

1. OBJETIVO

Proporcionar las indicaciones necesarias para realizar el Estudio de Viabilidad Técnica Artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y registrar los resultados en el Formato GPV-F-48 como soporte requerido para continuar con el procedimiento de cesión a título gratuito del bien fiscal de los extintos ICT-INURBE.

2. DEFINICIONES

Amenaza: Peligro latente de que un evento físico de origen natural, o causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales. *(Conforme a lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1523 del 24 de abril de 2012 Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres)*

Aplicativo ICT - INURBE Sistema de información que contiene el histórico de la gestión adelantada sobre los predios de los extintos Instituto de Crédito Territorial – ICT e Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – INURBE.

Base de datos catastral: Consiste en una base de datos digital en formato vectorial que contiene los objetos geográficos estructurados conforme con el modelo de datos para la representación de los elementos de un área definida por un límite de proyecto. En la estructura vectorial, los objetos se representan mediante tres entidades geométricas básicas: puntos, líneas y polígonos. La geometría de los elementos capturados depende de los tamaños y áreas mínimas definidos para cada escala de acuerdo con el catálogo de objetos. *(Conforme lo establecido en la página del IGAC https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/noticias/anexo_especificaciones_tecnicas_de_levantamiento_catastral.pdf).*

Bien fiscal titulado. Corresponde a aquel de propiedad de los extintos ICT – INURBE susceptibles de cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 recibidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como subrogatario legal de sus bienes, derechos y obligaciones.

Carta catastral urbana: Documento gráfico georreferenciado con localización de los predios, elaborado a escala diferente según se trate del sector urbano o el rural. *(Conforme a lo establecido en el Glosario de la página oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC <https://www.igac.gov.co/es/contenido/glosario>).*

Cédula catastral: Conjunto de números o caracteres que identifican a cada inmueble

incorporado en el censo predial y que a su vez lo georreferencia. Para IGAC la cédula catastral consta de 15 dígitos y se asimila al número predial antiguo. En el aplicativo ICT-INURBE, está habilitada la opción de hacer búsqueda de expedientes por "No. Predial", que corresponde a este mismo identificador, para lo cual se digita, separados por guiones, a partir de la quinta posición del número predial, la zona, sector, manzana, predio y condición de propiedad, respectivamente, del predio a consultar.

Nota. Pese a que las autoridades catastrales centralizadas y descentralizadas están en la obligación de implementar el número predial nacional (nuevo) desde el año 2013, el número predial y la cédula catastral, aún son de uso común, lo cual puede generar confusión. No obstante, en el formato del estudio de viabilidad, son válidos y la búsqueda de expedientes en el aplicativo ICT-INURBE, se efectúa por Cédula Catastral.

Certificado catastral: Documento expedido a nivel nacional, departamental o municipal, por la autoridad catastral que certifica sobre la inscripción catastral del predio o mejora indicando: departamento y municipio donde está ubicado el predio o mejora, número predial, nombre e identificación del propietario y/o poseedor, área del terreno, área construida, avalúo catastral, matrícula inmobiliaria, dirección o nombre del predio, número de certificado, fecha de expedición. Colindantes o datos jurídicos a solicitud del cliente o usuario. *(Conforme a lo establecido en el Glosario de la página oficial del IGAC <https://www.igac.gov.co/es/contenido/glosario>).*

Certificado de acometida de servicios públicos domiciliarios: Es la certificación expedida por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, en la que indica la fecha en la cual se hizo la derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble.

Certificado de vecindad/ residencia: Es el documento mediante el cual, los alcaldes Municipales y/o Juntas de Acción Comunal de un barrio o urbanización, indican el tiempo de residencia del hogar ocupante en el inmueble objeto de la solicitud.

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. *(Conforme a lo establecido en la página oficial del IGAC <https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-es-un-certificado-plano-predial-y-como-y-donde-puedo-solicitarlo>).*

Certificado o concepto de uso del suelo: Documento en el que se compila la norma urbanística aplicable y certificada por la entidad territorial correspondiente, de un bien inmueble, con base a lo dispuesto en los instrumentos de ordenamiento territorial. El certificado de uso del suelo estará vigente hasta el momento que el instrumento de ordenamiento territorial sea revisado y modificado, mediante un nuevo acuerdo o

decreto reglamentario, en tal caso, el certificado pierde su validez.

Certificado o concepto de riesgo y/o amenaza: Documento en el que la entidad territorial correspondiente certifica las condiciones de amenaza y riesgo de un bien inmueble, con base en lo dispuesto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. El certificado estará vigente hasta el momento en que el Plan de Ordenamiento Territorial sea modificado, mediante un nuevo acuerdo o decreto reglamentario y en ese entonces, perderá su validez. Este documento puede o no incluir las medidas de mitigación del riesgo.

Certificado catastral especial Documento que hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características físicas y jurídicas, así como el avalúo y su vigencia.

Cesión: Esta figura es aplicable tanto a los derechos reales como a los de crédito.

Al respecto, el Código Civil, dispone:

"ARTICULO 1959. FORMALIDADES DE LA CESION. Subrogado art. 33, Ley 57 de 1887. El nuevo texto es el siguiente. La cesión de un crédito, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título. Pero si el crédito que se cede no consta en documento, la cesión puede hacerse otorgándose uno por el cedente al cesionario, y en este caso la notificación de que trata el artículo 1961 debe hacerse con exhibición de dicho documento.

ARTICULO 1960. NOTIFICACIÓN O ACEPTACIÓN. La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste."

Cedente. Para los efectos del presente Instructivo se entenderá por entidad cedente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien actúa como subrogatario de los bienes, derechos y obligaciones de los extintos Instituto de Crédito Territorial – ICT e Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma urbana – INURBE.

Cesionario. Se entenderá por tal al hogar petitionario, que han reunido los requisitos de que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 **y el Decreto 1077 del 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 523 de 2021.**

CHIP: Código homologado de identificación predial que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio del Distrito Capital. Sólo aplica para Catastro Bogotá.

Código de Sector: Es un identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital. (Conforme a lo establecido en el Glosario de la página oficial el Catastro Bogotá

D.C. <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario/cedula-catastral>). También se conoce con el nombre de "Código del Lote". Solo aplica para Catastro Bogotá.

Coefficientes de Copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. (Conforme a lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal).

Concepto técnico de asentamientos humanos: Documento técnico del inmueble expedido por la entidad territorial competente, de donde se pueda establecer que el predio a titular se encuentra en zona apta para la localización de asentamientos humanos. Dicho documento debe contener:

- ✓ Certificación técnica donde se establezca si el inmueble a titular se ubica dentro del perímetro urbano del municipio o distrito en los términos descritos en el Artículo 2.1.2.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 523 del 2021, expedida por la Secretaría de Planeación municipal o autoridad competente.
- ✓ Certificación técnica de uso del inmueble objeto de solicitud, expedida por la Secretaría de Planeación municipal o autoridad competente.
- ✓ Certificación técnica de riesgo del inmueble objeto de solicitud, en los términos descritos en el Artículo 2.1.2.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 523 del 2021, expedida por la Secretaría de Planeación municipal o autoridad competente.

