

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución No. 746 del 06 de junio de 2024. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Se designa al nuevo representante de los constructores ante el Consejo Superior de Vivienda

Resolución No. 0418 del 19 de junio de 2024. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 14

Se designa al nuevo representante del sector inmobiliario nacional ante el Consejo Superior de Vivienda

Resolución No. 0417 del 19 de junio de 2024. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 15



NORMATIVIDAD VIGENTE

IGAC modifica Resolución 1040 del 08 de agosto de 2023 para fortalecer la gestión catastral en Colombia

RESOLUCIÓN No. 746 DEL 06 DE JUNIO DE 2024. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC). (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante la Resolución No. 746 del 06 de junio de 2024, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tiene como objetivo modificar parcialmente la Resolución No. 1040 del 08 de agosto de 2023, relacionada con la gestión catastral multipropósito en Colombia. Estas modificaciones buscan garantizar una mayor alineación con los objetivos de la gestión catastral y asegurar los principios de calidad, eficiencia, eficacia, seguridad jurídica e integralidad. Esto se realiza de conformidad con las facultades del (IGAC) como máxima autoridad catastral nacional, responsable de la gestión y custodia de la información catastral a través del Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC).

Así las cosas, estas son, entre otras, las siguientes modificaciones a la Resolución No. 1040 de 2023:

Superintendencia de Notariado y Registro (SNR)

La Superintendencia de Notariado y Registro en el ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control del servicio público catastral, deberá tener en cuenta las disposiciones establecidas en la Resolu-



Foto: Freepik.es

ción No. 746 de 2024. Esto incluye la supervisión de las infracciones al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral y la aplicación del régimen sancionatorio correspondiente.

Procedimientos definidos por los gestores y métodos a aplicar

Los gestores catastrales pueden definir sus propios procedimientos internos para llevar a cabo sus funciones, siempre que respeten el marco regulatorio y los procesos establecidos en la Resolución No. 746 de 2024, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente. La Resolución establece las condiciones técnicas y jurídicas mínimas necesarias para los procesos catastrales. Los métodos de recolección de información catastral pueden ser directos, indirectos, declarativos, colaborativos, o una combinación de estos, siempre cumpliendo con la normativa vigente. El (IGAC), como gestor catastral, desarrollará sus procedimientos y metodologías internas, los cuales podrán ser adoptados o adaptados por otros gestores catastrales, garantizando así la coherencia y calidad en la gestión catastral a nivel nacional.



Tarifas de trámites, servicios y productos de la gestión catastral

El (IGAC) establecerá las tarifas de los trámites, servicios y productos catastrales de acuerdo con lo señalado por numeral 6 del artículo 47 del Plan Nacional de Desarrollo, considerando eficiencia, suficiencia financiera y sostenibilidad. El régimen tarifario se basará en los principios de progresividad y gradualidad, con un análisis de costos para implementar la gratuidad de manera escalonada. Este régimen será obligatorio para todos los gestores catastrales, buscando hacer asequible la oferta institucional a los ciudadanos.

Procedimiento de la fase de entrega del servicio público catastral

La fase de entrega del servicio público catastral, según lo establecido en la Resolución No. 746 de 2024, implica una transición organizada entre el gestor catastral saliente y el entrante. Este proceso se estructura en varias etapas:

1. Suscripción del acta de inicio y conformación del equipo de entrega del servicio

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo de habilitación, se llevará a cabo una reunión entre el gestor catastral saliente y el entrante. En esta reunión se firma un acta que marca el inicio formal de las actividades del cronograma de entrega del servicio. Se conforma un equipo integrado por ambas partes para ejecutar las actividades definidas en el cronograma.

2. Elaboración del cronograma de entrega del servicio

Durante los cinco (5) días hábiles posteriores al inicio de la fase de entrega, los gestores catastrales elaboran un cronograma detallado. Este cronograma incluye actividades como la implementación de la infraestructura institucional y administración necesaria, la contratación de personal esencial desde el primer día hábil posterior a la entrega, y la entrega de información catastral y otros insumos relevantes. Se establece que todas las actividades deben estar alineadas con las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente.

3. Entrega de la información catastral

En un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la suscripción del acta de inicio, el gestor catastral saliente entrega un informe detallado sobre el estado actual de la información catastral. Además, dentro de los plazos definidos en el cronograma, se entrega la serie documental completa necesaria para la operación del servicio público catastral. Esto incluye memorias técnicas, solicitudes de revisión y mutaciones catastrales, autoestimaciones de avalúo, PQRS, y cartografía disponible, entre otros.

4. Ejecución del cronograma de entrega

El gestor catastral entrante implementa todas las actividades planificadas en el cronograma para asegurar la continuidad y calidad del servicio público catastral en la jurisdicción correspondiente. En el caso de entrega del servicio por medio de un contrato, se garantiza que todas las actividades definidas en el cronograma sean cumplidas de manera satisfactoria para la prestación efectiva del servicio en el municipio contratante.

