



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL DECRETO MUNICIPAL 188 DEL 25 DE JULIO DE 2021 Y SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA LOS TRAMITES Y SERVICIOS PARA LA GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA"

El Alcalde de Armenia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, especialmente conferidas por el artículo 79 de la ley 1955 de 2019, el decreto 148 de 2020, la resolución IGAC 201 de 2021, el decreto municipal 212 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, dispone que son fines del estado "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (...)"

Que los artículos 84 y 113 de la Constitución Política de 1991, establecen que las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para el ejercicio de un derecho o actividad y que los órganos del Estado tienen como obligación colaborar armónicamente para la realización de sus fines.

Que el artículo 365 de la Constitución Política de Colombia, dispone "Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios. Si por razones de soberanía o de interés social, el Estado, mediante ley aprobada por la mayoría de los miembros de una y otra cámara, por iniciativa del Gobierno decide reservarse determinadas actividades estratégicas o servicios públicos, deberá indemnizar previa y plenamente a las personas que, en virtud de dicha ley, queden privadas del ejercicio de una actividad lícita".

Que la disposición contenida en el artículo 209 de la Constitución Política de 1991 determina que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que las disposiciones contenidas en la Ley 489 de 1998, tienen como finalidad regular el ejercicio de la función administrativa, la cual se debe desarrollar conforme a los principios de buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia.

Que los trámites y procedimientos administrativos de la administración pública se encuentran sujetos a lo dispuesto en la Ley 962 de 2005 "Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos".

Que los Capítulos I, II y III del Título II, de la Ley 1437 2011 sustituidos por la Ley 1755 de 2015, establecieron las reglas generales y especiales del derecho de petición ante autoridades y las reglas del derecho de petición ante organizaciones e instituciones privadas.

Que el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, estableció que las autoridades tienen el deber de informar al público sobre los proyectos específicos de regulación, con la finalidad de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas, señalando un plazo para la presentación de observaciones para finalmente adoptar autónomamente la decisión que sirva al interés general.



DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Que los trámites catastrales dentro del proceso de conservación catastral, se encuentran regulados técnicamente por la Resolución número 1149 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

Que el Decreto Ley 019 de 2012, establece en su artículo 1° como objetivo general: "(...) *suprimir o reformar los trámites, procedimientos y regulaciones innecesarios existentes en la Administración Pública, con el fin de facilitar la actividad de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades, contribuir a la eficiencia y eficacia de éstas y desarrollar los principios constitucionales que la rigen*".

Que la Ley 1682 de 2013 y sus normas reglamentarias, establecen el procedimiento para la elaboración de avalúos comerciales y la actualización de cabida y linderos para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte.

Que la Resolución 643 de 2018 derogada parcialmente por la Resolución IGAC 388 del 13 de abril de 2020, estableció las especificaciones técnicas generales para los levantamientos topográficos o planimétricos para los casos puntuales y así como el contenido de las actas de colindancia a que hacen referencia los artículos 2.2.2.1.1, 2.2.2.2.15 y 2.2.2.2.19 del Decreto 148 de 2020.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 determina: "*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.*"

Que el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1983 de 2019, determina que cualquier municipio podrá contratar a cualquier gestor catastral o ser habilitado como gestor de manera independiente, previo cumplimiento

de las condiciones y requisitos establecidos en el presente decreto, previendo lo siguiente: "*Los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda*".

Que el artículo 2.2.2.5.6 Ibidem, dispone que las entidades territoriales que no estén habilitadas podrán contratar a un gestor catastral para la prestación del servicio público en su territorio y que el gestor catastral contratado deberá asegurar la prestación integral del servicio, es decir, incluyendo las actividades de formación, actualización y conservación, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, de conformidad con la regulación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Que la Ley 1995 de 2019, establece la obligatoriedad de la presentación de pruebas para la solicitud de revisión del avalúo catastral y fija el término de la autoridad catastral para resolver la solicitud.

Que la Resolución Conjunta 11344 del 2020 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- y 1101 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC-, estableció los lineamientos para adelantar los procedimientos para la actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, y el certificado plano predial catastral especial para la inclusión del dato de área en el folio de matrícula inmobiliaria.

Que mediante Resolución Conjunta SNR 04218 IGAC 499 del 28 de mayo de 2020, se adoptó el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL, en la última versión aprobada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), como estándar para la interoperabilidad de la información del catastro y registro, de conformidad con lo publicado en el repositorio de modelos dispuestos por el IGAC, el cual debe ser tenido en cuenta en los procesos que se desarrollen por el catastro tradicional y por el catastro multipropósito.



