FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y CONSERVACIÓN CATASTRAL

GUÍA PARA EL CONSTRUCTOR

— 2 0 1 6 —

CAMACOL
BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

El PODER de CONSTRUIR CIUDADES de CALIDAD

PROPIEDAD INTELECTUAL

La presente obra es una creación intelectual original de naturaleza literaria, de autoría de la **Cámara Regional de la Construcción Camacol Bogotá & Cundinamarca**, la cual se elaboró con los aportes de las personas que integran el equipo de trabajo del gremio y los equipos de cada una de las subdirecciones involucradas en este proyecto por parte del IGAC, quienes validaron su contenido. Esta obra se encuentra protegida por los derechos de autor previstos en la legislación Colombiana contenidos en la Decisión Andina 351 de 1993 y en la Ley 23 de 1982.

La protección legal sobre la presente obra garantiza al autor el amparo de su originalidad, mérito, destinación, paternidad, integridad, condición de creación inédita, modificación, retracto o retiro; además de los derechos patrimoniales que le otorgan el control de los distintos actos de explotación económica directos o autorizados a terceros.

Los contenidos establecidos en esta guía práctica se tomaron con base en el marco normativo que regula cada uno de los procedimientos administrativos que se tratan en esta cartilla.

Las recomendaciones y buenas prácticas fueron producto de las mesas de trabajo conjuntas y la gestión gremial orientada a la eficiencia sectorial.

GERENTE REGIONAL

Martha Cecilia Moreno Mesa
Camacol Bogotá & Cundinamarca

DIRECCIÓN

Lenny Yudith Gómez Portilla
Directora del Departamento Jurídico

COORDINACIÓN

Laura Rojas Alzate
Coordinadora del Departamento Jurídico

Edwin Emir Garzón Garzón
Investigador Jurídico

INFOGRAFIA Y CONTENIDOS

Luis Francisco Villamil García

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Raúl Mauricio Villamil García

AGRADECIMIENTOS

Al equipo técnico del **Instituto Geográfico Agustín Codazzi** en cabeza de Luis Elbert Quevedo Acuña, director de la **Territorial Cundinamarca:** Luis Carlos Ramírez Echavarría, Héctor Pinzón Martín y Julio César Soto Mora.

Febrero de 2016

ABREVIATURAS

CPC — Código de Procedimiento Civil

EAB — Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá

GPS — Sistema Global de Posicionamiento

IGAC — Instituto Geográfico Agustín Codazzi

MAGNA — Marco Geocéntrico Nacional de Referencia

M.I. — Matrícula Inmobiliaria

PND — Plan Nacional de Desarrollo

SIRGAS — Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas

SNR — Superintendencia de Notariado y Registro

CONTENIDO

Presentación

Introducción

Capítulo 1 Generalidades del catastro en Colombia

Capítulo 2 Las solicitudes del proceso de conservación catastral ante el IGAC

Capítulo 3 Buenas prácticas del proceso de conservación catastral

Glosario

PRESENTACIÓN

A partir del trabajo adelantado por la presidencia nacional de **Camacol** desde Marzo de 2.015 en su propósito de buscar soluciones con el apoyo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) mediante reuniones interinstitucionales y agendas de trabajo que garanticen una respuesta eficaz a las solicitudes catastrales del sector constructor, la regional **Bogotá & Cundinamarca** presenta esta cartilla como herramienta de consulta para facilitar la gestión de los tramites que son radicados por constructores, promotores, desarrolladores y demás empresarios del gremio, ante el IGAC.

Esta estrategia tiene como fin servir de apoyo a los afiliados del sector constructor y a la autoridad catastral, para contribuir al mejoramiento y agilidad en la presentación, estudio y aprobación de solicitudes, de acuerdo con lo establecido en la **resolución nacional 070 de 2.011 "Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral".**

La necesidad de esta herramienta pedagógica, surge de las complejidades técnicas y los tiempos asociados a la gestión y aprobación de los trámites relacionados con los proyectos urbanísticos y de construcción y así lograr una mayor eficiencia sectorial a través de la identificación e implementación de buenas prácticas tanto en las empresas del sector como por parte de la autoridad catastral.

INTRODUCCION

Las personas naturales o jurídicas que en el desarrollo de sus proyectos urbanísticos o de construcción requieran realizar procedimientos administrativos relacionados con bienes inmuebles, deben acudir a la autoridad catastral para realizar solicitudes relacionadas con aspectos físicos, jurídicos, económicos y fiscales de los predios; de este modo mantienen al día su información en el inventario catastral y evitan inconvenientes en el saneamiento de los mismos asociados a la incoherencia o errores de información.

Si las autoridades catastrales no cuentan con información técnica y jurídica adecuada, es difícil dar respuestas positivas en tiempos razonables, lo que representa inconvenientes de gestión en los proyectos de construcción; parte del retraso en la aprobación de las solicitudes catastrales se relaciona con deficiencias técnicas en la presentación de la información e inconsistencias entre lo existente en el terreno y lo contenido en los títulos de propiedad.

De acuerdo con lo anterior, esta cartilla es una guía para que el sector constructor profundice en la reglamentación técnica de las solicitudes catastrales y se informe con claridad del tipo de trámites que debe efectuar, así como de cuál es la forma adecuada de presentarlos.

En el capítulo 1 usted encontrará información general sobre el catastro, sus autoridades y jurisdicción en Colombia, así como una referencia general del proceso catastral y sus aspectos normativos. En el capítulo 2 podrá conocer los tipos de procedimientos que se realizan ante el IGAC en el proceso de conservación catastral. En el capítulo 3, encontrará recomendaciones y buenas prácticas para tener en cuenta en el momento de realizar sus solicitudes que le ayudarán a disminuir los tiempos de respuesta. Finalmente dispondrá de un glosario técnico con términos de referencia frecuentemente utilizados en el proceso catastral y sus trámites asociados.

1 El proceso catastral y sus aspectos normativos

1.1 ¿Qué es el catastro?

El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica:

Física: Describe y clasifica el terreno y las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos como planos, mapas u otro producto que cumpla con la misma función.

Jurídica: Identifica la relación entre el sujeto activo del derecho y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

Económica: Es la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Fiscal: Preparación y entrega de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral.

1.2 ¿Cuáles son sus procesos básicos y en qué consisten?

La realización del catastro involucra tres procesos básicos que son: la **formación catastral**, la **actualización de la formación catastral** y la **conservación catastral**.

La **formación** consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio. La información obtenida se registra en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales.

La **actualización de la formación** consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

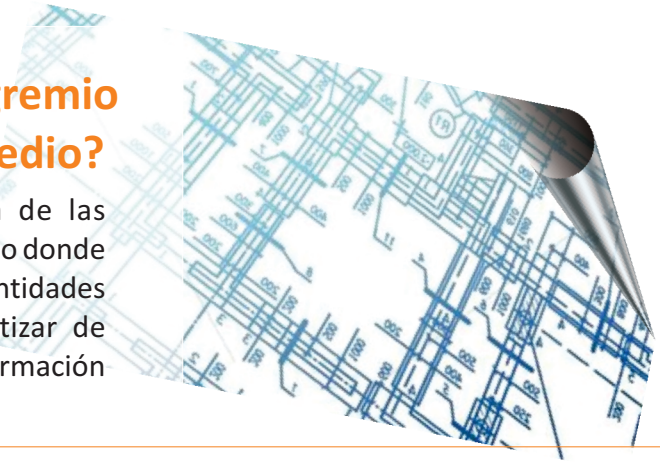
La **conservación** es el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal. Se inicia al día siguiente en el que se inscribe la formación o la actualización de la formación del catastro; se formaliza con la resolución que ordena la inscripción en los documentos catastrales de los cambios que se hayan presentado en la propiedad inmueble.

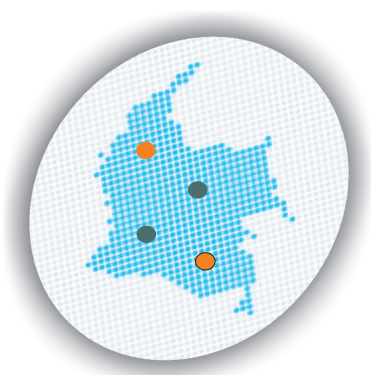
ATENCIÓN

¡ Es en esta última actividad en donde se inscriben la mayor parte de los trámites que realiza el gremio constructor; por ejemplo solicitudes como englobes, desenglobes, enajenaciones, rectificaciones o cambios de uso se relacionan directamente con la actividad de conservación catastral !

1.3 ¿Porqué es importante para el gremio conocer el estado catastral de un predio?

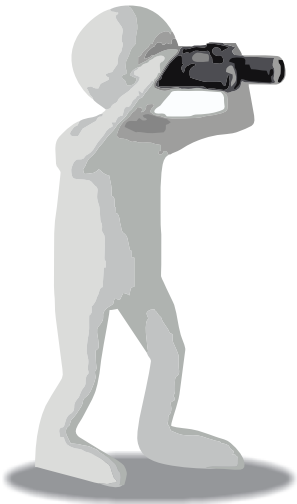
Porque le permite al constructor tener certeza de las características físicas, económicas y jurídicas del predio donde desarrollará su proyecto. Para esto debe acudir a las entidades catastrales, quienes son las encargadas de garantizar de manera oficial la veracidad y coherencia de la información para realizar una adecuada gestión de los mismos.





1.4 ¿Cómo se distribuye la jurisdicción del catastro en el país?

Por medio de **unidades orgánicas catastrales**, que corresponden a las áreas geográficas que conforman las entidades territoriales respectivas, denominadas distritos o municipios.



1.5 ¿Cuáles son las autoridades catastrales en el país?

En Colombia existen cinco autoridades catastrales: Una entidad de carácter nacional que es el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)** y cuatro entidades de carácter descentralizado: La Unidad Especial Administrativa de Catastro de **Bogotá D.C.**; La Dirección de Sistemas de Información y Catastro de **Antioquia;** La Subsecretaría de Catastro de **Medellín** y la Subdirección de Catastro Municipal de **Cali**. Del total el **IGAC** maneja el 66% de la información catastral en el país. **Ver Mapa 1.**

1.6 ¿Quién dicta las normas técnicas de las labores catastrales ?

Todas las labores catastrales definidas por las normas y disposiciones vigentes se sujetan a lo establecido por el IGAC, quien ejerce la labor de vigilancia y asesoría de las autoridades catastrales del país. Además el IGAC tiene la función de mantener informadas y actualizadas a dichas autoridades en materia normativa catastral.

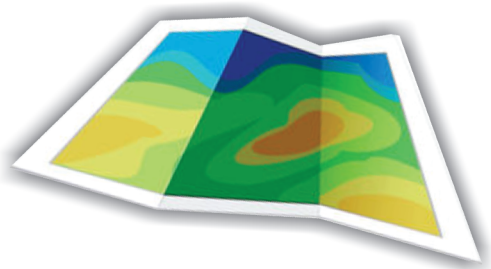
MAPA 1

Autoridades catastrales en Colombia
Participación nacional por predios 2012

Autoridad catastral	No predios	%
Instituto Geográfico Agustín Codazzi	9.707.615	65,94
Unidad Especial Administrativa de Catastro de Bogotá D.C.	2.262.966	15,37
Dirección de Sistemas de Información y Catastro de Antioquia	1.247.805	8,48
Subsecretaría de Catastro de Medellín	858.067	5,83
Subdirección de Catastro Municipal de Cali	645.737	4,38
TOTAL NACIONAL	**14.722.190**	**100,00**

Fuente:
Instituto Geográfico Agustín Codazzi. 2012. Revista Análisis Geográficos No 50 Gestión Catastral: proyectos especiales de Catastro. El Catastro, herramienta para el Ordenamiento Territorial. Estadísticas catastrales 2000-2012. Página 50.

1.7 ¿Qué es el IGAC?



El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia, elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble, realizar el inventario y caracterización de los suelos del país, adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial, capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (Icde), con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial.

El Esquema organizacional del **IGAC** esta compuesto por el consejo directivo, la dirección general, tres subdirecciones (Geografía y Cartografía, Agrología y Catastro) y las direcciones territoriales que a su vez tienen a su cargo las unidades operativas de catastro.