5. Evaluación de la ejecución del cronograma de entrega del servicio

El (IGAC) o el gestor saliente emite un concepto de evaluación sobre el cumplimiento del cronograma de entrega, evaluando también la implementación general del proceso de transición. Basado en esta evaluación, se decide formalmente la entrega o no del servicio público catastral, asegurando que todos los compromisos y requisitos legales hayan sido cumplidos.

6. Certificación de disponibilidad presupuestal y/o vigencias futuras

Para la expedición del acto administrativo de entrega, el gestor habilitado debe presentar un certificado de disponibilidad presupuestal y/o autorización de vigencias futuras según los siguientes casos: a) recursos propios, con certificación de disponibilidad presupuestal garantizando apropiación disponible y libre de afectación; b) cofinanciación de origen departamental o municipal, con certificado de disponi-



Foto: Freepik.es

bilidad presupuestal de la entidad aportante. En caso de cofinanciación nacional, se debe adjuntar la "carta de respaldo" referida en el Manual de Operación y Metodologías del Banco de Proyectos de Inversión Nacional; c) recursos propios destinados a inversiones futuras, cuando los recursos propios se destinan a gastos de inversión en vigencias fiscales posteriores, se debe aportar la autorización de vigencias futuras. Este requisito no aplica en procesos de reasunción del servicio público de gestión catastral.

7. Suspensión de términos

El gestor catastral saliente ordenará la suspensión de la prestación del servicio público catastral durante los últimos diez (10) días hábiles de la fase de entrega. Durante este periodo, el gestor se limitará a recibir solicitudes y registrarlas, y deberá entregar al gestor entrante: la base catastral geográfica y alfanumérica final, información histórica de actos administrativos de los últimos cinco (5) años, solicitudes de trámites catastrales y PQRS recibidos, con sus estados y vencimientos, e informes de procesos de interlocución con actores sociales estratégicos, además de cualquier otra actividad acordada en el cronograma de entrega del servicio.

8. Finalización de la fase de entrega y decisión

El gestor catastral saliente y el entrante formalizarán la finalización de la fase de entrega en una reunión du-

rante el periodo de suspensión. En esta reunión, se suscribirá un acta que incluirá la evaluación del cronograma de entrega del servicio. El último día hábil del cronograma, el gestor saliente expedirá el acto administrativo que decidirá la entrega o no del servicio público catastral, el cual será comunicado a la (SNR) y notificado según los términos legales aplicables.

9. Recursos

Contra el acto administrativo de entrega o no entrega del servicio público catastral expedido por el (IGAC) o el gestor catastral saliente, proceden los recursos contemplados en la legislación vigente.

De acuerdo con la fase de entrega del servicio público catastral, la documentación se entregará organizada según los parámetros del Archivo General de la Nación y se constatará en un acta suscrita por el gestor saliente y el entrante. Si no se entrega la prestación del servicio público de catastro, la competencia seguirá en el gestor catastral vigente por mandato legal, delegación, habilitación o contrato.

El plazo máximo para la fase de entrega del servicio público catastral puede ser menor si el gestor entrante cumple con las actividades del cronograma y el gestor saliente evidencia que la prestación del servicio está garantizada.



En casos de reasunción del servicio público de gestión catastral, el acto administrativo del gestor entrante no será susceptible de recursos. El (IGAC) o el gestor competente decidirá el fin del periodo de empalme y la reasunción del servicio, notificando y publicando según la ley.

En caso de contratación con un gestor catastral, el gestor entrante debe presentar al (IGAC) y la (SNR), dentro de quince (15) días desde el acta de entrega, un cronograma de actividades para la duración del contrato.

La base de datos catastral se entregará en el Modelo de Aplicación de Transferencia de la Gestión Catastral LADM_COL vigente. Excepcionalmente, durante un (1) año desde la entrada en vigencia de la Resolución, el gestor entrante puede analizar y decidir si se puede prescindir de este modelo para modificaciones individuales.

Cumplimiento de órdenes judiciales, requerimientos y peticiones

Los gestores catastrales deben atender oportunamente las solicitudes de información, estudios y peritajes, y cumplir de manera perentoria con las órdenes judiciales de los jueces y magistrados de Restitución de Tierras. Además, son responsables de suministrar la información y atender los requerimientos solicitados por organismos de control, despachos judiciales, autoridades administrativas y usuarios del servicio público catastral en el municipio donde se encuentren ubicados los predios objeto de consulta o requerimiento.

