

RESOLUCIÓN METROPOLITANA Nro.

“Por medio de la cual se establecen los requisitos necesarios, para las actuaciones administrativas catastrales, trámites y servicios catastrales que se adelanten o sean prestados por la Subdirección de Planeación - Equipo de Gestión Catastral del Área Metropolitana del Valle de Aburrá”.

EL SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por la Ley 14 de 1983, la Ley 1625 de 2013, el Artículo 79 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, modificado por el Artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto Reglamentario 148 de 2020, la Resolución Nro. 1149 de 2021 expedida por el IGAC, la Resolución IGAC 800 de 15 de septiembre de 2020 y el Acuerdo Metropolitano 10 del 6 de junio de 2023, en consonancia con las demás disposiciones legales que regulen este acto, y

CONSIDERANDO QUE

1. 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.
2. 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.
3. Las disposiciones contenidas en la Ley 489 de 1998 *“Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones”*, 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, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia.
4. 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”*, la cual establece en su Artículo 1° que: *“(…) Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de*

otras autoridades”.

5. El Decreto Ley 19 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, 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”* y fortalecer, entre otros, los principios de buena fe, confianza legítima, transparencia y moralidad.
6. Los Capítulos I, II y III del Título II, de la Ley 1437 de 2011 *“Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, fueron sustituidos por la Ley 1755 de 2015 *“Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, estableciendo las reglas generales y especiales del derecho de petición ante autoridades y las reglas del derecho de petición ante organizaciones e instituciones privadas.
7. La Ley 2080 de 2021 *“Por medio de la cual se reforma el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y se dictan otras disposiciones en materia de descongestión en los procesos que se tramitan ante la jurisdicción”*, modificó el Artículo 5, estableciendo el derecho de todas las personas a:
 - 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.
 - b) 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.
 - c) Identificarse ante las autoridades a través de medios de autenticación digital. (...)
8. 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.
9. El Artículo 79 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019, modificado por el Artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia potencia mundial*

de la vida”, establece que la gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

10. El Artículo 2.2.2.5.5 del Decreto Nacional 1983 de 2019 “*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un Capítulo al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*”, determina que:

Los gestores catastrales prestarán el servicio público de gestión catastral en su ámbito territorial de competencias, directamente o mediante - la contratación de operadores catastrales.

El ámbito territorial de competencias de los gestores catastrales para la prestación del servicio, cuando se trate de municipios o distritos, corresponderá como mínimo al territorio de la respectiva entidad territorial. Cada municipio podrá tener, en principio, un solo gestor catastral durante un período determinado (...)

En el caso de esquemas asociativos territoriales o departamentos habilitados como gestores catastrales, su ámbito de competencias corresponderá como mínimo al área de las entidades territoriales que defina el esquema asociativo o el departamento en la solicitud de habilitación.

11. El citado artículo prevé que “*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*”.
12. El Artículo 1º del Decreto 148 de 2020 “*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*”, modificó el Artículo 2.2.2.1.1 sobre 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.
13. La Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá por Acuerdo No. 26 de diciembre 13 de 2019, autorizó al señor director de la entidad para gestionar ante el Instituto Geográfico Agustín

Codazzi la habilitación como gestor catastral en armonía de la Ley 1955 de 2019 y los Decretos Nacionales 1983 de 2019 y 148 del 2020; siendo habilitada mediante la Resolución 800 del 2020.