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Que el artículo 1.º del Decreto 148 de 2020 modificatorio del Decreto 1170 de 2015, determina en el artículo 2.2.2.1.1 las definiciones, señalando que el catastro es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

Que el artículo 2.2.2.1.5. del anterior decreto, establece: *"Intervinientes en la gestión catastral. Para efectos del servicio público de gestión catastral, son sujetos intervinientes los siguientes: (...) 3. Los gestores catastrales: Son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares de la gestión catastral. Así mismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019."*

Que la Ley 2080 de 2021, modificó el artículo 5º de la Ley 1437 de 2011, estableciendo el derecho de todas las personas a "[...] Presentar peticiones en cualquiera de sus modalidades, verbalmente, o por escrito, o por cualquier otro medio idóneo y sin necesidad de apoderado, así como a obtener información oportuna y orientación acerca de los requisitos que las disposiciones vigentes exijan para tal efecto. Las anteriores actuaciones podrán ser adelantadas o promovidas por cualquier medio tecnológico o electrónico disponible en la entidad o integradas en medios de acceso unificado a la administración pública, aún por fuera de las horas y días de atención al público [...] 9. A relacionarse con las autoridades por cualquier medio tecnológico o electrónico disponible en la entidad o integrados en medios de acceso unificado a la administración pública. 10. Identificarse ante las autoridades a través de medios de autenticación digital [...]".

Que, sobre el uso de medios electrónicos, la mencionada Ley 2080 de 2021 modificó el artículo 54 de la Ley 1437 de 2011, señalando el derecho de todas las personas a actuar ante las autoridades, utilizando para ello medios electrónicos, contemplando el Régimen General de Protección de Datos Personales.

Que los trámites y solicitudes dispuestos en el presente decreto se encontrarán sujetos a las disposiciones legales y la reglamentación técnica vigente o las normas que la sustituyan, adicen o complementen.

Que a través de Resolución IGAC 201 del 31 de marzo de 2021, en los términos del artículo 79 de la ley 1955 de 2019 y de los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020, se habilitó al municipio de Armenia como gestor catastral en su jurisdicción.

Que mediante Decreto Municipal 187 "Por medio del cual se adopta en lo competente la Resolución 201 del 31 de marzo de 2021 del IGAC y se dictan otras disposiciones", el Municipio asumió la competencia de gestión catastral.

Que la Resolución N° 201 de 2021 del IGAC, contempló en su artículo 3, las obligaciones del Municipio como gestor catastral, entre las cuales se encuentra la de "(...) Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral (...)".

Que mediante Decreto Municipal No. 188 del 25 de Julio de 2021 se establecieron los requisitos para los trámites y servicios de la gestión catastral en el Municipio; sin embargo, mediante la Resolución IGAC 1149 del 19 de Agosto de 2021, se actualizó la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito, derogándose la Resolución 070 del 04 de febrero de 2011, ocasionando cambios sustanciales en el decreto municipal, lo que conlleva a que sea derogado y se adopten los lineamientos de la precitada resolución.

Que por medio del presente acto administrativo se pretende reglamentar los requisitos para los trámites y servicios de la gestión catastral en el municipio de Armenia.

Que en mérito de lo expuesto, se

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

DECRETA:

ARTÍCULO 1. DERÓGUESE el Decreto Municipal No. 188 del 25 de julio de 2021, por las razones expuestas.

ARTÍCULO 2. OBJETO. El presente decreto tiene como finalidad reglamentar los requisitos de los trámites y solicitudes del catastro multipropósito del municipio de Armenia-Quindío.

ARTÍCULO 3. SUJETOS. Todo propietario o poseedor u ocupante (persona natural o jurídica) de un inmueble o de construcción en predio ajeno, inscrito en la base de datos del catastro multipropósito, según el trámite que corresponda, podrá acudir ante el Gestor Catastral del Municipio, por medio de los diferentes canales habilitados para radicar solicitudes, directamente o a través de apoderado, para solicitar los trámites contemplados en el presente decreto.

Igualmente, están legitimados para adelantar los trámites y solicitudes aquí establecidos, el heredero o el cónyuge o compañero(a) permanente superviviente, la autoridad judicial o administrativa y los auxiliares de la justicia para el ejercicio de sus funciones.

PARÁGRAFO 1.º - Se entiende por propietario aquella persona con la potestad sobre un bien inmueble para gozar y disponer de él (C.C., art. 669).

PARÁGRAFO 2.º - Se entiende por poseedor aquella persona que tiene el ánimo de señor y dueño sobre un predio (C.C., art. 762).