Entradas para los procesos de formación y actualización catastral

Para los procesos de formación y actualización catastral, los gestores catastrales deben contar con la siguiente información, recursos y capacidades mínimas:

1. Marco legal y regulatorio técnico vigente en gestión catastral.
2. Personal técnico y administrativo suficiente, capacitado y entrenado.
3. Recursos técnicos, tecnológicos, financieros, operativos y logísticos necesarios para labores de oficina y campo.

4. Datos básicos disponibles: geodesia y cartografía predial.
5. Insumos cartográficos adecuados: Ortoimágenes (Orto), Modelos Digitales de Terreno (MDT), y bases de datos cartográficas vectoriales (Carto).
6. Información predial disponible de fuentes propias, privadas o registros administrativos públicos.
7. Solicitudes y/o trámites presentados por los usuarios catastrales para atención oportuna.
8. Información declarada por los usuarios catastrales o derivada de la colaboración de la comunidad.

Los insumos cartográficos deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes emitidas por el (IGAC). Estos insumos deben ser confiables y adecuados para la gestión catastral, facilitando la identificación física predial y otras variables necesarias, generados a las escalas adecuadas para las unidades de intervención.

La validación y oficialización de los insumos cartográficos básicos se realizará por la Dirección de Gestión de Información Geográfica del (IGAC), de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes.

Actos administrativos obligatorios para los procesos de formación y actualización catastral

Los gestores catastrales deben cumplir con los siguientes actos administrativos en los procesos de formación y actualización catastral:

Durante los procesos de formación y actualización catastral, los gestores catastrales deben expedir varios actos administrativos obligatorios. Primero, un acto de inicio que precede a todas las actividades operativas, especificando el tipo de proceso y el territorio involucrado. Este acto debe ser de carácter general y debe publicarse según la Ley 1437 de 2011.

Es responsabilidad del gestor catastral aprobar los valores comerciales de los predios mediante un acto administrativo antes de concluir estos procesos. Este acto también debe ser general y debe publicarse conforme a la normativa vigente. Debe incluir el porcentaje para la determinación del avalúo catastral, el cual podrá ser adoptado por la ad-



ministración local antes del cierre del proceso o, de lo contrario, el gestor catastral aplicará el mínimo establecido por ley.

Al concluir los procesos, se emite un acto administrativo de clausura. Este acto ordena la inscripción en la base de datos catastral de los predios formados o actualizados y define la vigencia fiscal de los avalúos catastrales a partir del 1 de enero del año siguiente. Debe ser de carácter general, publicarse según la Ley 1437 de 2011 y comunicarse a la (SNR) y la Dirección de Regulación y Habilitación del (IGAC).

Corrección de errores en la información catastral provenientes de los procesos de formación y actualización catastral

Los gestores catastrales deben corregir rápidamente cualquier error identificado en la información catastral para asegurar su exactitud y fiabilidad. Estos errores pueden ser detectados tanto por los gestores como por los usuarios del servicio. Si se encuentran errores sistemáticos en los registros de predios, el gestor catastral debe corregirlos mediante un acto administrativo motivado de carácter general, garantizando la transparencia requerida por ley, y dentro de los treinta (30) días posteriores a la actualización de la información. Durante este período, también deben proporcionar la información corregida a las autoridades tributarias correspondientes. Para errores individuales, se realiza la corrección a través del proceso de conservación catastral, iniciado automáticamente o a petición de los usuarios. Es fundamental que los gestores informen claramente a los usuarios sobre las acciones tomadas para corregir los errores, utilizando medios accesibles y eficientes. Además, deben promover la participación de los usuarios en la identificación y solución de errores, contribuyendo así a mejorar continuamente la calidad de la información catastral.

Disposición de la información del proceso de formación y actualización catastral a las administraciones municipales o distritales

Los gestores catastrales deben entregar a las administraciones municipales o distritales, o sus equivalentes, la base catastral actualizada dentro de los primeros treinta (30) días calendario después de finalizados los procesos de formación y actualización catastral. Esta información debe cubrir aspectos

físicos, jurídicos y económicos de los predios. La entrega puede realizarse por cualquier medio que permita verificar el envío y recepción de la base, facilitando su utilización para fines fiscales o decisiones administrativas.

Disposición de la información del proceso de conservación catastral a las administraciones municipales o distritales

Para garantizar una entrega eficiente y transparente de la información catastral y mantener la interoperabilidad, los gestores catastrales deben enviar mensualmente a las administraciones municipales o distritales la información actualizada sobre cambios en los predios derivados del proceso de conservación catastral. Esta entrega, que incluye aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios, se realiza en los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes. El medio de envío garantiza la documentación del proceso, facilitando su uso para fines fiscales y la toma de decisiones administrativas.

