



900.036.03
PL.M-091-2024

**RESOLUCIÓN No 656
del 27 de junio de 2024**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA LOS
TRÁMITES CATASTRALES Y SERVICIOS PRESTADOS POR EL MUNICIPIO DE
COTA EN SU CONDICIÓN DE GESTOR CATASTRAL**

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EN ESPECIAL LAS ATRIBUIDAS EN LA RESOLUCIÓN NO 449 DEL 2022, EL DECRETO 088 DE 2022, LA RESOLUCIÓN 1040 DE 2023 EXPEDIDA POR EL IGAC Y EL DECRETO NO. 06 DEL 1 DE ENERO DEL 2024,

CONSIDERANDO

En virtud de que el Municipio de Cota – Cundinamarca fue habilitado mediante Resolución No. 449 del 29 de marzo de 2022, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, para la prestación del servicio público catastral en el Municipio de Cota – Cundinamarca.

Que mediante Decreto 088 del 10 de agosto de 2022, el Alcalde Municipal de Cota – Cundinamarca delegó en la Secretaria de Planeación del Municipio de Cota, lo correspondiente a la prestación de servicio público catastral en virtud de las obligaciones derivadas de la habilitación como gestor catastral del municipio.

Que la Constitución Política establece en su artículo 2° que son fines esenciales del Estado, entre otros, (...) *“servir a la comunidad, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados constitucionalmente y mantener la integridad territorial.”*

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.”*

Que el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto número 148 de 2020, define el catastro con enfoque multipropósito como, (...) *“aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios”.*

Que el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto número 148 de 2020, establece los aspectos generales de la prestación



del servicio público de gestión catastral y dispone: (...) *“que los gestores catastrales prestarán el servicio público de gestión catastral en su ámbito territorial de competencias, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales. Los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten. En desarrollo de los servicios o actividades contratados, los gestores catastrales deberán dar cumplimiento a todo el marco regulatorio que expida el Gobierno nacional. El servicio público será prestado por el gestor catastral bajo su dirección, autonomía y responsabilidad ante el ente territorial contratante y los particulares”*

Que el inciso 4 del artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1170 de 2015 prescribe que: (...) *“los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten”*.

Que el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1170 de 2015 prescribe que: (...) *“en desarrollo de los servicios o actividades contratados, los gestores catastrales deberán dar cumplimiento a todo el marco regulatorio que expida el Gobierno nacional. El servicio público será prestado por el gestor catastral bajo su dirección, autonomía y responsabilidad ante el ente territorial contratante y los particulares”*.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, “por medio del cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, Colombia potencia mundial de la vida”, establece que: *“la gestión catastral es un servicio público de naturaleza administrativa especial, prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial”*.

Que la Resolución conjunta IGAC 1101 DE 2020 y SNR 11344 de 2020, expedida por el IGAC-Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la SNR-Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, sobre los aspectos regulatorios del servicio público de la gestión catastral, el IGAC, en su calidad de máxima autoridad catastral nacional, es responsable de la regulación catastral, lo cual conlleva la expedición de normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones y lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral.



Que la Resolución 1040 de 2023, Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito, establece en su artículo:

1.1. Objeto. *"La presente resolución tiene por objeto establecer el régimen de la gestión catastral con enfoque multipropósito para la adopción del modelo de gestión y operación catastral, definir las condiciones de habilitación y deshabilitación de gestores catastrales, regular los procesos de la gestión catastral, determinar las especificaciones técnicas de la base de datos, la adopción de la guía para la elaboración de planes de calidad en la formación y actualización catastral y conformar la Instancia Técnica Asesora para la Gestión Catastral."*

Que la resolución 1040 de 2023, establece en su artículo:

1.2. Ámbito de Aplicación. *"El régimen de gestión catastral establecido en la presente resolución es de obligatorio cumplimiento para todos los gestores y operadores catastrales del país. Las obligaciones y los derechos relacionados con la prestación del servicio público catastral deberán ser atendidas por los usuarios y demás intervinientes de la gestión catastral."*

Que, teniendo en cuenta las disposiciones constitucionales y legales actuales que rigen la función administrativa y la prestación de los servicios públicos, se hace necesario establecer un nuevo marco normativo dirigido a regular de manera general la gestión catastral en el Municipio de Cota en aras de cumplir las finalidades del Estado y garantizar los derechos de los usuarios del servicio.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Adoptar la Resolución 1040 de 2023 expedida por el IGAC, mediante la cual se establecen los principios, definiciones de mutaciones y tramites catastrales, así como la inscripción y plazos de ejecución de la misma.