PARÁGRAFO 3.º - Se entiende por ocupantes, aquellas personas naturales o jurídicas asentadas dentro de un terreno baldío, el cual puede contar o no con construcciones y/o edificaciones (Resolución IGAC 388 de 2020).

PARÁGRAFO 4.º - Los procedimientos del catastro multipropósito de actualización de linderos con efectos registrales, rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales, establecido en el artículo 2.2.2.2.16 del Decreto 148 de 2020, reglamentado por la Resolución Conjunta IGAC 1101 y 11344 de 2020, podrán iniciarse única y exclusivamente de oficio por el Gestor Catastral o por el titular del derecho real de dominio y sus apoderados y por entidades públicas que con ocasión de sus funciones administren la propiedad de inmuebles propios o ajenos.

PARÁGRAFO 5.º - En el trámite de autoestimación del avalúo catastral, deberá estar suscrita por todos los propietarios o poseedores del predio o sus apoderados o representantes legales, con presentación personal ante Notario, Juez, oficina judicial o Cónsul.

ARTÍCULO 4.º MEDIOS DE PRUEBA DE LA CALIDAD DE LOS SUJETOS.

Conforme a la calidad del sujeto legitimado para solicitar un trámite y/o servicio ante el Gestor Catastral, se deberá acreditar, lo siguiente:

- a. **DEL DERECHO DE DOMINIO.** La propiedad se prueba con la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. (Artículo 756 del Código Civil).

El Gestor Catastral verificará la propiedad y la información jurídica del predio a través de la Ventanilla Única de Registro (VUR). En consecuencia, no se exigirá al interesado certificado de tradición y libertad para demostrar la calidad de propietario del predio (parágrafo del artículo 9 del Decreto Ley N° 0019 de 2012) sin perjuicio que la persona lo pueda aportar.

- b. **DE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.** La existencia y representación legal de las personas jurídicas se acreditará a través del certificado expedido por la respectiva autoridad. Este documento debe ser presentado con una fecha de expedición por la Cámara



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

de Comercio correspondiente, no mayor a un (1) mes o treinta días calendario al momento de radicarse la solicitud.

El Gestor Catastral verificará en el Registro Único Empresarial o Social (RUES) en los casos que así lo determine la normatividad vigente, sin perjuicio que el usuario los pueda aportar.

- c. **DE LA POSESIÓN Y OCUPACIÓN.** Los poseedores u ocupantes identificados en los procesos catastrales se inscribirán en la base catastral mediante cualquier medio probatorio conforme a lo dispuesto en el Código Civil y en el Código General del Proceso o las normas que lo modifiquen, complementen o adicionen. Así mismo, se tendrá en cuenta las escrituras públicas que contengan declaración de posesión regular ante Notaría Pública y su correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble, (Ley 1183 de 2008).
- d. **DE LA CALIDAD DE HEREDERO O CÓNYUGE SUPÉRSTITE.** La calidad de heredero o cónyuge supérstite se acreditará con fotocopia legible del registro de defunción del propietario o poseedor acompañada de fotocopia del registro civil de nacimiento que acredite la calidad de heredero de acuerdo con los órdenes sucesorales (artículo 1046 y ss. del Código Civil), fotocopia legible del registro civil de matrimonio que acredite la calidad de cónyuge o con los documentos que acrediten tal calidad como compañero(a) permanente supérstite, de conformidad con lo dispuesto en la normativa legal colombiana.
- e. **DE LOS AUXILIARES DE JUSTICIA.** Se acreditará con la presentación del auto de nombramiento de la autoridad judicial en la cual indique su vinculación al inmueble de interés y la información requerida para el proceso.
- f. **DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS.** Se deberá aportar copia legible del acto administrativo de nombramiento del representante legal o quien tenga la facultad de disposición sobre el bien inmueble junto con el acta de posesión, así como fotocopia legible del documento de identidad.
- g. **LOS APODERADOS.** El interesado podrá confiar la gestión de los trámites y solicitudes que requiera ante el Gestor Catastral a otra persona, a través de apoderado. Podrá otorgar poder general mediante escritura pública o poder especial mediante documento privado dirigido al Gestor Catastral, especificando claramente el objeto de la solicitud o trámite que requiere, sin tachones ni enmendaduras.

En los poderes generales, se deberá presentar certificación original de la Notaría que contenga la vigencia del poder general, con fecha no superior a 30 días calendario.