NOTA. En caso de que la certificación técnica de riesgo del inmueble objeto de solicitud, determine que el predio se encuentra en zona de **Alto o Medio Riesgo**, adjuntar Certificado expedido por la Secretaría de Planeación municipal o autoridad competente de **Mitigabilidad** y/o estudios o conceptos emitidos por la autoridad ambiental competente, donde se especifique si el **Riesgo es Mitigable No**, así como, las acciones a realizar por parte del ente territorial, para la mitigación del riesgo.

- ✓ Certificación técnica donde se establezca que el predio objeto de solicitud se encuentra (**Si o No**) **Destinado** para los fines de los artículos 35 (suelo de protección) y 37 (espacio público en actuación urbanística) de la Ley 388 de 1997 o zonas de conservación, en los términos del Artículo 2.1.2.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 523 del 2021, expedida por la Secretaría de

Planeación municipal o autoridad competente.

- ✓ Certificación técnica en la que se establezca respecto del inmueble objeto de solicitud si se encuentra o no en zonas insalubres o de protección ambiental, en los términos del Artículo 2.1.2.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 523 del 2021, expedida por la Secretaría de Planeación municipal o autoridad competente.
- ✓ Certificación técnica en la que se establezca respecto del inmueble objeto de solicitud si se encuentra o no destinado para fines institucionales de salud o educación, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 2.1.2.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 523 del 2021.

Constancia de Pago de Impuesto predial unificado: Es la certificación que da cuenta de que el bien fiscal se encuentra a paz y salvo, por concepto de impuesto predial unificado.

Construcción. Edificación realizada o financiada con recursos del ICT-INURBE.

Contrato de Compraventa: Es *"un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio"*.

Contrato de promesa de compraventa: Es *"un acuerdo bilateral realizado para garantizar la compra, en este caso, de un bien inmueble" el cual debe contener los siguientes requisitos, conforme al artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en cuanto a REQUISITOS DE LA PROMESA, establece:*

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1a.) Que la promesa conste por escrito.*
- 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic1502> del Código Civil.*
- 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
- 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado

Contrato de Venta y Permuta: *“Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.”*

Declaración Extra-proceso: Es una manifestación libre y espontánea con la que una persona puede ante una notaría bajo la gravedad de juramento, confirmar o dar fe de un testimonio o de un hecho en particular que desea constatar ante este organismo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 1557 de 1989.

Departamento: Es una división territorial de mayor magnitud que un municipio, ya que es cada una de las partes en las que se divide un país. Por ejemplo, son departamentos del territorio colombiano los departamentos de Cundinamarca, Norte de Santander, Bolívar, entre otros.

Destinación económica de los predios o Destino Económico: 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 desarrolla. (Conforme a lo establecido en el Artículo 44 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC).

Con base al artículo 86 de la Resolución No 0070 de 2011 del IGAC: *“...los predios son clasificados con fines estadísticos, según su destinación económica en:*

- ✓ **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 este destino.
- ✓ **Industrial:** Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
- ✓ **Comercial:** Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.
- ✓ **Agropecuario:** Predios con destinación agrícola y pecuaria.
- ✓ **Minero:** Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.
- ✓ **Cultural:** Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.
- ✓ **Recreacional:** Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.
- ✓ **Salubridad:** Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.
- ✓ **Institucionales:** Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo.
- ✓ **Educativo:** Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
- ✓ **Religioso:** Predios destinados a la práctica de culto religioso.
- ✓ **Agrícola:** Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
- ✓ **Pecuario:** Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies

animales.

- ✓ **Agroindustrial:** Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
- ✓ **Forestal:** Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
- ✓ **Uso Público:** Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.
- ✓ **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. (...)"

La Unidad Administrativa Distrital de Catastro Bogotá define que el Destino Económico, "corresponde a la actividad económica potencial de explotación de un predio (la finalidad propuesta). En el área urbana, el uso potencial del terreno es ser usado para ser construido, cuando ya está construido, el suelo pasa a un segundo plano y la determinante de su uso es la construcción, por lo que el destino económico está asociado tanto al uso de la construcción como a la norma urbanística definida para el terreno".
Artículo 44, Resolución 70 de 2011 del IGAC y
<https://www.catastrobogota.gov.co/es/node/191>.

Nota: La definición de destino económico deberá ser revisada conforme a lo que establezca cada catastro descentralizado.

Documento Privado: Es aquel documento privado autentico que emana de cualquiera de las partes, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, que a su vez se presumen auténticos mientras no hayan sido tachados de falsos o desconocidos, según el caso y, cuyo valor probatorio dependerá de establecer con total certeza si existe plena relación respecto de la persona que lo elaboró, suscribió o firmó de acuerdo al artículo 244 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, que dispone:

"ARTÍCULO 244. DOCUMENTO AUTÉNTICO. Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento.

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso. También se presumirán auténticos los memoriales presentados para que formen parte del expediente, incluidas las demandas, sus contestaciones, los que impliquen disposición del derecho en litigio y los poderes en caso de sustitución.

Así mismo se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo.

La parte que aporte al proceso un documento, en original o en copia, reconoce con ello su autenticidad y no podrá impugnarlo, excepto cuando al presentarlo alegue su falsedad. Los documentos en forma de mensaje de datos se presumen auténticos. Lo dispuesto en este artículo se aplica en todos los procesos y en todas las jurisdicciones”.

Estudio Técnico No viable: Que no se da cumplimiento a al menos un requisito técnico para la cesión a título gratuito del predio.

Estudio Técnico Viable: Que cumple con todos los requisitos técnicos para la cesión a título gratuito del predio.

Factura de Servicios Públicos: Es la cuenta que una persona prestadora de servicios públicos entrega o remite al usuario, por causa del consumo y demás servicios inherentes en desarrollo de un contrato de prestación de servicios públicos.

Ficha Predial: Es el documento en el cual se consigna la información física, jurídica y económica de los predios. (Tomado de <https://www.igac.gov.co/es/contenido/glosario>)

Forma de Adquisición: Se refiere a la manera en que el Instituto de Crédito Territorial - ICT, adquirió el bien inmueble de mayor extensión, la cual pudo darse mediante la figura de donación, compraventa, adjudicación en procesos, dación en pago, entre otros.

Geoportales de consulta de información territorial catastral: Páginas de acceso vía internet que se utilizan para permitir el descubrimiento, acceso y visualización de los datos geoespaciales, utilizando un navegador estándar de Internet y favoreciendo la integración, interoperabilidad e intercambio de información entre las diferentes instituciones, ciudadanos y agentes sociales. Entre los más utilizados y populares se pueden encontrar:

- Geovisor del Mapa del Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
- Geovisor Mapas Bogotá, desarrollado por IDECA (Infraestructura de Datos Espaciales), para consultas del Catastro Bogotá D.C.
- Geovisor de la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali – IDESC, para Cali.
- Geoportal de la Gerencia de Gestión Catastral, para Barranquilla
- Geoportal Mapas Medellín, para la ciudad de Medellín
- Geovisor de la Gobernación de Antioquia, desarrollado por el Departamento Administrativo de Planeación de Antioquia, para todos los municipios de Antioquia, excepto Medellín.

