

## 1. OBJETIVO:

Proporcionar las indicaciones necesarias para realizar el Estudio de Viabilidad Jurídica Artículo 10 del Decreto 554 de 2003 y registrar los resultados en el Formato GPV-F-52 como soporte requerido para continuar con el procedimiento de transferencia de dominio 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,

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

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 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 3 de 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.

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

**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 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 auténtico 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

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

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

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

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.

**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.*

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

*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.

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

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 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").*

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

**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

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

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

#### VERIFICACIÓN PREVIA

El profesional jurídico debe tener como referente el resultado y la información consignada en el formato GPV-F-23 estudio preliminar.

## ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA

Una vez se verifique que la documentación obrante en el expediente está completa y es suficiente, se procede a elaborar el Estudio de Viabilidad Jurídica y se diligencia el formato GPV-F-52 ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA ARTÍCULO 10 DEL DECRETO LEY 554 DE 2003.

Durante la elaboración del estudio, es posible encontrar casos en los que los campos no pueden o deben 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 Jurídica, así:

### SECCIÓN 1: CLASIFICACIÓN ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA

Dentro de la actuación administrativa debe seleccionarse la razón por la cual se procede al estudio:

- Por primera vez: Se elabora una vez se reúne toda la documentación jurídica necesaria para determinar si es viable o no la transferencia del inmueble.
- Por complementación: Cuando de oficio o solicitud de parte se requiere complementar el estudio jurídico que soportará la emisión de cualquiera de los actos administrativos que se emitan en curso de una actuación administrativa.

### SECCIÓN 2: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

En este paso se procede a individualizar el predio objeto de estudio.

**2.1. Ubicación del Inmueble:** Ingresar la información contenida en el numeral 1 del formato de estudio preliminar, cotejándola con la información disponible en el aplicativo ICT- INURBE, en el expediente, en la obligación hipotecaria y en el estudio de viabilidad técnica.

**Expediente No:** Registrar el identificador asignado internamente en el aplicativo ICT- INURBE.

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

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

**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 estará asociado a los documentos que allegue el peticionario.

**Dirección Actual:** Corresponde a la dirección de la nomenclatura domiciliar 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*".

## 2.2. Identificación Jurídica

**No. 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 y libertad o impresión de consulta en la Ventanilla Única de Registro -VUR).

Nota: Si el inmueble en mención no presenta matrícula inmobiliaria de mayor extensión, debe así precisarse en dicho campo, indicando los datos correspondientes en el sistema antiguo, según los títulos de adquisición.

**No. de Matrícula Inmobiliaria Individual (si aplica):** 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 (certificado de tradición y libertad o impresión de consulta en la Ventanilla Única de Registro -VUR).

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

Si el inmueble no se encuentra segregado, es decir, no presenta matrícula individual, precisarlo así en dicho campo.

**Observaciones:** Siempre que se vaya a segregar el inmueble objeto de estudio de una matrícula en mayor extensión, se debe diligenciar el campo de observaciones, informandose de cual folio de mayor extensión se debe efectuar la segregación, previa validación de la información contenida en el estudio de viabilidad técnica.

### **SECCIÓN 3: FORMA DE ADQUISICIÓN DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN:**

Se identifica el título(s) por medio del cual fue adquirido el predio(s) de mayor extensión por parte del ICT. La información para diligenciar debe tomarse de:

- Escrituras públicas de loteo, reloteo, compraventa, promesa de compraventa, dación en pago, donación, entre otras. Cuando éstas reposen en el archivo digital "Domus File" se hará mención a ello en el campo de Folio en el expediente, procediendo a imprimir el extracto o el apartado que sea requerido para el estudio de viabilidad jurídica.
- Actos Administrativos de transferencia entre entidades.
- Folio de matrícula inmobiliaria o impresión de los datos básicos y jurídicos de la Ventanilla Única de Registro - VUR.
- Sentencias judiciales.

**Modo de Adquisición:** Ingresar si se trató de una compraventa, dación en pago, donación, adjudicación mediante sentencia judicial, entre otras.

Nota: Cuando haya mediado transferencia de los inmuebles de una entidad a otra (Extintas ICT- INURBE), debe consignarse la tradición entre estas, citando las resoluciones o actas de entrega correspondientes.

**No. de la Escritura Pública, del Acto Administrativo o Sentencia:** Consignar el número del título de adquisición por parte del ICT del predio de mayor extensión, tipo y número del documento (ya sea, escritura pública, acto administrativo o sentencia), con base en los documentos enunciados en ítem de modo de adquisición.