ARTÍCULO 1.1 Objetivo General de la Gestión Catastral Multipropósito. Son objetivos generales de la gestión catastral a través de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, los siguientes:

- a) Garantizar la prestación eficiente, continua e ininterrumpida del servicio público de catastro.
- b) Garantizar a la ciudadanía la correcta y eficiente atención de los trámites catastrales.
- c) Producir, actualizar, conservar y difundir la información catastral con enfoque multipropósito.

ARTÍCULO 1.2 Principios de la Gestión Catastral. Además de los principios de la función administrativa, la regulación y el ejercicio de la gestión catastral se orientarán por los siguientes principios:

DF



- **Calidad.** La gestión catastral deberá realizarse bajo los estándares de rigurosidad que estén dirigidos a que la prestación del servicio satisfaga las necesidades de los usuarios de manera eficiente, eficaz, continua e ininterrumpida.
- **Progresividad.** El enfoque multipropósito del servicio público catastral se hará de manera gradual y progresiva, de acuerdo con la disponibilidad fiscal del municipio y el principio de sostenibilidad.
- **Seguridad jurídica.** La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio.
- **Apertura tecnológica.** Se garantiza la libertad de elegir la tecnología más apropiada y adecuada para cumplir los requerimientos del servicio público catastral, siempre y cuando se siga la regulación establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi — IGAC.
- **Integralidad.** La información catastral estará definida de acuerdo con estándares técnicos únicos para todo el país, comprendiendo de los predios administrados por el gestor catastral del municipio de Cota, describiendo la situación física, económica y material de los predios.
- **Participación ciudadana.** En la gestión catastral con enfoque multipropósito se garantizará una amplia y efectiva participación de las comunidades y de las personas en la generación, mantenimiento y uso de la información.
- **Publicidad y uso de la información.** La información catastral en sus componentes físico, jurídico y económico es pública y está a disposición de los usuarios, de acuerdo con la normatividad de uso de datos vigente. Los gestores catastrales promoverán la difusión, acceso y uso de información catastral.
- **Sostenibilidad.** La gestión catastral propenderá por mantenerse operativa en el transcurso del tiempo bajo criterios de optimización de los recursos que no comprometan fiscalmente la satisfacción de necesidades futuras de los ciudadanos, el aprovechamiento sostenible de los recursos y la adecuada administración del territorio.

Lo anterior, sin perjuicio de la ley de protección de datos ni la violación de la misma.

ARTÍCULO 1.3 La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales.

La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio.



DE LAS MUTACIONES Y TRÁMITES CATASTRALES.

ARTÍCULO 1.4. Mutaciones de primera clase. Son aquellas que se presentan cuando cambia el propietario, poseedor u ocupante de un predio, y que no afectan el avalúo catastral de este.

Cuando se realice la actualización del propietario en la base de datos catastral mediante la interoperabilidad entre las bases de datos del registro y el catastro, no será necesario emitir actos administrativos por parte del gestor catastral.

No obstante, se debe asegurar la trazabilidad del cambio en la base de datos catastral.

ARTÍCULO 1.5. Mutaciones de segunda clase. Son aquellas que involucran cambios en los linderos de los predios por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario, poseedor u ocupante, incluyendo aquellos que se encuentran bajo régimen de propiedad horizontal. Se considera también mutaciones de segunda clase aquellas en la que se modifiquen los coeficientes de copropiedad en predios sujetos al régimen de propiedad horizontal debidamente registrados. Estas mutaciones también aplican cuando se presentan cambios en variables asociadas al predio, tales como identificadores prediales o el tipo de suelo urbano o rural.

ARTÍCULO 1.6. Mutaciones de tercera clase. Son aquellas que se refieren a los cambios que ocurren en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones y modificaciones de las condiciones y características constructivas. Así mismo, se incluyen los cambios que se presenten respecto del uso de la unidad de construcción y destino económico del predio.

ARTÍCULO 1.7 Mutaciones de cuarta clase. Son los cambios que se presentan en los avalúos catastrales de los predios, como resultado de la aplicación de la normativa vigente. Esto incluye el reajuste anual establecido por el artículo 6° de la Ley 14 de 1983, y lo señalado en el artículo 6 de la Ley 242 de 1995 y el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012, así como cualquier otra normativa que modifique, adicione o derogue estas disposiciones. Además, se incluyen en esta mutación los cambios en los avalúos que resulten de la revisión de estos las autoestimaciones del avalúo catastral debidamente aceptadas y la modificación de los estudios económicos que no provengan de errores en la información catastral.