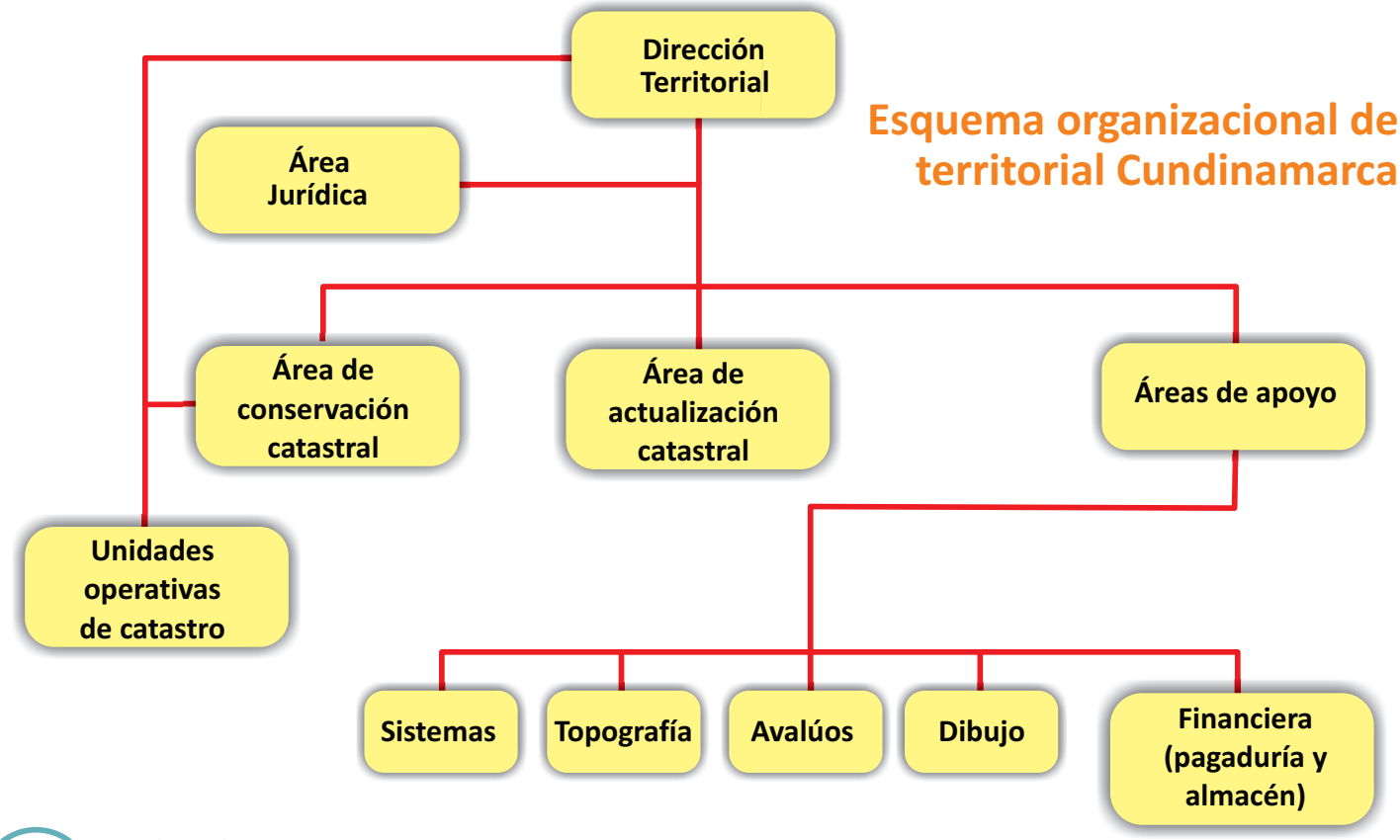
De estas subdirecciones, la de Catastro es la encargada de dirigir y realizar la producción, actualización, custodia, preservación y documentación estandarizadas de los procesos de formación, actualización de la formación, conservación del catastro y avalúos, para administrar el Sistema de Información de Tierras con base en el predio o Sistema de Información Catastral (**SIC**).

Esquema organizacional del IGAC

ATENCIÓN

¡Si hace una solicitud en el IGAC, éstas dependencias son las competentes en relación a las solicitudes catastrales de acuerdo a lo contemplado en la resolución 070 de 2011. En el país hay 22 direcciones territoriales, por lo tanto infórmese en cuál se encuentra su predio !

Esquema organizacional de la territorial Cundinamarca



Ver datos de contacto en:

www.igac.gov.co ▸ nuestra entidad ▸ oficinas de atención al ciudadano

Fuente: Construcción propia - Camacol

Territorial Cundinamarca
Municipios de las unidades operativas de catastro (UOC)

1. UOC DE BOGOTÁ		5. UOC DE GUADUAS	8. UOC DE SOACHA
Albán	Ubaque	Chaguaní	Granada
Anolaima	Une	Guaduas	Sibaté
Beltrán	Viani	Nimaima	Soacha
Bituima	Villapinzón	Nocaima	
Bojacá	Zipacón	Puerto Salgar	9. UOC DE UBATÉ
Cachipay	2. UOC DE FUSAGASUGÁ	Quebrada Negra	Carmen de Carupa
Cáqueza	Arbeláez	Sasaima	Cucunubá
Chía	Cabrera	Útica	Fúquene
Chipaque	Fusagasugá	Vergara	Guachetá
Choachi	Venecia	Villeta	Lenguazaque
Chocontá	Pandi	6. UOC DE LA MESA	Simijaca
Cota	Pasca	Anapoima	Susa
El Rosal	San Bernardo	El Colegio	Sutatausa
Facatativá	Silvania	La Mesa	Tausa
Fómeque	Tibacuy	Puli	Ubaté
Fosca		Apulo	
Funza	3. UOC DE GACHETÁ	San Antonio de	10. UOC DE ZIPAQUIRÁ
Guasca	Gachalá	Tequendama	Cajicá
Guatavita	Gachetá	Tena	Cogua
Guayabal de Síquima	Gama	Viotá	Gachancipá
Guayabetal	Junín	7. UOC DE PACHO	Nemocón
Gutiérrez	Medina	Caparrapí	Sesquilé
La Calera	Paratebueno	El Peñon	Sopó
La Vega	Ubalá	La Palma	Suesca
Machetá		La Peña	Tabio
Madrid	4. UOC DE GIRARDOT	Pacho	Tocancipá
Manta	Agua de Dios	Paime	Zipaquirá
Mosquera	Girardot	San Cayetano	
Quetame	Guataquí	Supatá	11. UOC DE AMAZONAS
Quipile	Jerusalem	Topaipí	
San Francisco	Nariño	Villagómez	
San Juan de Rio Seco	Nilo	Yacopí	
Subachoque	Ricaurte		
Tenjo	Tocaima		
Tibirita			

1.8 ¿El IGAC es la única autoridad catastral a donde debo dirigirme cuando realizo una solicitud?

No, usted debe tener en cuenta que si su predio se encuentra en jurisdicción de uno de los catastros descentralizados; es decir los catastros de las ciudades de Bogotá, Medellín y Cali o en el Departamento de Antioquia, deberá acudir a ellos.

En el caso de las regionales de Camacol, **Bogotá y Cundinamarca** está bajo la jurisdicción del IGAC para los municipios fuera de Bogotá y del Catastro de Bogotá para los predios localizados en la ciudad. En **Antioquia**, los predios localizados fuera de la ciudad de Medellín están bajo la jurisdicción del Catastro de Antioquia y el Catastro de Medellín atiende los predios localizados en su perímetro. Para la regional **Valle** los predios de la ciudad de Cali los atiende el catastro de Cali y el resto de los municipios el IGAC. Todas las demás regionales están bajo la jurisdicción del IGAC. **Ver Mapa 2**.

No olvide que aunque cada autoridad catastral es autónoma en algunos procedimientos y pueden adoptar diferentes métodos técnicos para las labores catastrales, es el IGAC quien ejerce las labores de asesoría y vigilancia de las demás autoridades catastrales del país.

Lo anterior significa que en caso de incumplimiento, contravención o error sobre la aplicación de las normas técnicas en los procedimientos catastrales (formación, actualización de la formación y conservación) por parte de las entidades descentralizadas, el IGAC formulará por escrito las observaciones pertinentes para que la autoridad catastral correspondiente dé cumplimiento, modifique o haga la corrección pertinente en los respectivos procesos de catastro.

Relaciones de interés gremial y las autoridades catastrales

ANTIOQUIA

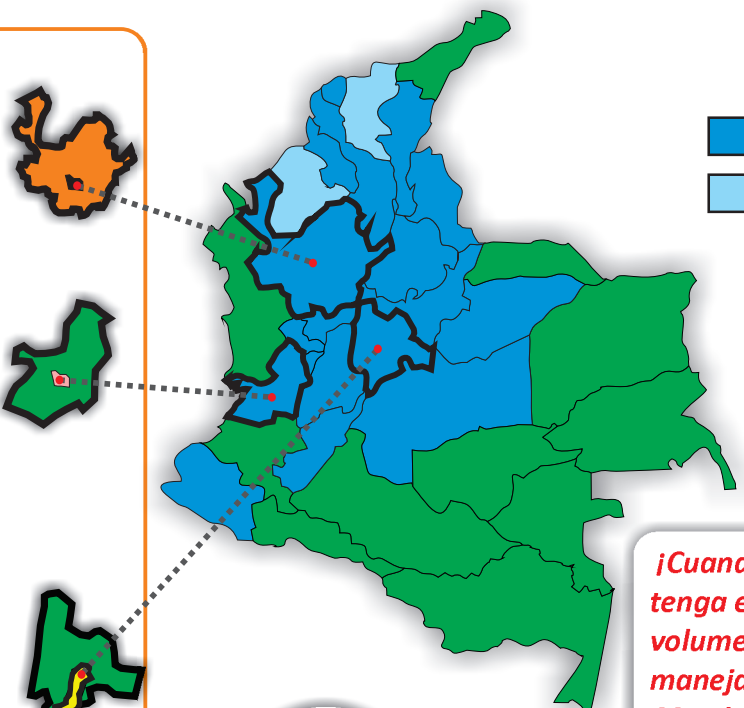
- Dirección de Sistemas de Información y Catastro de Antioquia
- Subsecretaría de Catastro de Medellín

VALLE

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Subdirección de Catastro Municipal de Cali

BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Unidad Especial Administrativa de Catastro de Bogotá D.C.



MAPA 2

CAMACOL

- Regionales
- Seccionales

ATENCIÓN

¡Cuando realiza una solicitud, tenga en cuenta que debido al volumen de Información que maneja el IGAC (9'707.615, el 66% de los predios del país) se puede generar congestión!

1.9 ¿Qué normas principales lo rigen?

En Colombia, las normas catastrales que se habían venido implementando a través del tiempo tenían como principal objeto el uso de la información para fines fiscales por medio de normas dispersas y sin un criterio técnico unificado; sin embargo esto cambió a partir de la expedición de la **Ley 14 de 1983**.

Esta ley, fortaleció el proceso catastral en el país e implementó las bases de sus procesos básicos de **formación**, **actualización de la formación** y **conservación**, generando información territorial para uso de las autoridades y la ciudadanía en general.

A partir de esta ley se expidieron: la **resolución 2555 de 1.988** y la **resolución 070 de 2.011** cuyo objetivo ha sido actualizar la normatividad técnica relacionada con la actividad catastral; específicamente **la resolución 070 de 2.011** realiza ajustes acordes con las nuevas tecnologías para lograr mayor eficiencia y confiabilidad para los usuarios, además de actualizar y ajustar las disposiciones sobre los procesos de **formación**, **actualización de la formación** y **conservación catastral** dentro del territorio nacional.

1.10 Aspectos normativos

Si bien, la normatividad técnica del catastro es reciente, sus antecedentes jurídicos son más amplios y tienen su origen casi al mismo tiempo con la vida republicana del país. A continuación se muestra una reseña general informativa de las normas fundamentales:

Aspectos normativos

1939

Leyes 62 y 65
Congreso de la República

Unifica los sistemas y prepara la organización del Catastro Nacional. Establece que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por intermedio de la Sección Nacional de Catastro, tendrá la dirección técnica y el control del Catastro en toda la República. La Ley 62 le asigna la tarea de deslindar y amojonar las entidades territoriales y la Ley 65 le atribuye la dirección técnica y el control del catastro en todo el territorio nacional, con facultades para dictar normas sobre formación y renovación del catastro y determinar los factores que han de tenerse en cuenta para los avalúos de inmuebles. Abre el funcionamiento de las oficinas de catastro en las capitales departamentales, intendenciales y comisariales.

1940

Decreto 1301
Presidencia de la República

Reglamentario de la Ley 65, constituido en el Estatuto Orgánico del Catastro Técnico que debería adelantarse sobre las siguientes bases: Conexión entre el catastro y el Registro de Instrumentos públicos; facultades para dictar normas técnicas sobre formación, renovación y rectificación del catastro y los factores determinantes del avalúo catastral.

1942

Decreto 1146
Presidencia de la República

Se entrega al Instituto Geográfico Militar la dirección técnica y el control de los procesos de conservación, con facultades para dictar normas de procedimiento y reglas de funcionamiento de las entidades encargadas de la conservación.

1948

Ley 182
Congreso de la República

Crea el régimen de propiedad horizontal; impone al catastro la obligación de diseñar un tratamiento especial para la inscripción catastral de las unidades inmobiliarias, de manera que pueda conservarse y mantenerse la conexión de dichas unidades con el predio matriz.

1953

Decreto 2317
Junta militar de gobierno

Ordena el aumento de un porcentaje automático cada año para los avalúos.

1957

Decreto Ley 290
Junta Militar de Gobierno

Crea el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; clasificó las tierras del país en 4 clases o tipos y obligaba a los propietarios de predios rurales mayores de 50 hectáreas a utilizar las tierras en cultivos agrícolas en porcentajes según el tipo de tierras.

1963

Decreto 2895
Presidencia de la República

Autoriza la realización de auto-avalúos por motivaciones diversas.

1970

Decreto 1250 y 2156
Presidencia de la República

Expiden regulaciones para el catastro, específicamente en la interrelación catastro - registro y la matrícula inmobiliaria. Establece que los avalúos de los inmuebles industriales o agrícolas será unitario. Implementa que a cada folio de matrícula inmobiliaria le corresponde una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar.

Aspectos normativos

1973

Ley 4
Congreso de la República

Reforma agraria. Se toman determinaciones sobre el catastro en relación con el valor del predio. Introduce para el catastro los siguientes conceptos: Fijar el valor del terreno para los fines de la renta presuntiva sin tener en cuenta los aumentos de precio atribuidos al desarrollo industrial, urbano o turístico de la zona donde este situado; prescindir de cualquier coeficiente que afecte el precio de la unidad de medida en función del tamaño de los predios; discriminar en el autoavalúo tanto el valor del terreno como el de las construcciones, cultivos permanentes y semipermanentes y demás mejoras que afecten el avalúo del precio.