14. La Subdirección de Planeación del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en consideración a la naturaleza de las funciones que legalmente le han sido asignadas y al desarrollo de la actividad catastral, efectúa varios procedimientos en los que se requiere información de los propietarios, poseedores e interesados.
15. El director del Área Metropolitana del Valle de Aburrá mediante el acuerdo Metropolitano 10 del 6 de junio de 2023, artículo décimo (párrafo) delegó la función de gestión catastral en el Subdirector de Planeación para prestar el servicio público catastral en los municipios de Barbosa, Bello, Copacabana, Girardota y La Estrella.
16. Los trámites catastrales dentro del proceso de conservación catastral, se encuentran regulados técnicamente por la Resolución 1149 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi *“Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito”*.
17. La Ley 1682 de 2013 *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”*, modificada por la Ley 1882 de 2018 *“Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la Ley de Infraestructura y se dictan otras disposiciones”*, 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.
18. La Resolución 643 de 2018 *“Por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales”*, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estableció las especificaciones técnicas generales para los levantamientos topográficos o planimétricos para los casos puntuales.
19. La Resolución 388 del 13 de abril de 2020, *“Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito”*, derogó parcialmente la Resolución 643 de 2018 *“Por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales”*, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi estableció las especificaciones técnicas generales para los levantamientos topográficos o planimétricos para los casos puntuales y estableció el contenido de las actas de colindancia a que hace referencia los artículos 2.2.2.1.1, 2.2.2.2.15 y 2.2.2.2.19 del Decreto 148 de 2020.

20. La Ley 1995 de 2019 *“Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial”*, 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 dicha solicitud.
21. La Resolución Conjunta No. 11344 de la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- y 1101 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC- del 2020 *“Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias”*, 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 y a su vez, en su Artículo 44, deroga de manera expresa las Resoluciones Conjuntas SNR 1732 e IGAC 221 de 2018 y SNR 5204 e IGAC 479 de 2019, y las demás disposiciones que le sean contrarias, las que a su vez y en su momento habían derogado la Instrucción Administrativa Conjunta 01/11 IGAC-SNR DE 2010 y la Instrucción Administrativa 01 del 24 de enero de 2018.
22. 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.
23. De acuerdo al Artículo 3 de la Resolución 800 del 15 de septiembre de 2020, por el cual se determina las Obligaciones del Gestor Catastral habilitado, en su numeral 1 indica: *“expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral”*.
24. La presente resolución tiene como finalidad informar a los usuarios interesados en adelantar los trámites catastrales ante la Subdirección de Planeación Equipo de Gestión Catastral del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA), los requisitos mínimos que deben ser acreditados para cada uno de los trámites establecidos por la autoridad catastral.
25. En cumplimiento de lo establecido en el numeral octavo del Artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, que determinó 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. El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, como gestor catastral en la prestación del servicio público catastral, publicó por cinco (5) días hábiles el proyecto de resolución, desde el 13 de octubre de 2023

hasta el 20 de octubre de la misma anualidad, en la página WEB, publicación respecto de la cual no se presentaron comentarios.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. OBJETO. La presente resolución tiene como finalidad establecer los requisitos necesarios para los trámites, servicios y solicitudes catastrales que se gestionan ante el Gestor Catastral, Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

ARTÍCULO 2. SUJETOS. Todo propietario, poseedor o quien acredite un interés legítimo sobre un predio, podrá acudir a través de los canales de atención al usuario que determine el Área metropolitana del Valle de Aburrá para la prestación del servicio público de Gestión, directamente o a través de apoderado (legalmente constituido), para solicitar los trámites y/o servicios contemplados en la presente resolución.

PARÁGRAFO 1: Están legitimados para solicitar información sobre su predio el propietario (C.C., art. 669), poseedor inscrito (C.C., art. 762), ocupante reconocido (Resolución IGAC 388 de 2020), el heredero, cónyuge y/o compañero(a) permanente supérstite, apoderado, tercero autorizado, la autoridad administrativa y judicial dentro de sus facultades misionales, así como los auxiliares de justicia para el ejercicio de sus funciones, este último previa presentación del auto o acreditación judicial que indique la vinculación al inmueble de interés y la información requerida para el proceso.

PARÁGRAFO 2: Los Procedimientos Catastrales con Efectos Registrales - PCER, establecidos 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 a petición de parte por el titular del derecho real de dominio y/o sus apoderados y por entidades públicas que con ocasión de sus funciones administren la propiedad de inmuebles propios o ajenos.

ARTÍCULO 3. 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 (párrafo del artículo 9 del Decreto Ley 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. 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 adicione.
- d) **DE LA CALIDAD DE HEREDERO O CÓNYUGE SUPÉRSTITE.** La calidad de heredero o cónyuge supérstite se acreditará con fotocopia legible del Registro Civil 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 compañero(a) permanente supérstite.
- 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 del representante legal.
- g) **DE 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.