ARTÍCULO 1.8 Mutaciones de quinta clase. Son las que resultan de la incorporación de predios formales o bajo la condición de informalidad que no estaban incorporados previamente en la base de datos catastral.

ARTÍCULO 1.9. Rectificaciones Catastrales. Se considera como rectificación la corrección de la inscripción catastral de un predio en los siguientes casos:

- a) Errores en la inscripción catastral que no corresponden con la realidad del predio. *ef.*



- b) Cambios para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio, las construcciones o edificaciones cuando estén soportadas por un levantamiento topográfico.

El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, ya sea de oficio por el gestor catastral o a petición de parte del interesado. Se llevará a cabo un procedimiento administrativo en el que se tomará una decisión mediante un acto administrativo motivado, que resultará en la inscripción catastral.

Es importante destacar que esta rectificación tendrá efecto únicamente para fines catastrales. Si se requiere una rectificación con efectos registrales, se deberán seguir las directrices establecidas en la Resolución número 193 de 2014 del IGAC y la Resolución Conjunta SNR No.11344 (IGAC No.1101 de 2020), o en la norma que las modifique, adicione o derogue.

ARTÍCULO 1.10 Complementación de la Información Catastral. Para garantizar la integridad de la base de datos catastral, se podrán incorporar datos complementarios a la información de las mutaciones catastrales, mediante acto administrativo de trámite. Dichos datos complementarios no requieren notificación ni publicación y entrarán en vigor en la fecha de este acto.

Parágrafo. El Modelo Extendido Catastro – Registro LADM_COL define la semántica y estructura mínima necesaria para caracterizar los predios en la base de datos catastral, producto de los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito. Por lo tanto, el gestor catastral, tras adoptar este modelo en sus sistemas de información, tendrá la libertad discrecional para utilizar modelos de aplicación e incorporar los datos adicionales o complementarios que considere necesarios para enriquecer la información de los predios en su jurisdicción.

ARTÍCULO 1.11. Cancelación de Inscripciones Catastrales. En caso de que se deba cancelar o cambiar un predio de una entidad territorial a otra, ya sea por solicitud de parte o por orden judicial o administrativa, se procederá a cancelar el predio en la base de datos catastral correspondiente y a inscribirlo en la base de datos catastral respectiva, manteniendo la trazabilidad con el número predial anterior.

La inscripción catastral del cambio se realizará mediante acto administrativo en cumplimiento de la orden correspondiente y se comunicará al interesado.

La cancelación también procederá cuando exista doble inscripción de un predio en la base de datos catastral.

ARTÍCULO 1.12. Cancelación de Inscripciones Catastrales Por Causas Naturales o de Fuerza Mayor. En caso de que un predio desaparezca en su totalidad debido a causas naturales o fuerza mayor, el gestor catastral procederá a la cancelación de la inscripción catastral, ya sea de oficio o a petición de parte, basándose en los documentos que demuestren la situación. Si el predio estaba interrelacionado con el registro o ya contaba con Número Único Predial (NUPRE) asignado, se deberá informar a la SNR.



En caso de una desaparición parcial, el gestor catastral realizará la mutación correspondiente según lo establecido en esta resolución. La inscripción catastral del cambio se realizará mediante acto administrativo que se comunicará al interesado.

ARTÍCULO 1.13. Plazo para la Ejecución de las Mutaciones Catastrales. La decisión sobre las mutaciones y rectificaciones, su trámite, plazos y condiciones, se ejecutará dentro de los siguientes plazos, contados a partir de la recepción de la solicitud de forma completa:

Mutaciones de primera clase:	Cinco (5) días.
Mutaciones cuyo trámite exclusivamente sea de oficina:	Quince días (15)
Mutaciones y rectificaciones catastrales cuyo trámite necesite actividad de campo:	Treinta días (30)

En todo caso de que un predio requiera más de un trámite o mutación los plazos establecidos en el presente artículo se sumarán a partir de la recepción completa de la solicitud.

Los plazos planteados en el presente, podrán suspenderse en virtud de situaciones de caso fortuito o fuerza mayor que impidan la realización del trámite correspondiente.

Parágrafo 1o. Estos plazos se consagran sin perjuicio de lo establecido para la atención de los derechos de petición, procedimientos especiales de rectificación de cabida y linderos con fines registrales, revisión de avalúo y de aquellos trámites que tengan determinado un plazo específico.

En caso de que la solicitud del trámite catastral esté incompleta, se requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el plazo máximo de un (1) mes de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue. Se entenderá que el peticionario desiste de la solicitud si la petición no se completa dentro del plazo concedido, salvo que solicite prórroga hasta por un término igual antes de su vencimiento. Así mismo, las mutaciones catastrales o rectificaciones que requieran de actividades de campo o visita predial y no puedan llevarse a cabo por conducta atribuible al usuario, se entenderán desistidas por el peticionario.

