

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HABITAT	ACTA DE REUNIÓN	FECHA 20/05/2025
		CÓDIGO PM02-FO299
		VERSIÓN 4

FECHA: 26/11/25 HORA INICIO: 8:00 a.m. HORA FIN: 9:00 a.m

MODALIDAD: Presencial ☐ Virtual ☒ Mixta ☐

LUGAR: Plataforma: Team

ASUNTO: Desenglobe catastral de Propiedades Horizontales

ENTIDAD RESPONSABLE: Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAG-.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:

ENTIDADES PARTICIPANTES: CCB, IGAG, SDHT, Constructores.

ASISTENTES:

(VER ÚLTIMA HOJA)

ORDEN DEL DÍA:

1. Operadores catastrales
2. Regulación trámites catastrales
3. Trámites catastrales
4. Dirección encargada de los trámites catastrales
5. Rangos de tolerancia
6. Desenglobe catastral
7. Certificado catastral.

DESARROLLO:

Operadores catastrales

En la charla se trata sobre la importancia de identificar al operador catastral correcto para radicar trámites y evitar retrasos. Se explica que un operador es una persona que apoya la labor del gestor catastral en una labor específica y se da un ejemplo de cómo buscar al gestor catastral en la página web del IGAC.

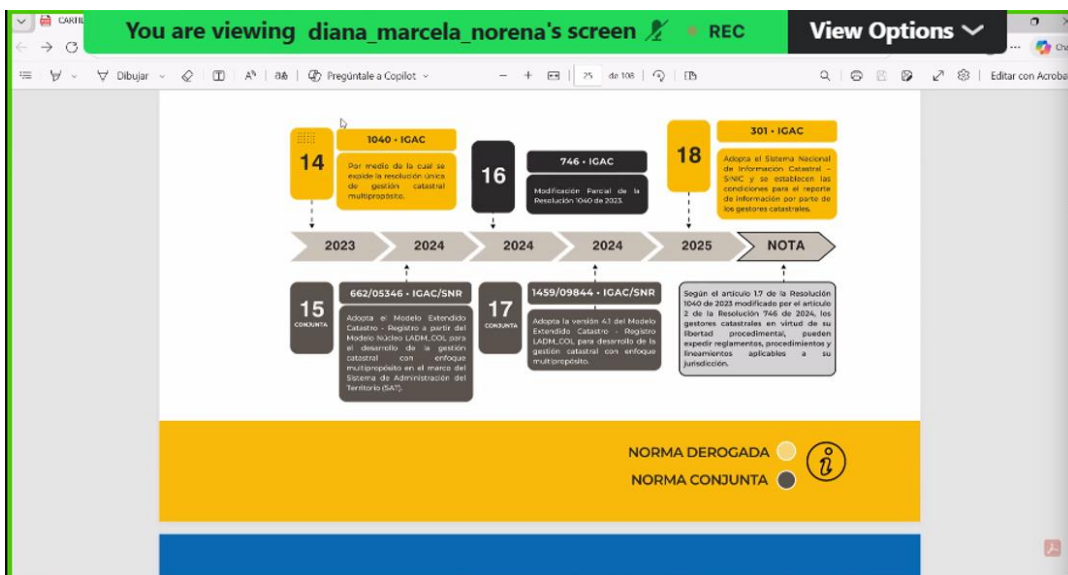
- Es fundamental identificar al operador catastral correcto para radicar trámites y evitar retrasos.
- Se puede buscar al gestor catastral en la página web del IGAC, utilizando el link proporcionado.
- Se recomienda utilizar la URL proporcionada para buscar al gestor catastral y radicar trámites de manera efectiva.

	<h1>ACTA DE REUNIÓN</h1>	FECHA 20/05/2025
		CÓDIGO PM02-FO299
		VERSIÓN 4

Se explica que la inspección, vigilancia y control de los gestores catastrales es responsabilidad de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), y que el IGAC es el encargado de ejecutar los trámites catastrales a través de sus direcciones territoriales.