Mutaciones catastrales

La Resolución No. 746 de 2024 introduce cambios en las mutaciones catastrales. Define las mutaciones de segunda clase como aquellas que involucran cambios en los linderos de predios formales por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario, así como ajustes en coeficientes de copropiedad en propiedad horizontal. Por otro lado, las mutaciones de cuarta clase abarcan los cambios en los avalúos catastrales, incluyendo reajustes anuales y otras disposiciones normativas pertinentes, también hacen parte de esta mutación las revisiones de avalúos, las autoestimaciones del avalúo catastral, y las modificaciones de los estudios económicos excluyendo las correcciones de errores en la información catastral.

Procedimientos y plazos en las mutaciones catastrales

Se establece plazos para las solicitudes de mutación, sin afectar la atención de derechos de petición ni otros trámites específicos. Cuando una solicitud de mutación esté incompleta, se requerirá al peti-



Foto: Freepik.es

cionario completarla dentro de un mes desde la radicación, de acuerdo con las disposiciones vigentes. La falta de cumplimiento dentro del plazo será entendida como desistimiento, a menos que se solicite prórroga. Además, mutaciones o rectificaciones que requieran actividades de campo y no se realicen por responsabilidad del solicitante también se considerarán desistidas.

Inscripción catastral de las mutaciones de segunda clase

La fecha de inscripción de las mutaciones de segunda clase se determina por la fecha de registro en el folio de matrícula inmobiliaria del acto jurídico correspondiente. Este registro impacta los avalúos catastrales a partir de la vigencia establecida en la fecha de inscripción.

Inscripción catastral de las mutaciones de cuarta clase

En el caso de las autoestimaciones, la fecha de inscripción catastral será el 31 de diciembre del año de la solicitud. Los reajustes definidos por el Gobierno Nacional o los gestores catastrales descentralizados se inscribirán el 1 de enero del año siguiente. Para la revisión de avalúos, se inscribirá la fecha del acto administrativo correspondiente, con la vigencia indicada en la resolución en firme. Los ajustes de

avalúos derivados de modificaciones de estudios económicos sin errores en la información catastral se inscribirán con la fecha de incorporación en la base de datos. Si las modificaciones provienen de instrumentos de ordenamiento territorial u otros ajustes, la fecha de inscripción será la del acto administrativo correspondiente.

Inscripción de más de una mutación

Cuando un predio presenta múltiples mutaciones, se puede emitir un único acto administrativo que incluya la fecha de inscripción catastral de cada una, junto con sus respectivos avalúos y vigencias. Estas mutaciones deben ser ordenadas cronológicamente conforme a las fechas de inscripción catastral y las normativas aplicables.

Inscripción de las modificaciones e incorporaciones de la base catastral

Las modificaciones en la base catastral se inscribirán según la fecha del acto administrativo de la entidad territorial correspondiente. Para cambios de variables prediales en predios formales, se usará la fecha del registro en el folio de matrícula inmobiliaria o del documento que acredite el cambio. En



predios informales con documentos públicos registrados, se tomará la fecha de inscripción en el registro de instrumentos públicos. Si no hay documentos públicos registrados, se usará la fecha del informe técnico que justifique el cambio.

Inscripción catastral en territorios con límites dudosos o en litigio

Cuando existan límites territoriales dudosos o en litigio y se haya establecido un límite provisional, las inscripciones catastrales se realizarán según dicho límite provisional. En casos donde los límites no hayan sido definidos y los municipios involucrados estén bajo la jurisdicción del mismo gestor catastral, este determinará mediante procedimiento administrativo y decisión motivada en qué municipio debe inscribirse el predio. Factores como la continuidad de los predios, los títulos de propiedad y los comprobantes de pago del impuesto predial serán considerados en esta decisión.

Para territorios bajo la competencia de múltiples gestores catastrales, estos deberán acordar conjuntamente el municipio donde se realizará la inscripción, dejando registro de esta determinación. En cualquier caso, mientras no se establezca un límite provisional, ningún predio puede estar inscrito simultáneamente en la base catastral de dos o más municipios. Estas inscripciones se considerarán transitorias hasta que los límites territoriales sean clarificados de acuerdo con la normativa relevante.

En todas las circunstancias mencionadas, ningún predio podrá estar inscrito bajo la administración catastral de dos gestores diferentes.

Inscripción catastral de presuntos baldíos

La condición de presunto baldío ya sea urbano o rural, será registrada en la base de datos catastral según el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM COL vigente. Esto aplica cuando un predio carece de folio de matrícula inmobiliaria o, si lo tiene, no cumple con los criterios especificados en la normativa correspondiente.

Proceso de actualización catastral

Es obligatorio realizar la depuración de las mejoras en la base de datos catastral y detectar la informalidad

en las relaciones de tenencia, cumpliendo con las condiciones establecidas. En situaciones donde se deba realizar el proceso de conservación catastral en un predio calificado como "mejoras por edificación en terreno ajeno", es necesario revisar, depurar e identificar las relaciones de tenencia informales según lo mencionado anteriormente.