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 y jurídica (propietario, poseedor u ocupante). 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.

PARÁGRAFO: 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 4. REQUISITOS GENERALES. Toda petición que se presente ante el Gestor Catastral Área Metropolitana del Valle de Aburrá debe contener como requisitos mínimos, de acuerdo con el artículo 16 de la

Ley 1437 de 2011 sustituido por el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique, sustituya o complemente, la siguiente información:

- i. La designación de la autoridad a la que se dirige.
- ii. Los nombres y apellidos completos del solicitante y/o apoderado con indicación de su documento de identidad y de la dirección donde recibirá correspondencia. El solicitante podrá agregar el correo electrónico, autorizando expresamente su notificación electrónica.
- iii. El objeto de la petición, el cual debe ser claro y preciso en el trámite que requiere realizar.
- iv. Las razones en las que fundamenta su petición.
- v. La relación de los documentos que desee presentar para iniciar el trámite.
- vi. La firma del solicitante.

La petición deberá realizarse a través de comunicación verbal, escrita, transferencia de datos, mecanismos tecnológicos para la consulta e intercambio en línea de la información catastral o cualquier otro canal de atención destinado para la recepción de solicitudes de trámites implementado por el Gestor Catastral Área Metropolitana del Valle de Aburrá – AMVA. En caso de presentarse peticiones incompletas, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el Artículo 1 de Ley 1755 de 2011.

El peticionario podrá realizar su petición a través del formulario que gratuitamente suministra el AMVA y su estudio, análisis y decisión de fondo sobre la documentación presentada, estará a cargo de la dependencia competente.

PARÁGRAFO: los documentos podrán ser aportados en medio físicos o medios magnéticos en formatos acorde al tipo de trámite a realizar (pdf, jpg, dwg, shp, xlsx) u otros formatos que tecnológicamente, legal y convencionalmente se implementen.

ARTÍCULO 5. REQUISITOS ESPECIALES DE LOS TRÁMITES: Para todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físicos, jurídicos o económicos de los predios, además de los requisitos generales establecidos mediante esta resolución, se deberán aportar los siguientes documentos referentes a cada trámite o servicio según corresponda:

- 1) **Títulos de dominio:** Escritura pública, acto administrativo o sentencia debidamente registrado, acompañado de las modificaciones, aclaraciones y correcciones con sus respectivos anexos, si los hay.
- 2) **Acreditación de los hechos de posesión u ocupación:** Entre los medios probatorios se pueden presentar: Contrato de compraventa o carta-venta, declaraciones extra-juicio, certificación expedida por la junta de acción comunal, recibo de pago servicios públicos domiciliarios (acueducto y/o Energía y/o Gas) a nombre del poseedor u ocupante, entre otros medios de prueba.
- 3) **Reglamento de propiedad horizontal – R.P.H:** Escritura Pública de constitución de R.P.H, así como sus reformas, modificaciones, aclaraciones y corrección de los títulos con sus respectivos anexos, si

las hay; acta de nombramiento del administrador(a) en caso de existir.

ARTÍCULO 6. MUTACIONES DE PRIMERA - CAMBIO DE PROPIETARIO, POSEEDOR U OCUPANTE:

Entre poseedores u ocupantes estará sujeto al estudio de los documentos aportados por el solicitante que permitan acreditar los hechos de posesión u ocupación y la verificación de la cadena de posesión u ocupación. En los casos que se trate transferencia parcial, se deberá verificar la situación física del inmueble o fracción de éste objeto de la transferencia.

Para los cambios de propietario se deberá aportar información del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, para la consulta a través de la Ventanilla Única de Registro-VUR.

En ambos casos se deberá aportar fotocopia del documento de identificación del titular del derecho a inscribir.

PARÁGRAFO: No son objeto de inscripción catastral los derechos hereditarios ni los derechos accionarios y/o cuotas sociales.