En los poderes especiales, los asuntos e inmuebles deberán estar determinados y claramente identificados. En este caso quien lo otorga sea persona natural o jurídica (propietario, poseedor u ocupante) deberá realizar presentación personal del poder ante Notario, Juez, oficina judicial o Cónsul.
Conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 o la ley que la modifique, sustituya o adicione, sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados para la presentación de recursos administrativos.
- h. **EL FIDUCIARIO.** La calidad de fiduciario se acreditará con copia de la escritura pública debidamente registrada, por medio de la cual se haya constituido fiducia y/o la propiedad fiduciaria.
- i. **EL LOCATARIO EN EL LEASING HABITACIONAL.** Deberá presentarse copia del contrato de LEASIGN, junto con los documentos de identidad de las partes que lo suscriben, para adelantar el trámite y/o servicio de que se trate.

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

PARÁGRAFO. En caso que la solicitud se realice por persona jurídica, el representante legal debe acreditar la calidad en la que actúa. Para el caso de Iglesias, entidades financieras, colegios y representantes de la propiedad horizontal, deberán aportar el documento que evidencie su representación, emitido por la autoridad competente.

ARTÍCULO 5. AUTORIZACIONES. Cuando una persona realice una solicitud mediante autorización, se requiere del escrito por medio del cual se le concede la potestad o facultad para radicar el trámite o notificarse de un acto administrativo. Dicho escrito deberá contener lo establecido en el artículo 1 de la ley 1755 de 2015.

Cuando el solicitante sea persona natural se requerirá copia del documento de identidad de la persona que lo autoriza. En caso de persona jurídica se verificará en el certificado de existencia y representación legal o del documento que haga sus veces expedido por la autoridad competente.

PARÁGRAFO: En caso que la autorización haya sido otorgada, únicamente para efectos de notificación de un acto administrativo, toda actuación y/o manifestación adicional se entenderá rechazada.

ARTÍCULO 6. REQUISITOS ESPECIALES PARA LOS DIFERENTES TRÁMITES. Además de los requisitos establecidos en los artículos 2 al 4 del presente decreto, para cada trámite y servicio relacionados en los siguientes artículos, deberán allegarse estos requisitos, según corresponda:

- a. **Títulos de dominio:** Escritura pública, acto administrativo o sentencia debidamente registrada, acompañado de las modificaciones, aclaraciones y correcciones con sus respectivos anexos, si los hay.
- b. **Acreditación de los hechos de posesión u ocupación:** entre los medios probatorios se pueden presentar: Promesa de compraventa, declaración y pago de impuesto predial, declaración juramentada, certificación expedida por la junta de acción comunal, recibo de pago servicios públicos domiciliarios (acueducto, energía o gas) a nombre del poseedor u ocupante, entre otros medios de prueba. Así mismo, se tendrá en cuenta las escrituras públicas que contengan declaración de posesión regular ante notario público y su correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble (Ley 1183 de 2008).
- c. **Reglamento de propiedad horizontal:** Mediante escritura pública, así como sus reformas, modificaciones, aclaraciones y corrección de los títulos con sus respectivos anexos, si los hay.
- d. **Levantamientos planimétricos y topográficos:** En caso que para el trámite se especifique como requisito levantamiento planimétrico o topográfico, se debe garantizar: La inclusión de la descripción técnica de los linderos del predio, la precisión del área y los mojones debidamente identificados, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

La medición controlada del levantamiento, así como la obtención de los puntos base y levantamiento topográfico, deben cumplir con los requisitos, especificaciones y criterios establecidos en la resolución 643 del 30 de mayo de 2018 expedida por el IGAC o la norma que lo modifique, adicione, aclare o sustituya, según el equipo utilizado.

El levantamiento debe estar referido al sistema de referencia y sistema de proyección de la base catastral vigente. Para el momento de expedición del presente Decreto, sistema de referencia MAGNA-SIRGAS y los siguientes sistemas de proyección:

Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde**DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

Para predios localizados en la zona rural EPSG:3115, MAGNA-SIRGAS / Colombia West zone.

Para predios localizados en la zona urbana al sistema coordenado cartesiano local para el municipio de Armenia.

Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de Mercator
Elipsoide	GRS80
Origen: Latitud	4,532325
Origen: Longitud	-75,6734891666667
Falso Este	1155824,666
Falso Norte	993,087,465
Unidades	Metros
Factor de escala	1

Las magnitudes de superficie expresadas en el Sistema Internacional de Unidades (SI); la cabida o área para predios en suelo urbano se expresan en metros cuadrados (m²) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresada en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m²) sin aproximación; linderos y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro.