Inscripción catastral del tipo de derecho dominio

Todos los predios que se encuentren en situación de formalidad serán inscritos con el tipo de derecho de dominio en la base de datos catastral.

Inscripción catastral de interesados en predios con tipo de derecho dominio

En predios formales con folio de matrícula inmobiliaria, se inscribirá en la base catastral al titular registrado según la información del registro. El titular será aquel que demuestre ser titular con inscripción de transferencia de dominio bajo los códigos 01 o 03, respectos a actos de transferencia de dominio incompleto o nuda propiedad, según la asignación de códigos por la (SNR).

Para predios presuntamente baldíos con folio de matrícula inmobiliaria que tengan registros de derecho real de dominio, se inscribirá como interesado a quien ostente dicho derecho, sin importar la presunción de baldío del inmueble.

En predios presuntamente baldíos sin folio de matrícula inmobiliaria, o que lo tengan pero sin inscripciones de transferencia de dominio bajo los códigos mencionados, el interesado del tipo de derecho dominio será la Nación para predios rurales o el municipio para predios urbanos, siempre que no hayan cumplido con el trámite descrito en la Ley 2044 de 2020.

Vigencia catastral

La información física, jurídica y económica derivada de la gestión catastral con enfoque multipropósito entrará en vigencia una vez su inscripción quede en firme. Para mutaciones e inscripciones que no requieran acto administrativo, la vigencia catastral será la fecha de su incorporación en la base de datos catastral.



Procedimiento para solicitar la revisión del avalúo catastral

La revisión del avalúo catastral puede ser iniciada de oficio o a solicitud del interesado ante el gestor catastral competente, en conformidad con la Ley 1995 de 2019. El plazo máximo para resolver la solicitud de revisión es de tres (3) meses a partir de su radicación. Durante el procedimiento, se seguirán las reglas generales de la actuación administrativa según la Ley 1437 de 2011, con las siguientes especificaciones adicionales:

El interesado debe presentar la solicitud especificando las vigencias a revisar y adjuntando pruebas que sustenten las inconformidades con el avalúo, como planos, fotografías, certificaciones administrativas, entre otros documentos. El gestor catastral no puede restringir la libertad probatoria del solicitante exigiendo únicamente ciertos medios de prueba como requisito de procedibilidad.

Si la solicitud inicial está incompleta, el gestor catastral verificará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Si se determina la falta de documentación suficiente, se requerirá al solicitante para que en un plazo máximo de un mes subsane las deficiencias. Si no se cumplen estas exigencias, se decretará el desistimiento de la solicitud mediante un acto administrativo motivado, notificado según las disposiciones de la Ley 1437 de 2011, con recurso de reposición como único medio impugnatorio.

Durante el proceso de revisión, el gestor catastral decidirá si es necesario realizar una visita al predio en cuestión. En caso afirmativo, se emitirá un acto administrativo estableciendo la fecha y hora para la visita, respetando el plazo máximo para resolver de fondo el asunto. En situaciones donde se determine que la revisión puede concluir sin visita física, esta decisión debe fundamentarse técnicamente en la resolución del trámite.

Finalmente, el gestor catastral resolverá la solicitud de revisión del avalúo catastral en un plazo máximo de tres (3) meses a partir de la radicación o inicio del trámite. La decisión se notificará al solicitante conforme a las disposiciones de la Ley 1437 de 2011, y contra esta resolución proceden recursos de reposición y apelación.

Autoestimación del avalúo catastral

Los propietarios tienen derecho a presentar anualmente, antes del treinta (30) de junio, una autoestimación del avalúo catastral de sus propiedades. Esto puede hacerse directamente ante el gestor catastral local o a través de canales virtuales si no hay una oficina física disponible. En municipios donde no hay gestor catastral presente, las solicitudes se pueden presentar ante la Secretaría de Hacienda, quien tiene cinco (5) días para trasladarlas al gestor correspondiente.

Si el gestor catastral acepta la autoestimación, esta cifra se convierte en el nuevo avalúo catastral del inmueble, pero nunca puede ser inferior al avalúo vigente. La autoestimación se registra en la base de datos catastral con efectos a partir del 31 de diciembre del mismo año, siempre que el solicitante presente pruebas que justifiquen cualquier cambio físico, valorización, cambio de uso o condiciones del mercado inmobiliario que puedan afectar el valor del inmueble.

Para los predios en situación de informalidad, las autoestimaciones deben ajustarse a las especificaciones técnicas del componente económico establecidas en el Título V de la Resolución No. 1040 de 2023 y sus modificaciones.