ARTÍCULO 7. MUTACIONES DE SEGUNDA CLASE - AGREGACIÓN O SEGREGACIÓN:

1. Copia de los títulos de que trata el Artículo 5 de la presente resolución en la que conste la agregación y/o segregación y/o venta parcial o documento de la venta privada mediante la cual ejerce la posesión u ocupación del inmueble.
2. Información de los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente, para la consulta a través de la Ventanilla Única de Registro-VUR.
3. Fotocopia del documento de identificación del titular del derecho y del solicitante cuando este es diferente al titular.
4. Presentar plano en caso de existir.
5. Planos protocolizados en escrituras, en caso de existir.

PARÁGRAFO: Para el caso de desglobes de desarrollos urbanísticos y zonas de cesión deberá aportar adicionalmente, Plano de Urbanismo en medio magnético (formato dwg) ligado al marco de referencia vigente.

ARTÍCULO 8. MUTACIONES DE SEGUNDA CLASE – INCORPORACIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD:

1. Copia de la Escritura Pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal.
2. El solicitante deberá aportar archivo con la relación de las unidades prediales a desglobar con el coeficiente y los números del folio de matrícula inmobiliaria correspondientes, para la consulta a través de la Ventanilla Única de Registro-VUR.
3. Copia legible de las reformas del reglamento de propiedad horizontal (si aplica).
4. 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, alindramiento 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.

ARTÍCULO 9. MUTACIONES DE TERCERA CLASE – INCORPORACIÓN O DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIÓN:

1. Copia del reglamento de propiedad horizontal (predios en Propiedad Horizontal - PH).
2. Copia del plano aprobado con la licencia expedida por la Curaduría o Planeación Municipal.
3. 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, alindramiento 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.
4. Registro fotográfico de las construcciones donde se identifique la estructura, fachada y acabados principales.
5. Certificado de la Secretaría competente en el respectivo municipio, en la que conste la eliminación o cancelación de la construcción y se indique a partir de qué fecha esta no existe.

ARTÍCULO 10. MUTACIONES DE TERCERA CLASE – CAMBIO DE DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:

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 solicitud.
2. Aportar certificado expedido por planeación municipal donde conste la normativa de POT, PBOT o EOT que cambió el destino económico, y la fecha a partir de la cual opera dicho cambio

ARTÍCULO 11. MUTACIONES DE CUARTA CLASE - AUTOESTIMACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL.

La solicitud se deberá presentar conforme a lo establecido en el Artículo 36 y siguientes de la Resolución 1149 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC o la norma que la modifique o sustituya. Para esto, los propietarios, poseedores u ocupantes presentarán su autoestimación y suministrarán la siguiente información:

1. Solicitud por escrito para trámite catastral.
2. Nombre e identificación del solicitante acreditando su calidad (propietario, poseedor u ocupante).
3. Indicación de la ubicación y dirección del predio o nombre si es rural, número predial, matrícula inmobiliaria.
4. Especificar área del terreno, área de construcción y/o edificación, y autoestimación del avalúo total del predio, discriminando las condiciones especiales del terreno y construcciones.
5. Se podrán presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas y otros documentos que

- demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio.
6. Debe radicarse entre el primero (1) de enero y antes del treinta (30) de junio del año en curso.
 7. Las pruebas que fundamenten su solicitud y la estimación por cambios físicos, valorización o cambios de uso indicando claramente el valor correspondiente a la autoestimación.

PARÁGRAFO 1: Los cambios físicos podrán comprobarse por medio de escritura pública que indique la agregación o segregación de áreas, por contratos, o certificados del Alcalde Municipal sobre nuevas construcciones, demoliciones o deterioros. La valorización se podrá demostrar mediante certificaciones del Alcalde Municipal o de la autoridad que haya adelantado la obra correspondiente. Los cambios de uso mediante certificados de entidades financieras o del Alcalde Municipal o de la Cámara de Comercio.

PARÁGRAFO 2: En el caso de que se aporte como prueba el avalúo comercial del inmueble, este debe ser realizado por Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA y certificar la competencia en la categoría acorde al inmueble objeto de valoración.