Regulación trámites catastrales

Se menciona la resolución 1040 de 2023, modificada por la resolución 746 de 2024, que regula los trámites catastrales.



Se resuelven dudas sobre la normativa y los trámites catastrales y sobre la forma de levantar un levantamiento topográfico y geoposicionar predios.

Se explica que la resolución 1040 absorbió la resolución 388, que establecía los requisitos técnicos para la entrega de cartografía y topografía. Se mencionan los tipos de mutaciones y trámites catastrales, incluyendo cambios de propietario, divisiones, construcciones, autovalúos y rectificaciones.

Trámites catastrales

Se explican los trámites catastrales, incluyendo rectificaciones, complementaciones, cancelaciones y modificaciones de la inscripción catastral. Igualmente, se explica que los procedimientos catastrales con efectos registrales requieren la modificación del título y del folio de matrícula inmobiliaria. Se menciona que, las resoluciones conjuntas son necesarias para los efectos registrales a los trámites catastrales.

	<h1>ACTA DE REUNIÓN</h1>	FECHA 20/05/2025
		CÓDIGO PM02-FO299
		VERSIÓN 4

La funcionaria del IGAG habla sobre la importancia de entender la historia y el proceso de registro de la propiedad en Colombia. Se explica que, los primeros registros se hacían a mano y no eran precisos, lo que generó discrepancias entre el área registrada y la realidad física del predio. Para aclarar estas inconsistencias, se mencionan los trámites catastrales con efectos registrales, que permiten sanear la propiedad y actualizar los linderos y el área de un predio.

Se mencionan tres tipos de trámites:

- Actualización de linderos
- Rectificación del área por imprecisa determinación
- Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes

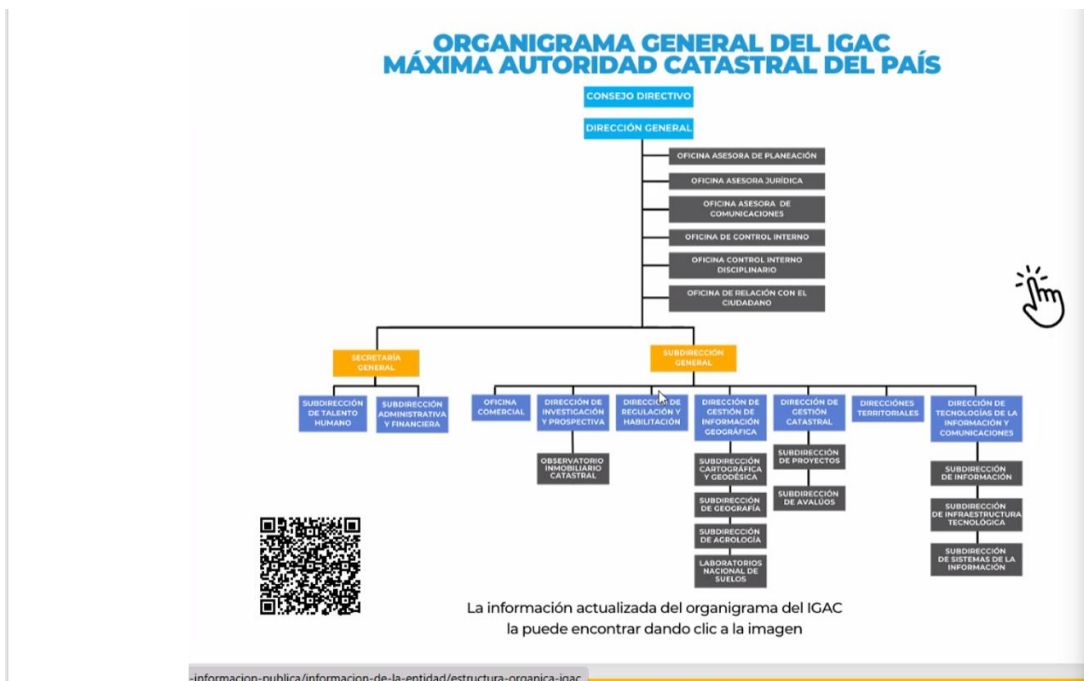
Los trámites requieren cumplir con ciertos requisitos, como la firma de actas de colindancia por parte de los vecinos.



