

RESOLUCIÓN NÚMERO 0070 DE 2011  
(4 de Febrero del 2011)

Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”

En uso de sus atribuciones legales, y en especial las que le confieren la Ley 65 de 1939, el Decreto 1301 de 1940, la Ley 14 de 1983, el Decreto 3496 de 1983, el Decreto 2113 de 1992 y el Decreto 208 de 2004, y

CONSIDERANDO:

Que con posterioridad a la expedición de la Resolución 2555 de 1988, se han dictado una serie de normas relacionadas con el catastro, que sugieren la actualización y ajuste de la normatividad técnica.

Que con las nuevas tecnologías se logra que la administración pública sea más eficiente y eficaz en el manejo de la información y, por tanto, la hace más confiable para el usuario. Lo cual genera la necesidad de establecer y adoptar un marco normativo que permita, en un contexto jurídicamente seguro el uso de la tecnología como un medio de intercambio de información y su aprovechamiento por parte de los usuarios y de las autoridades catastrales.

Que, en consecuencia, es necesario unificar y actualizar, las disposiciones sobre los procesos de la formación, actualización de la formación y conservación del catastro dentro del territorio nacional,

RESUELVE:

TÍTULO PRIMERO

## DEL CATASTRO EN GENERAL

### CAPÍTULO PRIMERO

#### CONCEPTOS GENERALES

**ARTÍCULO 1.- Definición de catastro.-** El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**ARTÍCULO 2.- Objetivos generales.-** Son Objetivos Generales del Catastro, los siguientes:

1. Elaborar y administrar el inventario nacional de bienes inmuebles mediante los procesos de Formación, Actualización de la Formación y Conservación Catastral.
2. Producir, analizar y divulgar información catastral mediante el establecimiento de un Sistema de Información del Territorio, que apoye la administración y el mercado eficiente de la tierra, coadyuve a la protección jurídica de la propiedad, facilite la planificación territorial de las entidades territoriales y contribuya al desarrollo sostenible del país.
3. Conformar y mantener actualizado un sistema único nacional de información que integre las bases de datos de las diferentes autoridades catastrales.
4. Facilitar la interrelación de las bases de datos de Catastro y de Registro con el fin de lograr la correcta identificación física, jurídica y económica de los predios.
5. Entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
6. Elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral.

**ARTÍCULO 3.- Aspecto físico.-** Consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, tales como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espaciomapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función.

**ARTÍCULO 4.- Aspecto jurídico.-** El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o

poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

**ARTÍCULO 5.- Aspecto económico.-** El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

**ARTÍCULO 6.- Aspecto fiscal.-** El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

**ARTÍCULO 7.- Unidades orgánicas catastrales -** Se entiende por Unidad Orgánica Catastral el área geográfica que conforma la entidad territorial respectiva, denominada distrito o municipio. Para los fines catastrales se da el mismo tratamiento al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y a los antiguos corregimientos departamentales hoy, áreas no municipalizadas.

**ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral.-** El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

**PARÁGRAFO 1:** Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.

**PARÁGRAFO 2:** El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

**PARÁGRAFO 3:** En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

**PARÁGRAFO 4:** En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, “good will” y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble.

**ARTÍCULO 9.- Predio.-** Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

**PARÁGRAFO:** Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno.

**ARTÍCULO 10.- Predio rural.-** Es el ubicado fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 11.- Predio urbano.-** Es el ubicado dentro del perímetro urbano.

**PARÁGRAFO:** Las unidades tales como: apartamentos, garajes, locales, depósitos y otras, no constituyen por sí solas predios, salvo que estén reglamentadas como predios independientes.

**ARTÍCULO 12.- Predios baldíos.-** Son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación, no han tenido un dueño particular y el Estado se los reserva. Se incluyen aquellos predios que, habiendo sido adjudicados, vuelven al dominio del Estado.

**ARTÍCULO 13.- Predios ejidos.-** Son aquellos terrenos urbanos que hacen parte del patrimonio de una entidad territorial, que se caracterizan por ser imprescriptibles, y pueden enajenarse y explotarse en favor del mismo ente municipal o de la comunidad.

**ARTÍCULO 14.- Predios vacantes.-** Son bienes inmuebles que se encuentran dentro de territorio respectivo a cargo de La Nación, sin dueño aparente o conocido.

**ARTÍCULO 15.- Urbanización.-** Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.

**ARTÍCULO 16.- Parcelación.-** Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.

**ARTÍCULO 17.- Propiedad horizontal.-** Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

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

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

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

**PARÁGRAFO:** Se entiende que hay propiedad horizontal, una vez esté sometido a dicho régimen de conformidad con la ley y de acuerdo con el plano y reglamento respectivo, protocolizado y registrado.

**ARTÍCULO 18.- Multipropiedad.-** La multipropiedad o propiedad compartida se constituye en una modalidad de la propiedad reglamentada, mediante la cual el titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un período de tiempo determinado, con carácter de propietario.

**ARTÍCULO 19.- Bienes de uso público.-** Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de La Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros.

**ARTÍCULO 20.- Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno.-** Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece.

**ARTÍCULO 21.- Construcción o edificación.-** Es la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan.

**ARTÍCULO 22.- Terreno.-** Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida.

**ARTÍCULO 23.- Gestión en los procesos catastrales.-** Se entiende por gestión en los procesos catastrales, programar, hacer, controlar, evaluar y verificar la ejecución, así como los resultados obtenidos, de manera que cumplan, en forma eficiente y eficaz, con las normas, manuales y estándares vigentes definidos por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, con la finalidad de atender bien y oportunamente los requerimientos de los usuarios.

**ARTÍCULO 24.- Calidad de la información catastral.-** Es la descripción en forma íntegra, consistente y actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales.

**ARTÍCULO 25.- Autoridades catastrales.-** Son el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y los organismos encargados de las labores catastrales en el Departamento de Antioquia y en los Municipios de Cali y Medellín.

**ARTÍCULO 26.- Catastro jurídico fiscal.-** Es el elaborado por las autoridades catastrales de acuerdo con la legislación vigente y con sujeción a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**ARTÍCULO 27.- Catastro fiscal.-** Es aquél que no ha sido elaborado en los términos del artículo anterior y cuyo propósito es eminentemente fiscal.

**ARTÍCULO 28.- Zonas de la unidad orgánica catastral.-** Las zonas de una unidad orgánica catastral se dividirán en urbana y rural, según se trate del área comprendida dentro o fuera del perímetro urbano debidamente aprobado por la autoridad competente.

**PARÁGRAFO:** En aquellas entidades territoriales que no tengan definido el perímetro urbano, la autoridad catastral, para fines estrictamente catastrales, procederá a determinarlo y a elaborar el correspondiente proyecto de Ordenanza o Acuerdo Municipal para ser presentado a consideración y aprobación de la respectiva autoridad.

**ARTÍCULO 29.- Sistema de medida.-** Las dimensiones de los terrenos y de las construcciones o edificaciones deberán expresarse en unidades del sistema métrico decimal.

**ARTÍCULO 30.- Datum oficial.-** Los documentos gráficos o las imágenes a que hace referencia esta resolución, deberán utilizar el datum magna sirgas.

**ARTÍCULO 31.- Identificación predial.-** Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión.

**ARTÍCULO 32.- Número predial nacional.-** A cada predio se le asignará un código numérico que permita localizarlo inequívocamente en los respectivos documentos catastrales, según el modelo determinado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**PARÁGRAFO:** Para efectos de conformar la base de datos catastral nacional el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” adoptará un identificador único para cada predio.

**ARTÍCULO 33.- Ficha predial.-** Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral según el modelo que determine el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**PARÁGRAFO:** Una vez diligenciada la ficha predial, se constituye en la constancia de identificación predial.

**ARTÍCULO 34.- Base de datos catastral.-** Es el compendio de la información alfanumérica y gráfica referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro.

**ARTÍCULO 35.- Certificado catastral.-** Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.

**ARTÍCULO 36.- Certificado plano predial catastral.-** Es el documento gráfico georreferenciado por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción de un predio o mejora, sus características y condiciones.

El Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” determina el contenido y modelo único de dicho documento que deberán adoptar las autoridades catastrales.

**PARÁGRAFO:** Entre tanto se implementa el certificado plano predial catastral las autoridades catastrales podrán certificar la inscripción de un predio o mejora, sus características y condiciones, mediante el certificado catastral.

**ARTÍCULO 37.- Carta catastral urbana.-** Es el documento cartográfico georreferenciado en el que se encuentran individualizados los predios que conforman la manzana catastral con su respectiva identificación y nomenclatura vial y domiciliaria.

**ARTÍCULO 38.- Carta catastral rural.-** Es el documento cartográfico georreferenciado en el que se encuentran individualizados los predios que conforman la zona rural de la unidad orgánica catastral, y la delimitación e identificación de los sectores, veredas catastrales, límite municipal y perímetro urbano.

**ARTÍCULO 39.- Carta o plano de conjunto urbano.-** Es el documento cartográfico georreferenciado con delimitación del perímetro urbano, identificación del sector, comuna, barrio, manzana y nomenclatura vial.