**Notaría, Entidad o Autoridad Judicial:** Señalar la entidad competente que expide el título de adquisición.

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

**Fecha de la Escritura Pública, Acto Administrativo o Sentencia:** Señalar la fecha en que se expidió el título por medio del cual se adquirió el inmueble.

**Observaciones:** Debe describirse en este campo, cómo el extinto ICT-INURBE llegó a ser titular del dominio del inmueble en mayor extensión.

Además, si existe folio de matrícula segregada debe manifestarse a través de qué acto jurídico se adelantó la respectiva segregación (Loteo, reloteo o reglamento de propiedad horizontal) señalando cuál es el folio de matrícula individual asignado, que será objeto de transferencia.

Se debe mencionar el folio o los folios del expediente físico donde se ubique cada documento o hacer mención a la ruta donde reposa en el archivo digital "Domus File".

#### **SECCIÓN 4: LIMITACIONES AL DOMINIO, GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES O INSCRIPCIÓN DE DEMANDA**

**¿Presenta Limitaciones de Dominio, Gravámenes, Medidas Cautelares o Inscripción de Demanda?:** Revisar la matrícula inmobiliaria y señalar si sobre el inmueble recaen limitaciones al dominio, Gravámenes, Medidas Cautelares o Inscripción de Demanda y marcar en el campo correspondiente con una equis (X). Se pueden encontrar, entre otras, las siguientes:

- Hipotecas de mayor extensión o individuales.
- Condiciones resolutorias.
- Pactos Comisorios.
- Administraciones Anticréticas.
- Prohibición de Enajenación.
- Embargos por Valorización.
- Embargos en procesos judiciales.
- Inscripción de la demanda ver artículo 591 del Código General del Proceso.

En el evento en que se evidencie alguna limitación al dominio, se efectúa el siguiente trámite:

- Si fue constituida siendo parte el ICT: Dar traslado interno al artículo del GTSP o área competente dentro del Ministerio, para que se adelante el trámite de cancelación.
- Si se trata de medidas cautelares: Dar traslado al Grupo de Procesos Judiciales de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio.
- Si la limitación fue constituida por terceros sin ser parte el ICT: Solicitar al

interesado que realice ante la entidad competente el trámite correspondiente.

**Observaciones:** Las que el profesional considere oportunas, relacionadas con esta sección y en especial a la referida a la inscripción de demandas.

## **SECCIÓN 5: IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO**

**Nº de Radicado:** Se debe diligenciar con el radicado con el cual se haya finalizado la entrega de la totalidad de la documentación requerida para el inicio de la actuación administrativa.

**Fecha:** Se debe diligenciar la fecha de radicación de la petición con la cual se haya finalizado la entrega de la totalidad de documentación requerida para el inicio de la actuación administrativa. El formato debe ser (DD/MM/AA).

**Nombres, Apellidos, Tipo de Identificación y No. de Identificación:** Adicione cuantas filas sean necesarias, dependiendo de la cantidad de peticionarios. Recordar que la identificación puede tratarse de la tarjeta de identidad, cédula de ciudadanía, cédula de extranjería, pasaporte, Registro Único Tributario RUT, entre otros.

**Marcar con una equis (X) la condición del(los) solicitante(s) y enunciar si es:** adjudicatario del bien inmueble, heredero, cónyuge o compañero permanente, comprador, cesionario, representante o apoderado, en este último caso, deberá corroborarse que se allegó poder debidamente otorgado, que lo acredite como tal.

Al respecto, se puede verificar la existencia de los siguientes documentos para verificar la condición del peticionario:

Adjudicatario extinto ICT-INURBE:

- Resolución de adjudicación.
- Contrato de arrendamiento con opción de compra.
- Promesa de compraventa por medio del cual el ICT prometió en venta el bien inmueble y el adjudicatario se comprometió a cancelar el valor estipulado.
- Contrato con opción de venta.
- Consulta de adjudicatarios aplicativo ICT-INURBE.
- Formulario de solicitud de aplicación de beneficios conforme a la resolución No. 0643 del 29-10-99 debidamente suscrito.
- Comprobante de consignación del valor liquidado por haberse acogido al programa denominado "El papayazo del milenio" o cuando esta no obre, se verificará la consulta del estado de la obligación hipotecaria en el aplicativo ICT-

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

- INURBE en la pestaña consulta financiera.
- Otros complementarios de los anteriormente citados.