Dirección encargada de los trámites catastrales

En el organigrama de la entidad, las direcciones territoriales son las encargadas de ejecutar los trámites, si el usuario está en Bogotá, la entidad encargada en la UAECD. En este caso Catastro es el gestor.

	ACTA DE REUNIÓN	FECHA 20/05/2025 CÓDIGO PM02-FO299 VERSIÓN 4
---	------------------------	--



Rangos de tolerancia

La tolerancia es el margen de error permitido en la medición de predios.

La funcionaria del IGAG, habló sobre la importancia de entender los rangos de tolerancia en la medición de predios, establecidos en la resolución 1040 modificada por la 746. y cómo afectan los trámites catastrales. Se explica que, si la diferencia entre el área registrada y la real es mínima, no es necesario realizar trámites de saneamiento, por el contrario, si la diferencia es mayor a los rangos de tolerancia, se deben realizar trámites catastrales con efectos registrales.

Trata sobre la importancia de la tolerancia en la medición de predios y cómo afecta los trámites catastrales. Explica que, si la diferencia entre el área registrada y la real es mayor a la tolerancia establecida, la autoridad catastral puede negar el trámite y enviar al propietario a realizar el trámite por otra vía. También se menciona que, si el vecino no puede firmar el acta de colindancia debido a muerte o falta de la sucesión, se deben seguir procedimientos jurídicos específicos.

You are viewing diana_marcela_norena's screen REC View Options

55 de 108

TABLA DE RANGOS DE TOLERANCIA (ARTÍCULO 15 - RC 1101 IGAC 11344 SNR)

TIPO DE SUELO	RANGO DE ÁREA	TOLERANCIA (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 50m ²	7%
	Mayor a 50m ² y menor o igual a 250m ²	6%
	Mayor a 250m ² y menor o igual a 500m ²	4%
	Mayor a 500m ²	3%
Suelo rural sin comportamiento urbano	Menor o igual a 2000 m ²	10%
	Mayor a 2000 m ² y menor o igual a 1 ha	9%
	Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha	7%
	Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha	4%
	Mayor a 50 ha	2%

Si la condición del predio objeto de interés cumple con el rango de tolerancia, la mutación o trámite continua de manera normal pero si no, es necesario adelantar los procedimientos estipulados en la norma para subsanar las inconsistencias identificadas.

Tenga en cuenta que los procedimientos catastrales con efectos registrales aplican cuando se deben hacer ajustes debido a inconsistencias presentadas entre el área geométrica o física del predio versus la registrada en los títulos de propiedad.

47 |

Desenglobe catastral

La funcionaria del IGAG explica que antes de iniciar un proceso de desenglobe y creación de unidades de propiedad horizontal, es fundamental tener un polígono claro y coherente entre lo físico y lo jurídico. Esto implica localizar y precisar el polígono del predio para evitar problemas catastrales. Luego de tener esto claro, se puede proceder a generar las unidades de propiedad horizontal.

Para realizar el desenglobe catastral y otorgar el Chip a cada propietario de apartamento en un proyecto en Bogotá, después de haber realizado el englobe jurídico, se debe:

1. Revisar las áreas: Es importante revisar las áreas del predio para asegurarse de que coincidan con la realidad física.
2. radicar un derecho de petición: Se puede elevar un derecho de petición de reiteración del trámite para agilizar el proceso.
3. Documentación completa: Es importante presentar la documentación completa, incluyendo la escritura pública, licencias y planos.
4. Coincidencia entre lo jurídico y lo físico: Es fundamental demostrar que lo jurídico coincide con lo físico.
5. Gestión catastral: La gestión catastral puede tardar debido a problemas con las áreas, por lo que es importante estar preparado para demostrar la coincidencia entre lo jurídico y lo físico.