**ARTÍCULO 40.- Carta o plano de conjunto rural.-** Es el documento cartográfico georreferenciado con demarcación del límite municipal, perímetros urbanos, sectores y veredas catastrales.

**ARTÍCULO 41.- Inscripción catastral.-** El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena.

Las autoridades catastrales, a solicitud de los propietarios o poseedores, certificarán sobre la inscripción catastral del predio, indicando la fecha de la vigencia fiscal del avalúo.

**PARÁGRAFO:** Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales.

**ARTÍCULO 42.- Efecto jurídico de la inscripción catastral.-** La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

**ARTÍCULO 43.- Vigencia fiscal.-** Los avalúos establecidos de conformidad con los artículos 4, 5, 6 y 7 de la Ley 14 de 1983, entrarán en vigencia el 1° de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.



Las autoridades catastrales ordenarán por resolución la vigencia de los avalúos resultantes de los procesos de formación y de actualización de la formación y de los cambios individuales debidamente ajustados que sobrevengan en la conservación catastral.

**PARÁGRAFO:** En el proceso de conservación catastral la vigencia fiscal de los avalúos reajustados por el índice que determine el Gobierno Nacional o el Distrito Capital, será la señalada por el Decreto o acto administrativo que fije el reajuste.

**ARTÍCULO 44.- Destinación económica de los predios.-** Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones o edificaciones-, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.

**ARTÍCULO 45.- Norma de uso del suelo.-** Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno.

**ARTÍCULO 46.- Uso actual del suelo.-** Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas.

**ARTÍCULO 47.- Tipología de las construcciones y/o edificaciones.-** Son las características de diseño y constructivas especiales de las construcciones y/o edificaciones.

La tipología de las construcciones y/o edificaciones aplicables a nivel nacional, será la que establezca el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**ARTÍCULO 48.- Uso de las construcciones y/o edificaciones.-** Es la actividad que se desarrolla en una unidad de construcción.

**ARTÍCULO 49.- Unidad de construcción.-** Es cada conjunto de materiales consolidados dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a elementos constitutivos físicos y usos de la misma.

**ARTÍCULO 50.- Áreas homogéneas de tierras con fines catastrales.-** Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).

**ARTÍCULO 51.- Zonas homogéneas físicas.-** Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

**ARTÍCULO 52.- Zonas homogéneas geoeconómicas.-** Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

**ARTICULO 53.- Memoria de los estudios de formación o actualización de la formación catastral.-** Es la descripción del desarrollo del proceso catastral, la cual debe contener un resumen de cada una de las actividades y el compendio de los documentos utilizados y resultantes del estudio.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### ASPECTOS ORGANIZACIONALES DEL CATASTRO

**ARTÍCULO 54.- Normas técnicas catastrales.-** Las labores catastrales de que trata la Ley 14 de 1983 y las normas que la modifiquen o complementen y las disposiciones que las reglamenten, se sujetarán en todo el país a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

En cumplimiento de lo anterior, el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” ejercerá las labores de vigilancia y asesoría de las demás autoridades catastrales del país.

**ARTÍCULO 55.- Vigilancia de los procesos catastrales.-** Para dar cumplimiento a las funciones asignadas al Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” en el artículo 12 de la Ley 14 de 1983 relativas a la vigilancia sobre la adecuada aplicación de las normas técnicas en los procesos catastrales de formación, actualización de la formación y conservación que lleven a cabo las autoridades catastrales en todo el territorio nacional, esta entidad adelantará oportuna y periódicamente la revisión, análisis y verificación de esos procesos en todo el país.

En el caso de incumplimiento, contravención o error sobre la aplicación de las normas técnicas en los procedimientos catastrales señalados en el inciso anterior, el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” formulará por escrito las observaciones pertinentes para que la entidad catastral correspondiente dé cumplimiento, modifique o haga la corrección pertinente en los respectivos procesos del catastro, dando para ello un término que se fijará para cada caso según las circunstancias, pero que no podrá exceder de 30 días calendario.

Si la entidad catastral correspondiente no hace las modificaciones o correcciones respectivas, el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” mediante providencia motivada, ordenará las modificaciones o correcciones necesarias.

**ARTÍCULO 56.- Asesoría en catastro.-** El Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 14 de 1983, de oficio o a solicitud de parte dará asesoría a las demás entidades catastrales del país.

Para tal objeto ilustrará a las autoridades catastrales en la planeación, programación y ejecución de los trabajos catastrales, en investigaciones estadísticas del mercado inmobiliario, en la aplicación de los sistemas técnicos operativos y en el manejo de la documentación, archivos y sistematización catastrales y las asesorará en los asuntos relacionados con la interpretación y ejecución de las normas técnicas que deberán aplicarse en los procesos de formación, conservación y actualización de la formación del catastro y en los trámites gubernativos reconocidos por la Ley a favor de los propietarios.

**PARÁGRAFO:** Dentro de la asesoría el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” - IGAC, mantendrá informadas y actualizadas a las autoridades catastrales en materia normativa catastral, para lo cual deberá enviar periódicamente las novedades conceptuales a cada una de ellas.

**ARTÍCULO 57.- Otros métodos técnicos.-** Las autoridades catastrales podrán adoptar otros métodos técnicos para las labores catastrales, que en todo caso se autorizarán previamente por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

La decisión sobre la propuesta de otro método técnico se expedirá dentro de los dos (2) meses siguientes a la presentación de la solicitud debidamente sustentada.

**ARTÍCULO 58.- Financiación del catastro.-** La financiación del servicio de formación, actualización de la formación, conservación y perfeccionamiento del catastro estará a cargo de los Gobiernos Nacional, Departamental, Distrital o municipal, y demás entidades públicas y privadas interesadas en apoyar a las autoridades catastrales.

**PARÁGRAFO:** Para este fin, las autoridades catastrales podrán celebrar y ejecutar convenios y contratos. También se podrán celebrar contratos interadministrativos con las entidades territoriales, para que éstas colaboren contratando y pagando el valor de una o todas las actividades necesarias para la formación, actualización de la formación y conservación catastrales.

En cumplimiento del contrato que suscriban las autoridades catastrales y las entidades territoriales, éstas sólo pueden contratar personal previamente capacitado y seleccionado

por la autoridad catastral, cumpliendo con los requisitos y condiciones establecidos por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

También las autoridades catastrales pueden aceptar la colaboración logística, técnica, financiera o de equipos por parte de otras entidades públicas o privadas. Cuando esta colaboración provenga de entidades extranjeras se requerirá la autorización del Gobierno Nacional.

**ARTÍCULO 59.- Gratuidad del catastro.-** Los trabajos necesarios para la inscripción de los predios en la formación, actualización de la formación o en la conservación catastral se harán sin costo alguno para los propietarios o poseedores.

**ARTÍCULO 60. – Base de datos catastral.-** Con el propósito de consolidar la base de datos catastral única del país, que permita dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2 de la presente norma, el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, como ente rector del catastro, recopilará la información de las demás autoridades catastrales, antes de terminar el mes de enero de cada anualidad.

**PARÁGRAFO:** Las autoridades catastrales implementarán los mecanismos tecnológicos para la consulta e intercambio en línea de la información catastral.

### CAPÍTULO TERCERO

#### DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL

**ARTÍCULO 61.- Unidad orgánica para la inscripción catastral.-** Las inscripciones catastrales se harán en la unidad orgánica catastral a la que pertenezcan los predios, de acuerdo con el límite determinado por la autoridad competente para la entidad territorial.

**PARÁGRAFO:** Cuando un predio esté ubicado en varias unidades orgánicas catastrales, cada porción de terreno se inscribirá en la entidad territorial que corresponda y se le asignará el mismo identificador único.

**ARTÍCULO 62.- Inscripción catastral en unidades orgánicas catastrales sin límite definido, con límites dudosos o en litigio.-** Cuando los límites de la unidad orgánica catastral no estén definidos, la autoridad catastral, previo procedimiento administrativo, mediante resolución motivada, decidirá en qué unidad orgánica catastral debe hacerse la inscripción, para lo cual tendrá en cuenta la solución de continuidad de los predios dentro de las unidades orgánicas catastrales limítrofes, los títulos de propiedad o posesión y los comprobantes de pago del impuesto predial.

La autoridad catastral hará la definición dentro de su correspondiente jurisdicción. La Subdirección Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” definirá aquellos casos que involucran jurisdicciones de varias autoridades catastrales, previo concepto de la Subdirección de Geografía y Cartografía.

Cuando se trate de límites dudosos o en litigio y se haya configurado el límite provisional, las inscripciones catastrales se harán de conformidad con éste. Si aún no hay límite provisional, la autoridad catastral se registrará por el trazado técnico realizado por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, en su defecto la autoridad catastral tendrá en cuenta la solución de continuidad de los predios dentro de las unidades orgánicas catastrales limítrofes, los títulos de propiedad o posesión y los comprobantes de pago del impuesto predial.