Parágrafo 2o. En caso de que la mutación implique la recopilación de información de terceros, los plazos establecidos en el presente artículo se suspenderán hasta que sea aportada.

Parágrafo 3o. El gestor catastral de Cota tiene la obligación de realizar de oficio las mutaciones catastrales en caso de que detecten cambios, errores e inconsistencias en la información física, jurídica y económica de los predios, mediante los procesos de la gestión catastral, garantizando el debido proceso y la transparencia en su desarrollo.



Parágrafo 4o. El gestor catastral de Cota certificará la información física, jurídica, cartográfica y económica que repose en su base de datos, a solicitud del propietario, poseedor u ocupante únicamente respecto de la información que figure registrada a su nombre. Adicionalmente, publicarán datos abiertos en cumplimiento de los mecanismos establecidos por el MINTIC con sujeción al derecho de hábeas data.

DE LAS INSCRIPCIONES CATASTRALES

ARTÍCULO 1.14. Naturaleza y Efectos de la Inscripción Catastral. La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales.

La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio.

ARTÍCULO 1.15. Inscripción Catastral de las Mutaciones de Primera Clase. La inscripción catastral de las mutaciones de primera clase se realizará con la fecha de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los respectivos títulos, negocios jurídicos, actos administrativos o sentencias judiciales. La inscripción de estas mutaciones para predios en condición de informalidad por posesión u ocupación será la fecha de los respectivos documentos que acrediten dicha situación.

ARTÍCULO 1.16. Inscripción Catastral de las Mutaciones de Segunda Clase. La fecha que se inscribirá para las mutaciones de segunda clase dependerá del tipo de predio y del acto que sustenta el cambio. Para predios en condición de formalidad, la fecha será la de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del acto jurídico correspondiente. Para predios en condición de informalidad por posesión u ocupación, la fecha será la de la verificación técnica que evidencie el cambio en los linderos, que debe quedar consignada en la parte motiva del acto administrativo.

Esta mutación afectará los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de inscripción.

ARTÍCULO 1.17. Inscripción Catastral de las Mutaciones de Tercera Clase. La fecha que se inscribirá para las mutaciones de tercera clase será la de radicación de la solicitud correspondiente o la fecha de inicio de la actuación administrativa cuando se realiza de manera oficiosa.

Esta mutación afectará los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de inscripción.

ARTÍCULO 1.18. Inscripción Catastral de las Mutaciones de Cuarta Clase. En el caso de las autoestimaciones la fecha de la inscripción catastral corresponde al 31 de diciembre del año de la correspondiente solicitud. Los reajustes definidos por el Gobierno nacional o los gestores catastrales descentralizados se inscribirán con fecha del 1 de enero del año siguiente.

24



Para el trámite de revisión de avalúos, se inscribirá la fecha del acto administrativo correspondiente y la vigencia se indicará en la resolución en firme, correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 1.19 Inscripción Catastral de las Mutaciones de Quinta Clase. La fecha de inscripción catastral de las mutaciones de quinta clase para predios formales será la fecha del registro en el folio de matrícula inmobiliaria, para predios informales será la fecha del documento que las acredita. En caso de no contar con dicha documentación, se tomará como referencia la fecha en que el solicitante acredite ser poseedor u ocupante del predio en cuestión.

En el caso de mutaciones de quinta clase que correspondan a predios omitidos en la formación o última actualización catastral, la fecha de inscripción será la fijada para dicha formación o actualización.

ARTÍCULO 1.20 Inscripción de más de una Mutación. En caso de que un predio presente más de una mutación, el gestor catastral debe emitir un único acto administrativo que incluya la fecha de la inscripción catastral de cada una de las mutaciones, junto con sus respectivos avalúos y vigencias. Dichas mutaciones deberán ser ordenadas cronológicamente de acuerdo con las reglas de cada una.

ARTÍCULO 1.21. Inscripción Catastral de las Rectificaciones. La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores derivados de la formación o actualización catastral, ya sean detectados de oficio o a petición de parte, será la misma que la fecha de dicha formación o actualización. Por otro lado, la fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores relacionados con la conservación catastral será la correspondiente al acto administrativo que resuelve la rectificación individual.

En caso de que una rectificación abarque múltiples mutaciones, se aplicarán los criterios establecidos en el artículo anterior.

