

## 1. OBJETIVO

Proporcionar las indicaciones necesarias para realizar el Estudio de Viabilidad Técnica Artículo 10 del Decreto 554 de 2003 y registrar los resultados en el Formato GPV-F-51 como soporte requerido para continuar con el procedimiento de transferencia de un bien fiscal de los extintos ICT-INURBE.

## 2. DEFINICIONES

**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, en el cual se realizan las consultas y se incorpora la información relativa al estado del trámite.

**ADJUDICATARIO:** persona a la cual le fue adjudicado o entregado el bien inmueble por parte del ICT/ INURBE y/o cualquier otra entidad de carácter territorial, adscrita o vinculada a una entidad pública.

**APODERADO O REPRESENTANTE:** persona que recibe el mandato por parte de otra para gestionar sus negocios, para que se haga cargo de ellos o para que lo represente en determinada tarea, actividad o gestión.

El mandato puede ser general o especial y se confiere o se puede otorgar a través de documento privado o escritura pública.

**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.

**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.

**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 el IGAC

**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.

**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.

**COEFICIENTES 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 3de agosto de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal).

**COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR EL EXTINTO ICT / INURBE:** Dentro de los compromisos adquiridos por el extinto ICT / INURBE se tendrán entre otros los siguientes:

- Aquellos compromisos adquiridos por los extintos ICT / INURBE en los que obra tanto adjudicación como obligación hipotecaria.
- Aquellos compromisos en los que el ICT / INURBE debe adelantar la transferencia de bienes inmuebles pese a que los haya adjudicado otra entidad y con esta última se haya contraído una obligación crediticia.

- Aquellos compromisos en que el ICT / INURBE debe adelantar la transferencia de bienes inmuebles de acuerdo con lo dispuesto en convenios suscritos por estas con otras entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas.
- Aquellos compromisos en los que el ICT / INURBE debe adelantar la transferencia de bienes inmuebles, a favor de los adjudicatarios y no adjudicatarios con ocasión del programa denominado "El papayazo del milenio" implementado a través de la resolución administrativa No. 0643 del diecinueve (19) de octubre de 1999 "POR LA CUAL SE AUTORIZA REESTRUCTURAR LA CARTERA DE VIVIENDA TRANSFERIDA A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL".

**CONTRATO DE COMPRAVENTA:** De acuerdo con el artículo 1849 del Código Civil, es un contrato por medio del cual "(...) 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:** El 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 concurran 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 <sic 1502> 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.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA:** Contrato por medio del cual el Instituto de Crédito Territorial –ICT, arrendaba el bien inmueble y el arrendatario podía optar por adquirirlo.

**CONTRATO CON OPCIÓN DE VENTA:** contrato por medio del cual el Instituto de Crédito Territorial – ICT, opta en venta un inmueble a favor del adjudicatario.

El Acuerdo 002 del 18 de septiembre de 1957 determinó que las casas completas construidas por el ICT debían ser adjudicadas en arrendamiento con promesa de venta, por un término de hasta dos años, en cuyo transcurso se adjudicaba en propiedad una vez el beneficiario llenase las condiciones vigentes en el acuerdo. El

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TECNICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:4.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-11

Instituto se reservaba el derecho de adjudicar directamente las viviendas incompletas o "inconclusas" en propiedad, mediante escritura pública y el previo pago de la cuota inicial, si los interesados cumplían con algunos requisitos específicos.

**CESIÓN DE CONTRATO:** esta figura es aplicable tanto a los derechos reales como a los de crédito. Es un acto en virtud del cual el cedente deudor adjudicatario traslada el crédito a favor de otra persona denominada cesionario. Para que la cesión del crédito surta efectos debe mediar la autorización que sobre la misma hubieren emitido los extintos ICT-INURBE.

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."*

**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.

**DOCUMENTO PRIVADO:** Es aquel documento privado autentico que emana de cualquiera de las partes (adjudicatario o tercero), 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, en directa relación con los inmuebles adjudicados por el ICT – INURBE y/o entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas, 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”.*

**ESTADO DE LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA:** hace referencia a la información que da cuenta sobre si la obligación tiene saldo pendiente por cancelar o si, por el contrario, está ya se encuentra cancelada, la cual podrá ser verificada en certificación emitida por los extintos ICT-INURBE o la Subdirección de Finanzas y Presupuesto del Ministerio.

**ESTUDIO JURÍDICO VIABLE:** que cumple con todos los requisitos legales para la transferencia del predio.

**ESTUDIO JURÍDICO NO VIABLE:** que no se da cumplimiento a al menos un requisito legal para la transferencia del predio.

**FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE A TRANSFERIR:** se refiere a la manera en que el 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.

**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 es prestada por:

- Una autoridad catastral nacional que regula 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 desarrollan labores operativas relativas a la gestión catastral.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) es 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 mantiene 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), convoca 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:** pueden 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 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 Chiriguana, 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 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.

**GRAVÁMENES:** Carga real o personal que afecta el dominio de un bien inmueble de los extintos ICT-INURBE.

**HEREDERO O LEGATARIO:** Persona que acredite la condición de heredero o legatario de los derechos de un bien inmueble adjudicado por el ICT / INURBE y/o cualquier otra entidad de carácter territorial o adscrita o vinculada a una entidad pública, mediante sentencia judicial 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).*

**LIMITACIONES AL DOMINIO:** Hace referencia tanto a los gravámenes como a las medidas cautelares y todas aquellas limitantes de la transferencia del derecho de dominio de un bien inmueble en consonancia con lo dispuesto en el artículo 793 del Código Civil, que a la letra indica:

"El dominio puede ser limitado de varios modos:

1º. Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición.