Es importante unificar la información predial, registral y catastral de un predio para evitar problemas en el proceso de desenglobe. Se discute la posibilidad de realizar el desenglobe sin hacer el englobe previo de varios lotes y se menciona la opción del multitrámite para agilizar el proceso.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HÁBITAT</p>	<p style="text-align: center;">ACTA DE REUNIÓN</p>	<p>FECHA 20/05/2025</p>
		<p>CÓDIGO PM02-FO299</p>
		<p>VERSIÓN 4</p>

Es importante coordinar con el gestor catastral para asegurarse de que se cumplan con los requisitos y procedimientos necesarios.

La funcionaria aclara que, el certificado catastral nacional es un documento que contiene la información básica de un predio y es gratuito para los predios jurisdicción del IGAG. El gestor catastral es el responsable de entregar el certificado catastral nacional y de atender las solicitudes de desenglobe.

Al finalizar la escuela de trámites, se comparte el link para consultar la entidad competente antes de radicar un procedimiento administrativo de conservación catastral: (mutación y/o tramites con efectos registrales)

<https://igac-oit.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f33c945fadb3440c93f9300df02a4f9b%0D>

COMPROMISOS:

Sin compromisos

ASISTENTES:

Reenviado



La Secretaría Distrital del Hábitat y el Clúster de Construcción de la Cámara de Comercio de Bogotá, te invitan a participar en la sesión virtual de la Escuela de Trámites para el Sector Construcción, en la que se abordarán y aclararán conceptos relacionados con **Desenglobe Catastral de Propiedades Horizontales** mediante un lenguaje claro, pedagógico y accesible para público no especializado, a cargo del **Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC**.

Fecha: Miércoles 26 de noviembre
Hora: 8:00 a.m. a 10:00 a.m.
Modalidad: Virtual - Comunidad Digital de

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HÁBITAT</p>	<p style="text-align: center;">ACTA DE REUNIÓN</p>	<p>FECHA 20/05/2025</p>
		<p>CÓDIGO PM02-FO299</p>
		<p>VERSIÓN 4</p>

NOTA: EL ESPACIO DE FIRMAS PODRÁ SER REMPLAZADO EN LOS SIGUIENTES CASOS:

1. Para reuniones virtuales se deberá anexar el listado de asistencia que se descarga del aplicativo donde se desarrolla la reunión y se evidencien los nombres de los participantes.
2. Para reuniones presenciales se deberá diligenciar los datos solicitados en este formato o se podrá anexar el listado de asistencia establecido en el Sistema de Gestión de la Entidad.
3. Para reuniones mixtas se deberá anexar el listado de asistencia del aplicativo y el establecido en el Sistema de Gestión de la Entidad.
4. En caso de reuniones externas en cualquier modalidad, donde la entidad no cuente con el listado de asistencia se deberá anexar evidencia de la citación por medio de correo electrónico institucional, registrando este documento únicamente como una ayuda de memoria.

Aviso tratamiento de datos: La Secretaría Distrital del Hábitat almacenará y hará uso de sus datos personales con la exclusiva finalidad de cumplir con su objetivo social de conformidad con la ley, y así adelantar distintos procesos internos tales como: actividades administrativas, académicas, gestión del territorio urbano y rural, desarrollo integral de los asentamientos, estructuración de subvenciones para mejoramiento de vivienda entre otros.

Con la suscripción de este documento se entiende que autoriza la inclusión de sus datos personales en la base de datos de la Secretaría Distrital del Hábitat, con el fin de ser utilizados para cumplir los objetivos antes descritos y ser transferidos a terceros en el marco de las actividades de vivienda y hábitat.