- Geoportal del Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial – SINUPOT, desarrollado por la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá D.C.
- Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo – MIDAS, para Cartagena

Gestión Catastral: La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

La gestión catastral será prestada por:

- ✓ Una autoridad catastral nacional que regulará la gestión catastral, y estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
- ✓ Por gestores catastrales, encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto.
- ✓ Por operadores catastrales, quienes desarrollarán labores operativas relativas a la gestión catastral.
- ✓ El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) será la máxima autoridad catastral nacional y prestador por excepción del servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados. En su rol de autoridad catastral, el IGAC mantendrá la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia.
- ✓ Con el fin de garantizar el adecuado cumplimiento de los estándares de rigor y pertinencia de la gestión catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), convocará una instancia técnica asesora que asegure la idoneidad de la regulación técnica bajo su responsabilidad.
- ✓ El IGAC, a solicitud de parte, y previo cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras, definidas en el respectivo marco regulatorio, habilitará como gestores catastrales para la prestación del servicio catastral a las entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo, entre otros, esquemas asociativos de entidades territoriales.

Gestores Catastrales podrán adelantar la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales.

Los gestores catastrales habilitados son: Santa Marta, Cúcuta, Soacha, Rionegro, Fusagasugá; los Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño (Masora); las áreas metropolitanas de Centro Occidente, Bucaramanga, el Valle de Aburrá y

Barranquilla; los departamentos de Cundinamarca, Valle del Cauca y Antioquia, y los catastros descentralizados (Cali, Bogotá, Medellín y Barranquilla). En la actualidad, hay alrededor de 30 entidades territoriales interesadas en comenzar el proceso.

Con el Catastro Multipropósito, el Gobierno Nacional busca que la información predial sea un insumo para tomar mejores decisiones en los territorios y que sea eje para la transformación de las regiones, además de facilitar los procesos de formalización de la tierra y hacer de Colombia un país de propietarios.

Operadores Catastrales: Son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno nacional. Los requisitos de idoneidad y las condiciones de contratación de los operadores catastrales serán los señalados por las normas que regulen la materia. Ver Numeral 4 del artículo 2.2.2.1.5 del Decreto 148 de 2020.

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) o la entidad que haga sus veces, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral que adelantan todos los sujetos encargados de la gestión catastral incluyendo los gestores y operadores catastrales, así como los usuarios de este servicio.

La custodia y gestión de la información catastral corresponde al Estado a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), quien promoverá su producción y difusión. La información generada por los gestores catastrales en ejercicio de sus funciones deberá ser registrada, en los términos y condiciones definidos por la autoridad reguladora, en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), el cual será el instrumento para la gestión de la información catastral y debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con los criterios que para el efecto defina la autoridad reguladora. La información registrada en el sistema se considera oficial para todos los fines.

En todo caso, los gestores y operadores catastrales actuarán dando estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014, o las normas que las modifiquen, complementen o adicionen. En todo caso, los gestores y operadores catastrales actuarán dando estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014, o las normas que las modifiquen, complementen o adicionen.

Los departamentos podrán apoyar financiera, técnica y administrativamente a los municipios que asuman su gestión catastral y promoverán la coordinación entre gestores

catastrales, asociaciones de municipios y municipios para la prestación del servicio público catastral en su jurisdicción.

Parágrafo 1º. Conservarán su condición de gestor catastral aquellas entidades que, a la promulgación de la presente Ley, sean titulares de catastros descentralizados o mediante delegación ejerzan la gestión sin necesidad de trámite adicional alguno. Respecto de los catastros descentralizados, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, estos conservarán su calidad de autoridades catastrales por lo cual podrán promover, facilitar y planear el ejercicio de la gestión Página 5 de 11 catastral en concordancia con la regulación nacional en materia catastral sin perjuicio de las competencias legales de la SNR, del IGAC y de la ANT.

Parágrafo 2º. Los gastos asociados a la gestión catastral constituyen gastos de inversión, sin perjuicio de los gastos de funcionamiento que requieran los gestores catastrales para desarrollar sus funciones. *(Conforme lo establecido en el Artículo 79 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad")*.

Heredero: Persona que sucede al causante en sus derechos y obligaciones. Tal condición se corrobora verificando la adjudicación de los derechos a su favor sobre la mejora y/o construcción, en la sentencia o escritura pública de sucesión.

El Código Civil, en materia de sucesión por causa de muerte, establece, entre otras, las siguientes definiciones:

"Artículo 1008. <Sucesión a Título Universal o Singular>. Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular.

El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto.

El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos pesos, cuarenta hectolitros de trigo.

Artículo 1009. <Sucesión Testamentaria o Intestada>. Si se sucede en virtud de un testamento, la sucesión se llama testamentaria, y si en virtud de la ley, intestada o abintestato.

La sucesión en los bienes de una persona difunta puede ser parte testamentaria y parte intestada.

Artículo 1010. <Asignaciones por Causa de Muerte>. Se llaman asignaciones por causa de muerte las que hace la ley o el testamento de una persona difunta, para suceder en sus bienes.

Con la palabra asignaciones se significan en este libro las asignaciones por causa de muerte, ya las haga el hombre o la ley.

Asignatario es la persona a quien se hace la asignación.

Artículo 1011. <Herencias y Legados>. Las asignaciones a título universal se llaman herencias, y las asignaciones a título singular, legados. El asignatario de herencia se llama heredero, y el asignatario de legado, legatario". (Subrayado fuera de texto).

Hogar: Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyéndolas parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional. Así mismo, se entiende por hogar el que se encuentre conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea el caso, conforme lo señalado en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 523 de 2021.

Identificador predial: Consta de 15 dígitos en el aplicativo ICT-INURBE, donde está habilitada la opción de hacer búsqueda de expedientes por "No. Predial", que corresponde a este mismo identificador sin incluir los cinco primeros dígitos separándolos con guiones. Para IGAC la cédula catastral se asimila al número predial antiguo.

Limitaciones Al Derecho De Dominio: actos que limitan la propiedad y deben ser cancelados cuando se cumpla cierto requisito, plazo o condición.

Gravamen: Carga real constituida e inscrita en predios de propiedad Instituto de Crédito Territorial – ICT e Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma urbana – INURBE.

Medidas Cautelares: "(...) 5.2. La Corte Constitucional ha señalado en repetidas oportunidades que las medidas cautelares tienen amplio sustento en el texto de la Constitución Política, puesto que desarrollan el principio de eficacia de la administración de justicia, son un elemento integrante del derecho de todas las personas a acceder a la administración de justicia y contribuyen a la igualdad procesal (CP arts. 13, 228 y 229). Han sido previstas como aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, un derecho que está siendo

controvertido dentro de ese mismo proceso, teniendo en cuenta el inevitable tiempo de duración de los procesos judiciales. (...)". Sentencia C-523/09 Magistrada Ponente: Dra. María Victoria Calle Correa.

Liquidación Sociedad Conyugal: Es la asignación o distribución de los saldos líquidos del patrimonio conformado durante la vigencia del matrimonio entre los cónyuges, la cual puede hacerse por vía judicial o por trámite notaria.

