



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo  
de Planeación

## INFORME DE RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES POR LEY (NORMAS QUE REGULAN LAS ACTUACIONES CATASTRALES)

El catastro en Antioquia surge de la aplicación al mandato contenido en la Ley 65 de diciembre 20 de 1939, el cual ordena, por primera vez, crear en cada una de las capitales de los Departamentos y de las Intendencias y Comisarías una oficina de catastro, que actúe bajo la dirección del Ministerio de Hacienda; asimismo, del interés de la clase dirigente antioqueña de conocer la realidad fiscal, física y económica de sus municipios.

De esta manera es expedido, por la Gobernación de Antioquia, el Decreto 199 de 1954, posteriormente ratificado por el Decreto Ley 1556 del mismo año, adquiriendo autonomía para dirigir la organización del catastro departamental y, con fundamento en éstos, se crea la “Oficina Departamental de Caminos y Catastro” y se le da funciones netamente operativas y ejecutorias.

La ley 14 de 1983, también llamada Ley de Fortalecimiento de los Fiscos de las Entidades Territoriales, en su artículo 1º, le da la calidad de autoridades catastrales, en el país, al Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” y las oficinas de catastro de Cali, Medellín y Antioquia.

La antedicha ley fue creada con el propósito de modernizar y dinamizar el catastro en el país y dispone que los catastros deben ser técnicos, se respeta la autonomía del Catastro de Antioquia y, con la expedición del Decreto Reglamentario 3496 del mismo año, se introdujo una metodología más precisa en aspectos físicos, jurídicos y económico basada en el plan de ordenamiento territorial.

Catastro Antioquia es la entidad pionera en emplear la nueva metodología de la Ley 14 en el país y realiza la formación rural del municipio de Puerto Triunfo. Este censo piloto permitió establecer los **lineamientos técnicos** necesarios para poder aplicar de forma ágil y correcta dicha ley 14 y el decreto 3496 de 1983, lo que a su vez dio origen a la expedición de la Resolución 2555 de 1988 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – hoy Resolución 70 de 2011–, por la cual se reglamentó los procesos de formación, actualización de la formación y conservación, con la cual se rige actualmente el catastro a nivel nacional.

Con el pasar del tiempo y expedición de diferentes normas que le fueron atribuyendo nuevas funciones al catastro, éste se fue convirtiendo en el soporte de una concepción



### Dirección de Sistemas de Información y Catastro

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo  
de Planeación

multi-finalitaria, consecuencia de la suma de servicios e información que proporciona, lo que de suyo conlleva a que, además, de servir de soporte fiscal y económico, se convierte en fuente de información para el ordenamiento territorial, la administración de tierras, los servicios públicos y los censos nacionales.

El catastro hoy concebido, dada su importancia en normas urbanísticas, ambientales, económicas, sociales, formalización de tierras, les permite a los gobiernos, de los diferentes niveles, conocer con más certeza su patrimonio y las posibilidades de planificar correctamente sus actuaciones y promover el desarrollo mediante el fortalecimiento de las finanzas municipales y del mercado de los bienes inmuebles.

Este carácter multipropósito en el que se funde el catastro actual, es el resultado de las características de la información que maneja y la constante actualización a que están sometidas por mandato legal y dado el vertiginoso dinamismo inmobiliario; tienen estas características de la información como base el predio, en todo caso, es una evolución de su concepto, consecuencia de las diferentes tareas que las normas, como las que se detallan a continuación, le han atribuido, convirtiéndose todas en funciones de índole legal.

#### A. NORMAS CATASTRALES.

1. **Constitución Política.** El derecho a la propiedad privada –artículo 58–.
2. **Ley 65 de 1939.** Sobre la preparación y organización del Catastro Nacional.
3. **Decreto 1301 de 1940.** Establece los procedimientos catastrales antes de entrada en vigencia de la Ley 14 de 1983 y su decreto reglamentario; también hace referencia a algunas definiciones para efectos catastrales y registrales en desarrollo de la interrelación registro catastro.
4. **Ley 14 de 1983.** Asigna las labores generales del catastro para las etapas o procesos de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles; describe, entre otros temas, los siguientes:
  - ❖ Vigencias fiscales
  - ❖ Procedimiento para la revisión de los avalúos
  - ❖ Reajuste anual de los avalúos
  - ❖ Evaluación masiva de los predios por metodología de zonas homogéneas