**Heredero o legatario:** Sentencia judicial o escritura pública de sucesión –no requiere trámite de inscripción en el registro-.

**Cónyuge o compañero permanente:** Liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial: Este documento deberá solicitarse cuando se evidencie una posible separación de los cónyuges o compañeros permanentes adjudicatarios –no requiere trámite de inscripción en el registro.

**Terceros compradores o cesionarios de negocios jurídicos celebrados con el adjudicatario:**

- Contrato de Cesión de Derechos.
- Contrato de Compraventa.
- Documentos privados.

**Terceros compradores o cesionarios de negocios jurídicos celebrados con terceros:**

- Contrato de Cesión de Derechos.
- Contrato de Compraventa.
- Documentos privados.

**Representante o apoderado:** Poder debidamente autenticado o con presentación personal en notaria.

**Adjudicatarios de entidades de carácter territorial o adscrito o vinculado a entidades públicas:**

- Convenio.
- Resolución de Adjudicación.
- Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra.
- Promesa de Compraventa.
- Otros.

**Heredero o legatario de adjudicatario de entidades de carácter territorial o adscrito o vinculado a entidades públicas:** Sentencia judicial o escritura pública de sucesión –no requiere trámite de inscripción en el registro.

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

## SECCIÓN 6: ANÁLISIS JURÍDICO

**6.1. Vínculo jurídico:** Verificar la existencia de documentos que permitan probar la adjudicación o entrega del bien inmueble, por parte de los extintos ICT-INURBE o por parte de entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas en desarrollo de convenios suscritos entre los extintos ICT-INURBE y las mencionadas entidades.

Marcar con una equis (X) la opción que corresponda según la documentación que obra en el expediente:

La condición de adjudicatario debe acreditarse con cualquiera de los siguientes documentos:

- Acta de entrega o recibo de vivienda.
- Resolución de Adjudicación.
- Contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito con el ICT.
- Promesa de compraventa suscrito con el ICT.
- Contrato con opción de venta.
- Consulta de Adjudicatario del APLICATIVO ICT-INURBE.
- Certificación de adjudicación expedida por los extintos ICT-INURBE o por entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas en desarrollo de convenios suscritos entre los extintos ICT-INURBE y las mencionadas entidades.
- Escrituras públicas suscritas por los extintos ICT-INURBE o por entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas en las que se evidencie el compromiso por parte del ICT-INURBE de transferir el o los inmuebles y adjudicatarios identificados en la misma escritura o en los documentos con esta protocolizados.
- Datos para liquidación y contabilización de créditos (Formato del ICT).
- Convenio No.: Es el documento suscrito por los extintos ICT-INURBE y entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas, siempre que en el contenido de este se identifique con claridad los adjudicatarios de mismo.

Con los documentos que a continuación se enuncian se podrá complementar el vínculo jurídico, los cuales pueden relacionarse en la casilla de OTROS:

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

- Certificación de paz y salvo.
- Recibos de pago o consignación
- Documentos que hayan generado los extintos ICT-INURBE o estos últimos conentidades territoriales en el marco de un convenio.

En el campo "**Especifique los Datos del Documento seleccionado**", es necesario diligenciar aspectos relevantes del documento enunciado, tales como identificación de las partes que lo suscriben, fecha, número, si se consigna información relacionada con el vínculo jurídico, precio o valor de la obligación hipotecaria entre otros, que estime importantes quien realiza el estudio.

**¿Existe(n) negocio(s) jurídico(s) entre el(los) adjudicatario(s) y tercero(s)?**. Cuando la respuesta sea sí se debe diligenciar el campo de observación indicando:

Si el peticionario suscribió documento alguno con el(los) adjudicatario(s) para adquirir los derechos sobre el bien inmueble, el cual debe contener como mínimo:

- Objeto del contrato (por ejemplo, contrato de compraventa o de cesión de derechos).
- Identificación de las partes que intervienen en el negocio.
- Identificación del inmueble: al menos por su nomenclatura (antigua o actual).
- Valor.
- Los demás requisitos establecidos por la ley para cada negocio jurídico.

En este ítem el profesional debe indicar si el documento cumple con las formalidades legales señaladas en la norma que regule el negocio jurídico.