ARTÍCULO 1.22. Inscripción de las Modificaciones Derivadas de Actos Administrativos Relacionados con el Ordenamiento Territorial. La fecha de inscripción de las modificaciones por actos administrativos emitidos por entidades territoriales que cambien el ordenamiento de su territorio y tengan impacto en el avalúo catastral, será la misma del referido acto y tendrá efecto fiscal a partir del 1 de enero del año siguiente a la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 1.23 Inscripción Catastral de Trámites de Cancelación. La fecha de la inscripción de los trámites de cancelación a solicitud de parte del interesado será la fecha del acto administrativo correspondiente. La fecha de inscripción en el catastro de los trámites de cancelación por orden judicial o administrativa será la fecha indicada en el acto que así lo ordene. En caso de que no se indique fecha para la inscripción de dicha orden, será la correspondiente a la expedición del acto administrativo por parte del gestor catastral.

ARTÍCULO 1.24. Inscripción Catastral de Mutaciones Realizadas Durante o Posteriormente al Desarrollo del Proceso de Actualización Catastral. Cuando se presenten simultáneamente los procesos de actualización y conservación catastral, se deberá garantizar que los cambios realizados en el proceso de conservación catastral sean tenidos en cuenta en la actualización catastral. En caso

05



de que las solicitudes de conservación se resuelvan después de que se haya llevado a cabo la actualización catastral, la información resultante de la actualización deberá tenerse en cuenta.

ARTÍCULO 1.25. Inscripción Catastral de Acuerdo con la Ubicación del Predio.

Cuando un predio se halle ubicado en dos o más municipios, cada gestor catastral del respectivo municipio inscribirá la correspondiente franja de terreno en su respectiva jurisdicción. La unicidad del predio se conservará a través de la matrícula inmobiliaria para el caso de predios formales que se encuentran inscritos en registro.

En caso de que el predio se encuentre ubicado en suelo rural y urbano según la norma de ordenamiento territorial, el gestor catastral inscribirá el predio en el suelo donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno.

ARTÍCULO 1.26 Inscripción Catastral en Predios con Conflictos entre Propietarios. Si se presenta el caso de dos o más títulos traslaticios de dominio provenientes de una misma persona, se inscribirá en la base de datos catastral a aquel que tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad judicial decida la controversia.

En caso de que se presenten dos o más títulos traslaticios de dominio, registrados y provenientes de diferentes sujetos sobre el mismo predio, se mantendrá en la base de datos catastral la inscripción existente hasta que la autoridad judicial decida la controversia.

ARTÍCULO 1.27. Inscripción Catastral de Informalidad por Posesiones y Ocupaciones. Las posesiones y ocupaciones se inscribirán en la base de datos catastral a nombre de aquellas personas que acrediten este tipo de relación de tenencia mediante cualquier medio probatorio legalmente aceptado.

Las posesiones tendrán lugar respecto de predios de naturaleza privada, mientras que las ocupaciones se darán en predios de naturaleza pública, propiedad de la Nación o de entidades u organismos de derecho público. Estos predios pueden ser de naturaleza baldía, presuntamente baldía, fiscal patrimonial o de uso público.

Se deberá establecer los polígonos y áreas que constituyen las posesiones u ocupaciones en los predios, sean de naturaleza jurídica privada o pública, donde se identifiquen poseedores u ocupantes, respectivamente. Así mismo, deberán registrar las unidades de construcción presentes en dichos predios, junto con sus atributos, y establecer la propiedad de estas última. En el caso de unidades de construcción erigidas en terrenos ajenos de propiedad privada por parte de tenedores que no puedan demostrar su calidad de poseedores, dichas unidades serán inscritas a nombre del titular de derecho de dominio del predio en cuestión, en su carácter de formalidad.

Parágrafo 1o. Para todos los efectos la identificación de la naturaleza de los predios y de las relaciones de tenencia de posesión u ocupación son de referencia o indicativas para los usuarios de la información catastral y serán tenidas en cuenta como insumo que deberá ser revisado y validado por las autoridades competentes.

of.



Parágrafo 2o. No se podrán inscribir en condición de informalidad las construcciones realizadas por los propietarios de cuotas proindiviso y se inscribirán en cabeza de todos los titulares del derecho de dominio.

ARTÍCULO 1.28. Inscripción de Resguardos y Territorios Colectivos. La inscripción catastral de resguardos y territorios colectivos se sujetará a las disposiciones especiales concertadas en el marco de la consulta previa con comunidades indígenas y comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras y las regulaciones que el IGAC expida en el marco de esta.

ARTÍCULO 1.29 Inscripción Catastral de Propiedad Horizontal. Las propiedades horizontales serán inscritas en la base de datos catastral a nombre del propietario o propietarios, ya sean personas naturales y/o jurídicas, y se crearán tantos registros en la base de datos catastral como predios registrados se hayan establecido en la escritura pública protocolizada que los autorizó.