**PARÁGRAFO:** En caso de controversia entre Direcciones Territoriales sobre la Unidad Orgánica Catastral en la cual se deba hacer la inscripción catastral, la Subdirección de Catastro coordinará el proceso para definir la entidad territorial donde se realizará la inscripción catastral.

**ARTÍCULO 63.- Conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores.-** Cuando se presentaren diferencias entre propietarios o poseedores de predios colindantes respecto de linderos, la autoridad catastral correspondiente buscará la forma de llegar a un acuerdo y si lo hubiere, el diferendo quedará resuelto para los fines del catastro con la firma de un acta de acuerdo por parte de cada uno de los propietarios o poseedores. Este hecho se hará constar en las fichas prediales pertinentes.

Si no se llegare a ningún acuerdo después de cinco (5) días contados a partir de la reunión o audiencia, la autoridad catastral, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios o poseedores hayan exhibido, decidirá cuál de los linderos en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los predios con fines catastrales. Tal lindero tendrá carácter provisional, será comunicado a las partes y así se hará constar en los documentos catastrales, mientras la autoridad competente decida el conflicto de linderos.

**PARÁGRAFO 1:** Para el trámite de conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores, y junto con las actas y demás documentos de acuerdos para definir la inscripción catastral, la respectiva autoridad catastral ordenará abrir un expediente administrativo, que contenga todos los documentos que hicieron parte del estudio y que soportan la decisión adoptada.

**PARAGRAFO 2:** El carácter de provisionalidad del lindero se mantendrá hasta tanto el diferendo sea resuelto por la autoridad competente o se llegue a un acuerdo entre los propietarios o poseedores.

**ARTÍCULO 64.- Conflictos entre propietarios o poseedores sobre un mismo predio.-**

Si se diere el caso de dos o más títulos traslaticios de dominio provenientes de un mismo causante, se inscribirá en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo.

Si se diere el caso de dos o más títulos traslaticios de dominio, registrados y provenientes de diferente causante, sobre el mismo predio, se mantendrá en el catastro la inscripción existente hasta que la autoridad judicial decida la controversia.

Si no se pudiere establecer la antigüedad del registro se inscribirá en el catastro a quien tenga título y demuestre la posesión material del predio. A falta de título registrado, se inscribirá a quien tenga o demuestre la posesión material mediante pruebas, tales como: documentos privados de venta de la posesión o venta de mejora, declaraciones, pagos de servicios públicos.

Si no se presentaren títulos ni se pudieren establecer actos constitutivos de posesión material, se inscribirá a la persona que aparezca pagando el impuesto predial unificado.

**ARTÍCULO 65.- Inscripción de mejoras por construcciones o edificaciones en predio ajeno.-** Se establecerán dos fichas, una para el terreno y otra para la construcción o edificación, a nombre de quienes se acrediten como propietarios o poseedores de cada uno de éstos.

Las construcciones sobre edificaciones ajenas, no sometidas al régimen de propiedad horizontal, adicionarán al área de construcción del predio donde se encuentre ubicada y a nombre de quien aparezca inscrito catastralmente como propietario o poseedor del predio sobre el cual se levanta la construcción.

Las construcciones sobre edificaciones ajenas, sometidas al régimen de propiedad horizontal, adicionarán al área de construcción de forma proporcional al coeficiente de copropiedad y se establecerá una ficha a nombre de los copropietarios cuando no es posible identificar al propietario de la construcción y si se individualiza éste, se inscribirá a su nombre.

**ARTÍCULO 66.- Anotación de la identificación de propietarios o poseedores.-** En los documentos catastrales se anotará al propietario o poseedor, así:

1. La persona natural: Los nombres y apellidos completos de conformidad con la cédula de ciudadanía o de extranjería. A falta de éstas, el registro civil de nacimiento u otro documento de identificación. Además, se relacionará el número de los mencionados documentos o el Número Único de Identificación Personal (NUIP).

2. La persona jurídica: La razón social de conformidad con el documento de su inscripción o registro y el Número de Identificación Tributaria (NIT).
3. Las entidades de naturaleza pública nacional o internacional: El nombre oficial de la misma, según su acto de creación o constitución y el Número de Identificación Tributaria (NIT), si lo requiere.

**ARTÍCULO 67.- Baldíos.-** Cuando se trate de terrenos baldíos se inscribirán a nombre de La Nación. Si se encuentra construcción y/o edificación en terreno baldío se inscribirá como mejora en terreno ajeno a quien acredite la propiedad de ésta.

La condición de baldío debe consignarse en la ficha predial y en la respectiva base de datos catastral.

**PARÁGRAFO:** Para los baldíos, la autoridad catastral deberá solicitar al INCODER o a quien los administre, la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral.

**ARTÍCULO 68.- Ejidos.-** Cuando se trate de terrenos ejidos se inscribirán a nombre de la entidad territorial de la unidad orgánica catastral correspondiente. Si se encuentra construcción y/o edificación en terreno ejido se inscribirá como mejora en terreno ajeno a quien acredite la propiedad de ésta.

La condición de ejido debe consignarse en la ficha predial y en la respectiva base de datos catastral.

**PARÁGRAFO:** Para los ejidos, la autoridad catastral deberá solicitar a la correspondiente autoridad administrativa de la unidad orgánica catastral, la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral.

**ARTÍCULO 69.- Resguardos indígenas.-** Se inscribirán a nombre del respectivo resguardo, de acuerdo con los actos administrativos de constitución, adición o modificación y demás documentos de identificación, expedidos por el INCODER o la entidad que haga sus veces.

**PARÁGRAFO:** Dentro del territorio de los resguardos indígenas no proceden inscripciones catastrales a nombre de otra persona o entidad, salvo que el título de constitución del resguardo considere expresamente dicha situación.

**ARTÍCULO 70.- Reservas naturales nacionales.-** Cuando se trate de terrenos de reservas naturales nacionales se inscribirán a nombre de La Nación. Si se encuentra construcción y/o

edificación en la reserva natural nacional se inscribirá como mejora en terreno ajeno a quien acredite la propiedad de ésta.

La condición de reserva natural nacional debe consignarse en la ficha predial y en la respectiva base de datos catastral.

**PARÁGRAFO:** La autoridad catastral deberá solicitar a la entidad estatal que la administra, la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral.

**ARTÍCULO 71.- Tierras de las comunidades negras.-** Se inscribirán en el catastro conforme al acto administrativo expedido por la entidad legalmente autorizada a nombre de la respectiva comunidad.

**PARÁGRAFO 1:** La autoridad catastral deberá solicitar a la entidad estatal competente la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral.

**PARÁGRAFO 2:** Dentro de los territorios adjudicados a las comunidades negras, no proceden inscripciones catastrales a nombre de otra persona o entidad.

**ARTÍCULO 72.- Vacante.-** Los predios vacantes se inscribirán provisionalmente como tales y se informará a los bancos inmobiliarios correspondientes o en su defecto al representante legal de la entidad territorial.

**ARTÍCULO 73.- Propiedad horizontal y multipropiedad.-** Se inscribirán a nombre del propietario o propietarios sean personas naturales o jurídicas, en tantas fichas cuantos predios figuren en la escritura pública registrada que las autorizó y teniendo en cuenta los coeficientes de copropiedad o participación definidos en el respectivo reglamento.

**PARÁGRAFO 1:** Este precepto aplica para el caso de la propiedad horizontal y multipropiedades sin construir, evento en el cual la autoridad catastral abrirá una ficha por cada folio de matrícula inmobiliaria, en la cual el elemento físico estará representado por cada uno de los coeficientes de participación que se tenga sobre los bienes comunes reales, específicamente el terreno.

**PARÁGRAFO 2:** Para efectos estadísticos para cada propiedad horizontal o multipropiedad se abrirá una ficha matriz de acuerdo a las especificaciones que establezca el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**ARTÍCULO 74.- Parques cementerios.-** Se inscribirán tantos predios como folios de matrícula existan.



**ARTÍCULO 75.- Bienes de uso público.-** Se inscribirán de acuerdo con los correspondientes títulos de propiedad, si existieren, y la reglamentación vigente en cada unidad orgánica catastral.

**PARÁGRAFO 1:** La autoridad catastral deberá solicitar a la entidad competente la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral de sus bienes de uso público.

**PARÁGRAFO 2:** Los terrenos que corresponden a los bienes de uso público enunciados en el Artículo 166 del Decreto 2324 de 1984, se inscribirán en el catastro a nombre de La Nación.

## TÍTULO SEGUNDO

### DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### DEFINICIÓN Y ACTIVIDADES

**ARTÍCULO 76.- Formación catastral.-** La formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio.

La información obtenida se registrará en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales.

**PARAGRAFO:** En este proceso se obtiene la información correspondiente de cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base los aspectos antes referidos, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro.

**ARTÍCULO 77.- Actividades de la formación.-** La Formación del Catastro conlleva:

1. Expedición y publicación de la resolución que ordena la iniciación del proceso de formación del catastro en la unidad orgánica catastral.
2. Programación, alistamiento de la información básica requerida para su realización y cronograma de realización del proceso.