Liquidación Sociedad Patrimonial de Hecho: Es la asignación o distribución de los saldos líquidos del patrimonio conformado durante la vigencia de la unión marital de hecho, previo el cumplimiento de los requisitos de ley entre los compañeros permanentes, la cual puede hacerse por vía judicial o por trámite notarial.

Matrícula Inmobiliaria: Es la identificación alfanumérica única de cada bien inmueble, que señala la ubicación del bien, el departamento y la oficina de registro que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble esté involucrado. También se conoce como "folio de matrícula inmobiliaria".

Matrimonio: El matrimonio es un contrato solemne por el cual dos personas se unen con el fin de vivir juntos y de auxiliarse mutuamente.

Medios de prueba. Son medios de prueba, entre otros, la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y/o los demás permitidos en el Código General del Proceso.

Mitigación del riesgo: "Medidas de intervención prescriptiva o correctiva dirigidas a reducir o disminuir los daños y pérdidas que se puedan presentar a través de reglamentos de seguridad y proyectos de inversión pública o privada cuyo objetivo es reducir las condiciones de amenaza, cuando sea posible y la vulnerabilidad existente".

Municipio: Es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa dentro de los límites que le señalen la Constitución y las leyes de la República, en consonancia con lo señalado en el Artículo 311 de la Constitución Política de Colombia. Son municipios colombianos, por ejemplo: Cúcuta, Ibagué, Armenia, Pasto, entre otros.

Número Predial Nacional (nuevo): Se encuentra claramente estructurado en el Capítulo Segundo la resolución 0070 de 2011, Artículos 159, 160 y 161. Este reemplazo al número predial anterior que tenía 20 dígitos y el actual contempla 30 dígitos. Está vigente y es de obligatorio cumplimiento su inscripción. *(Conforme a lo establecido en la página oficial del IGAC*

<https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-es-el-numero-predial-nacional-ya-esta-vigente-en-todo-el-pais>).

Número Predial (antiguo): Código identificador usado antes de la entrada en vigencia del Número Predial Nacional de 30 dígitos. Se reconoce por tener 20 dígitos.

Obligación Hipotecaria (OH): Hace referencia a la obligación crediticia adquirida con los extintos ICT – INURBE, conformada por la localización en 9 dígitos y la obligación individual en 8 dígitos.

Nota: Previo a adelantar el estudio de viabilidad jurídica, el profesional encargado de la elaboración deberá consultar en el aplicativo ICT – INURBE (Pestaña cruces consulta de adjudicatarios) por cédula o por nombre el número de la obligación hipotecaria a efectos de solicitarla al archivo central cuando no obre en el expediente, esto a fin de verificar que sobre el inmueble peticionado no obre un adjudicación y/o compromiso legal vigente con los extintos ICT – INURBE, y se le pueda dar tratamiento de artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.

En caso de contarse con una obligación hipotecaria o un compromiso legal vigente, resolución o resciliación del contrato de compraventa suscrito por los extintos ICT- INURBE, deberá obrar en el expediente estudio preliminar elaborado por el artículo 10 del Decreto 554 de 2003 en el que se determine con claridad que el inmueble en mención no es competencia para trámite de enunciado artículo y por tal motivo el trámite para el saneamiento del inmueble debe ser adelantado conforme lo dispuesto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.

Ocupación ininterrumpida. Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado sin interrupción en un bien inmueble fiscal de propiedad de los extintos ICT – INURBE cuyos derechos y obligaciones por subrogación legal se encuentran en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Ocupante: En el marco de lo establecido en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entiende como ocupante aquel hogar asentado en un bien inmueble fiscal de propiedad de los extintos ICT – INURBE cuyos derechos y obligaciones por subrogación legal se encuentran en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Portales o Geoportales de consulta de información territorial catastral: Sistemas de información geográfica que funcionan como aplicaciones web de las diferentes entidades territoriales y/o catastrales y que éstas han puesto a disposición de los usuarios en general para la consulta de la información catastral.

Entre los portales se pueden encontrar:

- ✓ Geoportal del Mapa de Sistema Nacional Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- ✓ Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial –SINUPOT, desarrollado por la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá D.C.
- ✓ Geovisor Mapas Bogotá, desarrollado por IDECA (Infraestructura de Datos Espaciales), para consultas del Catastro Bogotá D.C.
- ✓ Mapa Interactivo de Asuntos del Suelo – MIDAS, para Cartagena.
- ✓ Geoportal Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali – IDESC, para la ciudad de Santiago de Cali.
- ✓ Geoportal Gerencia de Gestión Catastral, para Barranquilla.
- ✓ Geoportal Mapas Medellín, para la ciudad de Medellín.
- ✓ Geovisor de la Gobernación de Antioquia, desarrollado por el Departamento Administrativo de Planeación de Antioquia, para todos los municipios de Antioquia, excepto Medellín.

Registros Catastrales, Registros 1 y 2 o Registros Alfanuméricos: registros extraídos de la base de datos catastral del IGAC, que contienen los atributos físicos y jurídicos de cada predio (Departamento, Municipio, Número del predio, Tipo de registro, Número de orden, Total registros, Nombre, Estado civil, Tipo documento, Número documento, Dirección, Comuna, Destino económico, Área terreno, Área construida, Avalúo, Espacios, Matrícula Inmobiliaria, Vigencia, Zonas Homogéneas y Construcción), inscritos en cada proceso de formación y actualización catastral.

Riesgo de desastres: Corresponde a los daños o pérdidas potenciales que pueden presentarse debido a los eventos físicos peligrosos de origen natural, socio-natural tecnológico, biosanitario o humano no intencional, en un período de tiempo específico y que son determinados por la vulnerabilidad de los elementos expuestos; por consiguiente, el riesgo de desastres se deriva de la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad. *(Conforme a lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1523 del 24 de abril de 2012 Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres).*

La Ley 388 de 1997 plantea que es necesario determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales. Las afectaciones más recurrentes se presentan por la ocurrencia de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, por lo que se priorizará el análisis de estos fenómenos, los demás se adelantarán en consideración a la disponibilidad de información. (Ley 9 de 1989 y Ley 2 de 1991).

Suelo de Expansión Urbana: *Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006.* Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de

ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. *(Conforme lo establecido en el Artículo 32 de la Ley 388 de 1997). Ver Decreto Nacional 1337 de 2002*

Suelo de Protección: Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. *(Conforme lo establecido en el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997).*

Suelo Rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. *(Conforme lo establecido en el Artículo 33 de la Ley 388 de 1997). Ver Decreto Nacional 1337 de 2002, Ver el art. 21, Ley 1469 de 2011)*

Suelo Suburbano: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. *(Conforme lo establecido en el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997). Ver Decreto Nacional 1337 de 2002.*

Suelo Urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal

destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. *(Conformelo establecido en el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997) Ver Decreto Nacional 1337 de 2002.*

Unión Marital de Hecho: Se denomina Unión Marital de Hecho, la formada entre un hombre y una mujer o parejas del mismo sexo, que, sin estar casados, hacen una comunidad de vida permanente y singular.