A continuación, se listan los trámites y requisitos catastrales establecidos:

MUTACIÓN/ TIPO	TRÁMITE	REQUISITOS
Primera	Cambio de nombre	1. Entre poseedores u ocupantes estará sujeto al estudio de los documentos aportados por el solicitante que permitan acreditar los hechos de posesión u ocupación.
Segunda	Desenglobe y englobes en No Propiedad Horizontal.	1. Copia legible del título de dominio. 2. Plano topográfico para predios mayores a quinientos (500) metros cuadrados. 3. Para el caso de desenglobes de desarrollos urbanísticos y zonas de cesión deberá aportar adicionalmente, Plano de Urbanismo en medio magnético, formato DWG, ligado al marco de referencia vigente.
	Desenglobes y englobes de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal – Reforma P.H.	1. Copia legible del título de dominio. 2. Copia legible del reglamento de propiedad horizontal. 3. El propietario deberá aportar en archivo Excel la relación de las unidades prediales a desenglobar con el coeficiente y relación de los números del folio de matrícula inmobiliaria correspondientes, para la consulta a la Ventanilla Única de Registro-VUR. 4. Copia legible de escritura de reforma de la propiedad horizontal (si aplica). 5. Plano de localización, en formato DWG, ligado al marco de referencia vigente, el cual debe contener la planta de cubiertas con el número de pisos, aislamientos, alinderamiento del lote y debe tener solo dos niveles, uno con el lote y el otro con los polígonos de construcción en una sola línea, o copia del plano aprobado con la licencia por parte de la curaduría que contenga los niveles citados.
	Rectificación de área de terreno	1. Copia legible del título de dominio. Para predios urbanos con área de terreno superior a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales desde una (1) hectárea, se debe adjuntar el plano topográfico de acuerdo con las especificaciones técnicas definidas en el presente artículo.
Tercera	Incorporación de construcción	1. Para predios en no propiedad horizontal, cumplir con los requisitos generales establecidos en los artículos 2 al 4 del presente acto administrativo. 2. Para el caso de predios en propiedad horizontal, adicional a cumplir con los requisitos generales establecidos en los artículos 2 al 4 del presente acto administrativo, anexas copia legible del reglamento de propiedad horizontal.
	Incorporación de construcción en predio ajeno	1. Cualquier medio probatorio, que acredite la propiedad sobre la construcción. 2. Plano con ubicación aproximada de la construcción que contenga la nomenclatura vial y domiciliaria, número de pisos de la construcción y uno o varios sitios de referencia que permita su localización.
	Modificación de Uso y destino	1. Para cambios en el uso de la construcción o en el destino económico de un predio, adjuntar prueba, tales como: contrato de arrendamiento, recibos de servicios públicos o fotografías con la fecha de toma (mes y año) marcadas en la misma foto, o con la fecha de la toma relacionada de manera clara en la