Los coeficientes de copropiedad o participación definidos en el respectivo reglamento serán tomados en cuenta para la inscripción.

En caso de que se trate de una propiedad horizontal sin construir, el gestor catastral de igual forma abrirá un predio por cada folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

ARTÍCULO 1.30 Inscripción de Parques Cementerios. Los parques cementerios se inscribirán en la base de datos catastral en tantos predios como folios de matrícula existan.

ARTÍCULO 1.31. Inscripción de Bienes de Uso Público. Los bienes de uso público se inscribirán en la base de datos catastral a nombre de la Nación o de entidades territoriales según corresponda. En el caso de los bienes de uso público enunciados en el artículo 166 del Decreto número 2324 de 1984 o la norma que lo modifique, adicione o derogue, se inscribirán en la base de datos catastral a nombre de la Nación.

DE LOS REQUISITOS DOCUMENTALES PARA LOS TRAMITES CATASTRALES

ARTÍCULO 2. Se fijan como requisitos documentales indispensables para realizar los diferentes tramites catastrales así:

TRÁMITE CATASTRAL	REQUISITOS
	Para todos y cada uno de los tramites se deberán aportar solicitud escrita y aportar documento de identidad del propietario y/o del solicitante, que en este caso deberá aportar poder para actuar.
	Esta solicitud deberá contener, dirección de notificación vía correo electrónico y/o física.
	Para todos los tramites catastrales, excepto la inscripción de predio nuevo, se quiere aportar copia del recibo de impuesto predial, con el fin de ubicar el predio con precisión en la base catastral.

df



Para personas naturales; cedula de ciudadanía o documento de identificación.
Para personas Jurídicas: certificado de existencia y representación legal y cedula de ciudadanía del representante legal.

Mutación de primera-cambio de propietario:

- Documento de identidad de la persona propietario y/o solicitante, bien sea persona natural o jurídica.
- Certificado de tradición y libertad.

Mutación de primera-cambio de poseedor:

- Documento(s) que soporten la transferencia de la posesión u ocupación tales como, escritura pública, documentos privados, constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones de valorización, etc.

Mutación de segunda desenglobe y/o englobe:

Para predios no sometidos a régimen de propiedad horizontal:

- Copia legible del título de dominio, donde conste el englobe y/o desenglobe.
- Certificado de tradición y libertad.
- Copia de planos protocolizados en escala original en medio magnético en formato DWG o DXF, SHP, GDB y/o en medio físico en escala original.

Predios Sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal:

- Copia legible de la escritura del reglamento de propiedad horizontal y sus modificaciones.
- Copia de planos protocolizados y arquitectónicos en escala original en medio magnético en formato DWG o DXF, SHP, GDB y/o en medio físico en escala original.
- Copia del certificado de tradición y libertad del predio matriz para las segregaciones y/o del predio generado en el englobe con una vigencia no mayor a 30 días.

42



Incorporación y/o demolición de construcción, cambio de destino y/o uso.

Revisión del avalúo:

Autoavalúo catastral:

- En caso de tener, aportar Copia de planos protocolizados y/o arquitectónicos en escala original en medio magnético en formato DWG o DXF. SHP, GDB y/o en medio físico.
- Registro fotográfico que evidencie los cambios en la construcción y/o uso de la construcción.
- Solicitud indicando los motivos de la inconformidad frente al avalúo.
- Medios probatorios que considere necesarios para sustentar la petición, tales como escrituras, planos, licencia de construcción, certificado expedido por la autoridad competente de la demolición de la construcción, registro fotográfico, etc.
- Esta solicitud, debe ir conforme con el artículo 4.7.6. de la resolución 1040 de 2023-IGAC, en el cual se estipula que los propietarios y poseedores tienen el derecho de presentar por escrito, antes del 30 de junio de cada año, ante el gestor catastral la autoestimación del avalúo catastral.
- Los propietarios y poseedores que deseen presentar la autoestimación del avalúo catastral, deberán proporcionar la siguiente información al gestor catastral: nombre completo e identificación del solicitante, dirección o nombre y ubicación del predio, número predial, matrícula inmobiliaria, área total del terreno, área de las unidades de construcción y autoestimación del avalúo catastral total del predio, detallando las características y valores especiales del terreno y de las construcciones. Se exceptúan los predios sometidos a propiedad horizontal en lo