PARÁGRAFO 3: El trámite de autoestimación del avalúo catastral, deberá estar suscrito por todos los propietarios o poseedores del predio o sus apoderados o representantes legales.

ARTÍCULO 12. MUTACIONES DE CUARTA CLASE - REVISIÓN DE AVALÚO.

La solicitud se deberá presentar conforme a lo establecido en el Artículo 33 y siguientes de la Resolución 1149 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC o la norma que la modifique o sustituya. Para esto, los propietarios, poseedores u ocupantes presentarán su petición teniendo en cuenta lo siguiente:

1. 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 demuestren que el avalúo catastral no se ajusta al mercado inmobiliario y que justifiquen su solicitud, tales como por ejemplo: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas y las demás que el usuario considere pertinentes.
2. Cuando al 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.

PARÁGRAFO: En el caso de que se aporte como prueba el avalúo comercial del inmueble, este debe ser realizado por Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA y certificar la competencia en la categoría acorde al inmueble objeto de valoración.

ARTÍCULO 13. MUTACIONES DE QUINTA CLASE - INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN PREDIO AJENO (INFORMALIDAD):

1. Aportar lo establecido en el numeral 2 del Artículo 5 de la presente resolución.
2. Plano con ubicación aproximada de la construcción y uno o varios sitios de referencia que permita su

localización. Así mismo, relación de las construcciones colindantes donde se indique la nomenclatura vial y domiciliaria y el número de pisos de la construcción que se solicita inscribir.

3. Registro fotográfico de las construcciones donde se identifique la construcción y sus colindantes con sus respectivas direcciones. Adicionalmente, fotografías de la fachada y los acabados principales de la construcción.

ARTÍCULO 14. MUTACIONES DE QUINTA CLASE - INCORPORACIÓN DE PREDIOS O EDIFICACIONES OMITIDOS.

1. Copia legible del título de dominio.
2. 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 Autocad (dwg), debidamente acotada, con sus respectivos cuadros de áreas.
3. 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.

ARTÍCULO 15. RECTIFICACIÓN - CORRECCIÓN EN LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL

1. Copia legible del título de dominio.
2. Número de folio de matrícula inmobiliaria, para la consulta a través de la Ventanilla Única de Registro-VUR.

ARTÍCULO 16. RECTIFICACIÓN - TERRENO

1. Copia legible del título de dominio.
2. En caso de que el predio tenga un área mayor a 500 m² o se encuentre localizado en la zona rural, se debe adjuntar el plano topográfico de acuerdo con las especificaciones técnicas.

ARTÍCULO 17. RECTIFICACIÓN - CONSTRUCCIONES

Para las correcciones en las áreas de las construcciones o en su clasificación de uso se debe adjuntar pruebas, tales como: escrituras públicas, 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 solicitud.

ARTÍCULO 18. RECTIFICACIÓN - CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL

1. Copia legible del título de dominio.
2. Identificador predial de los predios a verificar
3. Certificado de la Secretaría competente en el respectivo municipio, en la que conste la eliminación o cancelación de la construcción y se indique a partir de qué fecha esta no existe.

ARTÍCULO 19. PROCEDIMIENTOS CATASTRALES CON EFECTOS REGISTRALES. Además de los requisitos generales establecidos de la presente resolución, 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:

1. Solicitud presentada por los titulares del derecho real de dominio directamente o por conducto de apoderado o representante legal en el caso de persona jurídica o entidades de derecho público que administren la propiedad de bienes propios o ajenos, éstas últimas solo respecto de los procesos de actualización de linderos y rectificación de área por imprecisa determinación, mediante formulario específico que gratuitamente suministra el AMVA.
2. Copia de la Cédula de Ciudadanía de los titulares del derecho real de dominio si son personas naturales o certificado de existencia y representación legal de ser personas jurídicas.
3. Si se actúa mediante apoderado deberá aportarse el correspondiente poder general otorgado mediante escritura pública o, poder especial debidamente otorgado con la facultad expresa de adelantar el proceso ante el AMVA como Gestor Catastral competente.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. De manera facultativa, cuando el propietario cuente con estudios de títulos, estos podrán ser aportados.
8. 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 desglobe, y posterior certificación del área y linderos remanente.
9. 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 existieren, la de inicio de la tradición, las de ventas parciales registradas en el certificado de libertad y tradición y el último título traslativo de dominio.