**¿Existe(n) negocio(s) jurídico(s) entre Terceros compradores o cesionarios de negocios jurídicos celebrados con terceros?** Cuando la respuesta sea sí se debe diligenciar el campo de observación indicando:

Si el peticionario suscribió documento alguno con terceros compradores o cesionarios de negocios jurídicos celebrados con terceros para adquirir los derechos sobre el bien inmueble, el cual debe contener como mínimo:

- Objeto del contrato (por ejemplo, contrato de compraventa o de cesión de derechos).

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

- Identificación de las partes que intervienen en el negocio.
- Identificación del inmueble: al menos por su nomenclatura (antigua o actual).
- Valor.
- Los demás requisitos establecidos por la ley para cada negocio jurídico.

En este ítem el profesional debe indicar si el documento cumple con las formalidades legales señaladas en la norma que regule el negocio jurídico y además se deben relacionar todos los negocios que se suscribieron hasta llegar a la venta que efectuó el adjudicatario.

**¿Fallecieron los adjudicatarios o las personas que celebraron negocios jurídicos frente a los derechos de adjudicación del inmueble?**

Para diligenciar esta casilla se debe verificar que quien (es) ostentaba (n) los derechos de adjudicación del inmueble, hubiese(n) fallecido.

En tal sentido, se debe verificar que obre en el expediente los documentos que permitan probar el parentesco, afinidad o representación con el (los) causante(s), los cuales serán:

- Registro civil de nacimiento de quien(es) haya(n) acreditado su vocación hereditaria respecto de los derechos de adjudicación del causante.
- Registro civil de matrimonio o declaración de la unión marital de hecho.
- Copia de las cédulas de ciudadanía de quienes hayan acreditado su vocación hereditaria, cónyuge o compañero (a) permanente.
- Declaración bajo la gravedad de juramento por parte de quienes hayan acreditado su vocación hereditaria, en la cual manifiestan que no existen otros herederos con igual o mejor derecho, la misma no requiere presentación ante notario en virtud de lo establecido en el decreto 019 de 2012.
- Documento que acredite la celebración de un negocio jurídico respecto a la enajenación de los derechos herenciales, para los casos que aplique

Si no reposan los documentos en el expediente, requerir al peticionario para que los aporte, para definir a quién(es) se realizará la transferencia de dominio del predio.

Nota: Cuando se presenten dudas para determinar la viabilidad de la transferencia del inmueble, el profesional jurídico deberá solicitar la escritura pública o sentencia judicial mediante la cual se liquide la sucesión del causante.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas según sea el caso.

**6.2. 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.

O 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.

Para determinar si la obligación crediticia o hipotecaria se encuentra a paz y salvo o no, se deben realizar las siguientes consultas:

- Verificar si reposa en el expediente o en la OH remitida por archivo central, paz y salvo expedido por los extintos ICT-INURBE.
- Si no existe paz y salvo, se debe realizar la consulta del estado de la obligación hipotecaria en el aplicativo ICT-INURBE en la pestaña consulta financiera e incorporarla en el expediente.

Nota: Cuando se evidencie que en la información de consulta de adjudicatarios no es consistente con la que obra en el expediente o en la consulta financiera, debe solicitarse a la Oficina de Tecnología de la Información y las Comunicaciones - TICS el ajuste correspondiente para que esta sea coincidente.

**Número de la Obligación:** Diligenciar el código y número completo de Obligación Hipotecaria - OH, dato que puede tomarse del Aplicativo ICT-INURBE o del certificado o constancia de paz y salvo que repose en el expediente. De la misma manera debe indicarse el número de obligación hipotecaria cuando esta haya sido adquirida con otras entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas en donde los extintos ICT – INURBE hubiesen adquirido algún compromiso.

---

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

**Estado:** Marcar con una X en la casilla que corresponda, indicando si la obligación hipotecaria tiene saldo pendiente por cancelar o no. Al verificar el estado de la OH, se pueden presentar los siguientes casos:

- La OH no presenta saldo pendiente por cancelar: Marcar con una X esta situación en el campo respectivo, informando la entidad que expidió la certificación y su fecha.
- La OH presenta saldo pendiente por cancelar: Marcar con una X esta situación en el campo respectivo.

Se debe indicar al interesado el valor a cancelar, la fecha límite de pago, número de cuenta y Entidad Bancaria.