Uso: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Bogotá define que “es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas. Corresponde a la actividad económica que se le está dando a la construcción en un predio al momento de su reconocimiento”. <https://www.catastrobogota.gov.co/es/node/494>

Uso del suelo: “Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido”. El uso del suelo en los municipios y distritos es reglamentado con las normas urbanísticas adoptadas en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, Esquemas o Planes Básicos aprobados mediante acuerdo municipal o distrital y reglamentados mediante los decretos reglamentarios. *Decreto 1077 de 2015*

Uso Principal: “uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible”. *Decreto 1077 de 2015*

Uso Compatible o Complementario: “uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos”. *Decreto 1077 de 2015*

Uso Condicionado o Restringido: “Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes”. *Decreto 1077 de 2015*

Uso Prohibido: “Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social”. *Decreto 1077 de 2015*

Vulnerabilidad: Susceptibilidad o fragilidad física, económica, social, ambiental o institucional que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un evento físico peligroso se presente. Corresponde a la predisposición a sufrir pérdidas o daños de los seres humanos y sus medios de subsistencia, así como de sus sistemas físicos, sociales, económicos y de apoyo que pueden ser afectados por eventos físicos peligrosos. *(Conforme a lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1523 del 24 de abril de 2012 Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres).*

3. ABREVIATURAS

ICT: Instituto de Crédito Territorial.

IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

INURBE: Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana

MVCT: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

ORIP: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

CPACA: Código de proceso administrativo y de lo contencioso

GTSP: Grupo de titulación y saneamiento predial

CGTSP: Coordinador del grupo de titulación y saneamiento predial

4. CONTENIDO

VERIFICACIÓN PREVIA

El profesional técnico debe hacer una revisión de la documentación contenida en la carpeta del expediente y establecer en el formato GPV-F-23 “ESTUDIO PRELIMINAR” que la norma a aplicarse es el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- ✓ El inmueble objeto de solicitud debe ubicarse dentro del perímetro urbano del municipio o distrito, en un predio de propiedad de los extintos I.C.T – INURBE.
- ✓ El destino económico y uso del suelo del inmueble debe ser habitacional.
- ✓ En el inmueble objeto de solicitud debe existir una mejora, con destinación económica habitacional construida y/o adquirida por el hogar ocupante, o
- ✓ En el inmueble objeto de solicitud debe puede existir una construcción, con destinación económica habitacional, edificada por el I.C.T – INURBE y para este efecto no debe mediar adjudicación o compromiso legal vigente, para ello en el

expediente debe obrar un estudio preliminar adelantado por artículo 10 del Decreto 554 de 2003.

- ✓ El inmueble objeto de solicitud, no debe tener destinación específica, en los planos urbanísticos elaborados por los extintos I.C.T – INURBE.

En caso de no cumplirse alguna de las anteriores condiciones debe consignarse en el formato GPV-F-23 "ESTUDIO PRELIMINAR", determinando la norma aplicable al proceso de saneamiento y en caso de proceder hacer la remisión por competencia a la dependencia del Ministerio que corresponda.

Así mismo, se adelanta una revisión preliminar de la documentación:

Si con la documentación existente no es posible realizar el estudio de viabilidad técnica, se oficiará al o los solicitantes, para que alleguen los documentos faltantes. El Ministerio requerirá información directamente a las entidades competentes, cuando lo considere necesario.

Para la elaboración del estudio de viabilidad técnica de que trata el presente instructivo, se usa el formato GPV- F-48 Estudio de viabilidad técnica artículo 277 de la ley 1955 de 2019, el cual, está dividido por secciones.

Durante la elaboración del estudio es posible encontrar casos en los que los campos no pueden ser diligenciados, en este caso debe indicarse que NO APLICA.

A continuación, se explica la forma de diligenciar la información solicitada en cada ítem que compone cada una de las secciones del Estudio de Viabilidad Técnica, así:

SECCIÓN 1. CONSECUTIVO ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA

Dentro de la actuación administrativa debe seleccionarse el motivo por el cual se proceda realizar el estudio de viabilidad técnica:

NOTA: En una actuación administrativa, puede emitirse más de un estudio de viabilidad técnica.

Por primera vez: Se elabora una vez se reúne toda la documentación técnica necesaria para determinar si es viable o no la cesión del inmueble.

Por complementación: Cuando de oficio o solicitud de parte se requiere complementar el estudio técnico que soportará la emisión de cualquiera de los actos administrativos que se emitan en curso de una actuación administrativa.

Observaciones: se debe describir claramente el motivo por el cual se está complementando el estudio de Viabilidad y el respectivo radicado(s), motivo del nuevo estudio.

- **Por oposición de terceros:** Aplica cuando terceros interesados se hacen parte dentro de la actuación administrativa una vez se comunica el acto administrativo de comunicación.
- **Por interposición de recurso:** En ejercicio del recurso de reposición.
- **Por modificación o aclaración del acto administrativo expedido:** Cuando se requiera adelantar la modificación o aclaración del acto administrativo expedido.
- **Por solicitud de revocatoria:** Cuando medie una solicitud de revocatoria directa.
- **Por solicitud de constitución de patrimonio de familia:** Cuando se aporta nota devolutiva que establezca que los términos para el registro del acto administrativo que ordena su constitución vencieron.

Y las que el profesional considere oportunas, relacionadas con esta sección

SECCIÓN 2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Expediente: Registrar el identificador asignado internamente en el aplicativo ICT-INURBE.

Se pueden presentar dos situaciones:

- Ya existe un registro asociado a este inmueble: En este caso se debe verificar que exista un solo expediente por inmueble, de no ser así, se debe realizar las validaciones correspondientes para cerrar por duplicidad los demás expedientes o registros asociados.
- No existe registro asociado y debe crearse en el aplicativo: Se debe crear el expediente en la base de datos, mediante solicitud al administrador del Aplicativo ICT-INURBE.

Departamento: Registrar el nombre del departamento en el cual se ubica el bien inmueble objeto de estudio.

Municipio / Distrito: Diligenciar el nombre del municipio o distrito en el que se ubique el inmueble objeto de estudio y según corresponda con la categorización del mismo. Este ítem también se diligencia con los catalogados como distritos.

Urbanización / Barrio: Se ingresa el nombre que le asignó el ICT-INURBE al desarrollo urbanístico. En el caso que no tenga asignado ningún nombre, se diligencia con el nombre del barrio que ha sido asignado por la entidad de Planeación del municipio en el cual se

ubica el bien inmueble objeto del trámite de cesión. De no disponer de esta información, el nombre del barrio que está asociado a los documentos que allegue el peticionario.

Dirección Actual: Corresponde a la dirección de la nomenclatura domiciliaria vigente, asignada por la entidad territorial competente en el municipio/distrito. En caso de que el terreno y la construcción sobre él existente sean identificados con diferentes direcciones por la entidad catastral, se consigna la dirección del terreno, haciendo la observación en el respectivo campo de "observaciones" de la sección "Identificación del Inmueble".

Fuente Dirección Actual: El ítem "Dirección Actual" debe ser tomado del certificado planopredial del inmueble, certificado catastral, certificado catastral especial, boletín catastral, recibo de impuesto predial municipal, certificado de nomenclatura o de los geoportales disponibles. Ver Anexo 1.

Dirección 2 (Nomenclatura Antigua): Corresponde a la dirección del inmueble de la nomenclatura vial, que pudo haber cambiado durante los procesos de actualización catastral en los municipios o pudo haber sido resultado de algún proceso de mutación catastral.