24



Inscripción de predios nuevos u omitidos en formación o actualización catastral.	<p>relacionado con las características mencionadas.</p> <ul style="list-style-type: none">• La presentación de la solicitud de autoestimación del avalúo catastral deberá incluir una descripción detallada del predio y estar respaldada por los documentos o pruebas necesarias.• Las pruebas podrán ser; copia de planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización o cambios de uso o en el mercado inmobiliario, etc.• Copia legible del título de dominio. (escritura pública de compraventa, sentencia judicial, resolución de adjudicación expedido por autoridad competente, debidamente registrado ante la oficina de registro de instrumentos públicos.• Copia de planos protocolizados en escala original en medio magnético en formato DWG o DXF, SHP, GDB y/o en medio físico en escala original.• Copia de certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 30 días.
Cancelación de la Inscripción Catastral	<ul style="list-style-type: none">• Copia de escritura pública o cualquier otro título de dominio.• Copia del certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 30 días.• Documentos que soporten la solicitud, el cual demuestre la situación real del predio y su no existencia.• Para predios doblemente inscritos, Copia de planos protocolizados en escala original en medio magnético en formato DWG o DXF, SHP, GDB y/o en medio físico en escala original.

4



Complementaciones de la Información Catastral	<ul style="list-style-type: none">• Certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor de 30 días.
Rectificación de Área de Construcción	<ul style="list-style-type: none">• Certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 30 días.• Copia de planos protocolizados y/o arquitectónicos en escala original en medio magnético en formato DWG o DXF, SHP, GDB y/o en medio físico en escala original.• Licencia de construcción en caso de contar con ella.
Rectificación de Área de Terreno Por Título	<ul style="list-style-type: none">• Copia de la escritura pública o título de dominio.• Copia de planos protocolizados y/o arquitectónicos en medio magnético DWG o DXF, SHP, GDB y/o en medio físico en escala original.
Rectificación de datos del propietario y/o del predio.	<ul style="list-style-type: none">• Copia del certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 30 días.
Rectificación de área y linderos con efecto registral.	<ul style="list-style-type: none">• La solicitud deberá ser presentada por el o los titulares del derecho de dominio, bien sea persona natural, jurídica o entidades de derecho público que administren la propiedad de bienes propios o ajenos, éstas últimas solo respecto de los procesos de actualización de linderos con efectos registrales y rectificación de área por imprecisa determinación, o por su apoderado debidamente constituido, indicándose de forma clara y precisa el objeto de la petición, los hechos en que se funda, la dirección de correspondencia y/o correo electrónico.• Cuando la solicitud sea presentada por parte del propietario del inmueble, se deberá allegar copia de la cédula de ciudadanía, tratándose de personas naturales, o certificado

05



de existencia y representación legal y copia de la cédula de ciudadanía del representante legal, tratándose de personas jurídicas. Tratándose de personas de entidades públicas, se deberá allegar, copia del certificado de existencia y representación legal de la entidad pública o acta de nombramiento o posesión del representante legal y, en ambos casos, copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.

- Si se actúa mediante apoderado, se deberá aportar el correspondiente poder general otorgado mediante escritura pública o, poder especial debidamente otorgado con la facultad expresa de adelantar el proceso ante el Gestor Catastral competente.
- Información que permita identificar los colindantes del predio con nombres y apellidos o razón social, número de identificación, dirección de notificación, y en caso del que solicitante cuente con el número telefónico y/o móvil y correo electrónico.
- Cuando las entidades públicas dentro de sus procesos misionales hayan elaborado levantamientos planimétricos y/o topográficos y/o actas de colindancias, y/o estudios de títulos estos deberán aportarse. En todo caso esta información o productos deberán ajustarse a las especificaciones técnicas vigentes expedidas por el IGAC.
- De manera facultativa, cuando el propietario cuente con estudios de títulos, estos podrán ser aportados con la solicitud.

of



- Para certificación de remanentes de predios matrices, el solicitante deberá aportar el plano de localización del predio matriz en medio magnético georreferenciado y editable realizado a través de métodos directos y/o indirectos, en donde se ubique cada una de las ventas realizadas que cuenten con folio de matrícula independiente especificando áreas y colindantes, así como el área y colindantes del remanente. Al momento de la radicación se confrontará con la base predial (gráfica alfanumérica) cada una de las segregaciones y si alguna no se encuentra incorporada, se deberá radicar trámite para desenglobe, y posterior certificación del área y linderos remanente.
- La solicitud para los procedimientos de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales e inclusión del campo de área, debe ser acompañada por una certificación de la entidad administradora de la propiedad de dicho bien con la precisión del lindero del bien de uso público. La certificación debe contener los requisitos previstos en esta resolución para el plano predial en el procedimiento de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula.

