

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	Fecha: 11/04/2023
		Código: GPV-I-11

1.CONTENIDO:

VERIFICACIÓN PREVIA

El profesional técnico debe tener como referente el resultado del ESTUDIO PRELIMINAR consignado en el formato GPV-F-23, en el cual se debe verificar como mínimo, lo siguiente:

- El inmueble objeto de solicitud debe ubicarse en un predio de propiedad del ICT–INURBE.
- El inmueble debe estar dentro de un proyecto urbanístico adelantado por el ICT–INURBE, enmarcado en los planos urbanísticos, en los casos que exista cartografía asociada.
- La edificación del inmueble debió ser construida o financiada por el ICT–INURBE.
- El inmueble no debe tener uso dotacional ni estar ubicado en Zonas de Protección, Proyección Vial o Afectación de Uso Público, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio donde se encuentre el inmueble.
- El inmueble no debe estar clasificado como un bien Activo del Ministerio.

Acto seguido, el profesional técnico debe hacer una revisión preliminar de la documentación contenida en la carpeta del expediente de la solicitud, para lo cual puede verificar la documentación referida en el numeral 1 del formato GPV-F-53 LISTA DE CHEQUEO ARTÍCULO 10 DEL DECRETO LEY 554 DE 2003.

En caso de no cumplirse alguna de las anteriores condiciones, se diligenciará en el formato GPV-F-23 el ESTUDIO PRELIMINAR y se trasladará al área correspondiente.

ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA

Una vez la documentación esté completa, se procederá a elaborar el Estudio de Viabilidad Técnica y se diligenciará el formato GPV-F-51 ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO LEY 554 DE 2003, de conformidad con lo establecido en el procedimiento **GPV-P-10** Transferencia de dominio de bienes inmuebles en cumplimiento de los compromisos derivados del extinto ICT.

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 procede a realizar el estudio de viabilidad técnica:

Por primera vez: Se elabora una vez se reúne toda la documentación técnica necesaria para la elaboración del estudio de viabilidad.

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	Fecha: 11/04/2023
		Código: GPV-I-11

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

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

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 distritos, los cuales son: Mompo, Bogotá, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta, Barrancabermeja, Riohacha, Turbo, Santiago de Cali, Tumaco, Buenaventura y Medellín.

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 transferencia de dominio. De no disponer de esta información, el nombre del barrio está asociado a los documentos que allegue el peticionario.

Dirección Actual: Corresponde a la dirección de la nomenclatura domiciliaria vigente a la fecha de elaboración del estudio de viabilidad técnica, 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 de Dirección Actual: El ítem “Dirección Actual” debe ser tomado del Certificado Plano Predial Catastral del inmueble, Certificado Catastral, Certificado Catastral Especial, Boletín Catastral, recibo de impuesto predial municipal, certificado de nomenclatura o de los geoportales disponibles.

Dirección No. 2 (Nomenclatura Antigua): Corresponde a la nomenclatura domiciliaria, asignada por el ICT–INURBE. Esta dirección pudo haber cambiado durante los procesos catastrales (formación, conservación y actualización). También se asocia con la asignación de los números de lote y manzana, que se encuentra en los documentos de adjudicación. Si la dirección actual coincide con la dirección antigua o no se cuenta con información relacionada se diligenciará NO APLICA.

Fuente de la Dirección N. 2: Este dato debe ser tomado de los documentos de adjudicación históricos que reposen en el expediente del proceso de titulación del cual se elabora el Estudio de Viabilidad Técnica.

Tipo de Catastro: Corresponde a la entidad que adelanta la gestión catastral de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales.

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	Fecha: 11/04/2023
		Código: GPV-I-11

Los gestores catastrales habilitados son los siguientes: Área Metropolitana de Barranquilla AMB, Área Metropolitana de Bucaramanga AMB, Área Metropolitana de Centro Occidente AMCO, Área Metropolitana de Valle de Aburrá AMVA, Gerencia de Catastro Departamento de Antioquia, Departamento de Cundinamarca, Departamento del Valle del Cauca, Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Municipio Armenia, Municipio de Fusagasugá, Municipio de Barranquilla, Municipio de Envigado, Municipio de Jamundí, Municipio de Neiva, Municipio de Rionegro, Municipio de Sabaneta, Municipio de San José de Cúcuta, Municipio de Sesquilé, Municipio de Sincelejo, Municipio de Soacha, Municipio de Zipaquirá, Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño MASORA Subdirección de Catastro Municipal de Cali, Subsecretaría de Catastro de Medellín, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital Bogotá – UAECD, Municipio de Ibagué, Municipio de Valledupar, Asomunicipios, Municipio de Sabanalarga, Municipio de Girardot, Municipio de Sahagún, Municipio de Garzón, Municipio de Espinal, Municipio de Chiriguaná, Municipio de Cota, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas - UAEGRTD Bogotá, Agencia Nacional de Tierras, Municipio de Villavicencio, Municipio de Florencia, Municipio de Barrancabermeja, Municipio de Soledad, Municipio de Marinilla.