Fuente de la Dirección 2: Este dato debe ser tomado de los documentos históricos que reposen en el expediente del proceso de titulación del cual se elabora el Estudio de Viabilidad Técnica, en el certificado de tradición y libertad, en la consulta en la ventanilla única de registro – VUR o en certificado plano predial catastral.

Oficina Catastro: En este campo se deberá registrar la información de la oficina, delegación o territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, asignada al municipio endonde se ubica el inmueble objeto de la solicitud, o a los catastros descentralizados.

Tipo de Identificador: Registrar el identificador predial que corresponda asignado por la entidad catastral correspondiente.

A nivel catastral existen varios identificadores entre los que se destacan:

- Número Predial Nacional (nuevo).
- Número Predial (antiguo).
- Cédula catastral.
- CHIP.
- Código del Sector/Lote.

En el ítem "Predial 1", se indica el número del identificador predial más antiguo que en la mayoría de las veces es la Cédula Catastral.

En el ítem "Predial 2", se sugiere diligenciar el Número Predial Nacional que consta de 30 dígitos y cuya estructura se explica en el anexo No. 2 del presente instructivo.

Nota. El identificador predial No. 1 obedecerá al asignado por el catastro descentralizado en el cual esté ubicado el predio.

No. de Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión: Aquí se indica la matrícula inmobiliaria con la cual se identifica el predio y/o la Urbanización del ICT – INURBE.

No. de Matrícula Inmobiliaria Individual (SI APLICA): Es el número que permite individualizar el predio objeto de estudio. Se diligencia este campo siempre y cuando se haya generado cualquiera de las siguientes situaciones:

- Transferencia entre entidades.
- División predial, loteo o constitución de reglamento de propiedad horizontal realizado por el I.C.T – INURBE.

Si existe matrícula inmobiliaria individual, el profesional catastral, debe determinar si dicha matrícula corresponde o no al bien inmueble objeto del estudio.

Nota: Si el inmueble no se encuentra segregado, es decir, no presenta matrícula individual, precisarlo así en dicho campo colocando NO APLICA.

Estado del Folio: se debe establecer el estado del folio si es ACTIVO o CERRADO.

Es importante que diga ACTIVO, porque si el folio está en estado CERRADO, no tiene efectos jurídicos y no admite otras inscripciones.

SECCIÓN 3. ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE.

En este espacio se efectúa la representación gráfica de la localización del inmueble y su posición respecto de la manzana y la urbanización o barrio. Igualmente, si existe información relacionada, se debe indicar su localización en la cartografía del ICT–INURBE.

Fuente: Hace mención del origen de la información utilizada para determinar el esquema de localización. La representación gráfica debe ser tomada de los documentos expedidos por la autoridad catastral correspondiente:

- Certificado plano predial.
- Plancha de manzana catastral urbana.

- Información disponible en los portales o geoportales catastrales.
- Cartografía del ICT- INURBE
- Levantamiento Topográfico debidamente suscrito por el profesional competente.

Fecha de Consulta: La fecha de consulta hace referencia a la fecha de expedición del certificado plano predial, plancha de manzana catastral, cartografía ICT- INURBE. Si la información gráfica fue consultada en un Portal o Geoportal, la fecha es la del momento de búsqueda y consulta.

Observaciones: Las que el profesional considere necesarias, relacionadas con esta sección.

SECCIÓN 4. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE SOLICITADO EN CESION A TÍTULO GRATUITO:

SECCIÓN 4.1: INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

Tipo De Catastro: En este campo deberá consignarse el tipo de catastro que emite el documento para el caso establecer si es IGAC, un catastro descentralizado o los gestores catastrales habilitados.

Nombre de la Entidad: Colocar en nombre de la entidad que ejerce como Gestor Catastral.

Nombre de la Persona Registrada en las Bases Catastrales: Es el nombre de la persona natural o Jurídica registrada en las bases catastrales. Este dato puede ser tomado de las siguientes fuentes:

- El certificado catastral predial.
- La información catastral que está a disposición del Ministerio.
- El recibo de impuesto predial.
- Certificado Catastral Especial.

Fuente: Se deberá consignar el documento del cual se toma la referencia del nombre de la persona registrada en las bases catastrales, tales como, la factura de impuesto predial, el certificado catastral especial, boletín catastral, entre otros.

No. Certificado Catastral Especial (CCE): En este campo se incluye el número del Certificado Catastral Especial.

Fecha CCE: En este campo se deberá consignar la fecha de expedición del Certificado Catastral Especial.

No. Certificado Plano Predial Catastral (CPPC): Corresponde al número asignado al certificado plano predial en el momento de su expedición.

NOTA: Para algunos catastros descentralizados, este certificado plano predial es un documento compuesto por un certificado especial de cabida y linderos y un plano de manzana.

Fecha CPPC: En este campo se deberá consignar la fecha de expedición del certificado plano predial catastral.

Área del terreno Certificada en CPPC (m²): En este campo se consigna el área o extensión superficial, expresada en metros cuadrados, del terreno, lote o predio.

Área de Construcción Certificada en CPPC (m²): En este campo se consigna el área extensión superficial, expresada en metros cuadrados de la mejora.

Esta información puede tomarse de:

- Certificado Plano Predial
- Recibo del impuesto predial
- Certificado Catastral Especial.
- Boletín Catastral

Nota: En el evento en que se disponga de más de uno de estos documentos, se tomará el más reciente.

Destino económico del inmueble: Se registra el destino económico del inmueble certificado por la autoridad o gestor catastral autorizado, información que puede ser tomada de los siguientes documentos:

- El recibo del impuesto predial expedido por las secretarías de hacienda de las alcaldías de los municipios o distritos
- La certificación catastral
- En las bases de datos de las entidades catastrales denominados registros 1 y 2 o registros alfanuméricos.
- En los Portales o Geoportales que permitan hacer esta consulta.

Fuente del destino económico: Se deberá registrar el documento que sirvió de base para determinar el destino económico del predio objeto de estudio.

Fecha de consulta de la fuente del destino económico: La fecha de consulta hace referencia a la fecha de expedición del documento o vigencia del archivo del cual se extrae el destino económico.

Nota 1: Para confirmar si el inmueble en estudio está destinado para fines habitacionales, se podrá verificar en los recibos de impuesto predial, el estrato socioeconómico.

En caso de tener un destino diferente, por ejemplo, el comercial, la entidad territorial no hace asignación de estrato o este es igual a cero (0).

Nota 2: En la ciudad de Bogotá, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), determina además del "destino económico", el "uso" de las construcciones y/o edificaciones (véase definiciones de este documento). Ambos datos son producto de los procesos de formación, conservación y actualización catastral, que se formalizan mediante la resolución que expide la UAECD y describen la realidad del inmueble en el momento de la visita del funcionario de esta entidad.

Observaciones: Las que el profesional considere necesarias, relacionadas con esta sección.

SECCIÓN 4.2: CABIDA Y LINDEROS:

En esta sección se transcribe textualmente del documento jurídico (Escritura de Loteo, Reglamento de Propiedad Horizontal, Escritura de Desenglobe, etc.), indicando la entidad que lo expide, la ciudad y la fecha.