1983

Ley 14
Congreso de la República

Dicta normas sobre el catastro para el fortalecimiento de los fiscos de las entidades territoriales, introduciendo modificaciones de fondo en el manejo de los impuestos regionales y locales. Asigna al IGAC la responsabilidad de la elaboración de las normas técnicas catastrales.

1983

Decreto Reglamentario 3496
Presidencia de la República

Reglamentario de la Ley 14. Determina las funciones de las autoridades catastrales, dicta disposiciones sobre avalúos y otras relacionadas con actividades catastrales.

1986

Decreto de ley 1333
Presidencia de la República

Código de régimen municipal; en su artículo 173 dice que las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles y en su artículo 181, dice que en ningún caso los inmuebles por destinación harán parte del avalúo catastral.

1988

Resolución 2555
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Por la cual se reglamenta la Formación, Actualización de la Formación y Conservación del Catastro Nacional. Unifica disposiciones sobre los procesos catastrales.

Aspectos normativos

1990

Ley 44
Congreso de la República

Expide normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario.

2010

Instruccion Administrativa Conjunta 01 (IGAC) Y 11 (SNR)
Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Superintendencia de Notariado y Registro

Dicta directrices sobre las solicitudes de actualización y/o aclaración de áreas y/o linderos de inmuebles

2011

Resolución 070
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Reglamenta, actualiza y ajusta la normatividad técnica relacionada con los procesos catastrales (Formación, Conservación y Actualización) apoyándose en el marco jurídico vigente e incluye el uso de medios tecnológicos para el intercambio de información y su utilización por parte de las autoridades catastrales. Implementa el Número Predial Nacional.

2012

Resolución 1008
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral. Define su marco metodológico considerando el ordenamiento jurídico vigente y las diferencias que pueden existir catastralmente entre entidades territoriales y entre autoridades catastrales, incluidos sus niveles de desarrollo y necesidades. Se dirige a las autoridades catastrales descentralizadas, así como a las Direcciones Territoriales y Unidades Operativas del IGAC.

2012

Resolución 1055
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Modificatoria parcialmente de la Resolución 070 de 2011

2013

Resolución 829
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Modifica los artículos 65, 159 y 160 de la Resolución 70 del 2011 y el artículo 22 de la Resolución 1055 de 2012, con el propósito de establecer que las autoridades catastrales iniciarán la implementación del Número Predial Nacional en sus bases de datos (gráfica y alfanumérica) y que su uso será obligatorio.

NOTAS

2 Las solicitudes del proceso de conservación catastral ante el IGAC

De las tres actividades del proceso catastral:

Proceso Catastral
- Formación
- Actualización de la formación
- **Conservación**

Es en la actividad de **Conservación**, en donde se inscriben las solicitudes catastrales que realiza el gremio constructor, las cuales se dividen en dos tipos:

Solicitudes Catastrales de la conservación

- **A Mutaciones**
  - 1 Clase
  - 2 Clase
  - 3 Clase
  - 4 Clase
  - 5 Clase
- **B Trámites**
  - 1 Rectificación
  - 2 Complementación
  - 3 Cancelación
  - 4 Modificación

A continuación usted encontrará una descripción de su naturaleza y los requisitos para efectuarlas:

A Mutaciones catastrales

Implican cambios en los aspectos físicos, jurídicos o económicos de un predio.

Se clasifican en cinco clases:

1 Primera clase

Cambio de Propietario o poseedor.

2 Segunda clase

Cambio en los linderos del predio por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor.

3 Tercera clase

Cambio en los predios por nuevas edificaciones o construcciones o demoliciones de éstas.

4 Cuarta clase

Cambio en el avalúo del predio por modificación de su aspecto económico ya sea ordenado por la ley o producto de autoavalúo de acuerdo a lo contemplado en las normas.

5 Quinta clase

Ocurren como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declaradas u omitidas durante los procesos de formación o actualización de la formación catastral.

2.2 ¿Cuáles son los requisitos para solicitar mutaciones?

1

Mutación de Primera Clase - Actualización de Propietario:

- Copia de la escritura pública o sentencia, debidamente registrada.
- Copia del certificado de tradición y libertad reciente y/o formulario de calificación (no mayor a 90 días).

2

Mutación de Segunda Clase - Englobe o Desenglobe:

- Copia de la escritura pública, sentencia, o cualquier otro instrumento público donde se segreguen o engloben inmuebles .
- Certificado de tradición y libertad reciente (no mayor a 90 días) del predio matriz (de mayor extensión) y/o formulario de calificación del instrumento registrado .
- Copia del plano del levantamiento topográfico o plano del loteo con el cual se otorga la licencia de división si existe.
(Ver artículo 153 de la resolución 070 de 2011).

Mutación de Tercera Clase - Incorporación de construcción ó demolición de éstas

3

- Solicitud escrita donde manifiesta la incorporación de la construcción en la cual incluya teléfono de contacto, mail y dirección, referenciando municipio y número predial.

4

Mutación de Cuarta Clase - Autoestimación de avalúo:

Según el Capítulo V de la Resolución 070 de 2011, es el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras, de presentar antes del 30 de junio de cada año ante la correspondiente autoridad catastral, la autoestimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere oficina de catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal. Este trámite sólo puede solicitarse por los propietarios o poseedores, quienes deberán suministrar la siguiente información:

- Solicitud escrita de la revisión del avalúo de su predio informando las vigencias sobre las cuales se hace la petición, indicando: nombre e identificación del solicitante, ubicación y dirección del predio o nombre si es rural, número predial, área del terreno, área de construcción y/o edificación, autoestimación del avalúo del terreno y de las edificaciones.
- Si el solicitante no es el propietario debe anexarse un poder a quien lo solicita.
- Demostrar que el avalúo catastral fijado, no se ajusta a las características y condiciones del predio, anexando pruebas como planos,certificados de autoridades administrativas, aerofotografías,escrituras públicas. La declaración de la autoestimación podrá acompañarse de pruebas que la fundamenten, por cambios físicos, valorización, o cambios de uso.

¡ Recuerde que la inscripción catastral de los autoavalúos se efectúa el último día del año de la presentación y su vigencia fiscal será al primero de enero del año siguiente !

Autoavalúo — ***Valor mínimo = Avalúo catastral***
Valor máximo = Valor comercial

5 Mutación de Quinta Clase - Inscripción de Predios o Mejoras:

- Copia de la escritura pública, sentencia o título de adjudicación.
- Copia del certificado de tradición y libertad y/o formulario de calificación reciente (no mayor a 90 días).
- Para los casos de títulos de adjudicación el plano del mismo expediente.

Esta mutación ocurre como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación catastral o la actualización de la formación del catastro.

¡ No olvide que la inscripción catastral de construcción se efectúa en la fecha de la resolución que la reconoce, no de los títulos que la mencionan.

B Trámites catastrales

Son solicitudes relacionadas con actualización de la información de las bases de datos catastrales.

Hay cuatro tipos:

1. **Rectificación:** Es la corrección en la inscripción catastral de un predio, de los errores en los documentos catastrales, de oficio o a petición de parte.

2. **Complementación:** Es información útil que se incorpora a la base de datos catastral, diferente de mutaciones o rectificaciones y se realiza por acto administrativo motivado.

3. **Cancelación:** Es cuando por orden legal, judicial o administrativa se cambia un predio de una unidad orgánica catastral a otra. Cuando por causas naturales o fuerza mayor el predio desaparezca a petición de parte se cancelará el predio de la base de datos catastral por acto administrativo motivado.

4. **Modificación de la inscripción catastral:** Es el cambio originado en la inscripción de predios de una unidad orgánica catastral, por actos administrativos expedidos por los entes territoriales que modifican la información catastral debido al ordenamiento de sus territorios.

2.3 ¿Cuáles son los requisitos para solicitar los trámites?

1 Rectificación - Actualización y/o aclaración de cabida y linderos

Se solicita cuando hay incongruencia entre la cabida y/o linderos citados en el título a registrar y los consignados en la matrícula inmobiliaria o en los antecedentes que se encuentran en la oficina de registro de instrumentos públicos. Según la instrucción administrativa conjunta IGAC 01 - SNR 11 del 20 de Mayo de 2010, los casos cuando se presenta la necesidad de actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles son:

- **Necesidad de precisar los linderos técnicamente:** Emisión del acto administrativo individual, que servirá de base para realizar escrituras públicas de aclaración de cabida y linderos, ***siempre y cuando no se modifique la ubicación y forma del predio.***

Requisitos documentales:

- Copia de la escritura pública, sentencia o título de adjudicación, donde se describan los linderos y cabida del predio según la anotación que señale el folio de matrícula inmobiliaria.
- Copia del certificado de tradición y libertad reciente (no mayor a 90 días).

- **Linderos confusos e inexistentes físicamente:** Emisión del acto administrativo individual, que servirá exclusivamente para efectos catastrales creando la necesidad de acudir al pronunciamiento judicial a través de sentencia definitiva, producto del proceso de deslinde y amojonamiento establecido en los artículos 460 y siguientes del CPC.

- **Áreas mal calculadas:** Emisión del acto administrativo individual, que servirá de base para realizar escrituras públicas de aclaración de cabida y linderos.

¡ Tenga en cuenta que el nuevo plan de desarrollo (Ley 1753 del 2015) estableció un procedimiento para correcciones y/o aclaraciones de cabida y linderos, en procesos de actualización catastral no en conservación !

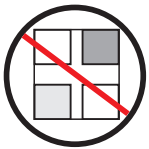
2 Complementación - Complementación de la información catastral

La información que sea útil para garantizar la integridad de la base de datos catastral, diferentes a las mutaciones o rectificaciones, se incorporará por acto administrativo motivado, que no requiere notificación ni publicación. Hace referencia a la información jurídica (números de identificación del propietario, nomenclatura y cambio de formato de la matrícula inmobiliaria)

Requisitos documentales: (dependiendo de la situación)

- Copia de la escritura pública.
- Copia del certificado de tradición y libertad y/o formulario de calificación reciente (no mayor a 90 días).
- Boletín o certificación de nomenclatura.

3 Cancelación - Cancelación de inscripciones catastrales



Cuando por orden legal, judicial o administrativa se deba cambiar un predio de una unidad orgánica catastral a otra, se cancela el predio en la base de datos respectiva y simultáneamente se inscribe en la base de datos catastral correspondiente a la otra unidad orgánica catastral, o cuando por causas naturales o fuerza mayor desaparezca el predio.

Requisitos documentales:

- Solicitud escrita o verbal del interesado identificando el municipio y número predial.
- Certificado de tradición y libertad y/o formulario de calificación.
- Escritura pública, sentencia o título de adjudicación.

4

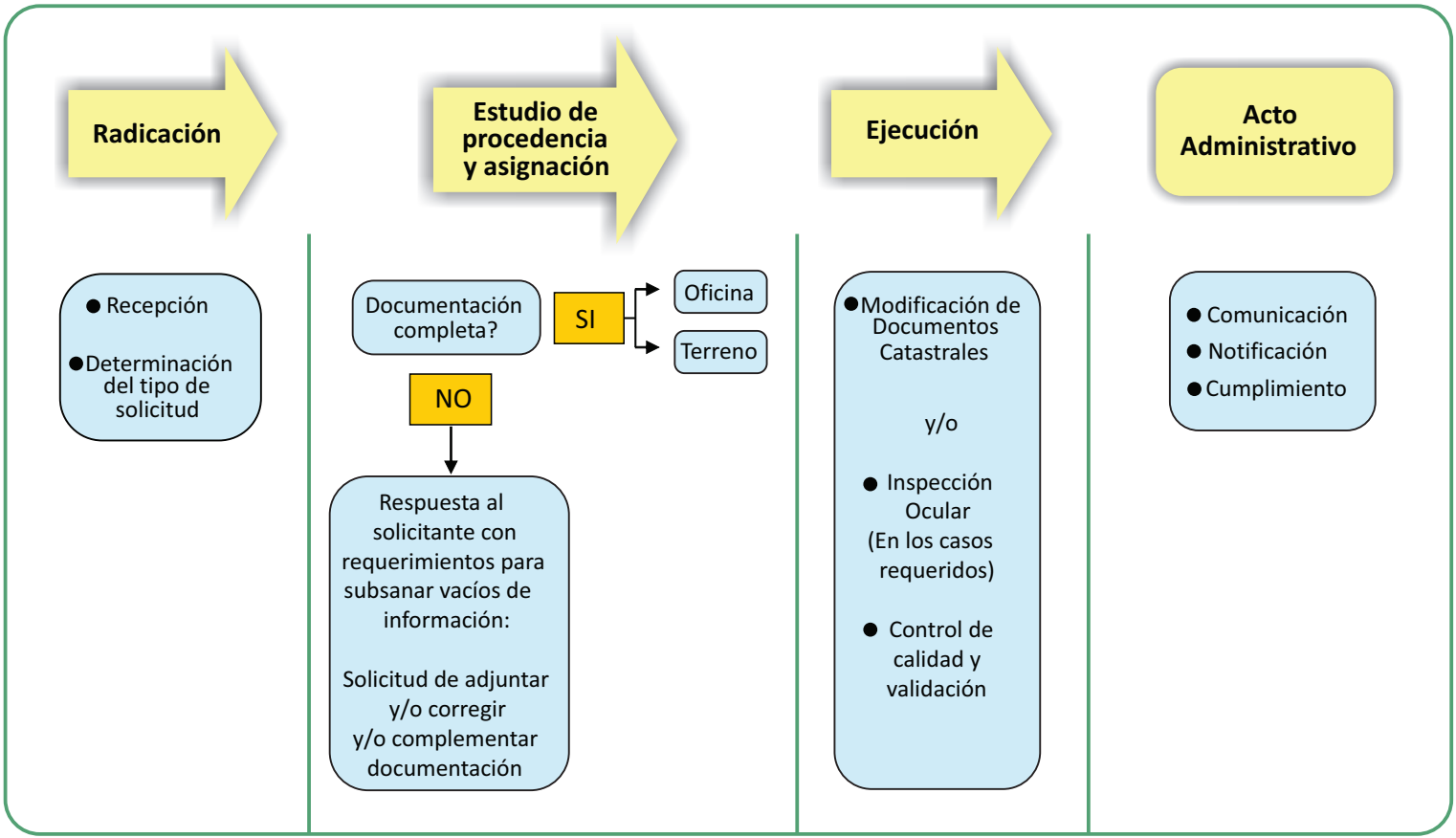
Modificación - Modificación de la inscripción catastral

Son los cambios originados en la inscripción de predios de una unidad orgánica catastral, por actos administrativos expedidos por las entidades territoriales y que tienen injerencia en la información catastral, en cuanto modifican el ordenamiento de sus territorios como por ejemplo, la modificación de perímetro urbano.