3. Hacer la investigación jurídica, mediante consulta directa en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.
4. Identificación de cada uno de los predios.
5. Ubicación y numeración del predio dentro de la carta catastral.
6. Diligenciamiento de la ficha predial, bien sea en medio análogo o digital, fechada y firmada por la persona autorizada.
7. Investigación del mercado inmobiliario.
8. Determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
9. Determinación del valor de los terrenos y construcciones y/o edificaciones.
10. Resolución que aprueba el Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Valores Unitarios por Tipo de Construcción.
11. Conformación de la base de datos catastral.
12. Liquidación del avalúo catastral para cada predio.
13. Elaboración de documentos cartográficos catastrales, estadísticos, lista de propietarios o poseedores en medio análogos o digitales y
14. Expedición y publicación de la resolución que ordena la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido formados, con indicación de su vigencia.

**PARÁGRAFO 1:** Para iniciar el proceso de formación se requiere la existencia de los respectivos documentos cartográficos, el límite de la unidad orgánica catastral, del perímetro urbano y de la nomenclatura general.

**PARÁGRAFO 2:** En el caso en que no se haya definido el perímetro urbano o no se haya elaborado la nomenclatura oficial por parte de la autoridad administrativa de la correspondiente unidad orgánica catastral, la autoridad catastral, dentro del proceso de formación, elaborará un proyecto de perímetro y/o nomenclatura para fines catastrales.

**PARÁGRAFO 3:** Para los efectos de la inspección predial, si no es posible acceder al interior del predio para el levantamiento y verificación de la información física y jurídica, se dispondrá lo necesario para que por otros medios pueda ser tomada.

**ARTÍCULO 78.- Iniciación de la formación.-** El proceso de formación se inicia con la resolución por medio de la cual se ordena su iniciación en la unidad orgánica catastral, expedida por el Director de la Dirección Territorial en el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o, por el funcionario competente en la autoridad catastral correspondiente.

Esta providencia debe ser publicada para efectos de su vigencia. En el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” en el Diario Oficial, y para las demás autoridades catastrales se hará de acuerdo con lo dispuesto por la ley.

**ARTÍCULO 79.- Comunicación a la autoridad que representa la unidad orgánica catastral.-** La providencia que ordena la iniciación de los trabajos de formación será comunicada al representante legal de la unidad orgánica catastral, quien la divulgará a los habitantes de su jurisdicción por los medios de comunicación que estén a su alcance, sin perjuicio de que también la autoridad catastral adelante directamente dicha labor o solicite colaboración, de ser necesario, de otras autoridades del lugar para la difusión de los trabajos catastrales que se van a ejecutar.

La falta de comunicación al ente territorial no invalidará el trámite catastral que se adelante.

**ARTÍCULO 80.- Aviso a los propietarios o poseedores.-** La diligencia de identificación predial podrá anunciarse a los propietarios o poseedores con la debida antelación por la autoridad catastral, con el fin de que concurren a ella y suministren la información sobre linderos, títulos de propiedad o justificación de la posesión, documentos de identificación y recibos de pago del impuesto predial unificado.

La no presentación del propietario o poseedor no invalida la diligencia de identificación predial, ni el proceso catastral del cual hace parte esta actividad.

**ARTÍCULO 81.- Aviso a las entidades estatales.-** Al iniciar el proceso de formación, la autoridad catastral oficiará a cada una de las entidades de derecho público, para que remitan una relación de los bienes inmuebles de su propiedad en la respectiva unidad orgánica catastral, con indicación de los documentos justificativos del dominio y planos de los inmuebles, con el fin de perfeccionar el censo de la propiedad estatal.

**PARÁGRAFO:** De acuerdo con lo dispuesto en los artículos primero y segundo del Decreto 1066 de 1946, las entidades públicas, los notarios y registradores, los particulares en general y especialmente los propietarios de bienes inmuebles están en la obligación de suministrar a las autoridades catastrales todos los documentos, planos y demás datos necesarios para los trabajos del Catastro.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### DOCUMENTOS DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO

**ARTÍCULO 82.- Documentos preliminares.-** Para la elaboración de la formación del catastro de cada unidad orgánica catastral, se deberá contar con los siguientes documentos:

1. Plan de Ordenamiento Territorial, o reglamentación de uso del suelo vigente, perímetro urbano y nomenclatura oficial.
2. Cartografía básica georreferenciada a la escala adecuada para su estudio, en medio digital.
3. Límite de la entidad territorial.
4. Planos, aerofotografías con índice de vuelos, ortoimágenes, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función, a la escala adecuada y en medio digital.
5. Plano y memorias del estudio de áreas homogéneas de tierras.
6. Copia del acto administrativo que declaró la inminencia del riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, la información proveniente del INCODER y de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción, para efectos de lo establecido en el Decreto 2007 de 2001.

**ARTÍCULO 83.- Productos de la Formación.-** Como resultado de la formación catastral, las autoridades catastrales deberán obtener los siguientes productos para cada una de las unidades orgánicas catastrales:

#### **A. Para Zona Urbana:**

1. Plano de conjunto georreferenciado.
2. Plano de zonas homogéneas físicas y de cada una de las variables que se tuvieron en cuenta para su definición.
3. Plano de zonas homogéneas geoeconómicas con sus respectivos valores unitarios.
4. Cartas catastrales urbanas.

5. Tablas, modelos o cualquier otro instrumento para el cálculo de valores unitarios para los terrenos, construcciones y/o edificaciones.
6. Ficha predial para cada predio y mejora.
7. Base de datos.
8. Estadísticas catastrales.
9. Sistema de información catastral municipal.
10. Memoria de los estudios.

**B. Para Zona Rural:**

1. Plano de conjunto georreferenciado.
2. Plano de zonas homogéneas físicas y de cada una de las variables tenidas en cuenta para su definición.
3. Plano de zonas homogéneas geoeconómicas con sus respectivos valores unitarios.
7. Carta catastral rural de la unidad orgánica catastral en una escala que permita la identificación apropiada de los predios.
8. Planos, aerofotografías con índice de vuelos, ortoimágenes, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función, a la escala adecuada y en medio digital.
9. Fotografías aéreas y/o ortoimágenes a escalas adecuadas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla la misma función, con delimitación y numeración de los predios.
10. Ficha Predial para cada predio y mejora.
11. Tabla de valores unitarios para terrenos, construcciones y/o edificaciones.
12. Bases de datos.
13. Estadísticas catastrales.

14. Sistema de información catastral municipal.

15. Memoria del estudio.

### CAPÍTULO TERCERO

#### ELEMENTOS AVALUABLES, CLASIFICACIÓN CATASTRAL DE LOS PREDIOS Y PROCEDIMIENTOS

**ARTÍCULO 84.- Elementos avaluables.-** Los elementos avaluables para fijar el valor catastral son el terreno y las construcciones y/o edificaciones.

**PARÁGRAFO:** En ningún caso la maquinaria agrícola e industrial, los cultivos y los inmuebles por destinación harán parte de la determinación del avalúo catastral.

**ARTÍCULO 85.- Clasificación catastral de los predios por su ubicación.-** Según su ubicación, los predios se clasifican catastralmente como:

- a) Predios urbanos.
- b) Predios rurales.

**PARÁGRAFO:** Dentro de la anterior clasificación estarán comprendidos los predios ubicados en suelos de expansión urbana de acuerdo con lo definido por la autoridad competente. Estos suelos se tendrán en cuenta para la elaboración de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

**ARTÍCULO 86.- Clasificación catastral de los predios por su destinación económica.-** Los predios, según su destinación económica, se clasificarán para fines estadísticos en:

- A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a éste destino.
- B. Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
- C. Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.

- D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.
- E. Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.
- F. Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.
- G. Recreacional: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.
- H. Salubridad: Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.
- I. Institucionales: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de éste artículo.
- J. Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
- K. Religioso: Predios destinados a la práctica de culto religioso.
- L. Agrícola: Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
- M. Pecuario: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales.
- N. Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
- O. Forestal: Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
- P. Uso Público: Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.
- Q. Servicios Especiales: Predios que genera alto impacto ambiental y /o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles.

**PARÁGRAFO 1:** Esta clasificación podrá ser objeto de subclasificación de acuerdo con lo establecido mediante reglamento del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**PARÁGRAFO 2:** En los casos de existir diversas destinaciones en un mismo predio, se clasificará atendiendo aquella actividad predominante que se desarrolle, para lo cual se aplicará el criterio de tomar la mayor área de terreno y /o construcción.

**PARÁGRAFO 3:** Para fines catastrales y estadísticos los lotes se clasificarán de acuerdo con su grado de desarrollo, así:

- R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
- S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
- T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.

La clasificación de lotes se anotará en los documentos catastrales.