En caso de que no se cuente con esta información, se deberá tomar del Certificado Plano Predial Catastral o documento que haga sus veces y adicionalmente, se relacionarán las coordenadas del predio allí consignadas. Además, se sugiere que una copia del Certificado Plano Predial Catastral sea parte constitutiva del acto administrativo de transferencia.

Nota: Cuando el predio haga parte de una Propiedad Horizontal, se deben consignar los Coeficientes de Copropiedad y el Área privada del inmueble, que están enunciados en el respectivo Reglamento mediante el cual se desarrolló el proyecto urbanístico.

Fuente cabida y linderos: Es el documento de donde se obtiene el área del inmueble objeto de estudio, a saber: Escritura Pública, Reglamento de Propiedad Horizontal, Escritura de Loteo, Plano, Resolución de Transferencia o Certificado Catastral o equivalente.

Fecha Consulta y/o Elaboración: Se debe diligenciar la fecha de consulta o elaboración de la descripción de ellos linderos en caso de que lo elabore el profesional encargado.

Nomenclatura para incluir en la Resolución En este Ítem se incluye la nomenclatura que deberá y en la resolución de cesión en caso de resultar viable.

Área Terreno (m²) Documento Jurídico: Expresada en metros cuadrados. Se diligencia la información incluida en el documento jurídico respectivo (Escritura Pública y/o Folio de Matrícula Inmobiliaria) y únicamente cuando el inmueble no está en Propiedad Horizontal.

¿Predio en Propiedad Horizontal? Se debe diligenciar si el predio objeto de estudio, se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Si la respuesta es SI, se debe diligenciar los campos determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Si la respuesta es NO, se debe diligenciar como NO APLICA.

Escritura PH: se diligencia el número la fecha y Notaria donde se constituyó el reglamento de propiedad horizontal y en caso de existir modificaciones al reglamento escribir las escrituras que realizaron dichas modificaciones.

Área Privada (m²): Expresada en metros cuadrados. Se toma del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Coefficiente de Copropiedad %: Viene expresado en porcentaje.

Observaciones: Las que el profesional considere necesarias, relacionadas con esta sección.

SECCIÓN 5. CONCEPTO DE ZONA APTA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

¿El predio está ubicado en una zona apta para la localización de asentamientos humanos? (Conforme al Numeral 5 del Artículo 8 de la Ley 388 de 1997).

Marque con una equis (x) SI o NO.

No. de Certificado: En este ítem se menciona el número del certificado

Fecha de Expedición: En este ítem se menciona la fecha del certificado

Observaciones: Las que el profesional considere necesarias, relacionadas con esta sección.

Nota: Si no se cuenta con certificado que establezca textualmente que el inmueble se encuentra en zona apta para localización de asentamientos humanos, pero del análisis de los certificados descritos en los numerales 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5, el profesional concluye que el inmueble es apto en el campo de observaciones deberá dejarlo debidamente contemplado.

5.1 Certificado de uso del suelo:

Marque con una equis (x) SI o NO.

Uso: Uso del suelo permitido(s) según certificado emitido por la entidad territorial. La información de uso del suelo se deberá tomar del certificado expedido por la autoridad territorial competente, en donde se determine el uso establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, Esquemas de Ordenamiento Territorial o Planes Básicos de Ordenamiento Territorial vigentes de cada municipio o distrito.

Nota 1: Las curadurías urbanas no están facultadas para “certificar” la norma sino para “conceptuar” sobre ella, por lo tanto, los conceptos emitidos por las curadurías urbanas no son la fuente vinculante para la elaboración del estudio de viabilidad técnica.

No. de Certificado: Es el consecutivo asignado por la entidad territorial que emite el certificado.

Fecha de expedición: Es la fecha de expedición del certificado de uso del suelo, el cual se consulta en el mismo documento. Se debe tener especial atención en la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, frente a la información consignada en la certificación que se toma como fuente.

5.2 Certificado de Riesgo:

Marque con una equis (x) SI o NO.

Tipo de Riesgo: Se debe registrar el tipo y nivel de riesgo que fue certificado por la entidad territorial competente (Bajo, medio o alto).

Nota. En riesgo medio y alto deberá oficiarse a la entidad competente con el fin de que se certifique si es mitigable o no el riesgo.

No. de Certificado: Es el consecutivo asignado por la entidad territorial que emite el certificado. (Si aplica)

Fecha de Expedición: Es la fecha de expedición del certificado de emitida por la entidad territorial, el cual se consulta en el mismo documento.

5.3 Certificado De Suelo De Protección y Espacio Público

- Se encuentra en Suelo de Protección

Marque con una equis (x) SI o NO.

- Se encuentra en Espacio Público

Marque con una equis (x) SI o NO.

No. de Certificado: Es el consecutivo asignado por la entidad territorial que emite el certificado. (Si aplica)

Fecha de Expedición: Es la fecha de expedición del certificado de emitida por la entidad territorial, el cual se consulta en el mismo documento.

5.4 Certificado de Ubicación en Zonas Insalubres

- ¿El inmueble se encuentra en zonas insalubres?

Marque con una equis (x) SI o NO.

- ¿Cuál?

Se debe registrar el tipo que fue certificado por la entidad territorial competente.

No. de Certificado: Es el consecutivo asignado por la entidad territorial que emite el certificado. (Si aplica)

Fecha de Expedición: Es la fecha de expedición del certificado de emitida por la entidad territorial, el cual se consulta en el mismo documento.

5.5 Certificado Destinación Para Fines Institucionales de Salud o Educación

- ¿El inmueble se encuentra destinado para fines institucionales de salud o educación?

Marque con una equis (x) SI o NO.

- ¿Cuál?

Se debe registrar el tipo que fue certificado por la entidad territorial competente.

No. de Certificado: Es el consecutivo asignado por la entidad territorial que emite el certificado. (Si aplica)

Fecha de Expedición: Es la fecha de expedición del certificado de emitida por la entidad territorial, el cual se consulta en el mismo documento.

SECCIÓN 6: NÚCLEO(S) FAMILIAR

6.1 Integrantes del Hogar Debe quedar registrado el nombre de la(s) persona(s) que hacen parte del núcleo familiar en el trámite de la solicitud de cesión a título gratuito, referenciadas en el formulario o el documento que haga sus veces

- Nombre miembro de hogar: nombre y apellidos del miembro del hogar
- Tipo de identificación: Si es CC, TI, CE o NUIP.
- Identificación: Número de la identificación.

Observaciones: Las que el profesional considere necesarias, relacionadas con esta sección.

SECCIÓN 7. CRUCE Y VALIDACIÓN DE LA INFORMACION:

7.1 VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES A NOMBRE DE LOS MIEMBROS DEL HOGAR OCUPANTE

Se consultarán a todos los miembros del hogar(res) por cédula y nombre, en la Ventanilla Única de Registro - VUR, de la cual se debe consignar la fecha de la consulta en el espacio reservado para tal fin.

- ¿algún miembro de su hogar es propietario (s) de otro(s) inmueble(s) en el territorio nacional?

Marque con una equis (x) SI o NO.