Con el Catastro Multipropósito, el Gobierno Nacional busca que la información predial sea un insumo para tomarse 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.

Obligación Hipotecaria No.: Debe diligenciarse el número que identifica la Obligación Hipotecaria (O.H.) que se encuentra relacionada en el Aplicativo ICT–INURBE o en la documentación disponible en los archivos del Ministerio, en caso de que se disponga de ese dato. También hará referencia a la obligación adquirida con otras entidades de carácter territorial adscritas o vinculadas a entidades públicas en donde los extintos ICT – INURBE hubiese adquirido algún compromiso.

Tipo de Identificador Predial No. 1 y No. 2: Existen varios tipos de identificadores asignados a las unidades prediales, inmobiliarias o lotes que permiten distinguirlos e individualizarlos entre sí; funcionan de forma similar a la cédula de ciudadanía de las personas. Los identificadores catastrales son creados y asignados por la entidad catastral correspondiente

En este orden de ideas, a nivel catastral, existen varios identificadores entre los que se destacan:

- Número Predial Nacional (nuevo).
- Número Predial (antiguo).
- Cédula catastral.
- CHIP (Catastro Bogotá).
- Código del Sector/Lote.
- Cobama “Comuna-Barrio-Manzana” (Catastro Medellín).
- CBML: Se refiere a la unión del COBAMA y el número de lote, llamado ítem “Cobama - Lote” (Catastro Medellín).
- Número predial, ID del predio. (Catastro Cali).

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	Fecha: 11/04/2023
		Código: GPV-I-11

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 Técnica, son válidos. De hecho, una de las formas de búsqueda de expedientes en el aplicativo ICT- INURBE, es por identificador predial.

Por otro lado, para la búsqueda en el Aplicativo ICT-INURBE, se debe ingresar el dato de la referencia catastral, separada por guiones, manteniendo la siguiente estructura: Zona – Sector/Barrío - Manzana/Vereda - Predio – Condición de Propiedad. Ejemplo: 01-04-0137-0001-000

No obstante, en el Estudio de Viabilidad Técnica, la referencia catastral será diligenciada adicionalmente, con los identificadores del departamento y municipio, separándola por guiones, para no generar confusión con la búsqueda. Ejemplo: 25-307-01-04-0137-0001-000

Donde 25 es el identificador del Departamento (Cundinamarca) y 307, es el identificador del Municipio (Girardot), donde se localiza el predio objeto de estudio.

No. Identificador: En el ítem “Predial No. 1”, se indica el número del identificador predial más antiguo, el cual, en la mayoría de las veces corresponde a la Cédula Catastral. En el ítem “Predial No. 2”, se sugiere diligenciar el Número Predial Nacional que consta de 30 dígitos y cuya estructura se explica en el apéndice No. 1 del presente instructivo.

Número de Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión: Ingresar el número de matrícula inmobiliaria del cual hace parte o fue segregado el inmueble objeto de transferencia, tomando la información del documento soporte que corresponda (certificado de tradición o impresión de consulta de la Ventanilla Única de Registro -VUR).

Nota: Si el inmueble en mención no presenta matrícula inmobiliaria de mayor extensión, debe así precisarse en dicho ítem, indicando los datos correspondientes en el sistema antiguo, según los títulos de adquisición. Es posible encontrarse que el folio de mayor extensión, este expresado en el Sistema Antiguo (Tomo, Folio, Libro) lo cual hace necesario oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que ellos indiquen cual es la matrícula actualizada para el predio, dado el caso que exista.

Número de Matrícula Inmobiliaria Individual: Si se evidencia la existencia de loteo, reloteo, desenglobe o segregación, se ingresa el número de matrícula inmobiliaria individual, tomando la información del documento soporte que corresponda, como el Certificado de Tradición y Libertad o la impresión de consulta del folio en la Plataforma de la Ventanilla Única de Registro VUR.

Nota: Si el inmueble no se encuentra segregado, es decir, no presenta matrícula individual, precisarlo así en dicho ítem como INMUEBLE NO SEGREGADO.

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

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	Fecha: 11/04/2023
		Código: GPV-I-11

SECCIÓN 3: ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN

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

Fuente: La representación gráfica debe ser tomada de los documentos expedidos por la autoridad catastral correspondiente como el Certificado Plano Predial Catastral o puede ser reemplazada o complementada con la información gráfica y de las bases de datos catastrales disponible de los Portales o Geoportales.

Fecha de consulta: La fecha de consulta hace referencia a la fecha de expedición del certificado plano predial o plancha de manzana catastral. 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 oportunas, relacionadas con esta sección.