**ARTÍCULO 87.- Avalúo de la formación.-** El avalúo de la formación catastral se obtendrá para zonas homogéneas geoeconómicas teniendo en cuenta los valores unitarios que las autoridades catastrales determinen para edificaciones y terrenos, los cuales se clasificarán dentro de las categorías de precios unitarios que establezca el gobierno nacional.

**PARÁGRAFO:** El avalúo de la formación catastral se obtendrá de la adición del valor del terreno determinado por zonas homogéneas geoeconómicas, y el valor de las construcciones y/o edificaciones determinado por tipo.

**ARTÍCULO 88.- Determinación del valor de las zonas homogéneas geoeconómicas.-** Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos predios seleccionados dentro del área urbana o rural de la unidad orgánica catastral para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

**ARTÍCULO 89.- Determinación de valores unitarios para las construcciones o edificaciones.-** Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica para cada tipo de construcción, el valor en el mercado inmobiliario.

**ARTÍCULO 90.- Factores que inciden en el avalúo de las construcciones o edificaciones.-** Los factores que inciden en el avalúo de las construcciones y/o edificaciones son:



- a) Los materiales de construcción y su calidad.
- b) La tipología de la construcción.
- c) Las condiciones urbanísticas y arquitectónicas.
- d) La normatividad definida en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial.
- e) La edad o vetustez.

**ARTÍCULO 91.- Liquidación de avalúos.-** Se realizará con fundamento en los valores unitarios fijados para la zona homogénea geoeconómica, en el precio unitario del tipo de construcción o edificación, y en las correspondientes áreas del terreno de las construcciones o edificaciones.

El avalúo de cada predio se obtendrá por la adición de los avalúos practicados independientemente para los terrenos y para las construcciones o edificaciones en él comprendidas.

**ARTÍCULO 92.- Aproximación del avalúo.-** La cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio deberá aproximarse por exceso o defecto, al mil más cercano.

Los valores menores o iguales a 499 se aproximarán por defecto y los mayores o iguales a 500 se aproximarán por exceso.

**ARTÍCULO 93.- Aprobación del estudio de zonas Homogéneas físicas y geoeconómicas y valor de los tipos de construcciones y/o edificaciones.-** El estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la determinación del valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones, requieren la aprobación del Director Territorial en el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o quien haga sus veces en la autoridad catastral correspondiente.

Dicha aprobación requiere, en forma previa, del concepto técnico favorable emitido, en el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, por la Subdirección de Catastro y en el caso de otras autoridades catastrales, por un comité técnico establecido para este fin.

La aprobación se hará por medio de providencia motivada, la cual no requiere publicación por ser un acto de trámite.

**PARÁGRAFO:** De igual manera se procederá en los casos en que resulte necesario, dentro del proceso de conservación catastral, modificar el estudio de zonas homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Valor de los Tipos de Construcciones y/o Edificaciones.

## CAPÍTULO CUARTO

### TRABAJOS FINALES DE LA FORMACIÓN

**ARTÍCULO 94.- Base de datos.-** Cumplidos los trabajos de la formación catastral, la autoridad catastral efectuará el procesamiento de la información y conformará la Base de Datos Catastral, a partir de la cual se generarán informes, estadísticas, certificados y demás reportes.

**ARTÍCULO 95.- Entrega de documentos a la conservación.-** El responsable del proceso de la Formación hará entrega inventariada al de la conservación, de los documentos relacionados en los Artículos 82 y 83 de la presente resolución, antes del 1 de enero de cada anualidad.

**ARTÍCULO 96.- Clausura de la formación.-** El proceso de formación termina con la expedición de la resolución por medio de la cual la autoridad catastral, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la inscripción en el catastro de los predios que han sido formados y determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1 de enero del año siguiente.

Esta providencia debe ser publicada para efectos de su vigencia, a más tardar el 31 de diciembre del año en que se termina el proceso de formación catastral. Para el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” en el Diario Oficial, y para las demás autoridades catastrales se hará de acuerdo con lo dispuesto por la ley.

**PARÁGRAFO:** En razón de lo anterior, se entiende que se inicia lo concerniente al proceso de conservación catastral, el cual se extenderá hasta la clausura de un nuevo proceso de actualización de la formación catastral.

## TÍTULO TERCERO

### DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO

**ARTÍCULO 97.- Actualización de la formación catastral.-** La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

**PARÁGRAFO:** La autoridad catastral definirá los predios que serán objeto de visita para efectos de la revisión del elemento físico, de conformidad con la metodología establecida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

**ARTÍCULO 98.- Actividades de la actualización de la formación.-** En el proceso de actualización de la formación catastral se deben desarrollar las mismas actividades contempladas en los Artículos 77 a 81 de esta resolución, en cuanto sea compatible con el proceso de actualización de la formación catastral.

**ARTÍCULO 99.- Documentos de la actualización de la formación catastral-** Para el proceso de actualización de la formación catastral se debe disponer de la base de datos catastral vigente y de los demás documentos catastrales provenientes de la conservación catastral.

**ARTÍCULO 100.- Productos de la actualización de la formación catastral-** En el proceso de actualización de la formación catastral se deberán obtener los productos relacionados en los Artículos 82, 83 y 94 de esta resolución.

**ARTÍCULO 101.- Cobertura del proceso de la actualización de la formación catastral.-** En las actividades desarrolladas en el proceso de actualización de la formación catastral se revisará la totalidad de los predios que conforman la unidad orgánica catastral o parte de ella, para lo cual se deberá disponer de los recursos técnicos y económicos necesarios, previa programación de las actividades correspondientes.

**ARTÍCULO 102.- Entrega de documentos a la conservación.-** El responsable del proceso de actualización de la formación hará entrega inventariada al de la conservación, de los documentos relacionados en el Artículo 100 de la presente resolución, antes del 1 de enero de cada anualidad.

**ARTÍCULO 103.- El avalúo en la actualización de la formación catastral.-** El avalúo de la actualización de la formación es el avalúo catastral corregido para eliminar disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

**ARTÍCULO 104.- Clausura de la Actualización de la Formación Catastral.-** El proceso de actualización de la formación catastral termina con la expedición de la resolución por

medio de la cual la autoridad catastral, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1 de enero del año siguiente.

Esta providencia debe ser publicada para efectos de su vigencia, a más tardar el 31 de diciembre del año en que se termina el proceso de actualización de la formación catastral. Para el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” en el Diario Oficial, y para las demás autoridades catastrales se hará de acuerdo con lo dispuesto por la ley.

## TÍTULO CUARTO

### DE LA CONSERVACIÓN DEL CATASTRO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### OBJETIVOS, ENTIDADES, AVALÚO Y DOCUMENTOS DE LA CONSERVACIÓN

**ARTÍCULO 105.- Conservación catastral.-** La conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal.

La conservación se inicia al día siguiente en el que se inscribe la formación o la actualización de la formación del catastro, y se formaliza con la resolución que ordena la inscripción en los documentos catastrales de los cambios que se hayan presentado en la propiedad inmueble.

**PARÁGRAFO:** La realización de las labores del proceso de actualización de la formación catastral no interrumpe las actividades de conservación catastral.

**ARTÍCULO 106.- Objetivos de la conservación catastral.-** La conservación del catastro tiene los siguientes objetivos:

1. Mantener al día los documentos catastrales y la base de datos catastral de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble;
2. Asegurar la debida conexión entre Notariado y Registro y el Catastro;

3. Establecer la base para la liquidación del impuesto predial unificado y de otros gravámenes y tasas que tengan su fundamento en el avalúo catastral;
4. Proporcionar la información que sobre los recursos básicos se posea, para la promoción del desarrollo económico y social de los municipios y del país.
5. Apoyar los procesos de protección de bienes inmuebles de la población en riesgo de desplazamiento o en desplazamiento forzado.

**ARTÍCULO 107.- Entidades y funcionarios responsables de la conservación catastral.-** La conservación catastral es responsabilidad de las Direcciones Territoriales y sus Unidades Operativas de Catastro en el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, y de las demás autoridades catastrales del país, con la colaboración de los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos y de los Tesoreros o quien haga sus veces en las entidades territoriales.

**ARTÍCULO 108.- Asignación de labores en la conservación catastral.-** El funcionario responsable del área de conservación catastral en la Dirección Territorial o el funcionario responsable de la Unidad Operativa de Catastro en el caso del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o quien haga sus veces en las demás autoridades catastrales, asignará los trabajos de conservación para verificar y realizar los cambios físicos, jurídicos y económicos ocurridos en los predios con posterioridad a la formación o actualización de la formación del Catastro.

**ARTÍCULO 109.- Avalúos en la conservación catastral –** El avalúo de la conservación catastral se determinará con fundamento en los valores unitarios del terreno y de la construcción y/o edificación aprobados en la formación catastral o actualización de la formación catastral, reajustados.

Las autoestimaciones del avalúo se adoptarán cuando se cumplan los requisitos de ley y los valores estimados sean superiores al avalúo catastral inscrito y vigente.

