CONVERSATORIO AGOSTO

RESOLUCIÓN 1101 DEL 31 DICIEMBRE 2020

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI Y
EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES



A CARGO DE LA REGIONAL 4 COMITÉ EJE CAFETERO:

- Jaime Gutiérrez Aguirre
- Aurelio Jaramillo Mejía
- Jenaro Sierra Arango

RESOLUCIÓN 1101: ¨Por medio de 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

OBJETO: Establecer los lineamientos y procedimientos que facilitaran las actuaciones de los particulares ante el catastro y el registro de la propiedad, de manera que, progresivamente se fueron consolidando de forma integrada y con coherencias los datos prediales que reposan en el sistema y se encentren acorde a la realidad física del territorio



NORMATIVA ANTERIOR:

- *Por medio de la expedición de la Resolución Conjunta No. SNR 5204 – IGAC 479 del 23 de abril de 2019, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR),*

- *Modificaron parcialmente algunos artículos de la Resolución Conjunta No. SNR 1732 – IGAC 221 del 18 mayo de 2018, que establece los lineamientos y procedimientos implementados para que los propietarios puedan incluir, corregir, aclarar, actualizar o rectificar las áreas y linderos de los bienes inmuebles.*

- *Resolución 70 de 2011 Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.*

- *Ley 1955 DE 2019 la cual expide el Plan Nacional de desarrollo. Este plan contiene tres pactos estructurales, los cuales se basan en objetivos de política pública denominados: Legalidad, Emprendimiento y Equidad.*



AMBITO DE APLICACIÓN:

Los Lineamientos establecidos en la presente resolución deben ser acatados por la autoridad catastral, los Gestores Catastrales, las notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en el ámbito de sus competencias y por los propietarios de los predios.

DEFINICIONES

- **Acta de colindancia:** Según el inciso primero del artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, es el documento mediante el cual los propietarios, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y de conformidad con el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, definen la línea de división entre sus inmuebles en los casos en que su colindancia presente diferencias entre la información levantada en terreno y la que reposa en los títulos registrales. El Acta que se suscriba debe ser firmada por las partes.

- **Área:** Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.

- **Colindante:** Bien inmueble que comparte al menos un lindero con otro inmueble.

- **Gestores catastrales:** Según el inciso tercero del artículo 2.2.2.1.5. del Decreto 148 de 2020, son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como esquemas asociativos de entidades territoriales que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares la gestión catastral. Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019. Los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.



PREDIOS OBJETO DE DESPOJO O ABANDONO FORZADO:

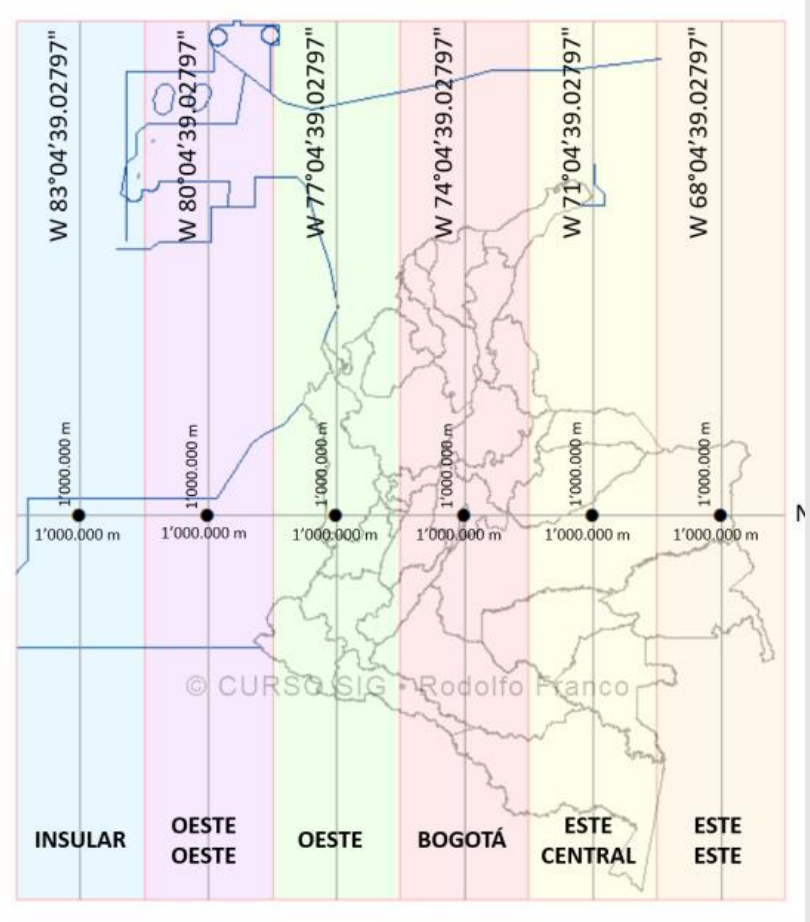
1. Si el bien se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzadamente de que trata la Lay 1448 de 2011