Requisitos documentales:

- Acuerdo donde se exponga la modificación de los trazados del perímetro urbano.

2.4 ¿Qué proceso sigue una solicitud de conservación catastral una vez radicada?



Tenga en cuenta qué actuaciones se notifican de forma personal y cuáles no, de acuerdo a lo establecido en el artículo 151 de la Resolución 070 de 2011 (Modificado por la resolución 1055 de 2012):

Artículo 151. Notificaciones. En el trámite de conservación catastral:

No se notifican personalmente y por consiguiente se entenderán notificadas el día en que se efectúe la correspondiente anotación en el documento catastral pertinente, las siguientes providencias:

- ☑ Las que decidan mutaciones de primera clase.
- ☑ Las que decidan mutaciones de segunda clase y no hayan terceros interesados o afectados.
- ☑ Las que decidan mutaciones de cuarta clase, ocurridas como consecuencia de los reajustes anuales ordenados conforme a la ley.
- ☑ Las que decidan rectificaciones, que no incidan en el avalúo catastral y/o no haya terceros interesados o afectados.
- ☑ Las que decidan sobre las modificaciones a que se refiere el artículo 121 de esta resolución, cuando no incidan en el avalúo catastral y/o no haya terceros interesados o afectados. (El artículo 121 se refiere a actos administrativos de entidades territoriales que modifiquen su territorio).

Se notificarán personalmente y subsidiariamente por aviso, las siguientes providencias:

- ☑ Las que decidan mutaciones de segunda clase, cuando hayan terceros interesados o afectados.
- ☑ Las que decidan mutaciones de tercera clase y de quinta clase.
- ☑ Las que decidan mutaciones de cuarta clase, por auto-estimaciones del avalúo catastral.
- ☑ Las que decidan rectificaciones, que incidan en el avalúo catastral y/o haya terceros interesados o afectados.
- ☑ Las que decidan sobre las cancelaciones a que se refiere el artículo 120 de esta Resolución. (cuando por fuerza mayor o causas naturales desparezca el predio).
- ☑ Las que decidan sobre las modificaciones a que se refiere el artículo 121 de esta Resolución, cuando incidan en el avalúo catastral y/o haya terceros interesados o afectados. (El articulo. 121 se refiere a actos administrativos de entidades territoriales que modifiquen su territorio).

3 Buenas prácticas

La rapidez y eficiencia para obtener una respuesta positiva cuando se realiza una solicitud ante la autoridad catastral, depende en gran medida de el conocimiento que se tenga de los requisitos que dichas solicitudes exigen, así como de la calidad de la información que se suministra como soporte.

De acuerdo a lo anterior, presentamos a continuación algunas recomendaciones que contribuyen en ese sentido, para que usted las ponga en práctica. Estas recomendaciones están divididas en tres clases:

Buenas Prácticas

- **De tipo administrativo** — Sugerencias de tipo procedimental a tener en cuenta por la autoridad catastral y por los solicitantes.
- **Soporte documental** — Recomendaciones relacionadas con la importancia de verificar la calidad y coherencia de la información que suministra a la autoridad catastral de su predio.
- **De tipo técnico** — Consejos prácticos sobre aspectos claves que debe tener en cuenta para la elaboración de los levantamientos y planos topográficos a anexar en sus solicitudes, para que estén acorde a lo exigido en la resolución 070 de 2.011.

3.1 Recomendaciones de tipo administrativo

A Para la autoridad catastral

Creación de una ventanilla de atención calificada que permita prestar apoyo técnico especializado a los usuarios y suministrar información específica en cuanto a requisitos y procedimientos de las solicitudes que incluya el seguimiento al estado de aprobación de las mismas.

Establecimiento de protocolos para cada uno de los procedimientos administrativos en los que se definan de forma ordenada y sistemática las actividades que deben realizarse y los canales de comunicación entre las distintas dependencias en forma coherente, para conocer con mayor certeza los tiempos de respuesta a los usuarios.

Mejorar la infraestructura logística y operativa para disminuir los tiempos de asignación y ejecución de visitas de terreno.

Implementación de un proceso de revisión previa a la radicación que brinde orientación y acompañamiento a quienes inician una solicitud para disminuir los retrasos en la aprobación, debido a documentación incompleta o incoherente.

Implementación de canales de información más amplios que faciliten el flujo de información, disminuyan tiempos de respuesta y mejoren la agilidad en la atención de requerimientos a través de utilidades como: acceso a formularios en línea, descarga de listas de chequeo, consulta electrónica de requisitos, revisión del historial del proyecto o comunicaciones virtuales entre la entidad catastral y el usuario.

Creación de jornadas de servicio donde se agilice la aprobación de solicitudes acercando a funcionarios encargados del trámite y solicitantes.

B Para los usuarios:

Contemple dentro de los cronogramas de sus proyectos, el tiempo suficiente para las solicitudes catastrales, ya que pueden ser requisitos para otros trámites; la demora en la respuesta por parte de la autoridad catastral, le significará retrasos.

Asegúrese de que todos los predios de su interés estén incorporados en catastro con información actualizada; esto lo puede hacer a través de la certificación catastral.

Asesórese debidamente y busque apoyo en personal profesional que atienda con celeridad los requerimientos técnicos y jurídicos que le hace la autoridad catastral; la idoneidad de quien realiza labores técnicas como planos y levantamientos, así como el acompañamiento a las solicitudes, asegura que la información remitida a la autoridad catastral cumpla con los requisitos necesarios para que su solicitud sea aprobada.

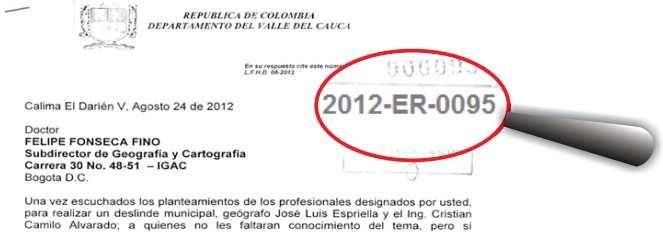
Si está en el proceso de compra de un inmueble para adelantar su proyecto, verifique que los linderos del mismo se encuentran correctamente identificados en los títulos de propiedad y en los documentos técnicos de soporte, los cuales deben coincidir con lo existente en el terreno.

Es deseable que al iniciar su proyecto de construcción, revise los soportes cartográficos de su predio; éstos deben ser coherentes con los títulos de propiedad y el certificado de tradición, en cuanto a la descripción de linderos y área; si esto no sucede, se recomienda hacer una escritura aclaratoria protocolizando el último plano ejecutado o realizando uno nuevo.

En la ejecución de planos topográficos prefiera personas especializadas en el tema predial con experiencia en la elaboración de cartografía con fines catastrales; exija la tarjeta profesional al responsable del levantamiento topográfico y verifique su vigencia en los respectivos consejos nacionales profesionales.

Al contratar un levantamiento topográfico, asegúrese que quien hará el trabajo, realice una inspección previa al terreno, para que los linderos queden claramente establecidos; en la medida de lo posible, suministre información secundaria básica como referencia que describa su predio lo mejor posible: título de propiedad, certificado de tradición, planos anteriores o planchas oficiales. De ésta manera minimizará errores en las áreas y linderos que arroje el levantamiento.

El IGAC a través de su número de radicación identifica el tipo de solicitud que usted realiza; téngalo en cuenta por que facilita el seguimiento a su trámite.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

2012-ER-0095

Calima El Darién V, Agosto 24 de 2012

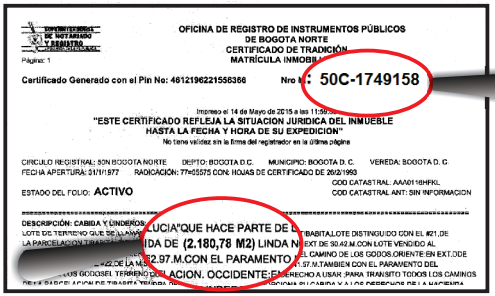
Doctor
FELIPE FONSECA FINO
Subdirector de Geografia y Cartografia
Carrera 30 No. 48-51 – IGAC
Bogota D.C.

Una vez escuchados los planteamientos de los profesionales designados por usted, para realizar un deslinde municipal, geógrafo José Luis Espriella y el Ing. Cristian Camilo Alvarado; a quienes no les faltaran conocimiento del tema, pero si

3.2 Recomendaciones de soporte documental

Realice un estudio de títulos juicioso y verifique la coherencia de la información física y jurídica que aparece tanto en los títulos de propiedad como en el certificado de matrícula inmobiliaria, así como en los soportes cartográficos con que cuenta; lo anterior es fundamental para evitar contratiempos en su solicitud.

CERTIFICADO DE M.I.


OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBI

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 4612196221556366 Nro M: 50C-1749158

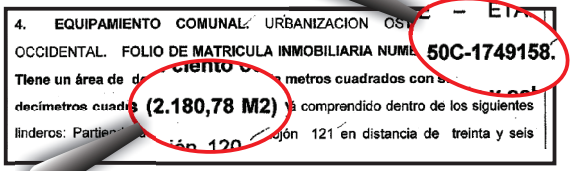
Impreso el 14 de Mayo de 2015 a las 11:59:

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50N BOGOTA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C
FECHA APERTURA: 31/1/1977 RADICACIÓN: 77-65575 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 26/2/1993
COD CATASTRAL: AAA0116HFKL
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

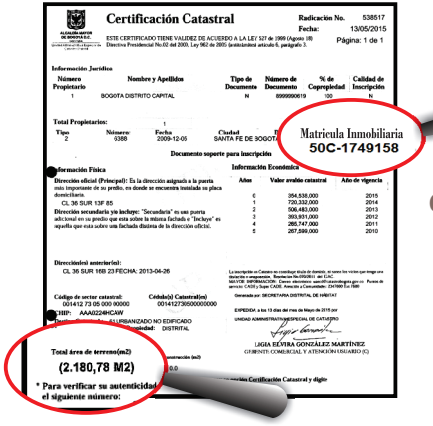
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
LUCIA"QUE HACE PARTE DE L TABITA,LOTE DISTINGUIDO CON EL #21,DE
LA PARCELACION ETA IDA DE (2.180,78 M2) LINDA N EXT DE 30.42 M.CON LOTE VENDIDO AL
EL CAMINO DE LOS GODOS.ORIENTE:EN EXT.DDE
2.97.M.CON EL PARAMENTO 57.M.TAMBIEN CON EL PARAMENTO DEL
LOS GODOS.EL TERRENO DEL ACION. OCCIDENTE:E ERECHO A USAR PARA TRANSITO TODOS LOS CAMINOS

TITULO O ESCRITURA


4. EQUIPAMIENTO COMUNAL URBANIZACION OS E – ETA
OCCIDENTAL. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUME 50C-1749158.
Tiene un área de d ciento c metros cuadrados con s y el
decímetros cuad (2.180,78 M2) comprendido dentro de los siguientes
linderos: Partie ión 120 ojón 121 en distancia de treinta y seis

Es muy importante verificar que el área del inmueble que aparece en el plano topográfico sea igual en el certificado de tradición, en la escritura o título de propiedad y en la certificación catastral. Estos valores deben coincidir.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL


Certificación Catastral

Radicación No. 538517
Fecha: 13/05/2015
Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (anteriormente artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	N	899999061	100	N

Total Propietarios: 1

Tipo	Número	Fecha	Ciudad
2	0388	2009-12-05	SANTA FE DE BOGOTA

Documento soporte para inscripción

Matricula Inmobiliaria
50C-1749158

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 36 SUR 13F 85

Dirección secundaria y/o Indexpv: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada o "Indexpv" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	354,538,000	2015
1	720,332,000	2014
2	506,483,000	2013
3	393,931,000	2012
4	265,747,000	2011
5	267,599,000	2010

Direccion(es) anterior(es):
CL 36 SUR 16B 23 FECHA: 2013-04-26

Código de sector catastral: 001412 73 05 000 00000
Cédula(s) Catastral(es): 001412736500000000
CHIP: AAA0224HCAW
URBANIZADO NO EDIFICADO
Jurisdicción: DISTRITAL

Total área de terreno(m2)
(2.180,78 M2)

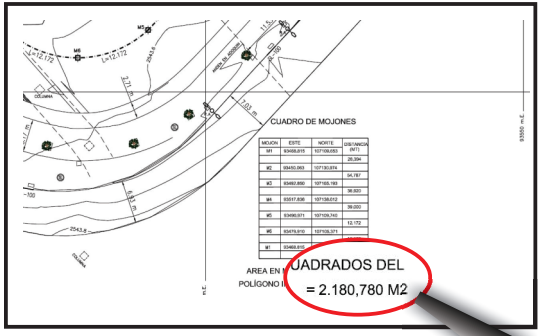
* Para verificar su autenticidad el siguiente número:

Generado por: SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT

EXPEDIDA a los 13 días del mes de Mayo de 2015 por
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

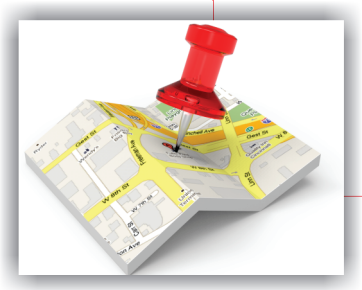
LIGIA ELVIRA GONZÁLEZ MARTÍNEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN USUARIO (C)

PLANO



Consulte la plancha catastral donde se localiza el predio; esto le permite verificar su localización cartográfica utilizando el número predial de identificación catastral .