Requisitos para presentar la solicitud de autoestimación del avalúo catastral

Para la autoestimación del avalúo catastral, los propietarios deben proporcionar al gestor catastral: nombre completo e identificación del solicitante, dirección o ubicación del predio, número predial nacional, matrícula inmobiliaria, área total del terreno, área de las unidades de construcción, y el valor estimado del avalúo catastral del predio, especificando las características y valores especiales del terreno y de las unidades de construcción si las hay. En el caso de predios en informalidad, se debe suministrar: nombre completo e identificación del solicitante, dirección o ubicación del predio, número predial, matrícula inmobiliaria si aplica, área de las unidades de construcción, y el valor estimado del avalúo catastral de las unidades de construcción.

Pruebas para la autoestimación del avalúo catastral

El interesado que desee presentar una autoestimación del avalúo catastral debe acompañarla con pruebas que la respalden. Estas pruebas pueden incluir documentos como planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, cambios de uso o condiciones del mercado inmobiliario mencionados en la solicitud de autoestimación.

Permanencia de la autoestimación del avalúo catastral

El avalúo catastral determinado por la autoestimación aceptada se mantendrá registrado en el catastro, salvo en los siguientes casos:

1. Durante una actualización catastral, si se establece que el avalúo catastral es mayor que el valor estimado en la autoestimación, se aplicará el nuevo valor de la actualización.
2. Si el propietario presenta una nueva autoestimación y el valor estimado es superior al avalúo catastral vigente, se aceptará la nueva autoestimación como el nuevo avalúo catastral.

En los casos de cambios significativos en un predio autoestimado, se utilizarán los valores unitarios autoestimados para la liquidación.

Cuando hay mutaciones que involucran la creación de nuevas unidades de construcción en predios autoestimados, se aplicarán los valores catastrales vigentes para estas nuevas unidades.

Notificaciones de actos administrativos en conservación catastral

Los actos administrativos que decidan sobre mutaciones, rectificaciones, cancelaciones y/o modificaciones de información predial se notificarán al interesado según los procedimientos establecidos en los artículos 67 a 70 de la Ley 1437 de 2011. La notificación electrónica será válida si el interesado lo acepta o realiza su solicitud por medios digitales del gestor catastral, incluyendo una copia del acto para interponer recursos legales.

Captura de información catastral

En los procesos de formación o actualización catastral, la captura de información seguirá el plan de calidad establecido por el gestor catastral. Se utilizarán diferentes métodos de intervención en el territorio, como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos. Además, se integrarán diversas fuentes de información, como registros administrativos, modelos geoestadísticos y econométricos, para asegurar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la calidad, veracidad e integridad de la información.

Para la captura del componente físico, se emplearán insumos cartográficos adecuados a las escalas definidas para las unidades de intervención según la resolución vigente.

Se especificará el método utilizado para capturar los linderos y puntos linderos, incluyendo características de materialización y precisión posicional en métodos directos. Se registrarán los desacuerdos entre colindantes respecto a la localización de puntos linderos cuando sea relevante.

En la captura de información mediante métodos indirectos para el componente físico, se evaluará la precisión espacial en la definición de linderos que configuran la forma de los terrenos, conforme al insumo utilizado y a la resolución espacial correspondiente.

Para la captura de información del componente físico mediante métodos indirectos aplicados a unidades de construcción, se evaluará la precisión espacial de acuerdo con el insumo y la resolución espacial respectiva.

Información de áreas.

La base de datos catastral clasifica las áreas de los predios de la siguiente manera:

1. Área geométrica de terreno
2. Área catastral de terreno:
3. Áreas en régimen de propiedad horizontal:
 - Área privada de terreno: Exclusiva para predios en régimen de condominio, según registros de matrícula inmobiliaria.

- Área geométrica construida: Suma del área de todas las unidades de construcción en propiedad horizontal.
- Área privada construida: Área cubierta de cada unidad privada, excluyendo bienes comunes dentro de sus linderos.
- Área privada libre: Área semicubierta o descubierta de uso exclusivo, sin incluir bienes comunes dentro de sus linderos.

Estas clasificaciones se ajustan a normativas de propiedad horizontal y reglamentos vigentes.

Representación espacial de los predios - geometría poligonal

Los predios se representarán espacialmente utilizando geometría poligonal, excepto en casos catastrales con efectos registrales como actualización de linderos, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y rectificación de área imprecisa. En estos casos, la representación se basará en linderos y puntos lindero del predio, según el subpaquete de topografía del Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL en su versión vigente.

Las unidades de construcción dentro de cada predio se representarán también mediante geometría poligonal.