2º. Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que le pertenecen a otra.

3º. Por las servidumbres."

**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 notarial. (Ver artículos 1820 y ss. C.C. Ley 1 de 1976).

**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 el trámite notarial. (Ver artículos 1º y 3º de la Ley 54 de 1990 y artículo 2º de la Ley 54 de 1990 modificado por la Ley 979 de 2005).

**MATRIZ DE ALERTAS Y CONTROL:** en virtud de lo establecido en el artículo 1 de la Resolución 0438 de 2018, es un mecanismo "(...) de verificación del seguimiento a la titulación y saneamiento predial de bienes inmuebles de los extintos ICT-INURBE, que presenten alertas especiales por situaciones que ponen en riesgo su ejecución y aplicación (...)"

**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. También se conoce como "folio de matrícula inmobiliaria".

**MEDIDAS CAUTELARES:** "(...) son instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un

derecho que es controvertido en ese mismo proceso. (...), con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. (...)”, de conformidad con lo expresado en la Sentencia C-379-04 Corte Constitucional.

**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.

**NO VIABLE:** que no se da cumplimiento al menos un requisito técnico para la transferencia del predio.

**NÚMERO PREDIAL NACIONAL (NUEVO):** está compuesto por 30 dígitos. Es el vigente y es de obligatorio cumplimiento su inscripción. (Conforme a lo establecido en la página oficial el IGAC

**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.

**OPERADORES CATASTRALES:** son las personas jurídicas, de derecho público o privado, que, mediante contrato 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 operadores catastrales deben cumplir con los requisitos de idoneidad que defina el Gobierno nacional. El IGAC será gestor catastral por excepción, en ausencia de gestores catastrales habilitados.

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) o la entidad que haga sus veces, ejerce 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 promueve su producción y difusión. La información generada por los gestores catastrales en ejercicio de sus funciones debe ser registrada, en los términos y condiciones definidos por la autoridad reguladora, en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), el cual es el instrumento para la gestión de la información catastral y debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con los criterios que

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TECNICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:4.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-11

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 actúan 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 pueden 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 1°. 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 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 2°. 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").

**OBLIGACIÓN HIPOTECARIA (OH):** hace referencia a la obligación crediticia adquirida con los extintos ICT – INURBE, conformada por la localización en 9 dígitos (xx-xxx-xxxx) 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 tratándose de obligaciones adquiridas con el extinto ICT – INURBE.

**PETICIONARIO:** Es aquella persona que realiza la solicitud de transferencia de un inmueble propiedad de los extintos ICT-INURBE.

## **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 más importantes 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.

**RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN:** Acto administrativo mediante el cual los extintos ICT-INURBE y/o cualquier otra entidad de carácter territorial o adscrita o vinculada a una entidad pública, adjudicó una vivienda, un crédito hipotecario.

**TERCEROS COMPRADORES O CESIONARIOS DE NEGOCIOS JURÍDICOS CELEBRADOS CON EL ADJUDICATARIO:** son aquellos terceros que suscribieron contratos de compraventa, contratos de cesión y/o documentos privados con el adjudicatario inicial que versan sobre la venta o cesión de derechos de un inmueble adjudicado por el ICT / INURBE.

**TERCEROS COMPRADORES O CESIONARIOS DE NEGOCIOS JURÍDICOS CELEBRADOS CON TERCEROS:** son aquellos terceros que suscribieron con otros terceros contratos de compraventa, contratos de cesión y/o documentos privados que versan sobre la venta o cesión de derechos de un inmueble adjudicado por el

ICT / INURBE.

**VIABLE:** Que cumple con todos los requisitos técnicos y jurídicos para la transferencia del predio.

**VÍNCULO JURÍDICO:** Documento que prueba la adjudicación, la entrega del inmueble o asignación de un subsidio familiar de vivienda en especie y complementarios, por parte del ICT-INURBE.

### 3. ABREVIATURAS:

**CGTSP:** Coordinador del grupo de titulación y saneamiento predial

**CPACA:** Código de proceso administrativo y de lo contencioso

**GTSP:** Grupo de titulación y saneamiento predial

**ICT:** Instituto de Crédito Territorial

**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

### 4. CONTENIDO

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.

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.

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.

**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.

### **SECCIÓN 2: IDENTIFICADORES DEL INMUEBLE**

**Expediente No:** En este ítem se consigna 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.
- Es una gestión nueva, en este caso 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 distritos, los cuales son: Mompox, 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 NOAPLICA.

**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.

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 Chiriguáná, 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 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.

**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 o 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).

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/Barrio - 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.

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TECNICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:4.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-11

**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.

### 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.

**¿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 transcribete 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.

## 5. CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN	RESPONSABLE
2.0	12/04/2021	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.	Coordinador del GTSP

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TECNICA  
 ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
 Versión:4.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-11

3.0	16/05/2022	<p>Se actualiza el instructivo de viabilidad técnica con el fin de suprimir los siguientes ítems:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>	Coordinador del GTSP
4.0	12/12/2024	<p>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 DET-M-05 V3 del 20/08/2024 del MVCT.</p> <p>Se traen definiciones del procedimiento GPV-P-10</p>	Coordinador del GTSP



---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TECNICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:4.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-11