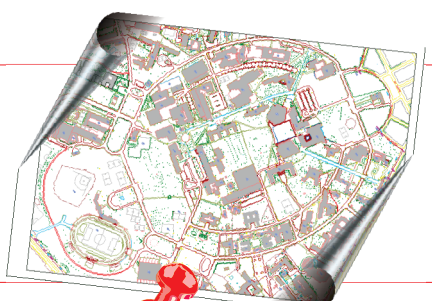
Revise muy bien en los títulos de propiedad la descripción de linderos, colindancias, y áreas, así como las posibles restricciones que tenga el predio como servidumbres, accesos, afectaciones, etc.



Verifique toda la información existente del predio: planos anteriores, calidad y precisión de los mismos, plano catastral, datos existentes en la oficina de planeación del municipio, certificado catastral y el de tradición y libertad.

Si después de verificar los datos anteriormente descritos, se requiere un levantamiento topográfico, es importante que se realice un plan de trabajo para determinar acciones que se deben seguir en la obtención de información física y jurídica coherente del predio.

Es probable que para poder continuar su solicitud requiera por ejemplo: la elaboración de una escritura aclaratoria o hacer un replanteo en terreno de los linderos que aparecen en los títulos; por lo tanto se recomienda programar adecuadamente la ejecución de las actividades que lleven al cumplimiento de los requisitos técnicos mínimos solicitados por las autoridades catastrales.

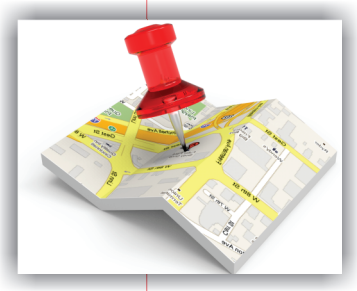


Recuerde que si debe realizar la descripción de linderos en un título de propiedad, ésta debe ser lo más clara posible; evite utilizar descripciones ambiguas, costumbristas o tradicionales y hágalo utilizando un plano topográfico. Describa los linderos mencionando los mojones que conforman el polígono, así como las distancias entre los mismos y si es posible incluya datos adicionales como las coordenadas de los puntos, el rumbo o azimut de los alineamientos y el sistema de referencia utilizado.

No olvide que en los casos de rectificación de área y/o linderos, de conformidad con el contenido del acto administrativo individual y según sea aplicable a cada caso, el peticionario debe adelantar el proceso judicial o gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos.

Si solicita una mutación de segunda clase (englobe o desenglobe) se recomienda anexar:

Plano del loteo o urbanización en medio digital (formato *.dwg o *.shp) referenciado al sistema MAGNA-SIRGAS,incluyendo en diferentes capas la localización general del predio y en planta, cada una de las torres y pisos.
(Ver anexo 1)



Memoria de La propiedad Horizontal en una tabla dinámica (*.xls) donde se incluya la información general del predio matriz y se registren cada una de las unidades prediales con su componente físico y jurídico.
(Ver anexo 2)

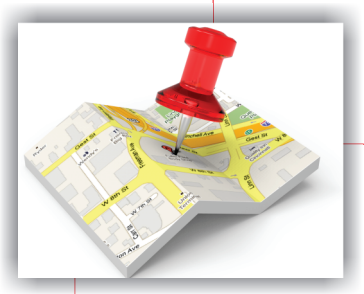
Registro fotográfico de cada una las unidades prediales (casas o apartamentos) por tipo, capturando la estructura de la fachada y los acabados (muros y pisos) de cocina, baño y general de la sala – comedor. (Para efectos de aplicación del SNC, ya que permite vincular las unidades con el mencionado registro).

Plano en medio digital (formato *.dwg o *.shp) por cada uno de los tipos de casas o apartamentos .

Si solicita una mutación de tercera clase (incorporación de construcción o demolición) se recomienda anexar:

Memoria de la propiedad horizontal en una tabla dinámica (*.xls) donde se incluya la información general del predio matriz y se registren cada una de las unidades prediales con su componente físico y jurídico.
(Ver anexo 2)

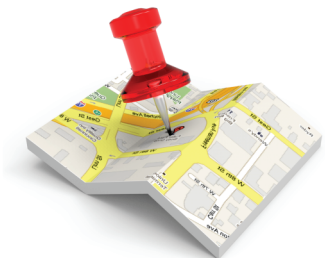
Plano en medio digital (formato *.dwg o *.shp) por cada uno de los tipos de casas o apartamentos.



Registro fotográfico de cada una las unidades prediales (casas o apartamentos) tipo, capturando la fachada, la cocina, el baño y el general de la sala – comedor (para efectos de aplicación del SNC, ya que permite vincular las unidades con el mencionado registro).

Si solicita una mutación de cuarta clase (autoestimación del avaluo) se recomienda anexar:

Plano topográfico incluyendo localización general del predio en medio digital (formato *.dwg o *.shp) referenciado al sistema MAGNA-SIRGAS.



Si solicita una rectificación (actualización y/o cabida de linderos) se recomienda anexar dependiendo del caso:

Plano topográfico del predio en medio digital (formato *.dwg o *.shp) referenciado al sistema MAGNA-SIRGAS.

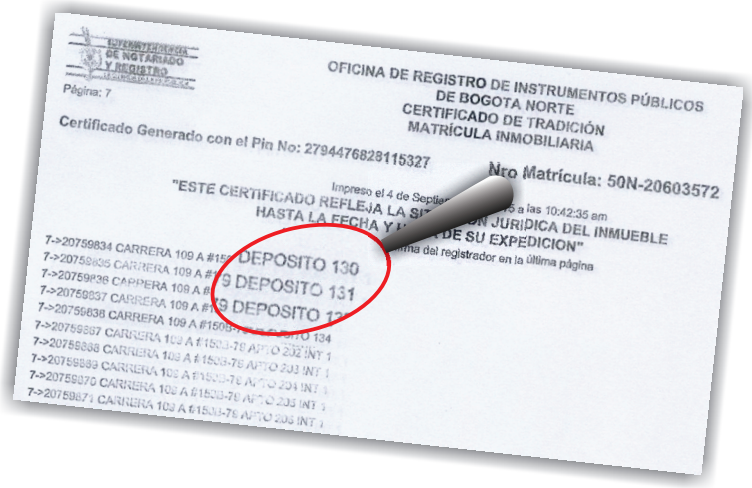
Actas de colindancias redactadas en los términos del numeral 2.1.2 de la Instrucción Administrativa Conjunta Obligatoria cuando el área que se pretende aclarar es diferente a los establecidos en títulos y registro.

Recuerde que en propiedad horizontal:

Previamente a formalizar la reglamentación de propiedad horizontal, es importante que se indague ante la autoridad catastral, la inscripción catastral vigente del predio matríz en sus componentes físico y jurídico.

Al realizar una solicitud de numerosas unidades de vivienda, no es necesario anexar el certificado de tradición y libertad de cada unidad; éstos se pueden reemplazar con el formulario de calificación donde están relacionados.

¡ Recuerde que un predio al que se le asigna M.I. es un predio independiente !


OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 7

Certificado Generado con el Pin No: 2794476828115327

Nro Matrícula: 50N-20603572

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SI... JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y ... DE SU EXPEDICION"

7->20759834 CARRERA 109 A #18... DEPOSITO 130
7->20759835 CARRERA 109 A #... 9 DEPOSITO 131
7->20759836 CARRERA 109 A #... 9 DEPOSITO 13...
7->20759837 CARRERA 109 A #...
7->20759838 CARRERA 109 A #...
7->20759867 CARRERA 109 A #1503-76 APTO 134
7->20759868 CARRERA 109 A #1503-76 APTO 202 INT 1
7->20759869 CARRERA 109 A #1503-76 APTO 203 INT 1
7->20759870 CARRERA 109 A #1503-76 APTO 204 INT 1
7->20759871 CARRERA 109 A #1503-76 APTO 205 INT 1

Siempre incluya un archivo de hoja electrónica (excel por ej.) con una tabla que relacione todas las unidades inmobiliarias objeto de la solicitud, indicando su coeficiente de copropiedad y verifique que su sumatoria totalice el **100%.**

PROYECTO LA ESPERANZA
DATOS DE COEFICIENTE DE COPROPIEDAD POR UNIDAD

NOMENCLATURA					AREA EN M2	M.I.	COEFICIENTE
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 1	APARTAMENTO	101	65.45	50N-22345644	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 1	APARTAMENTO	102	65.45	50N-22345645	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 2	APARTAMENTO	201	65.45	50N-22345646	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 2	APARTAMENTO	202	65.45	50N-22345647	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 3	APARTAMENTO	301	65.45	50N-22345648	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 3	APARTAMENTO	302	65.45	50N-22345649	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 4	APARTAMENTO	401	65.45	50N-22345650	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 4	APARTAMENTO	402	65.45	50N-22345651	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 5	APARTAMENTO	501	65.45	50N-22345652	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 1	INTERIOR 5	APARTAMENTO	502	65.45	50N-22345653	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 1	APARTAMENTO	101	65.45	50N-22345654	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 1	APARTAMENTO	102	65.45	50N-22345655	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 2	APARTAMENTO	201	65.45	50N-22345656	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 2	APARTAMENTO	202	65.45	50N-22345657	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 3	APARTAMENTO	301	65.45	50N-22345658	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 3	APARTAMENTO	302	65.45	50N-22345659	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 4	APARTAMENTO	401	65.45	50N-22345660	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 4	APARTAMENTO	402	65.45	50N-22345661	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 5	APARTAMENTO	501	65.45	50N-22345662	0.04
CALLE 166 No 48-21	TORRE 2	INTERIOR 5	APARTAMENTO	502	65.45	50N-22345663	0.04
CALLE 166 No 48-21	ZONAS COMUNES				3500.00	50N-22345664	0.20
TOTAL					**4809.00**		**100%.**

3.3 Recomendaciones de tipo técnico: En la elaboración de levantamientos y planos topográficos

3.3.1 En cuanto a la precisión y los equipos utilizados:

Tenga en cuenta que las entidades catastrales han actualizado los requerimientos técnicos exigidos en los levantamientos y los planos topográficos producto de los mismos para adecuarlos a las nuevas tecnologías. Lo anterior implica que usted debe prestar atención a los instrumentos (estaciones, receptores, distanciómetros, etc) con que se van a ejecutar los levantamientos para que le ofrezcan la precisión requerida; por lo tanto:

- Exija los certificados de calibración actualizados de los equipos con que se realizaron los levantamientos.
- Verifique que las aproximaciones y precisiones de dichos equipos cumplen con los estándares mínimos exigidos por las entidades. En el caso de utilización de equipos GPS, es importante que sean de doble frecuencia.
- Infórmese de las precisiones altimétricas y planimétricas mínimas que requieren las entidades en los levantamientos topográficos, para que usted las exija a su vez a su contratista.
- Si va a realizar el levantamiento utilizando estaciones totales y equipos de GPS, asegúrese que los productos finales de entrega incluyan los archivos magnéticos necesarios para el post-procesamiento (archivos rinex, archivos crudos, etc).

3.3.2 En cuanto a la georeferenciación:

Para la georeferenciación del levantamiento topográfico se debe comprobar la existencia de puntos oficiales con coordenadas y cotas a los que se referirá el plano topográfico y su nivelación respectiva. Estos pueden ser del IGAC o de las autoridades locales como las oficinas de planeación de los municipios donde se tenga red de puntos topográficos para este tipo de trabajos.
En cualquier caso, recuerde que el sistema de coordenadas oficial y aceptado por las autoridades catastrales es el Magna-Sirgas.

Ejemplos de mojones materializados por las autoridades catastrales

Para georeferenciar su levantamiento topográfico tenga en cuenta que tiene varias alternativas:

A Desde puntos oficiales existentes cerca al predio, caso en el cual para el traslado es suficiente con hacer una poligonal mediante el uso de una estación total.