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

		solicitud)				
Cuarta	Autoestimación del avalúo catastral.	<p>Los propietarios, poseedores u ocupantes presentarán su autoestimación y suministrarán la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nombre e identificación del solicitante. Ubicación y dirección del predio o nombre si es rural, número predial, matrícula inmobiliaria. Área del terreno, área de construcción y/o edificación, y autoestimación del avalúo del terreno y de las edificaciones, discriminando las condiciones especiales del terreno y construcciones. La declaración se presentará personalmente con exhibición del documento de identidad, o en su defecto, por intermedio de apoderado o representante legal, o enviándola previa autenticación de la firma ante Notario, conforme a lo establecido en el artículo 36 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC. Se podrán presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas y otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio. <p>Los cambios físicos podrán comprobarse por medio de escritura pública que indique la agregación o segregación de áreas o certificados sobre nuevas construcciones, demoliciones o deterioros emitidos por la autoridad competente.</p> <p>La valorización se podrá demostrar mediante certificaciones de la autoridad que haya adelantado la obra correspondiente.</p> <p>Los cambios de uso mediante certificados emitidos por la autoridad competente o entidades como Cámara de Comercio, entre otras.</p>				
Quinta	Incorporación de predios o edificaciones omitidos no asociados a un predio matriz	<p>Copia legible del título de dominio. Plano con ubicación aproximada que contenga la nomenclatura vial y domiciliaria, número de pisos de la construcción y uno o varios sitios de referencia que permita su localización.</p> <ol style="list-style-type: none"> Para predios con área menor a 500 m2, se debe adjuntar planos donde se identifique el predio o predios objeto de inscripción, así como la identificación de construcciones en ellos incluidas, nomenclatura vial y domiciliaria, número de pisos de la construcción y uno o varios sitios de referencia que permita su localización. La información se debe entregar impresa a escala y/o en formato digital, en formato dwg, debidamente acotada, con sus respectivos cuadros de áreas. Para predios con área mayor a 500 m2, se debe adjuntar el plano topográfico, amarrado a coordenadas oficiales, junto con los respectivos cuadros de coordenadas donde se muestren cada uno de los vértices que delimitan los lotes y cuadro de áreas, además deberá plasmar la identificación de matrícula de quien realice el levantamiento topográfico. <p>Carteras de campo cuando el levantamiento topográfico sea realizado con estación total o datos RINEX si el levantamiento es con sistema GPS.</p>				
Rectificaciones	Corrección en la inscripción catastral por errores en los documentos catastrales	<ol style="list-style-type: none"> Copia legible del título de dominio. Número del folio de matrícula inmobiliaria, para la consulta a la Ventanilla Única de Registro-VUR. 				
	Cancelación de la inscripción catastral	<ol style="list-style-type: none"> Copia legible del título de dominio. Identificador predial de los predios a verificar Orden judicial o certificado de la autoridad competente en caso de catástrofe natural. 				
Revisión de avalúo catastral	Revisión de avalúo catastral	<ol style="list-style-type: none"> Las solicitudes de revisión de los avalúos deben presentarse por escrito con precisión de la(s) vigencia(s) objeto de petición, acompañada de las pruebas que justifiquen su solicitud, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, escrituras públicas y las demás que el usuario considere pertinentes. Cuando el predio objeto de la petición, requiera mutaciones en el aspecto físico y/o jurídico, estas se deben radicar antes del trámite de revisión de avalúo. Lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC. Los siguientes medios probatorios deben cumplir con las siguientes especificaciones mínimas que permitan demostrar que el avalúo catastral no corresponde con la realidad física del predio: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Medio probatorio</th> <th>Especificaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fotografías del predio objeto de revisión</td> <td>Fotografías con la fecha de toma (mes y año) marcadas en la misma foto, o con la fecha de la toma relacionada de manera clara en la</td> </tr> </tbody> </table>	Medio probatorio	Especificaciones	Fotografías del predio objeto de revisión	Fotografías con la fecha de toma (mes y año) marcadas en la misma foto, o con la fecha de la toma relacionada de manera clara en la
Medio probatorio	Especificaciones					
Fotografías del predio objeto de revisión	Fotografías con la fecha de toma (mes y año) marcadas en la misma foto, o con la fecha de la toma relacionada de manera clara en la					



NIT: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

			<p>solicitud, en las que se identifiquen las variaciones en cuanto a las características físicas del predio que fueron consideradas para la estimación del avalúo catastral y que no corresponden a la realidad (se debe adjuntar fotos de: fachada en la cual se observe el número de pisos, y la placa de nomenclatura , Área social donde se puedan observar los acabados principales, muros y pisos, baño y cocina en las que se observe el enchape y mobiliarlo).</p>
		<p>Fotografías de ofertas o predios comparables</p>	<p>Las fotografías deben tener la fecha de la toma (mes y año) marcadas en la misma foto en la que se muestren la fachada, entorno, placa del predio (nomenclatura), anuncio de la oferta, y si es posible fotos internas.</p>
		<p>Ofertas de mercado de predios comparables</p>	<p>Si adjunta datos de mercado para ser considerados en la revisión, estos deben cumplir con los lineamientos establecidos por la norma para estudios de mercado según lo dispuesto en los artículos 1º, 10º y 11º de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC o la norma que la modifique, sustituya o reemplace.</p> <p>Cuando se efectúa método de comparación o de mercado en un avalúo comercial, las ofertas o transacciones recientes deben corresponder a bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo y deben cumplir estos requisitos:</p> <p>1. Las ofertas se deben poder georreferenciar, deben tener dirección o coordenadas. 2. Deben tener relacionada claramente la fuente de la oferta 3. Debe tener un número de contacto con el que se puedan verificar los datos de la oferta. En el caso de que sean tomadas de internet deben relacionarse el código de la oferta, el portal web del que se tomó, fecha de la consulta y una imagen de la fachada o de las fotos disponibles en el portal.</p> <p>El estudio del mercado debe corresponder a la vigencia objeto de solicitud.</p>
		<p>Concepto de otras entidades por afectaciones al predio</p>	<p>En caso de que el predio tenga algún tipo de afectación, se debe adjuntar un concepto técnico por alguna de las entidades para cada caso.</p>
		<p>Avalúos Comerciales</p>	<p>Si es un avalúo el que se presenta como prueba, debe cumplir con los requerimientos de la norma para el mismo:</p> <p>- Decreto Nacional 422 del año 2000 (art 1º) en lo que se refiere a los contenidos mínimos de un avalúo, con los soportes económicos que demuestren de donde el avaluador tomo valor final propuesto.</p> <p>- Artículos 1,10 y 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC o la norma que la modifique, sustituya o reemplace, en cuanto al método de comparación o de mercado.</p> <p>- Artículos 8 de la resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC o la norma que la modifique, sustituya o reemplace.</p> <p>- De igual manera, de acuerdo con la ley 1673 de 2013, cuando por norma se exija a los avaluadores probar su calidad como tal, se deberá presentar el registro abierto de avaluadores (RAA).</p> <p>Aplicarán las normas anteriormente mencionadas o aquellas que las modifiquen o sustituyan</p>
		<p>Ejercicio residual</p>	<p>Cuando se trate de lotes o predios especiales, podrá presentar ejercicio residual.</p>