10. 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.
11. 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 de manera facultativa el levantamiento planimétrico siempre que cumpla con las especificaciones técnicas.
12. Información de los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente, para la consulta a través de la Ventanilla Única de Registro-VUR.

PARÁGRAFO: Cuando se trata de predios en común y proindiviso deben firmar la solicitud todos los copropietarios, a excepción de tratarse de trámite para hacer uso de la liquidación de la comunidad en concordancia con el artículo 2334 del código civil, 626 del CGP y la Sentencia C-791 del 2006, en cuyo caso basta con la solicitud y firma de al menos uno o el comunero que haya promovido la acción de liquidación de la comunidad, acreditando dicha calidad.

Para el caso de la expedición del certificado catastral con plano predial para la inclusión del campo de área y/o linderos en los Folios de Matrícula Inmobiliaria, la solicitud podrá presentarse por parte de uno de los titulares del derecho real de dominio, en representación de los demás que ostenten dicha calidad, adjuntando el respectivo poder, poseedor, sus herederos, o entidades públicas que administren la propiedad del bien inmueble.

ARTÍCULO 20. CERTIFICADOS CATASTRALES:

Corresponden a los documentos que acreditan la inscripción de la información catastral.

- **CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL SIN FINES NOTARIALES Y/O REGISTRALES.**

Documento por medio del cual el gestor catastral certifica la inscripción de un predio o construcción en predio ajeno con fines catastrales, debidamente georreferenciado y que contiene el croquis del predio e incluye la nomenclatura vial y domiciliaria en la zona urbana y el nombre en la zona rural, su identificación, las áreas de terreno y construcción, las coordenadas planas ligadas a la red geodésica oficial (Magna Sirgas) y la fecha de expedición.



- **CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL LEY 1561 DE 2012**

Documento por medio del cual el gestor catastral competente certifica la inscripción de un predio, acorde con el folio de matrícula inmobiliaria, este debe contener: la localización del inmueble, su cabida, sus linderos con las respectivas medidas, el nombre completo e identificación de los colindantes, la destinación económica, la vigencia de la información, la dirección o el nombre con el que se conoce el inmueble rural en la región.

- **FICHA PREDIAL**

Documento por medio del cual el gestor catastral competente certifica la inscripción de un predio en la base de datos catastral.

- **CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL**

Documento por medio del cual el gestor catastral competente certifica el avalúo catastral de un predio para determinado periodo.

EXPEDICIÓN DE PLANOS, PLANCHAS y DOCUMENTOS.

Para la expedición de los documentos anteriormente definidos, a excepción del certificado de avalúo, deberán acreditarse los siguientes requisitos:

1. Solicitud formal verbal o escrita directamente del interesado legal o por interpuesta persona quien deberá presentar la autorización o poder escrito del propietario o poseedor, lo mismo aplica para el caso del representante legal de persona jurídica, acreditando la legitimación en la causa o la razón y/o derecho que le asiste, a no ser que se trate de información general y pública no protegida por el derecho a la intimidad de los titulares del derecho o a la reserva descrita en el Artículo 24 de la Ley 1437 de 2011.
2. Fotocopia de la cédula del propietario o poseedor si se trata de una persona natural, si es persona jurídica certificado de existencia y representación legal.

PARÁGRAFO 1: Cuando en cualquiera de los documentos catastrales que se pretenda expedir, se incluyan datos sensibles de acuerdo con las disposiciones de protección de datos personales y los criterios para la reserva y confidencialidad de la información por cuestiones de defensa y seguridad nacional en atención a la normatividad vigente tales como nombres de los titulares de dominio, poseedores u ocupantes, y/o avalúos de las construcciones ligadas al titular, se requerirá que la petición sea realizada por el propietario, poseedor u ocupante o quien haya sido autorizado por éstos.