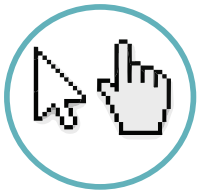
Georeferenciación Utilizando estación Total

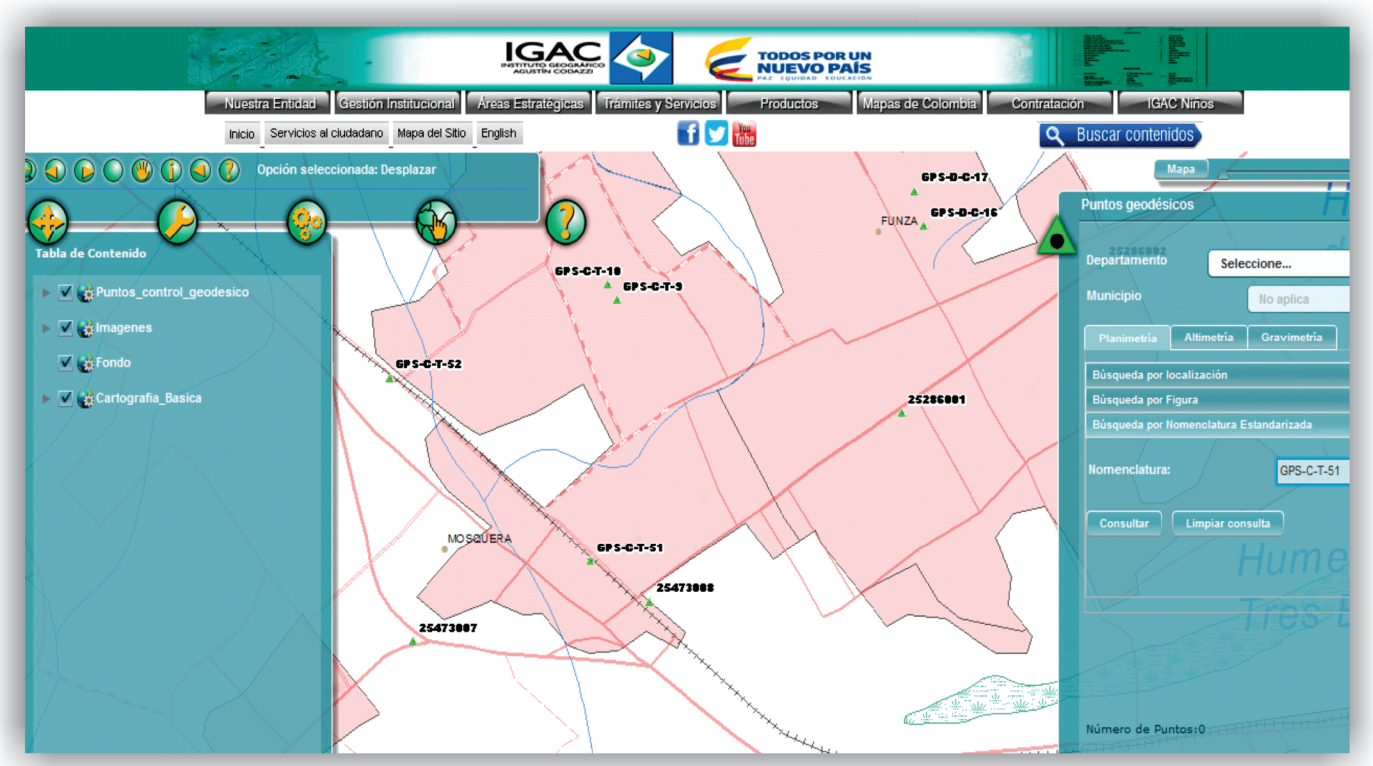
B Desde puntos existentes a considerable distancia del predio, en este caso puede disponerse de una pareja de equipos de GPS en modo doble frecuencia para que se pueda garantizar un traslado de alta precisión tanto en coordenadas como en nivel.

Georeferenciación Utilizando GPS

C Donde no existen puntos oficiales se puede hacer el traslado de las coordenadas y el cierre sobre la poligonal como verificación haciendo georeferenciación de cada punto a ciertas distancias desde los puntos existentes hasta los puntos en estudio.

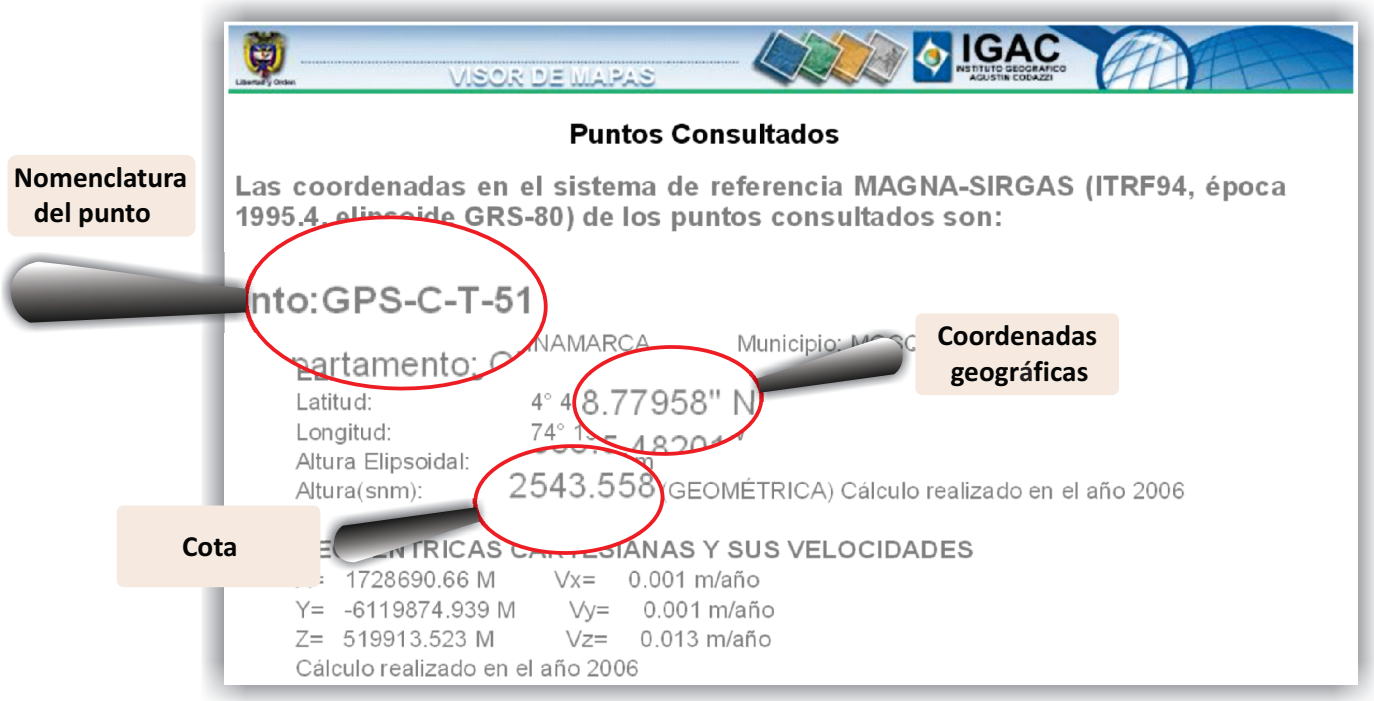
Recuerde que en la página del IGAC www.igac.gov.co puede consultar los puntos de control topográfico disponibles cercanos a su proyecto, en todo el territorio nacional, así como descargar sus coordenadas geográficas y cotas.





Información disponible en la página del IGAC

¡ No olvide que para obtener las coordenadas planas deberá hacer las conversiones respectivas, dependiendo del sistema de referencia que utilice de acuerdo a la localización geográfica de su predio. Puede utilizar los aplicativos "MAGNA-SIRGAS PRO" del IGAC o "CONCOORD" de la EAB, los cuales puede consultar en las respectivas páginas web de las entidades !

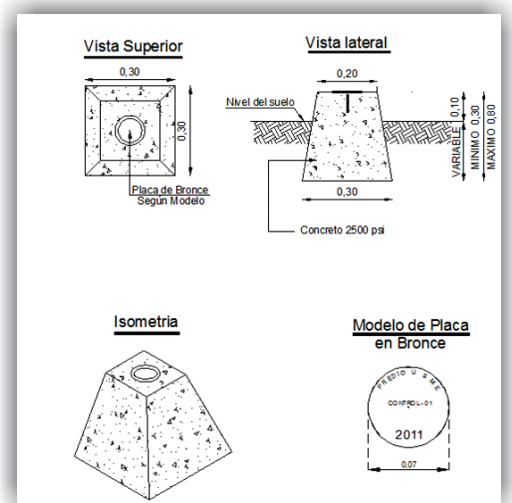


Ejemplos de materialización de puntos de referencia

Al realizar el levantamiento topográfico de un predio, se recomienda que se materialicen como mínimo 2 puntos topográficos que cumplan funciones de referencia, replanteo y comprobación, mediante mojones de concreto y placa de bronce o aluminio o con varilla de 1/2” en hierro o cualquier material de alta durabilidad; esto depende de las condiciones del sector donde se localice el predio.

En zona urbana

En Zona Rural



Ejemplo de un modelo tipo de mojón

Tenga en cuenta que si va a realizar un levantamiento topográfico que requiera información altimétrica, es decir niveles referidos a alturas sobre el nivel del mar, debe utilizar la red que el IGAC tiene dispuesta en muchas regiones del país de los puntos de NP cuya cota fue determinada por métodos geodésicos y es a la que se debe referir la nivelación.

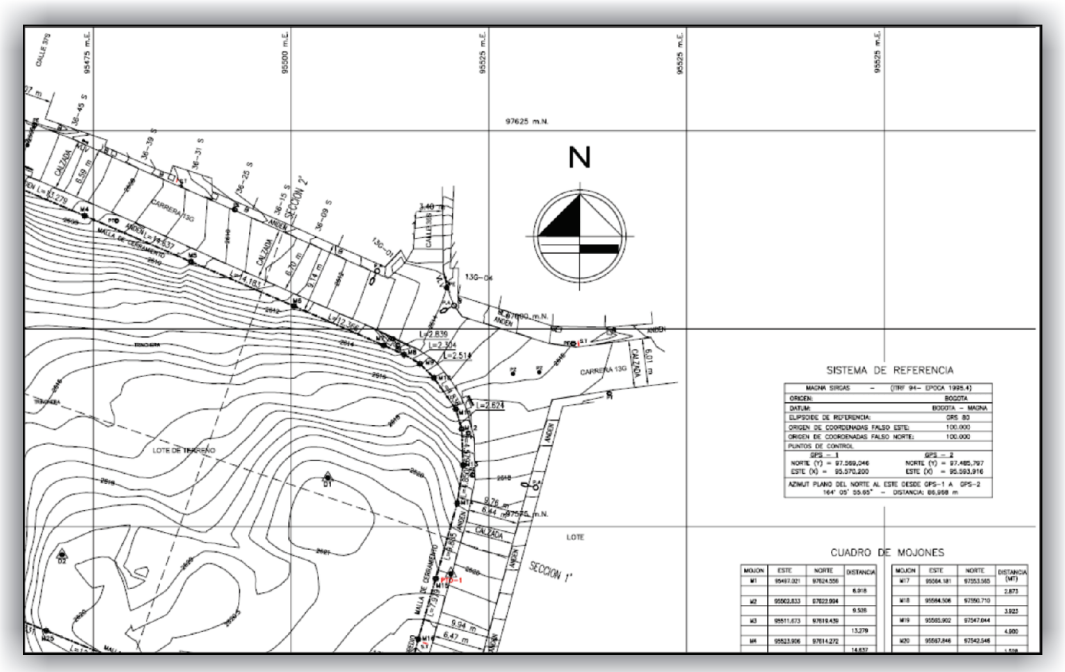
Si bien, la nivelación para trámites catastrales no es objeto de revisión general del IGAC, sus datos son de gran importancia en el desarrollo de proyectos urbanísticos, especialmente en el trazado de redes de acueducto y alcantarillado, el diseño de vías y en general en el diseño y construcción de redes e infraestructura que requieran la utilización de información precisa relacionada con alturas y niveles.

Nivelación a partir de un punto NP

3.3.3 En la presentación de los planos:

¡ Si bien no existe un formato específico para la entrega de la información catastral, puede utilizar los formatos de entidades que si lo tengan como por ejemplo la Unidad Especial de Catastro de Bogotá o la Subsecretaría de Catastro de Medellín !