Requisitos específicos: Además de los requisitos generales deberán aportarse los siguientes documentos:

1. Títulos de dominio debidamente registrados del predio objeto de solicitud en donde se identifiquen el área y linderos del predio matriz, así

DF

Página 17 de 19



como los predios segregados si existieren.

2. Para predios urbanos superiores a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales desde una (1) hectárea, se deberá aportar el levantamiento planimétrico en medio magnético, georreferenciado y editable, realizado por profesionales competentes o certificados de acuerdo con lo definido por la normatividad vigente, llevado a cabo a través de métodos directos y/o indirectos, el cual debe incluir la descripción técnica de los linderos del predio, su área y mojones debidamente identificados, de acuerdo con los parámetros y especificaciones técnicas vigentes establecidas por la máxima autoridad catastral, con la plena identificación técnica y jurídica del predio y sus colindantes.

3. Para predios urbanos con área inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales con área inferior a una (1) hectárea el solicitante podrá aportar el levantamiento planimétrico siempre que cumpla con las especificaciones técnicas definidas.

4. Acta de colindantes para modificación de linderos.

- En caso de requerirse documentos adicionales con el fin de poder ejecutar el trámite catastral, se solicitará al peticionario documentación adicional a considerar que aclare o complemente el trámite.

ARTÍCULO 3. Requisitos Indispensables que Deben Contener los Planos Topográficos que se Adjuntan a la Solicitud del Trámite Catastral con Efecto Registral.

Levantamiento topográfico que cumplan con la Resolución 643/2018, expedida por el IGAC, el cual debe presentarse en coordenadas cartesianas locales, en formato digital e impreso, con extensión PDF y DXF, opcional en SHP y debe contener mínimo las siguientes especificaciones técnicas:

- ✓ Nombre o dirección del predio.
- ✓ Identificación predial.
- ✓ Cuadro de áreas.
- ✓ Localización (departamento, municipio).
- ✓ Cuadro de coordenadas de puntos de linderos
- ✓ Cuadro de coordenadas de puntos topográficos base. *OK.*



- ✓ Sistema de referencia. Datum Geodésico en origen único nacional, según la resolución 370 de 2021-IGAC. "por medio del cual se estableció el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia.2
- ✓ Origen de proyección de coordenadas cartesianas locales.
- ✓ Norte geográfico.
- ✓ Convencionales.
- ✓ Línea de colindancia acotada.
- ✓ Nombre de colindantes y cedula catastral.
- ✓ Cuadrícula de coordenadas cartesianas locales (intervalos en números enteros)
- ✓ Escala gráfica y numérica de ploteo (escalas comerciales).
- ✓ Nombre del topógrafo, tarjeta profesional, fecha de levantamiento y firma.
- ✓ Campo para el nombre y apellido de quien revisa y aprueba por la autoridad catastral.

ARTÍCULO 3.1 Trámite Catastral con Efecto Registral: En los casos de los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias, se remitirá a la resolución Conjunta entre el IGAC y SNR Número 1101 de 2020, o en su defecto la normatividad vigente.

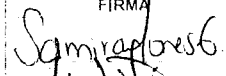
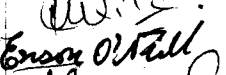
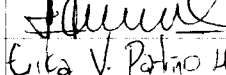
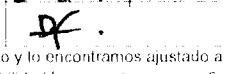
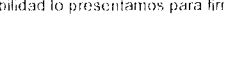

ARTÍCULO 4. Interpretación. En caso de contradicción entre la presente Resolución y la Resolución IGAC 1040 de 2023 prevalecerá esta última o, en su defecto, las que la deroguen o modifiquen.

ARTÍCULO 5. Vigencia. Esta Resolución rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga todas las que le sean contrarias.

ARTÍCULO 6. La presente Resolución se envía al Departamento Administrativo de la Función Pública, conforme el artículo 26 de la Ley 2052 de 2020.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE


LADY DANIELA FONSECA SOCHA
Secretaría de Planeación

FUNCIÓNARIO	NOMBRE Y CARGO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Samira Torres Galván-Profesional Contratista		27-06-2024
Revisó	Cesar Orlando Ávila Contratista		27-06-2024
Revisó	Enso O'Neill M-Abogado Contratista		27-06-2024
Revisó	Edwin Alexander Rodríguez Paloma-Abogado Contratista		27-06-2024
Revisó	Enka Vanesa Patiño Líder Catastral		27-06-2024
Revisó/Aprobó	Lady Daniela Fonseca Secretaría de Planeación		27-06-2024

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firmas.