2. Si el predio es objeto de solicitud de restitución de tierras ante los jueces

En el marco de los procesos de restitución de tierras, son los jueces los que, podrían impartir ordenes relacionada con la actualización y rectificación de cabida y/o linderos, sin que medie intervención del Gestor Catastral

El IGAC promueve la adopción de **MAGNA-SIRGAS** como sistema de referencia **oficial del país,** en reemplazo del **Datum BOGOTÁ**, definido en 1941. **MAGNA-SIRGAS** garantiza la compatibilidad de las coordenadas *colombianas* con las técnicas espaciales de posicionamiento, por ejemplo los sistemas GNSS (Global Navigation Satellite Systems), y con conjuntos internacionales de datos georreferenciados.

En la práctica, la consecuencia más relevante de la introducción de **MAGNA-SIRGAS** consiste en el cambio de las coordenadas geográficas de un mismo punto en aproximadamente 500 m en dirección suroeste, lo cual concierne a todos los productores y usuarios de la información geográfica en el país. Así, teniendo presente la extensa gama de individuos y organizaciones que están relacionados con la adopción del nuevo sistema de referencia, el IGAC, a través de este portal, describe los aspectos técnicos necesarios para la utilización práctica de **MAGNA-SIRGAS** y proporciona las herramientas básicas para que la información que aún se encuentra definida sobre el **Datum BOGOTÁ** se actualice mediante su vinculación al nuevo sistema.



Resolución 1040 de 2023

GENERALIDADES DE LOS PROCESOS DE LA GESTION CATASTRAL

Entrará a regir a partir del 01/01/2024

4.1.1. **Procesos de la gestión catastral.** Los procesos de multipropósito incluyen la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.

Estos procesos se combinan para llevar a cabo actividades que permiten identificar y describir Los predios de un territorio especifico, con el objetivo de construir y mantener una base de datos que refleje con oportunidad, de manera completa y fidedigna, y con calidad, la realidad de dichos predios, incluyendo sus cambios físicos, jurídicos y económicos a lo largo del tiempo. La información contenida en la base de datos catastral se utiliza para diversos propósitos, como estadísticas, fines fiscales, titulación de tierras y, en general, para apoyar la toma de decisiones en el marco de la administración de la tierra y del territorio.

RESOLUCIÓN 1420 98

Artículo 13.- La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

RESOLUCIÓN 1420 98

Artículo 4°. *Desempeño de las Actividades del Avaluador*. El avaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

a) La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios);

e) Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones;