Tenga en cuenta que la información básica que debe contener un plano es :



A nivel cartográfico:

- Lindero Predial
- Límites de Construcciones
- Coordenadas

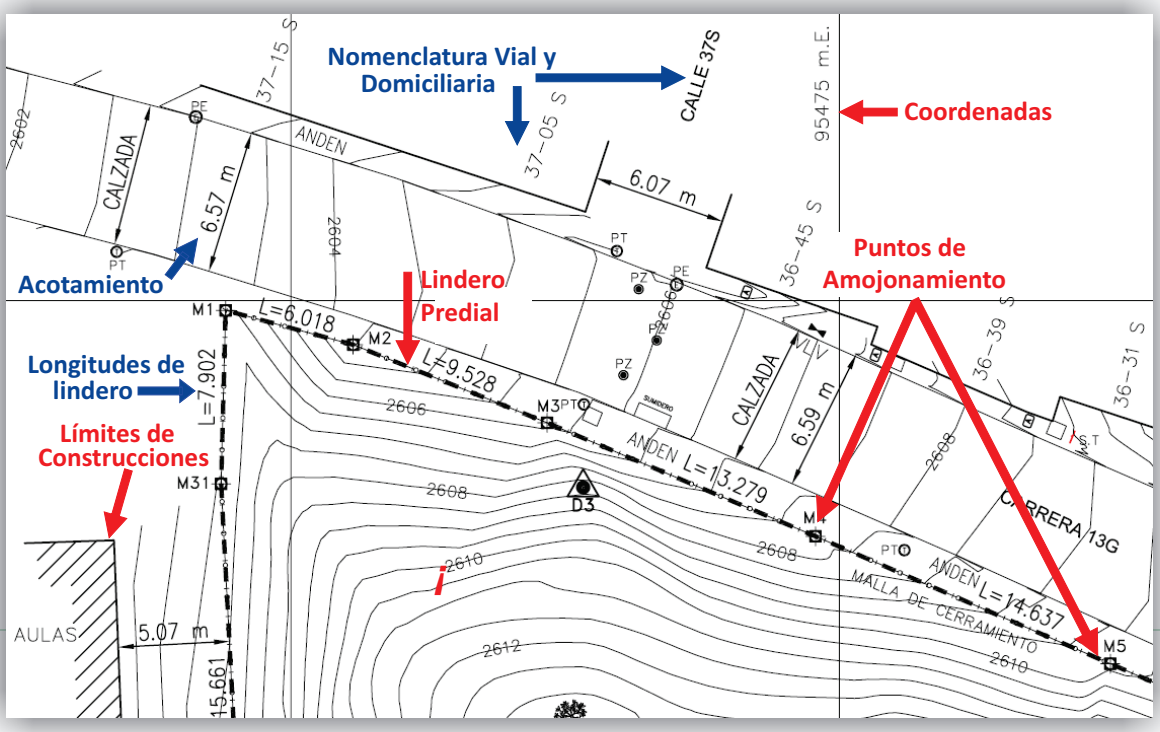
A nivel informativo:

- Cuadro de mojones y coordenadas
- Área de lindero
- Sistema de Referencia

A nivel cartográfico:

Información Básica Mínima
Información Complementaria

¡ Recuerde que para efectos catastrales de área y linderos, la información altimétrica, es decir las curvas de nivel que reflejan la topografía del terreno no es necesaria !



A nivel informativo:

¡ Incluir en el cuadro de mojones las coordenadas de los puntos que conforman el polígono del predio en estudio, es importante porque identifica cada punto que conforma el polígono que delimita el lindero del predio !

CUADRO DE MOJONES

MOJON	ESTE	NORTE	DISTANCIA
M1	99551.221	98990.596	
			38.040
M2	99517.561	99008.318	
			8.765
M3	99509.842	99012.470	
			8.354
M4	99502.411	99016.286	
			13.444
M5	99490.609	99022.725	
			2.323
M6	99491.895	99024.659	
			5.279
M7	99494.465	99029.270	
			9.152
M8	99499.074	99037.177	
			7.651
M9	99502.797	99043.861	
			5.288
M10	99505.464	99048.427	
			5.556
M11	99510.662	99046.465	

MOJON	ESTE	NORTE	DISTANCIA (MT)
M11	99510.662	99046.465	
			8.470
M12	99518.551	99043.381	
			0.234
M13	99518.501	99043.152	
			7.920
M14	99525.919	99040.378	
			14.263
M15	99539.332	99035.527	
			4.814
M16	99543.699	99033.501	
			8.595
M17	99539.914	99025.784	
			6.451
M18	99536.597	99020.251	
			4.375
M19	99534.409	99016.463	
			27.013
M20	99558.216	99003.698	
			14.852
M21	99551.221	98990.596	

AREA EN METROS CUADRADOS DEL POLÍGONO INDICADO = 1.727,50 M2

Cuadro de mojones y área de lindero

SISTEMA DE REFERENCIA

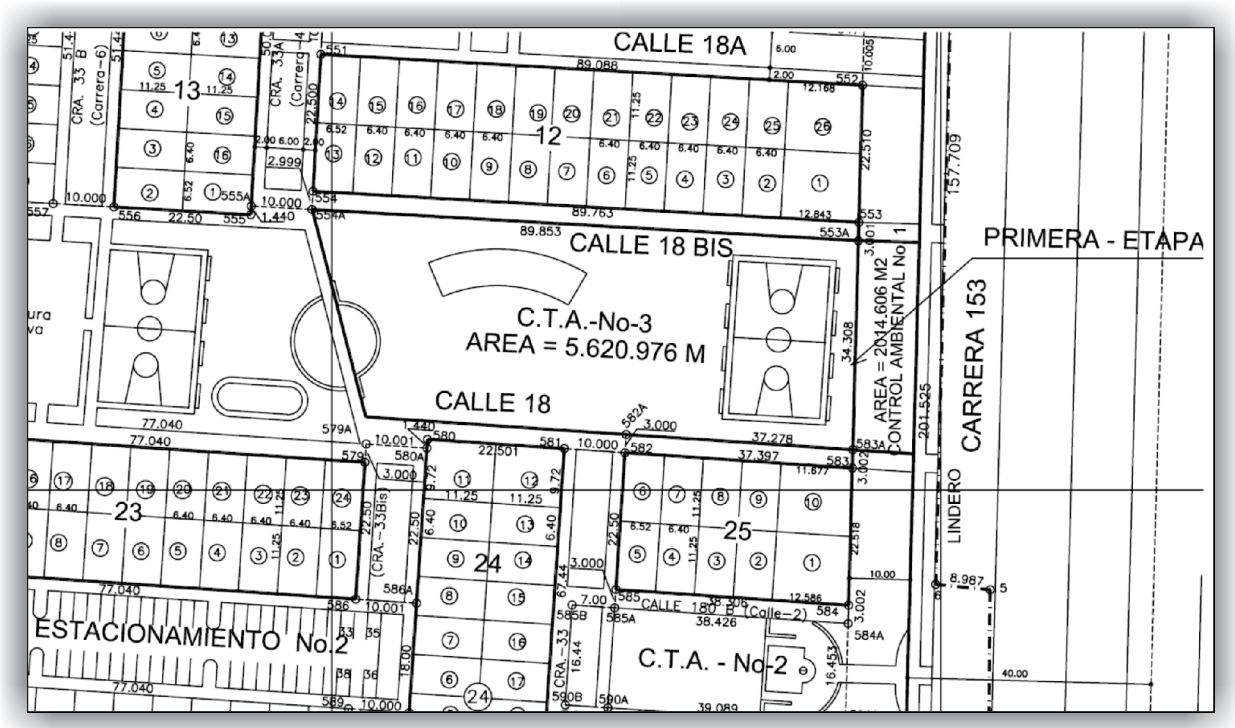
MAGNA SIRGAS – (ITRF 94– EPOCA 1995.4)	
ORIGEN:	BOGOTA
DATUM:	MAGNA SIRGAS
ELIPSOIDE DE REFERENCIA:	GRS 80
ORIGEN DE COORDENADAS FALSO ESTE:	100.000
ORIGEN DE COORDENADAS FALSO NORTE:	100.000
PUNTOS DE CONTROL	
GPS – 1	GPS – 2
NORTE (Y) = 97.569,046	NORTE (Y) = 97.485,797
ESTE (X) = 95.570,200	ESTE (X) = 95.593,916
AZIMUT PLANO DEL NORTE AL ESTE DESDE GPS–1 A GPS–2 164° 05' 55.65" – DISTANCIA: 86,968 m	

Sistema de referencia cartográfico

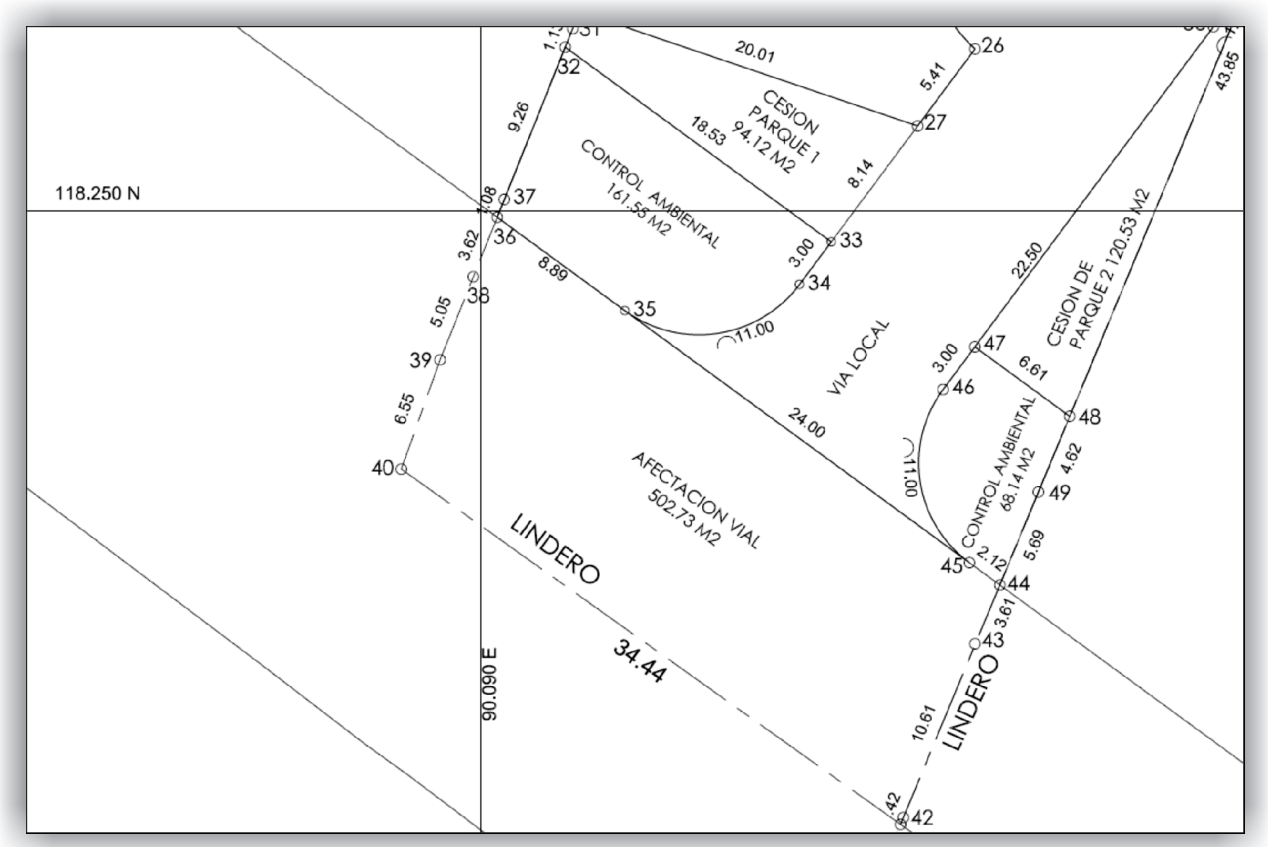
¡ No olvide especificar en los planos los datos técnicos del sistema de georeferenciación utilizado, el cual en todo caso siempre deberá estar ligado al sistema MAGNA-SIRGAS !

¡Recuerde además que si el plano fue protocolizado, debe incluir la anotación del número y fecha de la escritura correspondiente !

En los proyectos urbanísticos, ponga especial atención a la descripción de cada una de las etapas, torres, número de pisos y unidades que componen el proyecto; hacer bien dicha descripción es clave en la identificación de los predios.



Incluya en su plano topográfico posibles afectaciones y servidumbres por servicios públicos, zonas de reserva vial, áreas de protección ambiental, líneas eléctricas o servicios públicos.

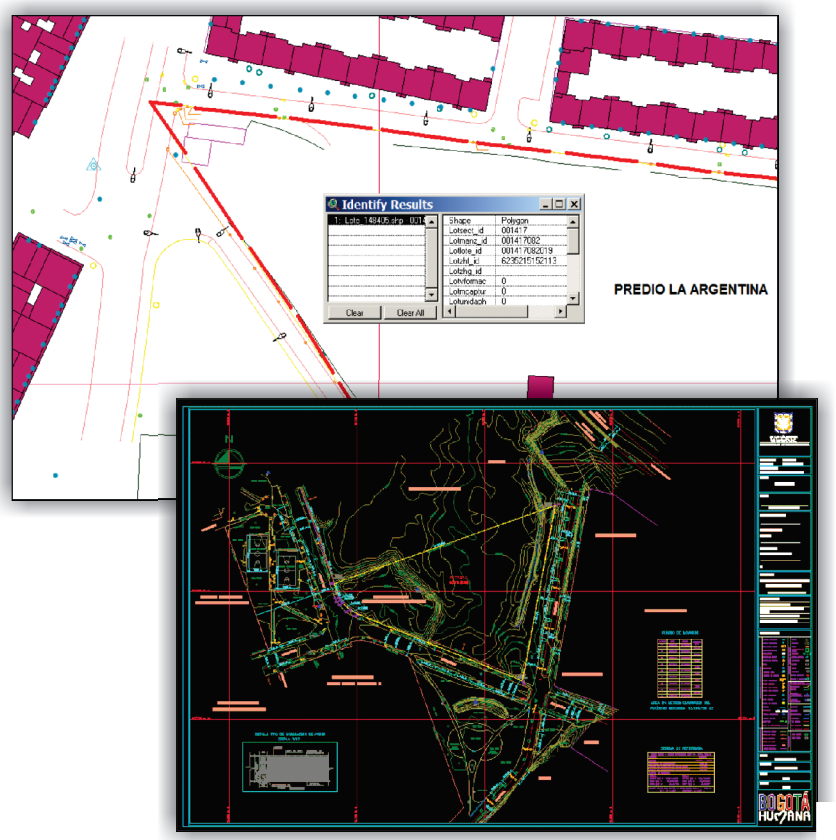


3.3.4 En relación a la entrega de información en formato digital:

No olvide que se debe hacer en un medio de almacenamiento magnético en un formato de uso general como .dwg, .dxf o .shp:

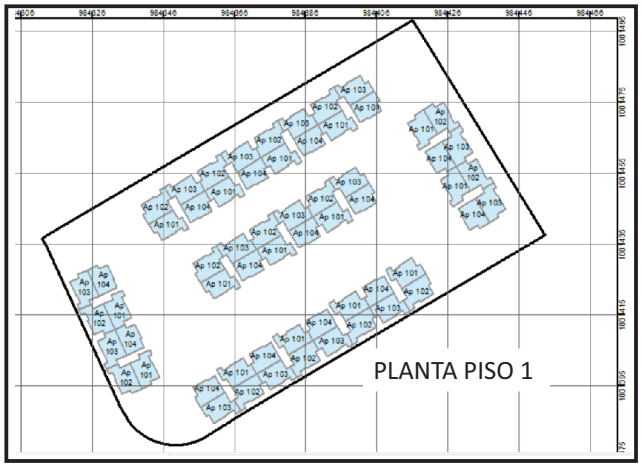
¡ Los archivos digitales recibidos del constructor permiten sobreponer la información topográfica del predio sobre la cartografía catastral existente, allí se verifica la calidad, la veracidad y la georeferenciación del predio !