SECCIÓN 4. NOMENCLATURA, CABIDA Y LINDEROS

Nomenclatura para incluir en la Resolución: Se debe diligenciar la nomenclatura con la cual se identifica el inmueble según la Dirección Actual de la sección No. 1 y complementar con el nombre de la Urbanización/Barrio donde se localiza. Si existió una actualización de nomenclatura se diligencia entre paréntesis como “antes”. A continuación, se muestra un ejemplo:

Ej.: CL 48 J BIS C SUR 5 D 19 (antes LOTE 25 MANZANA 32 INTERIOR 1 MZ CATASTRAL 16) de la Urbanización LOS MOLINOS

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.

Número, entidad que la expide y fecha: Se debe diligenciar el número del documento de donde se toman los datos de cabida y linderos, la entidad que lo expide y la fecha de expedición. En caso de Certificado Plano Predial Catastral, diligenciar el número y la fecha de expedición.

Área Terreno: Expresada en metros cuadrados. Se diligencia únicamente cuando el inmueble no está en Propiedad Horizontal.

Área Construida: Expresada en metros cuadrados. Se diligencia únicamente cuando el inmueble no está en Propiedad Horizontal.

Dimensiones: Expresada en metros lineales. Se diligencia únicamente cuando el inmueble no está en Propiedad Horizontal.

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	Fecha: 11/04/2023
		Código: GPV-I-11

¿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 deben diligenciar los campos 6.6 y 6.7., los cuales están determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Si la respuesta es **NO**, se debe diligenciar en los campos 6.6. y 6.7., **NO APLICA**

Área Privada: Expresada en metros cuadrados. Se toma del Reglamento de Propiedad Horizontal.
Coefficiente de Copropiedad: Viene expresado en porcentaje.

¿Cuenta con Lindero Gráfico?: En el caso que el inmueble objeto de estudio sea parte de una Matrícula de Mayor Extensión y los linderos se tomen de un Certificado Plano Predial Catastral, se deben responder SI. Igualmente, cuando se haga mención como parte constitutiva del Reglamento de Propiedad Horizontal. En el caso de que no cuente con lindero gráfico, se debe diligenciar **NO**.

Cabida y Linderos a incluir en la Resolución: Esta información 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.

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

SECCIÓN 5. RELACIÓN DE DOCUMENTOS

Se deben consignar los documentos tomados como soporte del estudio y que hacen parte del expediente, los cuales están directamente relacionados con los consignados en el formato GPV-F-53 la Lista de Chequeo.

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

SECCIÓN 6. RESULTADO DE VIABILIDAD TÉCNICA

Se debe indicar si el Estudio es **VIABLE** o **NO VIABLE** técnicamente, para la Transferencia de dominio. En caso de que la respuesta sea **NO VIABLE** es necesario indicar la razón.

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

Finalmente, se diligencian el nombre del profesional técnico que efectuó el estudio de viabilidad técnica junto con su cargo, fecha de emisión del mismo y una vez impreso, se firmará en la casilla de firma.

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	Fecha: 11/04/2023
		Código: GPV-I-11

2. CONTROL DE CAMBIOS:

FECHA	VERSIÓN DEL DOCUMENTO QUE MODIFICA	VERSIÓN ACTUAL DEL DOCUMENTO	MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN
12/04/2021	1.0	2.0	Se actualiza codificación de la documentación asociada al procedimiento por la nueva denominación del proceso Gestión a la Política de Vivienda –GPV y la estructura definida en la guía de elaboración de documentación del SIG DET-G-04 Versión 5.0. Se realiza actualización relacionada con lo establecido en el concepto jurídico con número de radicado 2020IE0008211 de fecha 03 de noviembre de 2020 emitido por la Oficina Asesora Jurídica.
11/04/2023	2.0	3.0	Se actualiza el instructivo de viabilidad técnica con el fin de suprimir los siguientes ítems: <ol style="list-style-type: none"> 1. IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO indicado en el ítem 4, considerando que dicha información es consignada en el estudio de viabilidad jurídica y no es requerida en el estudio de viabilidad técnica. 2. INFORMACIÓN APLICATIVO ICT-INURBE indicado en el ítem 5, considerando que dicha información no tiene relevancia para la expedición del estudio de viabilidad técnica. 3. CONCEPTO LOCALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS indicado en el ítem 7 con fundamento en la inaplicabilidad del trámite de solicitud de certificación de riesgo para los proyectos urbanísticos promovidos y construidos por los extintos ICT-INURBE que fueron entregados en virtud de un contrato de compra venta.

 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	<p align="center">INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003</p> <p align="center">PROCESO: GESTION A LA POLÍTICA DE VIVIENDA</p>	<p>Versión: 3.0</p>
		<p>Fecha: 11/04/2023</p>
		<p>Código: GPV-I-11</p>

			<p>4. Se suprime la revisión del estudio técnico indicado en el ítem 9, teniendo en cuenta que el profesional asignado para la elaboración del estudio, corresponde a un profesional idóneo que cuenta con los conocimientos necesarios para determinar la viabilidad técnica para la transferencia del inmueble objeto de estudio.</p>
--	--	--	---