En aquellas unidades orgánicas catastrales en donde no se haya realizado el proceso de formación catastral, las autoridades catastrales mediante providencia motivada determinarán los avalúos cuando el propietario o poseedor no presente las pruebas requeridas, o si de éstas no puede deducirse el avalúo correspondiente (Artículo 19 ley 14 de 1983 y artículo 21 Decreto 3496 de 1983).

**ARTÍCULO 110.- Predios o mejoras no incorporadas al catastro.-** Los propietarios o poseedores de terrenos, y de construcciones y/o edificaciones que no hayan sido incorporados al catastro, deberán comunicar a la autoridad catastral correspondiente, directamente o por intermedio de la tesorería municipal donde no hubiere oficina de

catastro, con su identificación ciudadana o tributaria, la ubicación del terreno y de las construcciones y/o edificaciones, el área y valor, la escritura registrada o documento de adquisición, así como también la fecha de terminación de las edificaciones, con el fin de que dicha entidad catastral incorpore estos inmuebles al catastro.

**ARTÍCULO 111.- Solicitud de avalúo catastral de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo.-** Las autoridades catastrales recibirán de los propietarios o poseedores la solicitud del avalúo catastral de los inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, copia de la cual deberá sellarse y radicarse para los fines del Artículo 27 de la Ley 14 de 1983.

**ARTÍCULO 112.- Documentos de la Conservación catastral.-** Los documentos elaborados en los procesos de formación catastral o actualización de la formación catastral de que tratan los Artículos 82, 83, 94 y 100 de esta Resolución constituyen el conjunto de documentos de la conservación catastral.

**PARÁGRAFO 1:** Se adiciona a la lista de documentos, las resoluciones firmadas, notificadas y ejecutoriadas, en los casos que se requiere, como documento oficial de las operaciones del proceso de conservación catastral, así como los expedientes que se conformen sobre casos especiales como revisiones de avalúo, autoestimaciones de avalúos y conflictos en la inscripción de predios.

**PARÁGRAFO 2:** Las escrituras públicas, folios de matrículas, sentencias y demás documentos aportados por los propietarios, dan soporte a las operaciones de la conservación catastral.

**ARTÍCULO 113.- Notificación de las Inscripciones catastrales.-** Los actos administrativos que se expidan en el proceso de conservación catastral quedarán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación en el documento catastral pertinente, siempre y cuando no se refieran al avalúo catastral. Los demás actos administrativos en conservación catastral se notificarán conforme a lo dispuesto en el Artículo 151 de esta Resolución.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### MUTACIONES CATASTRALES

**ARTÍCULO 114.- Mutación catastral.-** Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el Catastro.

**ARTÍCULO 115.- Clasificación de las mutaciones.-** Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasificarán en el orden siguiente:

- a) Mutaciones de primera clase: Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor;
- b) Mutaciones de segunda clase: Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor;
- c) Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o demoliciones de éstas;
- d) Mutaciones de cuarta clase: Las que ocurran en los avalúos catastrales de los predios de una unidad orgánica catastral por renovación total o parcial de su aspecto económico, ocurridos como consecuencia de los reajustes anuales ordenados conforme a la ley y las autoestimaciones del avalúo catastral legalmente aceptadas.
- e) Mutaciones de quinta clase: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación catastral o la actualización de la formación del catastro.

**ARTÍCULO 116.- Término para ejecución de las mutaciones.-** Las mutaciones de que trata el artículo anterior, se realizarán en un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud con los documentos pertinentes o de la información registral.

**ARTÍCULO 117.- Rectificaciones.-** Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, de los errores en los documentos catastrales, advertidos en cualquier momento, de oficio o a petición de parte.

Las rectificaciones se inscriben catastralmente por acto administrativo motivado, previo procedimiento administrativo.

**ARTÍCULO 118.- Complementación de la información catastral.-** La información que sea útil para garantizar la integridad de la base de datos catastral, diferentes a las mutaciones o rectificaciones, se incorporará por acto administrativo motivado, que no requiere notificación ni publicación.

**ARTÍCULO 119.- Cancelación de inscripciones catastrales.-** Cuando por orden legal, judicial o administrativa se deba cambiar un predio de una unidad orgánica catastral a otra, se cancela el predio en la base de datos respectiva y simultáneamente se inscribe en la base de datos catastral correspondiente a la otra unidad orgánica catastral, conservando la debida

conexión. El cambio se inscribe catastralmente por acto administrativo, motivado en la decisión que se cumple, y no requiere de notificación ni publicación.

En forma similar se actuará si el cumplimiento de la orden legal, judicial o administrativa es de cancelación de la inscripción catastral.

**ARTÍCULO 120.- Cancelación de inscripciones catastrales por causas naturales o fuerza mayor.-** Cuando por causas naturales o fuerza mayor desaparezca el predio, a petición de parte, se cancelará el predio en la base de datos por acto administrativo motivado.

**ARTÍCULO 121.- Modificación de la inscripción catastral por actos administrativos expedidos por entidades territoriales.-** Son los cambios originados en la inscripción de predios de una unidad orgánica catastral, por actos administrativos expedidos por las entidades territoriales y que tienen injerencia en la información catastral, en cuanto modifican el ordenamiento de sus territorios.

**ARTÍCULO 122.- Numeración y control de solicitudes de trámites catastrales.-** Las solicitudes de mutaciones, rectificaciones, complementaciones y cancelaciones, se consignarán por orden cronológico de recibo en un sistema de registro de numeración y control diseñado por las autoridades catastrales.

Los documentos correspondientes se archivarán de manera que permitan su conservación y fácil consulta.

**PARÁGRAFO:** El trámite de las peticiones se deberá efectuar respetando el orden de ingreso o presentación, previa clasificación de la clase de trámite. Se exceptuará de lo anterior aquellos casos que por condiciones especiales no sea posible atender con la prioridad aquí definida, situación que debe estar debidamente justificada.

## CAPÍTULO TERCERO

### INSCRIPCIÓN CATASTRAL EN LA CONSERVACIÓN

**ARTÍCULO 123.- Inscripción catastral.-** Los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral se inscribirán en los registros catastrales conforme a lo dispuesto en la resolución que los ordena.

**ARTÍCULO 124.- Inscripción catastral de las mutaciones de primera clase.-** La inscripción en el catastro de las mutaciones de primera clase, se hará con la fecha de la escritura pública registrada o de la posesión de acuerdo con los respectivos documentos.



**ARTÍCULO 125.- Inscripción catastral de las mutaciones de segunda clase.-** La inscripción en el catastro de las mutaciones de segunda clase, se hará con la fecha de la escritura pública registrada o del documento de posesión en el que conste la agregación o segregación respectiva.

**ARTÍCULO 126.- Inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase.-** La inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase se hará a partir de la fecha de la resolución que ordene la inscripción de la mejora o reconozca la afectación del predio por desmejoras.

**ARTÍCULO 127.- Inscripción catastral de las mutaciones de cuarta clase.-** La inscripción catastral de las mutaciones de cuarta clase, por renovación total o parcial de los avalúos, empezará a regir con la fecha que ordene la resolución.

En caso de autoestimaciones del avalúo catastral, éste se inscribirá en el catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado.

**ARTÍCULO 128.- Inscripción catastral de las mutaciones de quinta clase.-** La inscripción en el catastro de las mutaciones de quinta clase cuando se refiera a predios que no han figurado en el catastro, será a partir de la fecha de la escritura o en su defecto, desde la fecha en que el solicitante manifiesta ser propietario o poseedor.

**PARÁGRAFO:** Cuando las mutaciones de quinta clase se refieran a predios omitidos en la última formación catastral o actualización de la formación de catastro, la inscripción catastral corresponderá a la fecha fijada para esa formación catastral o actualización de la formación catastral.

**ARTÍCULO 129.- Inscripción catastral de las rectificaciones.-** La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.

La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los Artículos 124 a 128 de esta resolución.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando se trate de rectificaciones que incidan en el avalúo de los predios, la decisión deberá ser notificada a las partes afectadas.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando se trate de ajustes de áreas de los predios por efecto de cambio de escala o cartográficos sin que se presente modificación en la ubicación, los linderos y

forma de los predios, la inscripción catastral de dichos ajustes será la de la fecha de la providencia que la legaliza y la vigencia fiscal a partir del primero de enero del año siguiente.

**ARTÍCULO 130.- Inscripción de las modificaciones por actos administrativos de las entidades territoriales.-** La fecha de inscripción catastral de los cambios que se realizan dentro del proceso de conservación catastral, originados por actos administrativos de las entidades territoriales, será la correspondiente a dicho acto.

**PARÁGRAFO:** Cuando los actos administrativos de las entidades territoriales incidan en el ordenamiento de territorio, las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas deberán ser ajustadas y los avalúos resultantes tendrán vigencia fiscal a partir del primero de enero del año siguiente.

**ARTÍCULO 131.- Vigencia de la inscripción catastral y vigencia fiscal de los avalúos catastrales.-** Las inscripciones catastrales entrarán en vigencia desde la fecha señalada en el acto administrativo motivado que la efectúe, de acuerdo con los Artículos 124 a 130 de esta resolución.