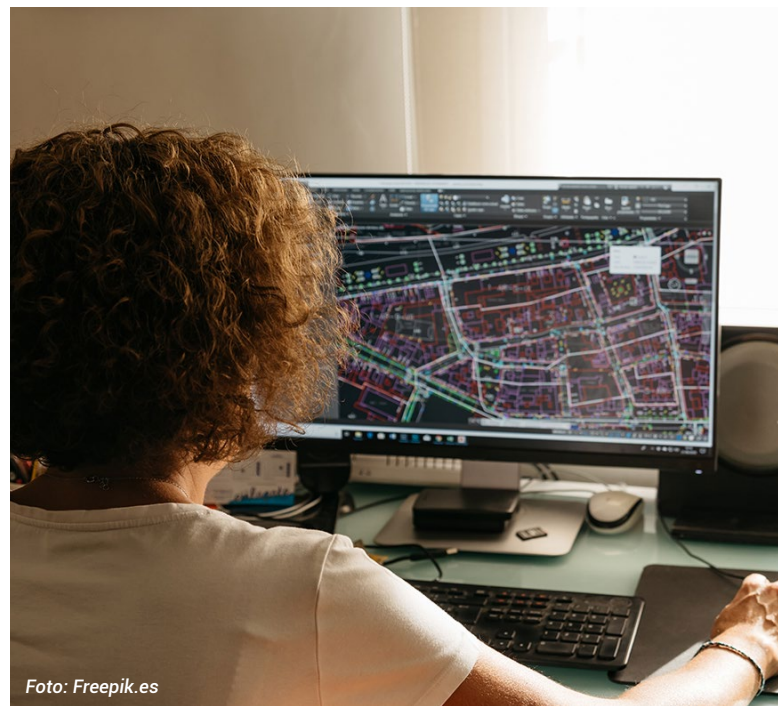


Foto: Freepik.es

Número predial nacional

La identificación catastral nacional se realizará en la base de datos catastral con el número predial nacional de treinta (30) posiciones de acuerdo con la siguiente estructura y las indicaciones:

																						Número de construcción								
Departamento		Municipio			Zona		Sector		Comuna		Barrio		Manzana o Vereda			Terreno				Condición de Propiedad	Número del edificio o torre		Número de piso		Número de la unidad					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
División Político administrativa (DANE)	División Político administrativa (DANE)	00 Rural	Sector Catastral	Comuna	Barrio	manzana/vereda	Numero de orden de terreno en la manzana o vereda					0 No propiedad horizontal	Número del edificio o torre dentro del terreno	Número del piso dentro del edificio o torre o en informalidad sobrepuesta	Número de unidad en PH o en informalidad sobrepuesta															
												9 propiedad horizontal																		
												8 Condomino																		
												7 Parques cementerios																		
												4 Vías																		
												3 Bienes de uso público diferentes a vías																		
				2 Informales																										



Sistema de referencia

La base de datos catastral debe definir el datum geográfico horizontal y la proyección cartográfica según los parámetros especificados en la tabla correspondiente, para asegurar su integración e interoperabilidad a través del (SINIC) u herramienta equivalente:

Tabla 7.
Parámetros del sistema de referencia

Parámetro	Valor
Datum	Magna-Sirgas
Nombre de la Proyección	Magna-Sirgas/ Origen Nacional
Proyección	Transversa de Mercator
Código EPSG	9377
Elipsoide	GRS80
Origen: Latitud	4° N
Origen: Longitud	73° W
Falso Este	5.000.000
Falso Norte	2.000 000
Unidades	Metros
Factor de escala	0.9992

Los productos finales de la gestión catastral deben integrarse en el (SINIC) o herramienta equivalente, siguiendo los parámetros definidos para el datum geográfico horizontal y la proyección cartográfica.

Los gestores catastrales pueden optar por sistemas de referencia adecuados en sus plataformas, incluso proyecciones cartográficas cartesianas locales para garantizar la exactitud en la determinación de áreas. Sin embargo, para asegurar la interoperabilidad y estandarización de los reportes finales al (SINIC), deben cumplir con la disposición de la información en la proyección cartográfica MAGNA-SIRGAS Origen-Nacional, sin necesidad de recalculación de las áreas.

Información del componente jurídico

El componente jurídico de la base de datos catastral incluirá elementos como matrícula inmobiliaria, naturaleza jurídica del predio, derecho de dominio, indicación de informalidad por posesión u ocupación, y

datos básicos de identificación del interesado como nombre o razón social y sexo.

Conformación de la Instancia Técnica Asesora

La Instancia Técnica Asesora (ITA) está compuesta por:

- El Director del IGAC o su delegado como coordinador.
- Dos representantes de los gestores catastrales.
- Dos representantes de la academia designados por la Dirección de Investigación y Prospectiva del (IGAC).
- Dos representantes de las comunidades indígenas elegidos por la Mesa Permanente de Concertación.

Funcionarios invitados permanentes incluyen:

- El Director del DANE o su delegado.
- El Director de Ordenamiento Territorial del DNP o su delegado.
- El Director de Ordenamiento Social de la Propiedad del MADR o su delegado.
- El Superintendente de Notariado y Registro (SNR) o su delegado.