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

		de conformidad en lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, adicionalmente deberá adjuntar el estudio de mercado del producto inmobiliario propuesto. Aplicarán las normas anteriormente mencionadas o aquellas que las modifiquen o sustituyan.
--	--	--

PARÁGRAFO: Para los trámites de tercera categoría relacionados en la tabla antecedente, se requerirá el aporte de la copia de la licencia de construcción y/o reconocimiento de construcción de la edificación, con la constancia de ejecutoria y copia de los planos aprobados por curaduría – de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, el decreto 1077 de 2012, Ley 1801 de 2016, Ley 1797 de 2016 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 7. ° PROCEDIMIENTOS CATASTRALES CON EFECTOS REGISTRALES DEL DECRETO 148 DE 2020. Además de los requisitos generales establecidos en los artículos 2 al 4 del presente Decreto, cuando el trámite se inicie a solicitud del titular del derecho real de dominio o de entidades públicas que con ocasión de sus funciones administren la propiedad de inmuebles propios o ajenos, esta deberá presentarse conforme a la Resolución IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020 o la norma que la modifique, adicione, aclare o sustituya, de la siguiente manera:

TRÁMITE	REQUISITOS
Actualización de linderos con efectos registrales. Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales.	<ol style="list-style-type: none"> 1. La petición debe contener de forma clara y precisa el objeto de la misma, hechos en que se funda, dirección de correspondencia y/o correo electrónico. 2. Información que permita identificar los colindantes del predio con nombres y apellidos o razón social, número de identificación, dirección de notificación y en caso de que el solicitante cuente con el número telefónico y/o móvil y correo electrónico. 3. Aportar levantamientos planimétricos y/o topográficos y/o actas de colindancias, y/o estudios de títulos, cuando las entidades públicas dentro de sus procesos misionales los hayan elaborado, los cuales deberán ajustarse a las especificaciones técnicas vigentes expedidas por el IGAC. 4. De manera facultativa, cuando el propietario cuente con estudios de títulos, estos podrán ser aportados. 5. Para certificación de remanentes de predios matrices, el solicitante deberá aportar el plano de localización del predio matriz en medio magnético georreferenciado y editable realizado a través de métodos directos y/o indirectos, en donde se ubique cada una de las ventas realizadas que cuenten con folio de matrícula independiente especificando áreas y colindantes, así como el área y colindantes del remanente. Al momento de la radicación se confrontará con la base predial (gráfica alfanumérica) cada una de las segregaciones y si alguna no se encuentra incorporada, se deberá radicar trámite para desenglobe, y posterior certificación del área y linderos remanente. 6. La solicitud para los procedimientos de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales y actualización de linderos con efectos registrales, debe ser acompañada por una certificación de la entidad administradora de la propiedad de dicho bien con la precisión del lindero del bien de uso público, con los requisitos previstos en la Resolución IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020 para el plano predial en el procedimiento de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula.



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

	<p>7. Títulos de dominio (escritura pública, acto administrativo o sentencia) debidamente registrados del predio objeto de solicitud en donde se identifiquen el área y linderos del predio matriz, así como los predios segregados si existen.</p> <p>8. Para predios urbanos superiores a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales desde una (1) hectárea, se deberá aportar el levantamiento planimétrico en medio magnético, georreferenciado y editable, realizado por profesionales competentes o certificados de acuerdo con lo definido por la normatividad vigente, llevado a cabo a través de métodos directos y/o indirectos, el cual debe incluir la descripción técnica de los linderos del predio, su área y mojones debidamente identificados, de acuerdo con los parámetros y especificaciones técnicas vigentes establecidas por la máxima autoridad catastral, con la plena identificación técnica y jurídica del predio y sus colindantes.</p> <p>9. Para predios urbanos con área inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales con área inferior a una (1) hectárea el solicitante podrá aportar el levantamiento planimétrico siempre que cumpla con las especificaciones técnicas.</p>
<p>Expedición del certificado catastral con plano predial para la inclusión del campo de área y o linderos en los Folios de Matricula Inmobiliaria</p>	<p>La solicitud podrá presentarse por parte de uno de los titulares del derecho, en representación de los demás que ostenten dicha calidad, adjuntando el respectivo poder.</p>