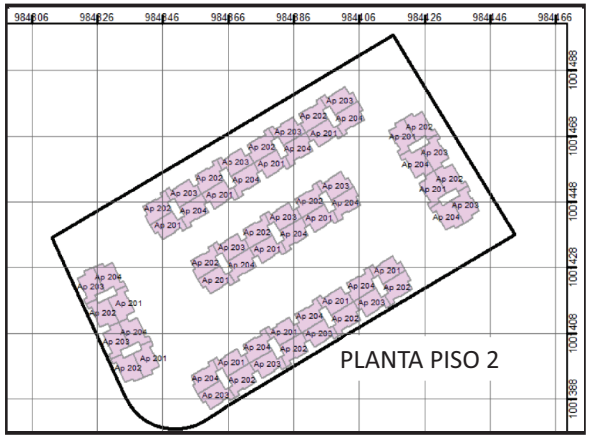
¡ Una vez revisado este montaje se determinarán las acciones a tomar según el caso, ajuste de predios, visita a campo, emisión de acto administrativo, etc, por parte de la autoridad catastral !



Anexo 1

Ejemplo de localización en planta de torres y unidades por piso, en un proyecto urbanístico





RESUMEN MEMORIA DESCRIPTIVA DEL REGLAMENTO DEL PH

PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL LA CAPILLA

CONSTRUCTORA SANTANDER

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S - 40661152 **AREA DE TERRENO** = 96.475 m2
PROPIETARIO: FIDUCIARIA MARTIN S.A

REGLAMENTO P.H.: ESCRITURA PÚBLICA No. 1274 DE 09 DE FEBRERO DE 2016 NOTARIA 53 DE BOGOTÁ
REGISTRO: 15 DE ABRIL DE 2015

UNIDAD	DIRECCION			COEFICIENTE COPROPIEDAD	CIRCULO REGISTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
	NOMENCLATURA	TORRE	APTO			
1	K 37 13 66 To 1 Ap 101	1	101	0,32596	051	180661
2	K 37 13 66 To 1 Ap 102	1	102	0,34970	051	180662
3	K 37 13 66 To 1 Ap 103	1	103	0,34970	051	180663
4	K 37 13 66 To 1 Ap 104	1	104	0,32596	051	180664
5	K 37 13 66 To 1 Ap 201	1	201	0,34910	051	180665
6	K 37 13 66 To 1 Ap 202	1	202	0,34910	051	180666
7	K 37 13 66 To 1 Ap 203	1	203	0,34910	051	180667
8	K 37 13 66 To 1 Ap 204	1	204	0,34910	051	180668
9	K 37 13 66 To 1 Ap 301	1	301	0,34910	051	180669
10	K 37 13 66 To 1 Ap 302	1	302	0,34910	051	180670
11	K 37 13 66 To 1 Ap 303	1	303	0,34910	051	180671
12	K 37 13 66 To 1 Ap 304	1	304	0,34910	051	180672
13	K 37 13 66 To 1 Ap 401	1	401	0,34910	051	180673
14	K 37 13 66 To 1 Ap 402	1	402	0,34910	051	180674
15	K 37 13 66 To 1 Ap 403	1	403	0,34910	051	180675
16	K 37 13 66 To 1 Ap 404	1	404	0,34910	051	180676
17	K 37 13 66 To 1 Ap 501	1	501	0,34910	051	180677
18	K 37 13 66 To 1 Ap 502	1	502	0,34910	051	180678
19	K 37 13 66 To 1 Ap 503	1	503	0,34910	051	180679
20	K 37 13 66 To 1 Ap 504	1	504	0,34910	051	180680
21	K 37 13 66 To 1 Ap 601	1	601	0,34910	051	180681
22	K 37 13 66 To 1 Ap 602	1	602	0,34910	051	180682
23	K 37 13 66 To 1 Ap 603	1	603	0,34910	051	180683
24	K 37 13 66 To 1 Ap 604	1	604	0,34910	051	180684
25	K 37 13 66 To 2 Ap 101	2	101	0,32597	051	180685
26	K 37 13 66 To 2 Ap 102	2	102	0,34970	051	180686
27	K 37 13 66 To 2 Ap 103	2	103	0,34970	051	180687
28	K 37 13 66 To 2 Ap 104	2	104	0,32597	051	180688
29	K 37 13 66 To 2 Ap 201	2	201	0,34910	051	180689
30	K 37 13 66 To 2 Ap 202	2	202	0,34910	051	180690
281	K 37 13 66 To 12 Ap 501	12	501	0,34910	051	180941
282	K 37 13 66 To 12 Ap 502	12	502	0,34910	051	180942
283	K 37 13 66 To 12 Ap 503	12	503	0,34910	051	180943
284	K 37 13 66 To 12 Ap 504	12	504	0,34910	051	180944
285	K 37 13 66 To 12 Ap 601	12	601	0,34910	051	180945
286	K 37 13 66 To 12 Ap 602	12	602	0,34910	051	180946
287	K 37 13 66 To 12 Ap 603	12	603	0,34910	051	180947
288	K 37 13 66 To 12 Ap 604	12	604	0,34910	051	180948

SUMATORIA DE COEFICIENTES 100,000000

Anexo 2

Ejemplo de una tabla dinámica con información general de un proyecto de propiedad horizontal

NOTAS

(RESOLUCIÓN 070 DE 2011 DEL IGAC)

A

Áreas homogéneas de tierras con fines catastrales.- Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).

Avalúo catastral.- El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Autoridades catastrales.- Son el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y los organismos encargados de las labores catastrales en el Departamento de Antioquia y en los Municipios de Cali y Medellín.

Base de datos catastral.- Es el compendio de la información alfanumérica y gráfica referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro.

B

Bienes de uso público.- Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de La Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros.

GLOSARIO

C

Calidad de la información catastral.- Es la descripción en forma íntegra, consistente y actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales.

Carta catastral urbana.- Es el documento cartográfico georeferenciado en el que se encuentran individualizados los predios que conforman la manzana catastral con su respectiva identificación y nomenclatura vial y domiciliaria.

Carta catastral rural.- Es el documento cartográfico georeferenciado en el que se encuentran individualizados los predios que conforman la zona rural de la unidad orgánica catastral, y la delimitación e identificación de los sectores, veredas catastrales, límite municipal y perímetro urbano.

Carta o plano de conjunto urbano.- Es el documento cartográfico georeferenciado con delimitación del perímetro urbano, identificación del sector, comuna, barrio, manzana y nomenclatura vial.

Carta o plano de conjunto rural.- Es el documento cartográfico georeferenciado con demarcación del límite municipal, perímetros urbanos, sectores y veredas catastrales.

Catastro jurídico fiscal.- Es el elaborado por las autoridades catastrales de acuerdo con la legislación vigente y con sujeción a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Catastro fiscal.- Es aquél que no ha sido elaborado en los términos del artículo anterior y cuyo propósito es eminentemente fiscal.

Certificado catastral.- Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora , sus características y condiciones, según la base de datos catastral.

Certificado plano predial catastral.- Es el documento gráfico georeferenciado por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción de un predio o mejora, sus características y condiciones. El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" determina el contenido y modelo único de dicho documento que deberán adoptar las autoridades catastrales.

Condominios.- Propiedad horizontal en cuyo reglamento se define para cada unidad predial un área privada de terreno, adicional a la participación en el terreno común, según el coeficiente allí determinado.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Construcción o edificación.- Es la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan.

Datum.- Cantidad numérica o geométrica o serie de mediciones que sirven como referencia o base para otras mediciones o cantidades.

Datum oficial.- Los documentos gráficos o las imágenes a que hace referencia la resolución 070 de 2011 del IGAC, deberán utilizar el datum magna sirgas.

Desenglobe.- Es la inscripción de las modificaciones de un predio por segregación de otros predios, con o sin cambio de propietario o poseedor, dentro del censo catastral. A partir de este trámite se divide un inmueble en dos o más predios (las modalidades son: de Propiedad Horizontal (PH), de Desarrollos Urbanísticos y Zonas de Cesión, y de No Propiedad Horizontal (NPH)) Este trámite procede para predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, como para aquellos que no lo están.

GLOSARIO

D

Destinación económica de los predios.- Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto-terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general.

Efecto jurídico de la inscripción catastral.- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Ficha predial.- Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral según el modelo que determine el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Georeferenciación.- Es el posicionamiento que define la localización espacial única de un elemento en un plano o mapa, con referencia a un sistema de coordenadas o datum específico.

G

Gestión en los procesos catastrales.- Se entiende por gestión en los procesos catastrales, programar, hacer, controlar, evaluar y verificar la ejecución, así como los resultados obtenidos, de manera que cumplan, en forma eficiente y eficaz, con las normas, manuales y estándares vigentes definidos por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, con la finalidad de atender bien y oportunamente los requerimientos de los usuarios.

Norma de uso del suelo.- Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno.

Número predial nacional.- A cada predio se le asignará un código numérico que permita localizarlo inequívocamente en los respectivos documentos catastrales, según el modelo determinado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Plano Topográfico.- Es la representación gráfica de una zona geográfica determinada en la cual se observan los linderos, reservas viales, ambientales y de espacio público. Su realización permite observar la cobertura predial de una ciudad o municipio.

Predio.- Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

Predio rural.- Es el ubicado fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Predio urbano.- Es el ubicado dentro del perímetro urbano.

Predios baldíos.- Son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación, no han tenido un dueño particular y el Estado se los reserva. Se incluyen aquellos predios que, habiendo sido adjudicados, vuelven al dominio del Estado.

GLOSARIO

I

Identificación predial.- Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión.

Inscripción catastral.- El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena. Las autoridades catastrales, a solicitud de los propietarios o poseedores, certificarán sobre la inscripción catastral del predio, indicando la fecha de la vigencia fiscal del avalúo.

Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno.- Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece.

Memoria de los estudios de formación o actualización de la formación catastral.- Es la descripción del desarrollo del proceso catastral, la cual debe contener un resumen de cada una de las actividades y el compendio de los documentos utilizados y resultantes del estudio.

Multipropiedad.- La multipropiedad o propiedad compartida se constituye en una modalidad de la propiedad reglamentada, mediante la cual el titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un período de tiempo determinado, con carácter de propietario.

M

Mutación catastral.- Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el Catastro.

Predios ejidos.- Son aquellos terrenos urbanos que hacen parte del patrimonio de una entidad territorial, que se caracterizan por ser imprescriptibles, y pueden enajenarse y explotarse en favor del mismo ente municipal o de la comunidad.

Predios vacantes.- Son bienes inmuebles que se encuentran dentro de territorio respectivo a cargo de La Nación, sin dueño aparente o conocido.

Parcelación.- Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.

Propiedad horizontal.- Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Sistema de medida.- Las dimensiones de los terrenos y de las construcciones o edificaciones deberán expresarse en unidades del sistema métrico decimal.

Terreno.- Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida.

Tipología de las construcciones y/o edificaciones.- Son las características de diseño y constructivas especiales de las construcciones y/o edificaciones. La tipología de las construcciones y/o edificaciones aplicables a nivel nacional, será la que establezca el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Unidad de construcción.- Es cada conjunto de materiales consolidados dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a elementos constitutivos físicos y usos de la misma.

GLOSARIO

U

Unidades orgánicas catastrales - Se entiende por Unidad Orgánica Catastral el área geográfica que conforma la entidad territorial respectiva, denominada distrito o municipio. Para los fines catastrales se dá el mismo tratamiento al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y a los antiguos corregimientos departamentales hoy, áreas no municipalizadas.

Urbanización.- Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.

Uso actual del suelo.- Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas.

Uso de las construcciones y/o edificaciones.- Es la actividad que se desarrolla en una unidad de construcción.

Vigencia fiscal.- Los avalúos establecidos de conformidad con los artículos 4, 5, 6 y 7 de la Ley 14 de 1983, entrarán en vigencia el 1° de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados. Las autoridades catastrales ordenarán por resolución la vigencia de los avalúos resultantes de los procesos de formación y de actualización de la formación y de los cambios individuales debidamente ajustados que sobrevengan en la conservación catastral.

Zonas homogéneas físicas.- Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Zonas homogéneas geoeconómicas.- Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Zonas de la unidad orgánica catastral.- Las zonas de una unidad orgánica catastral se dividirán en urbana y rural, según se trate del área comprendida dentro o fuera del perímetro urbano debidamente aprobado por la autoridad competente.

CAMACOL
BOGOTÁ & CUNDINAMARCA

UN AGENTE FACILITADOR
PARA EL CONOCIMIENTO DEL SECTOR