' (Vigente), 'Proceso' (PROCEDIMIENTO ESTRATEGICO), 'Título Documento' (PROCEDIMIENTO IDENTIFICACION FUENTES DE INFORMACION SECUNDARIA), 'Vigente desde' (02/01/2017), 'Palabra Clave', 'Tipo Documento' (PROCEDIMIENTO), 'Subsistema' (SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL), 'Subproceso' (GESTIÓN TÉCNICA DEL CATASTRO), 'Área' (OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL), and 'Ámbito Socialización'.
- ESTADOS:** A horizontal bar with four tabs: 'ESTABLECIDO POR', 'REVISADO POR', 'APROBADO POR', and 'PROBADO POR'. The 'PROBADO POR' tab is selected, showing a 'Selección' dropdown.
- OBJETIVO:** A text box stating: 'Establecer las fuentes de información secundaria que conduzcan a la focalización de la dinámica urbana de la ciudad para optimizar el proceso de actualización catastral de acuerdo a las variables físicas, jurídicas y/o económicas de los predios.'
- ALCANCE:** A text box stating: 'Trabaja con la identificación de variables de la base predial, que interrelaciona en la actualización del censo inmobiliario de la ciudad, y permite con la transferencia de la nueva fuente de información a la Gerencia de Información Catastral y/o Infraestructura de Datos Espaciales (GICD).
- CONDICIONES ESPECIALES DE OPERACIÓN:** A section with a heading 'Para asegurar la ejecución exitosa de este procedimiento deberán cumplirse las siguientes condiciones:' followed by a list:
  - 1.1 La fuente de información deberá cumplir como mínimo una de las siguientes características:
    - Información Georeferenciada en el sistema de coordenadas magna única o con posibilidad de georeferenciar.
    - Identificación predial (como CNIP, código de sector catastral, dirección, manzanas inmobiliarias).

<sup>1</sup> Anteriormente, Plan Operativo Anual POA.

Finalmente, los numerales 12 y 13, *Generación de resultados e Intercambio de información*, se surten para dos fines: el primero, orientado al propósito mismo de Observatorio en la producción de reportes estadísticos, análisis, investigaciones y documentos relacionados con la dinámica inmobiliaria de Bogotá que son de interés de la Unidad y la ciudadanía en general. El segundo, acopiar la información de fuentes secundarias que es gestionada mediante convenios y que requiere ser estandarizada o georreferenciada para uso y aprovechamiento de las diferentes áreas de la unidad.

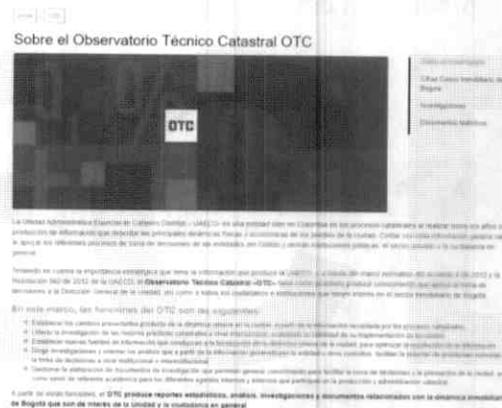
Recomendados



Dentro de la cadena de valor, los convenios se enmarcan como operaciones colaborativas con Universidades, entidades públicas y privadas, que permiten desarrollar documentos e investigaciones que pueden ser consultados directamente por la ciudadanía, a través del vínculo del sitio Web dispuesto en la página Institucional [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

En el enlace destinado al OTC se disponen los estudios relacionados con la dinámica del sector inmobiliario, así como el seguimiento de las dinámicas urbanas y normativas de la ciudad, que pueden ser descargados por el consultante y en caso de requerir mayor profundidad en algún tema de su interés, pueden realizar las consultas directamente con los responsables del producto.

Teniendo en cuenta que las fuentes de información secundarias a las que accede la Unidad se obtienen a través de convenios, estas tienen carácter de confidencialidad y solo puede ser implementado el intercambio a través de la Infraestructura de Datos Espaciales del Distrito Capital – IDECA. La Unidad adicionalmente, hace parte del Portal de Datos Abiertos.



### 5.1 Caracterización del Observatorio Técnico Catastral en la Red de Observatorios

A partir del diagnóstico de los Observatorios Distritales existentes, desarrollado por la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría General y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, destacaron como ejemplar la estructura que la UAECD ha diseñado para el desarrollo del OTC catalogándolo como un observatorio en estado **Activo** perteneciente al **Sector Hacienda**.

## 6. Beneficios y utilidad del funcionamiento del Observatorio para la Unidad

Las funciones planteadas para el OTC le permiten a la Unidad, además del apoyo a la toma de decisiones, contar con mecanismos de gestión de conocimiento con base en investigaciones, seguimiento y monitoreo de la dinámica inmobiliaria de la ciudad atendiendo criterios independientes a fines fiscales.

A través del uso de información primaria gestionada por las áreas competentes dentro de la Unidad, así como de fuentes secundarias gestionadas por el OTC, permite la elaboración de productos que conlleven a detectar mejores prácticas catastrales y de aprovechamiento de información, haciendo uso de técnicas de modelamiento estadístico, econométrico y de minería de datos que permiten explicar los comportamientos de crecimiento urbano y de precios de la propiedad raíz.