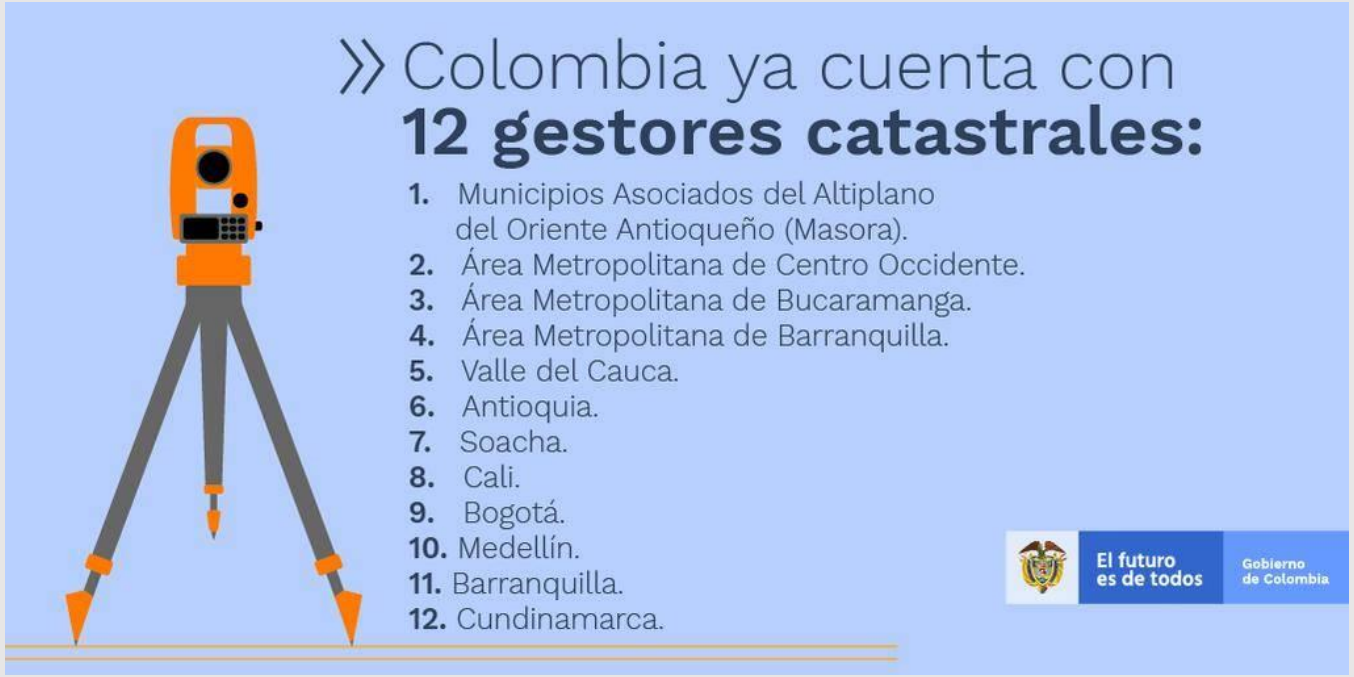
¿Qué es el Autovalúo y cómo se calcula? – El “Autovalúo” o “Autoavalúo” es el valor asignado a cada bien inmueble por parte de las Municipalidades donde se encuentren respectivamente ubicados.

Es el derecho que tiene todo propietario o poseedor de predios o mejoras de presentar entre el 1 de enero y el 30 de junio de cada año ante la correspondiente autoridad Catastral la estimación del avalúo Catastral. Dicha estimación no debe ser inferior al avalúo Catastral vigente ni superior al avalúo comercial.

RESOLUCIÍN 1420 98

Gestores catastrales: Las entidades que actúen como gestores catastrales son responsables de:

a. Garantizar una prestación del servicio público catastral eficiente, eficaz, continua e ininterrumpida en su jurisdicción o donde sean contratados.
b. b. Asegurar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.
c. C. Realizar el reporte de la información catastral en el Sistema nacional de información catastral -SINIC- o la herramienta que haga sus veces. d. Implementar el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL puesto en vigencia por el IGAC y la SNR.



OBSERVATORIO INMOBILIARIO CATASTRAL

Bogotá, 14 de julio de 2022. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi lanzó el Observatorio Inmobiliario Catastral, una herramienta que permite gestionar información sobre el sector inmobiliario, impulsar investigaciones y estudios, realizar modelos predictivos, análisis de datos y aportar documentos que sirvan para los procesos de planeación territorial y consulta general sobre la dinámica y el mercado inmobiliario del país.

- No califican dormitorios.
- Establece el área sin especificaciones
- Da la oferta de venta o de arriendo
- Pone las coordenadas del inmueble