Se marcará "SI", cuando los miembros del hogar sean propietarios de otros bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional, a la fecha de postulación, entendiéndose por ella, en la que se acreditó el cumplimiento de los requisitos necesarios para iniciar la actuación administrativa de cesión.

7.2 DATOS BÁSICOS DE LOS INMUEBLES REPORTADOS: Aplica únicamente cuando se identifique el cruce de propiedad.

- **Predio 1**

- a. Departamento y municipio: Corresponden a la ubicación del predio en el territorionacional.
- b. Matrícula inmobiliaria No.: Identificador del predio ante la respectiva Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.
- c. Identificador Predial: Cualquiera de los identificadores catastrales que fueron abordados en la sección "1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE"
- d. Dirección: Ubicación del predio dada por la nomenclatura vial vigente en el municipio o distrito.
- e. Destino económico según autoridad catastral, fuente y fecha:
Se deberá registra el Destino Económico del predio según la autoridad catastral la Fuente y la Fecha de consulta (La fecha de consulta hace referencia a la fecha de expedición del documento o vigencia del archivo del cual se extrae el destino económico).

Nota: Esta misma información se diligenciará para todos y cada uno de los inmuebles que hayan sido encontrados, incluyendo tantas casillas como predios haya.

De encontrarse que presentan cruce de propiedades, se deberá hacer el siguiente análisis:

Determinar el destino económico habitacional, del inmueble o inmuebles de propiedad de alguno de los miembros de su hogar. Para ello, se deben consultar los Geoportales disponibles de las entidades territoriales y catastrales.

En caso de no poderse consultar, en los portales antes mencionados, debe solicitarse a la entidad catastral correspondiente, informe el destino económico del mismo.

Deben ser anexados en la carpeta del expediente:

- Todos los reportes de la Ventanilla Única de Registro (VUR)
- Los soportes que acrediten el tipo de inmueble, entre otros, lote de cementerio, parqueaderos, bodegas, locales comerciales, etc
- Los soportes con los que se acredite o se verifique el destino económico.

Explicado lo anterior, se marca con una "X" o se rellena el campo correspondiente a:

¿Algún miembro de su hogar, es (son) propietario (s) de predio(s) cuyo destino sea vivienda o habitacional?

A la respuesta "SI" o "NO". Se marcará "SI", cuando el o los solicitantes o algún miembro de su hogar, sean propietarios de otros bienes inmuebles ubicados dentro del territorio

nacional, con destino vivienda o habitacional, a la fecha de postulación, entendiéndose por ella, en la que se acreditó el cumplimiento de los requisitos necesarios para iniciar el trámite administrativo de cesión.

Será "NO" en caso contrario.

Observaciones: En el caso que no se pueda determinar el Destino Económico del inmueble identificado en el cruce se oficiara a la entidad que corresponda y se consignara el respectivo número de radicado de salida y de entrada con la respuesta de la entidad y las observaciones que el profesional considere necesarias, relacionadas esta sección.

7.3 REPORTE DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE FONVIVIENDA

Se realizará la verificación de las bases de datos de FONVIVIENDA, respecto de todos los integrantes del hogar ocupante, para verificar que no hayan sido beneficiarios, de subsidios familiares de vivienda o cualquier otro programa implementado por el Gobierno Nacional.

En el estudio de viabilidad técnica debe consignarse la fecha en la que se efectuaron las consultas, en el espacio designado para tal fin y se marca con una "X", "SI" o "NO" en la consulta *¿Algún miembro de su hogar, fue (ron) beneficiario(s) de Subsidio(s) Familiar(es) de Vivienda o beneficiario de cobertura de tasa de interés?,* según corresponda, el resultado de dichas consultas debe anexarse al estudio técnico.

De encontrar cruce de subsidios y/o beneficios en FONVIVIENDA, no será viable ceder a título gratuito el bien inmueble objeto de la solicitud.

Descripción del Beneficio Otorgado: En este ítem debe consignarse la descripción detallada del beneficio recibido por los miembros del hogar.

Nota 1: Debe verificarse que el hogar ocupante (todos sus miembros) no hayan sido o beneficiados con subsidios otorgados bajo cualquier programa de gobierno, así como tampoco haber sido beneficiarios de las coberturas de tasa de interés, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 2.1.2.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 523 de 2021.

Nota 2: La consulta de beneficios y/o subsidios, también se realizará por medio de las herramientas dispuestas para ello en el aplicativo ICT-INURBE.

SECCIÓN 8. CONCLUSIONES

Este espacio está orientado, para que el profesional técnico designado, analice las variables del estudio de viabilidad técnica antes mencionadas, y concluya relacionando si cumple o no con los requisitos establecidos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y su decreto reglamentario.

8.1 VIABILIDAD TÉCNICA

En esta sección se consignará si es "VIABLE" o "NO VIABLE" la cesión a título gratuito del bien inmueble, en virtud del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y su decreto reglamentario.

Teniendo en cuenta la evaluación de las condiciones en cada una de las secciones de la viabilidad técnica, puede ser:

VIABLE: si se cumple con todos los requisitos técnicos del procedimiento de cesión a título gratuito, en virtud del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y su decreto reglamentario.

NO VIABLE: si no se cumple con todos o alguno de los requisitos técnicos del procedimiento de cesión a título gratuito, en virtud del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y su decreto reglamentario.

Nota. Es importante precisar que la viabilidad técnica se expresará teniendo en cuenta la razón por la cual se adelantó el estudio técnico, por oposición de terceros, por interposición de recurso, por modificación o aclaración del acto administrativo expedido, por solicitud de revocatoria o por solicitud de constitución de patrimonio de familia.

Una vez verificada la información consignada en el formato, marcar con una equis (X) en el campo correspondiente.

Datos de diligenciado y revisado: Finalmente, se diligencian los nombres de los profesionales técnicos que efectuaron el estudio de viabilidad técnica y su revisión, junto con su profesión y tipo de vinculación información que se registrará en el campo correspondiente a cargo.

Fecha: se tendrá como fecha del estudio de viabilidad técnica la fecha en el cual este fue revisado.

Firma: Deberá constar la firma del profesional que elaboro el estudio de viabilidad técnica.

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TECNICA ARTICULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
 Versión: 5.0 Fecha: 29/11/2024 Código: GPV-I-10

NOTA GENERAL: En todas las secciones se debe mencionar el folio o los folios del expediente físico donde se ubique cada documento.

5. CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN	RESPONSABLE
2.0	12/04/2021	Se elimina las secciones 6 y 7 y modifica la sección 4 del formato GPV-F-48. Se elimina la casilla de aprobación del estudio.	Coordinador del GTSP
3.0	13/09/2021	Se elimina las secciones 6 y 7 y modifica la sección 4 del formato GPV-F-48. Se elimina la casilla de aprobación del estudio.	Coordinador del GTSP
4.0	27/07/2023	Se elimina las secciones 6 y 7 y modifica la sección 4 del formato GPV-F-48. Se elimina la casilla de aprobación del estudio.	Coordinador del GTSP
5.0	29/11/2024	Se actualiza imagen institucional en aplicación del Manual de Identidad Visual y las características del documento en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Manual de elaboración de documentación del SIG V3 del 20/08/2024 del MVCT.	Coordinador del GTSP