La vigencia fiscal del avalúo catastral será a partir del 1 de enero del año siguiente a su fijación, es anual, y va hasta el 31 de diciembre del correspondiente año.

**ARTÍCULO 132.- Reajuste anual de los avalúos catastrales.-** Las autoridades catastrales reajustarán los avalúos catastrales, de conformidad con lo ordenado por el Gobierno Nacional o Distrital, para vigencias anuales, a partir del primero (1º) de enero de cada año.

**PARÁGRAFO:** El reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo haya sido formado o actualizado catastralmente para la vigencia objeto del reajuste.

## CAPÍTULO CUARTO

### DE LA REVISIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL

**ARTÍCULO 133.- Revisión del avalúo.-** El propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

El propietario o poseedor podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio o mejora según corresponda, a partir del día siguiente al de la fecha de

la resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.

**PARÁGRAFO:** Las características y condiciones del predio se refieren a: límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la construcción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.

**ARTÍCULO 134.- Forma de la petición de revisión.-** Los propietarios o poseedores podrán pedir por escrito, ante la respectiva autoridad catastral, bien directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral, con las pruebas de que el mismo no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

**PARÁGRAFO:** En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas.

**ARTÍCULO 135.- Naturaleza de las pruebas.-** La petición de revisión podrá apoyarse en pruebas que demuestren que el avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora, conforme a lo previsto en el Parágrafo del Artículo 133 de esta resolución.

**PARÁGRAFO:** En las peticiones de revisión de avalúo que se adelanten ante las autoridades catastrales, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción.

**ARTÍCULO 136.- Sitio de presentación de la solicitud de revisión.-** El propietario o poseedor presentará la solicitud de revisión ante la autoridad catastral de la jurisdicción de ubicación del inmueble, y donde esta autoridad no exista, ante el Tesorero Municipal.

**ARTÍCULO 137.- Radicación de las peticiones de revisión de avalúos.-** La autoridad catastral correspondiente llevará un sistema de registro de las peticiones de revisión para cada unidad orgánica catastral, donde se encuentren como mínimo las siguientes anotaciones:

- a) Número de radicación y fecha.
- b) Número catastral.
- c) Nombre e identificación del propietario o poseedor, o de su representante legal o apoderado, según el caso.

- d) Síntesis de la petición.
- e) Nombre del o de los funcionarios que intervinieron en la revisión.
- f) Número y fecha de la providencia que la resuelva.
- g) Resultado de la solicitud (confirmación, modificación y cuantía de la modificación).
- h) Lugar y fecha de notificación.
- i) Nombre e identificación de los notificados.
- j) Recursos interpuestos.
- k) Número y fecha de las providencias que resuelvan los recursos.
- l) Lugar y fecha de notificación.
- m) Nombre e identificación de los notificados.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando la solicitud de revisión aceptada implique mutación o rectificación, deberá radicarse en el registro de que trata el Artículo 122 de esta resolución.

**PARÁGRAFO 2:** El trámite de las solicitudes de revisión de avalúo se deberá efectuar respetando el orden de su presentación.

**ARTÍCULO 138.- Expediente administrativo.-** Con las peticiones de revisión y junto con las pruebas allegadas, la respectiva autoridad catastral llevará un expediente que contenga la actuación administrativa.

**ARTÍCULO 139.- Trámite de la solicitud de revisión de avalúo.-** Las autoridades catastrales seguirán el siguiente procedimiento para atender las solicitudes de revisión de avalúo:

Presentada la solicitud, el funcionario competente decidirá si la admite, o en su defecto, requerirá al interesado por una sola vez para que aporte los documentos o informaciones que hagan falta. Este requerimiento interrumpe los términos para decidir, los cuales comenzarán otra vez a correr sólo desde el momento en que el interesado aporte los documentos o informaciones. Si el interesado no aporta los documentos o las informaciones requeridas en el término de dos (2) meses, se archivará el expediente, sin perjuicio de que presente posteriormente una nueva solicitud.

Si se ordena la práctica de pruebas, de oficio o a petición de parte, se expide auto que ordene su práctica, el cual se comunica a los interesados. El término para la práctica de las pruebas será de veinte (20) días prorrogables hasta por la mitad del plazo inicial.

La actuación administrativa debe concluir con providencia motivada, en la cual se indicarán los recursos que proceden en vía gubernativa. Notificada y en firme, se comunica a la unidad orgánica catastral dentro de los diez (10) días siguientes.

**ARTÍCULO 140.- Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión.-** Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión, tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.

## CAPÍTULO QUINTO

### DE LA AUTOESTIMACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL

**ARTÍCULO 141.- Autoestimación del avalúo catastral.-** Es el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras, de presentar antes del 30 de junio de cada año ante la correspondiente autoridad catastral, la autoestimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere oficina de catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal.

Dicha autoestimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y se incorporará al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso.

**PARÁGRAFO:** La autoestimación definida en el presente capítulo se refiere a las disposiciones contenidas en la Ley 14 de 1983 y difiere de la declaración de autoestimación de que trata la legislación sobre el impuesto predial unificado.

**ARTÍCULO 142.- Requisitos para la presentación.-** Los propietarios o poseedores presentarán su autoestimación y suministrarán la siguiente información: nombre e identificación del solicitante, ubicación y dirección del predio o nombre si es rural, número predial, área del terreno, área de construcción y/o edificación, y autoestimación del avalúo del terreno y de las edificaciones.

La declaración se presentará personalmente con exhibición del documento de identidad, o en su defecto, por intermedio de apoderado o representante legal, o enviándola previa autenticación de la firma ante Notario. La copia de esta declaración se devolverá al interesado con la constancia de radicación.

**ARTÍCULO 143.- Expediente administrativo.-** Con la presentación de la autoestimación del avalúo catastral, y junto con las pruebas allegadas, la respectiva autoridad catastral llevará un expediente que contenga la actuación administrativa.

**ARTÍCULO 144.- Pruebas para la autoestimación.-** La declaración de la autoestimación podrá acompañarse de pruebas que la fundamenten, por cambios físicos, valorización, o cambios de uso.

**PARÁGRAFO:** En las declaraciones de autoestimación del avalúo, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas y otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio.

Los cambios físicos podrán comprobarse por medio de escritura pública que indique la agregación o segregación de áreas, por contratos, o certificados del Alcalde Municipal sobre nuevas construcciones, demoliciones o deterioros.

La valorización se podrá demostrar mediante certificaciones del Alcalde Municipal o de la autoridad que haya adelantado la obra correspondiente.

Los cambios de uso mediante certificados de entidades financieras o del Alcalde Municipal o de la Cámara de Comercio.

**ARTÍCULO 145.- Remisión de la autoestimación por los Tesoreros Municipales.-** Los Tesoreros Municipales que reciban de los propietarios o poseedores la declaración de la autoestimación del avalúo, deben enviarla debidamente radicada y fechada a la autoridad catastral correspondiente, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a su recibo.

**ARTÍCULO 146.- Trámite de la autoestimación.-** Presentada la autoestimación, el funcionario competente decidirá si la admite, o en su defecto, requerirá al propietario o poseedor por una sola vez para que aporte los documentos o informaciones que hagan falta. Este requerimiento interrumpe los términos para decidir, los cuales se reanudarán desde el momento en que el interesado aporte los documentos o informaciones. Si el interesado no aporta los documentos a las informaciones requeridas en el término de dos (2) meses, se archivará el expediente.

La autoridad catastral decidirá sobre la aceptación o no de la autoestimación, previa verificación de la información en los registros catastrales y de las pruebas aportadas por el propietario o poseedor o apoderado.

**PARÁGRAFO 1:** En los casos en que se deban realizar mutaciones en el aspecto físico y jurídico, éstas se atenderán en forma previa al trámite de la autoestimación.

**PARÁGRAFO 2:** La decisión sobre la autoestimación se resolverá mediante providencia motivada que debe ser notificada personalmente al propietario o poseedor, o a su apoderado o representante legal en la cual se indicarán los recursos que proceden en vía gubernativa. Notificada y en firme, se comunicará a la Administración de Impuestos y a la Tesorería Municipal o Distrital, o a quien haga sus veces, dentro de los treinta (30) días siguientes indicando el nombre e identificación de la persona, el número predial y el avalúo catastral correspondiente.

**ARTÍCULO 147.- Término para la decisión.-** Las autoridades catastrales, a partir de la fecha de recibo de la autoestimación del avalúo, deberán pronunciarse dentro de un plazo de treinta (30) días calendario. Aceptada la autoestimación del avalúo este se tendrá como avalúo catastral.

**ARTÍCULO 148.- Permanencia de la autoestimación.-** el avalúo de la autoestimación aceptada permanecerá en el catastro hasta que se presente una de las siguientes situaciones:

- a) Proceso de actualización catastral en que el avalúo resultante sea mayor que el valor de la autoestimación.
- b) Cambios en las condiciones físicas del predio, efectuados dentro del proceso de conservación catastral. En este caso se liquidan los avalúos con los valores unitarios de terreno y construcción de la autoestimación aceptada.
- c) Una nueva declaración de autoestimación por parte del propietario.