Una vez se reciba el soporte de pago, dicho documento debe enviarse a la Subdirección de Finanzas y Presupuesto, con el fin de que se realicen los ajustes o actualizaciones contables a que haya lugar.

**Entidad que emitió el certificado:** Ingresar el nombre de la entidad y el cargo del profesional que emitió la certificación o constancia de paz y salvo.

**Fecha de expedición:** Ingresar la fecha en formato DD/MM/AA en la que se generó.

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

Cuando se trate de compromisos adquiridos por los extintos ICT – INURBE con otras entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas se debe consignar dicha información de forma detallada indicando el nombre del negocio jurídico, las partes y el objeto y cuando corresponda el estado de la obligación, si esta no existe se indicará no aplica.

## SECCIÓN 7. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA

Debe hacerse mención a:

- En la conclusión se debe señalar por parte del profesional la existencia del vínculo jurídico y el estado actual de la obligación hipotecaria.
- Si el inmueble presenta limitaciones de dominio, gravámenes, medidas cautelares o inscripción de demanda.
- Si la propiedad del inmueble objeto de estudio recae en los extintos ICT –

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
 ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
 Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

INURBE.

## SECCIÓN 8. RESULTADO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA

Una vez verificada la información consignada en el formato, marcar con una equis (X) en el campo correspondiente, si el resultado del estudio de viabilidad jurídica es Viable o No Viable, teniendo como referencia la sección 8.

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

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

### 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 realizan actualizaciones atendiendo 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 JURIDICA  
 ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
 Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

3.0	16/05/2022	<p>Se actualiza procedimiento e instructivo de viabilidad jurídica para incluir en la sección 6.1. Escrituras públicas suscritas por los extintos ICT-INURBE o por entidades de carácter territorial o adscritas o vinculadas a entidades públicas en las que se evidencie el compromiso por parte del ICT-INURBE de transferir el o los inmuebles y adjudicatarios identificados en la misma escritura o en los documentos con esta protocolizados y el concepto de paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Así mismo se agrega la sección N°7 en el formato de viabilidad jurídica GPV-F-52 en donde se especifica la información requerida en el estudio de este documento relacionada con el paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones.</p>	Coordinador del GTSP
4.0	11/04/2023	<p>Se actualiza el instructivo de viabilidad jurídica respecto a suprimir los siguientes ítems:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicitud a las ORIP a nivel nacional, para que nos informe si el inmueble objeto de estudio tiene asignado FMI individual, supresión que se efectúa teniendo en cuenta que dentro del estudio de viabilidad técnica que se elabora se georeferencia el inmueble y se identifica a cual FMI de mayor extensión pertenece y si de este se segregó el inmueble objeto de estudio para transferencia.</li> <li>2. Suprimir el ítem, 7 respecto al certificado de paz y salvo por concepto de impuesto predial, teniendo en cuenta que esta obligación recae en cabeza de las personas que ostenten los derechos de adjudicación sobre el inmueble, en virtud de los derechos económicos adquiridos.</li> <li>3. Se suprime el ítem 8 estudio CONSITITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA respecto del requisito establecido para determinar la viabilidad de la constitución del patrimonio de familia, debido que para determinar su vencimiento solo es necesario verificar la fecha en que quedó en firme la resolución administrativa de</li> </ol>	Coordinador del GTSP

INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD JURIDICA  
 ARTICULO 10 DEL DECRETO 554 DE 2003  
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA  
 Versión:5.0 Fecha: 12/12/2024 Código: GPV-I-12

		<p>transferencia del inmueble en que se ordenó su constitución y la fecha de validación del no registro del acto administrativo ante la ORIP.</p> <p>4. Se suprime la revisión del estudio jurídico indicada en el item 8, 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 jurídica para la transferencia del inmueble objeto de estudio.</p> <p>Lo anterior, teniendo en cuenta que la transferencia del derecho de dominio se realiza en el estado que se encuentra el inmueble y en cumplimiento de la obligación a cargo del extinto Instituto de Crédito Territorial – ICT / INURBE y que recayó en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en virtud de la subrogación legal de los derechos y obligaciones de los extintos ICT – INURBE.</p>	
5.0	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> <p>Se actualiza en la sección 6 Análisis Jurídico los criterios para establecer a quien se realiza la transferencia cuando los adjudicatarios o las personas que celebraron negocios jurídicos con el inmueble objeto de transferencia fallecieron. Se actualiza formato asociado GPV-F-52</p>	Coordinador del GTSP