PARÁGRAFO 1. Los levantamientos planimétricos o topográficos requeridos para los procedimientos del catastro multipropósito con efectos registrales del Decreto 148 de 2020 son los especificados en el artículo 6 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Los trámites para la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de áreas y/o linderos mediante escrituras aclaratorias, se realizan de acuerdo con lo establecido por la Resolución IGAC 1101 y Resolución SNR 11344 de 2020 o la norma que la modifique, sustituya o reemplace.

ARTÍCULO 8. ° OTRAS SOLICITUDES. Adicional a los anteriores trámites, el Gestor Catastral en el marco de su competencia, atiende las siguientes solicitudes, para lo cual, además de los requisitos generales establecidos en los artículos 3 a 5 del presente decreto, se requiere lo siguiente:

SOLICITUD	REQUISITOS
<p>Certificación catastral</p>	<p>El certificado catastral es el documento que contiene la información del aspecto físico, jurídico y económico de los predios inscritos en la base de datos catastral. Comprende información referente a: propietario o poseedor, cédula catastral, avalúo (s), áreas de terreno y construcción, entre otros.</p> <p>Este certificado solo se le expedirá a quien esté legitimado para solicitar la información, conforme a lo establecido en los artículos 3° al 5° del presente decreto.</p>
<p>Certificado de inscripción en el censo catastral.</p>	<p>En dicho documento el Gestor Catastral certifica si se encuentran inmuebles o mejoras inscritas en la base de datos catastral a nombre de una persona natural o jurídica.</p> <p>El usuario podrá obtener la certificación de inscripción catastral a través de los medios dispuestos por el Gestor Catastral para tal fin.</p> <p>Este certificado solo se le expedirá a quien esté legitimado para solicitar la información, conforme a lo establecido en los artículos 3° al 5° del presente decreto.</p>

DECRETO No. 254 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

ARTÍCULO 9. ° RECURSOS. La presentación de los recursos deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 76 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Los recursos de reposición, reposición y subsidiario de apelación y de apelación interpuesto directamente, conforme al inciso segundo del artículo 76 del CPACA, deberán presentarse ante el funcionario que dictó la decisión objeto de impugnación.

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso. De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Las instancias y competencias en el proceso de conservación catastral se tramitarán conforme a lo establecido en el TITULO IV de la Resolución IGAC 1149 de 2021, o las normas que la modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 10. ° DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN ADICIONAL. El Gestor Catastral podrá solicitar la documentación e información adicional que considere necesaria para adoptar la decisión de fondo en los trámites descritos en este Decreto. Para tal efecto se dará aplicación al artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1. ° de la Ley 1755 de 2015.

ARTÍCULO 11. ° ESTAMPILLA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 literal b de la ordenanza número 0005 del 04 de abril de 2005, para la expedición de los certificados de que trata el presente decreto se requiere que el solicitante allegue la estampilla PROHOSPITAL SAN JUAN DE DIOS que deberá adherirse y anularse en el respectivo documento.

Parágrafo 1. La tarifa de la estampilla PROHOSPITAL SAN JUAN DE DIOS será la establecida para la vigencia 2021, en el artículo segundo del decreto departamental 675 del 28 de diciembre de 2020, y su incremento para las posteriores vigencias se hará por la Gobernación del Departamento del Quindío de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la ordenanza 0005 del 04 de abril de 2005, modificada por el artículo 1 de la ordenanza 0030 del 28 de noviembre de 2005 y el artículo 6 de la ordenanza 0005 del 04 de abril de 2005.

ARTÍCULO 12. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. Este Decreto rige a partir de su publicación y deroga expresamente el Decreto 188 de 2021.

Dado en Armenia, a los veintidós (22) de septiembre de 2021.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ MANUEL RIOS MORALES
Alcalde

Revisó: Cindy Lorena Gallego Arévalo – Subsecretaria de Catastro
Yeison Andrés Pérez Lotero – Secretario de Hacienda.
Diana Patricia Loaiza Sánchez – Profesional Especializado – Departamento Administrativo Jurídico.
Lina María Mesa Moncada – Directora Departamento Administrativo Jurídico.
VB. Despacho Alcalde.