**PARÁGRAFO:** Una vez inscrito el avalúo de la autoestimación como avalúo catastral, será objeto del incremento anual definido en la ley.

## TÍTULO QUINTO

### DE LAS INSTANCIAS, COMPETENCIAS Y NOTIFICACIONES

**ARTÍCULO 149.- Instancias.-**

**A.** Se tramitarán y resolverán en única instancia, en el proceso de conservación catastral:

1. Las peticiones o las actuaciones oficiosas que no se refieran al avalúo catastral.
2. La inscripción catastral de predios localizados en sitios limítrofes que no están claramente definidos para las unidades orgánicas catastrales interesadas y que se encuentran en el área de su jurisdicción.

3. Las inscripciones catastrales en controversias entre propietarios y/o poseedores.
4. La inscripción catastral de predios localizados en sitios limítrofes que no están claramente definidos para las unidades orgánicas catastrales interesadas y que correspondan a jurisdicciones de distintas Direcciones Territoriales del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o diferentes autoridades catastrales.

**B.** Se tramitarán y resolverán en primera instancia, en el proceso de conservación catastral:

1. La revisión del avalúo.
2. Las peticiones o las actuaciones oficiosas que modifiquen el avalúo en conservación.
3. La admisión o inadmisión de las autoestimaciones del avalúo.
4. Las cancelaciones de predios en los registros catastrales.
5. El recurso de reposición contra las anteriores providencias

**C.** Se tramitarán y resolverán en segunda instancia, en el proceso de conservación catastral:

1. El recurso de apelación, respecto de las decisiones de primera instancia.
2. El recurso de queja.

**ARTÍCULO 150.- Competencias.-** El responsable del proceso de Conservación Catastral de la Dirección Territorial del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, o el responsable de la Unidad Operativa de Catastro de la Dirección Territorial de ésta entidad, o quien haga sus veces en las otras autoridades catastrales, expedirá las providencias a que se refieren los numerales 1 y 3 del literal A y los numerales del literal B, del artículo anterior.

El Director Territorial del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, o quien haga sus veces en las otras autoridades catastrales, expedirá las providencias a que se refieren los numerales 2 del literal A y los numerales del literal C, del artículo anterior.

El Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” expedirá las providencias a que se refiere el numeral 4 del literal A del artículo anterior.

**ARTÍCULO 151.- Notificaciones.-** Las providencias a que se refiere el numeral 1 del literal A del artículo 149 de esta resolución, quedarán notificadas el día en que se efectúe la



correspondiente anotación en el documento catastral pertinente. Las demás providencias se notificarán personalmente, al peticionario y a los demás interesados, lo cual podrá realizarse a través de comisión a una autoridad del lugar de ubicación de quien deba ser notificado.

Si no hay otro medio más eficaz de informar para efectuar la notificación personal, se enviará una citación a la dirección anotada al presentar la solicitud o al momento de intervenir, o a la última dirección informada con éste propósito. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la providencia y se dejará copia en el expediente con la constancia de remisión.

Al peticionario o interesado que no concurriere a notificarse dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la citación, se notificará por edicto, el cual durará fijado por cinco (5) días hábiles en sitio de acceso al público de la dependencia que profirió la providencia.

## TÍTULO SEXTO

### OTRAS DISPOSICIONES

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### GENERALIDADES

**ARTÍCULO 152.- Verificación e información.-** El propietario o poseedor está obligado a:

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.
2. Informar a la autoridad catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.
3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.

**ARTÍCULO 153.- Presentación de planos.-** Los planos que los propietarios o poseedores presenten al catastro deberán ser georreferenciados al datum oficial y elaborados conforme a las especificaciones señaladas por la autoridad catastral, firmado por un técnico o

profesional idóneo y si fueron protocolizados, deben incluir anotación del número y fecha de la escritura pública correspondiente.

Los planos serán objeto de verificación por parte de la autoridad catastral, para su aceptación.

**ARTÍCULO 154.- Certificado catastral.-** Las autoridades catastrales, a solicitud de los propietarios o poseedores, certificarán sobre la inscripción catastral de sus predios o mejoras, indicando la vigencia del avalúo.

Las copias o certificaciones sobre los datos de catastro solicitados por las autoridades judiciales o con atribuciones de policía judicial en asuntos de su conocimiento serán expedidas gratuitamente en los casos expresamente señalados por la Ley. En caso de silencio legal, se deberán cubrir los costos de la expedición de las copias o certificaciones, según las tarifas establecidas de manera general.

**PARÁGRAFO:** El Director General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, o el Jefe de las otras autoridades catastrales, establecerán la tarifa de precios por la información y certificaciones catastrales, reglamentarán su expedición y designarán los responsables de la entrega de aquella o la expedición de éstas.

**Artículo 155.- Preservación de la información catastral.-** El Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” y las otras autoridades catastrales deben garantizar la preservación, recuperación y acceso de la información catastral vigente e histórica, sin importar el medio o soporte en que se encuentre. Igualmente, deben implementar nuevas tecnologías mejoramiento de los procesos catastrales para migrar, producir y conservar la información catastral en medio digital, dentro del marco de la política de Gobierno en línea.

**ARTÍCULO 156.- Propiedad Intelectual.-** La propiedad intelectual de los documentos catastrales, los manuales de normas técnicas o administrativas elaborados por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, los procedimientos y las bases de datos, pertenecen a esta entidad. De igual manera, respecto de las otras autoridades catastrales, en lo de su competencia y jurisdicción. El uso de los documentos e información por terceros está sujeto a la legislación sobre Derechos de Autor.

**ARTÍCULO 157.- Derecho constitucional de hábeas data o a la auto determinación informática.-** En virtud que en la bases de datos del catastro se encuentra información personal de propietarios y poseedores, lo cual le da a esa información un carácter general y por ende prevalente frente al interés particular, y su acceso tiene límites fijados por el objeto y finalidad de la base de datos, para divulgar dicha información es pertinente obtener la autorización previa, expresa y libre de vicios del titular de los datos.

Continuación de la Resolución 0070 del 4 de Febrero de 2011, por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.

**ARTÍCULO 158.- Desarrollos normativos requeridos para la aplicación de la presente providencia.-** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 54 de la presente resolución, todas las autoridades catastrales tendrán en cuenta las normas técnicas y metodologías que defina o apruebe el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”. Esta normatividad deberá ser comunicada con la debida oportunidad a las autoridades catastrales.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### NÚMERO PREDIAL NACIONAL

**ARTÍCULO 159.- Número predial nacional.-** La estructura del número predial nacional a utilizar por todas las autoridades catastrales del país, es la siguiente:

DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA O VEREDA	TERRENO	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN																							
									No. DEL EDIFICIO O TORRE	No. DEL PISO DENTRO DEL EDIFICIO O TORRE	No. DE UNIDAD EN PH O MEJORA																					
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			
DANE- División Política Administrativa	DANE- División Política Administrativa	00 Rural	Circuito / Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Número de Orden del Predio en la Manzana o Vereda	0: Predio No Reglamentado en PH	Número de Edificio o Torre dentro del terreno	Número de piso dentro del edificio o torre	Unidad Predial o mejora	9: Predio en PH	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		8: Predio en Condominio																														
		7: Parques Cementerios																														
		6: Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno en PH																														
01 Urbano- Cabecera Municipal	02 a 99 Otros Núcleos - Corregimientos	Circuito / Sector	Comuna	Barrio	Vereda	Número de Orden del Predio en la Manzana o Vereda	5: Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno de Propiedades no Reglamentadas en PH	Número de Edificio o Torre dentro del terreno	Número de piso dentro del edificio o torre	Unidad Predial o mejora	4: Vías	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
							3: Bienes de Uso Público Diferentes a las Vías																									
							2: No Ley 14																									

**ARTÍCULO 160.- Divulgación e implementación de la nueva estructura del número predial nacional.-** Las autoridades catastrales iniciarán la implementación del número predial nacional en su base de datos gráfica y alfanumérica y su uso será obligatorio a partir del primero (1) de enero de dos mil trece (2013).

**ARTÍCULO 161.- Asesoría y seguimiento.-** La Subdirección de Catastro del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” asesorará y hará el seguimiento a la implementación de esta estructura del número predial nacional a cada autoridad catastral en el país, al igual que en la interrelación con la Superintendencia de Notariado y Registro.

## CAPÍTULO TERCERO

### VIGENCIA Y DEROGATORIAS

**ARTÍCULO 162.- Vigencia y derogatorias.-** Esta Resolución rige a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial, entra en vigencia el primero (1) de Junio del dos mil once (2011), deroga las resoluciones que le sean contrarias, en especial las Resoluciones 2555 de 1988, 141 de 1995, 473 de 1997, 159 de 2004, 556 de 2004 y 1166 de 2010, expedidas por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D. C., a 4 de Febrero de 2011

(original firmado)

IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN

Director General