PARÁGRAFO 2: Cuando la información se relacione con un inmueble dentro de un proceso judicial, el interesado legitimado dentro del proceso diferente al titular del dominio, deberá aportar con la solicitud, que



para este caso deberá ser escrita, el auto o requerimiento judicial donde se exija dicha información.

ARTÍCULO 21. MODALIDADES DE LAS SOLICITUDES Y/O TRÁMITES. Los trámites referidos en la presente resolución tendrán las siguientes modalidades:

- **VENTANILLA FÍSICA:** Modalidad de presentación de los trámites de catastro en la que se realiza la radicación mediante la entrega física de los documentos asociados a éste. Puede realizarse a través de las ventanillas ubicadas en los municipios de la gestoría catastral del Área Metropolitana del Valle de Aburrá o en las instalaciones de esta entidad en la taquilla de atención al usuario dispuesta para trámites catastrales.
- **VENTANILLA VIRTUAL:** Modalidad de presentación de los trámites de catastro en la que se realiza la radicación mediante el intercambio de información con el uso de las Tecnologías de la Información y Comunicación-TIC para apoyar y optimizar los procesos que soportan los trámites.
- **VENTANILLA ÚNICA DEL CONSTRUCTOR:** Modalidad alterna en la presentación de los trámites de catastro asociados a la cadena de procesos de los proyectos inmobiliarios. Esta modalidad de atención de los trámites establece una ruta de gestión enfocada en la racionalización, simplificación, automatización y virtualización, de los insumos requeridos para su solución, así como las actividades y tiempos de atención de estos.

Esta modalidad de trámite se ofrece como un servicio que simplifica la cadena de procesos y subprocesos asociados a la gestión catastral fortaleciendo la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para la solución eficiente de sus peticiones en el menor tiempo posible con la utilización de todos los mecanismos digitales disponibles.

Los trámites que se incluyen en esta modalidad son los siguientes:

- Mutaciones de Segunda Clase – Englobe
- Mutaciones de Segunda Clase – Segregación
- Mutaciones de Segunda Clase – Inscripción de Propiedad Horizontal (PH)
- Mutaciones de Tercera Clase – Construcción

Los costos asociados a la atención de esta modalidad de trámites estarán a cargo de los solicitantes de acuerdo a las tarifas que se indiquen por parte del Gestor Catastral.

Adicionalmente a los requisitos establecidos en la presente Resolución, para esta modalidad de trámite se debe tener en cuenta las siguientes etapas:

- Formulario virtual mediante el cual se radica la solicitud.
- Formulario de carga de cada uno de los requisitos asociados al trámite
- Formato digital de presentación de cada uno de los requisitos asociados al trámite.
- Botón de pago del servicio

- Formulario de comunicaciones electrónica con el solicitante.
- Mecanismo de firma electrónica
- Notificación electrónica

ARTÍCULO 22. COSTOS. Los trámites y servicios referidos en la presente resolución tendrán un costo de acuerdo a lo establecido en la resolución que para tal fin determine el Gestor Catastral Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

ARTÍCULO 23. DEROGATORIA. La presente resolución deroga todas las normas anteriores emitidas por la misma entidad, que le sean contrarias, y de forma expresa deroga la Resolución Metropolitana Nro. 00-000136 de 2021.

ARTÍCULO 24. PUBLICACIÓN. En cumplimiento del deber consignado en el artículo 65 del CPACA, se Ordena, la publicación de la presente resolución en la página Web y en los medios de difusión oficial del Gestor Catastral Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la fijación en lugar visible de nuestras sedes y de fácil acceso al público

ARTÍCULO 25. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir del día siguiente al de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, a los veintiséis (26) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023)



RAUL HERNANDO CANO JARAMILLO
Líder (E) Gestión Catastral
Firmado el 26/10/2023
Aprobó

Proyectado por: JOHANA HENAO BEDOYA (CONTRATISTA)