La participación en la (ITA) no genera costos adicionales para el (IGAC) y puede invitar a expertos y representantes de entidades públicas o privadas según sea necesario.

Por otra parte, el (IGAC) realizará la actualización masiva de avalúos catastrales rezagados en dos etapas: prueba y ajuste, y posterior implementación progresiva de metodologías y modelos. La primera etapa busca mejorar y afinar las herramientas utilizadas, mientras que la segunda garantizará su correcta comprensión y aplicación.

Después del ajuste automático de los avalúos catastrales, los interesados pueden solicitar una revisión si consideran que el avalúo ajustado excede el valor comercial del predio o no refleja adecuadamente la realidad física. Este proceso seguirá lo establecido en la resolución correspondiente para trámites catastrales.





Foto: Freepik.es

Transición

Los procesos catastrales iniciados antes de la entrada en vigencia de la Resolución No. 746 de 2024 seguirán las normas vigentes al momento de su apertura. Los trámites de conservación catastral se registrarán por la normativa vigente al recibir la solicitud o iniciar la actuación administrativa de oficio.

- Los procesos iniciados desde el 1 de enero de 2024 deberán ajustarse a la modificación parcial de la Resolución No. 1040 de 2023.
- Las solicitudes en trámite de mutaciones de primera clase y otras específicas seguirán bajo

las disposiciones de la Resolución No. 1040 de 2023, con sus modificaciones correspondientes.

- En municipios con más de 250.000 predios urbanos, los gestores catastrales podrán cerrar procesos de actualización gradualmente hasta el 31 de diciembre de 2026, fecha límite para completar la identificación de la informalidad en su jurisdicción.
- Los gestores catastrales deben ajustar sus sistemas de gestión de información para cumplir con las disposiciones de la Resolución No. 1040 de 2023 y sus modificaciones, las cuales son obligatorias.

Se designa al nuevo representante de los constructores ante el Consejo Superior de Vivienda

RESOLUCIÓN No. 0418 DEL 19 DE JUNIO DE 2024. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Mediante el artículo 6° de la Ley 546 de 1999 se creó el Consejo Superior de Vivienda como organismo asesor del Gobierno Nacional en materia de vivienda, y entre sus integrantes, se estableció un representante de los constructores, el cual, conforme a lo establecido por el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", deberá ser escogido por el Ministro de Vivienda Ciudad y Terri-



Foto: Freepik.es

torio, de las agremiaciones de este tipo legalmente constituidas y que se inscriban para este propósito ante la Secretaría Técnica del mencionado Consejo.

Así las cosas, en atención a la postulación presentada y la previa participación de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) en el Consejo Superior de Vivienda, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio mediante la expedición de la Resolución No. 0418 del 19 de junio de 2024 designó al señor Jorge Alberto Torres Vallejo, como representante de los constructores ante el Consejo Superior de Vivienda, por el período de dos años.

Se designa al nuevo representante del sector inmobiliario nacional ante el Consejo Superior de Vivienda

RESOLUCIÓN No. 0417 DEL 19 DE JUNIO DE 2024. MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGA DOCUMENTO).

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio a través de la Resolución No. 0417 del 19 de junio de 2024, designó como representante del sector inmobiliario nacional a la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS) que actuará a través del señor Mario Andrés Ramírez Peña ante el Consejo Superior de Vivienda por un período de dos años.

SABÍAS QUE...

Avance del proyecto de ley del Impuesto Predial Unificado en la Comisión Tercera de Cámara



Foto: Freepik.es

COMUNICADO DE PRENSA 19 DE JUNIO DE 2024. DAPRE . [\(DESCARGA DOCUMENTO\)](#).

La Comisión Tercera de la Cámara de Representantes aprobó en primer debate un proyecto de ley para establecer topes en el aumento del Impuesto Predial Unificado (IPU), dirigido a mitigar los impactos económicos adversos tras las actualizaciones catastrales. Promovida por el Gobierno, la iniciativa

busca evitar incrementos exorbitantes del (IPU) tras aumentos significativos en el avalúo catastral, que podrían alcanzar hasta un 1,000%. Según el proyecto, los aumentos del (IPU) estarán limitados a un máximo del 30% para viviendas de interés social y hasta un 200% para propiedades con avalúos superiores a \$650 millones. Este enfoque busca equilibrar la necesidad de actualizar avalúos con la protección de los contribuyentes, ofreciendo un marco normativo más predecible y equitativo.

Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no sume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se hayan establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Lizeth Díaz Torres

Investigadores Jurídicos:

Giselle Stephany Chaparro

Natalia Vanessa García

Monica Sierra Avellaneda

Practicante:

Estefanía Arroyave

Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