#### Dirección de Sistemas de Información y Catastro

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015

- ❖ Restablece obligaciones del Registro y del Catastro en intercambio de información.
  - ❖ Asigna al IGAC la dirección técnica del catastro en el país y funciones de asesoría y vigilancia a las entidades catastrales independientes.
5. **Decreto Reglamentario 3496 de 1983.** Reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983; traza los objetivos de las entidades catastrales, define el catastro en sus diferentes aspectos, los procesos y el avalúo en cada uno de éstos, así como el reajuste para los mismos, la vía gubernativa y otros temas afines.
6. **Ley 44 de 1990.** Norma relativa al catastro e impuestos sobre la propiedad raíz.
- ❖ Principal tarea: Determinación del avalúo catastral como base gravable del impuesto predial unificado y la posibilidad de realizar la formación parcial.
7. **Decreto 2388 de 1991.** Tareas para el catastro, entre otras ya definidas en normatividad posterior:
- ❖ Inscribir en el catastro los resguardos indígenas, previa indicación, por parte de la División de Asuntos Indígenas del Ministerio de Gobierno o quien haga sus veces, de los límites, conforme a los títulos o documentos pertinentes.
  - ❖ Certificar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público el avalúo de los resguardos indígenas.
8. **Resolución 70 de 2011,** Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”. Establece las normas técnicas a seguir en cada proceso catastral –antes Resolución 2555 de 1988–.
9. **Estatuto Catastral** de Antioquia año 2011. Adopta normas técnicas y que asignan funciones al catastro; además, crea el Fondo Departamental para la Actualización de la Formación del Catastro-FONCAT, a fin de que se gestionen los recursos financieros destinados al desarrollo de actividades tendientes a la actualización de la formación del catastro.

Asigna la estructuración, para períodos de cinco años, del Plan Quinquenal de actualizaciones catastrales, la cual debe contener:

- ❖ Los sectores de cada municipio a actualizar cada año.



**Dirección de Sistemas de Información y Catastro**

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo  
de Planeación

- ❖ Presupuesto anual para invertir en las actualizaciones.
  - ❖ Evolución de los niveles de actualización catastral de los municipios.
10. **Resolución 1700 de 2011.** Contentiva de los lineamientos técnicos para la entrada en vigencia de todo proceso catastral de formación y actualización de la formación adelantada en el territorio antioqueño.
11. **Ley 1450 de 2011.** Dispone el carácter obligatorio de la autoridad catastral de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años. Además, contempla:
- ❖ El avalúo catastral se debe fijar en un porcentaje que no puede ser inferior al sesenta por ciento (60) del valor comercial.
  - ❖ El deber de aplicar actualizaciones permanentes, bajo modelos que permitan estimar valores integrales de los predios acordes con la dinámica del mercado inmobiliario.
12. **Decreto 1170 de 2015.** Normas que tienen como objetivo compilar y racionalizar disposiciones de carácter reglamentario –desde lo catastral el decreto reglamentario 3496 de 1983–.
13. **Ley 1753 de 2015.** Implementar el catastro multipropósito en Antioquia, a fin de disponer de información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, fortalecimiento de los fiscos municipales, ordenamiento territorial y la planeación social y económica –pendiente de reglamentación del Gobierno Nacional–.
14. **Resolución 1281 de 1995.** Establece la importancia de la expedición del plano catastral georreferenciado, autorizando a los notarios y registradores reemplazar la descripción de linderos por este plano en los proyectos de titulación.
15. **Resolución 1463 de 1993,** Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”. Preceptúa la metodología para realizar avalúos especiales.
16. **Ley 160 de 1994.** Ley de Reforma Agraria; prescribe sobre las UAF como base en la subdivisión de predios en el área rural.

## B. INTERRELACIÓN REGISTRO CATASTRO



### Dirección de Sistemas de Información y Catastro

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015

1. **Decreto 1711** de 1984. Tareas para la autoridad catastral según las normas contempladas en éste:
  - ❖ Informar a las oficinas de registro sobre las asignaciones de los números prediales de los inmuebles que se le generen una nueva ficha predial.
  - ❖ Enviar el plano –cuando exista– del predio, con destino al archivo de registro; éste debe contener los respectivos linderos (colindantes).
  - ❖ Incorporar las mutaciones de los predios que han sido objeto de inscripción en las oficinas de registro.
  - ❖ Entregar el número único de identificación predial, hoy número predial nacional.
  
2. **Decreto 2157** de 1995. Asigna el deber de la autoridad catastral expedir el plano definitivo, para que sea protocolizado con la escritura pública respectiva; esto es, establece el Certificado Plano Predial Catastral – identificación del inmueble por linderos–.
  
3. **Decreto 960 de 1970**. Por el cual se expide el estatuto de notariado; artículo 31 reza sobre la asignación de la cédula catastral –número predial.
  
4. **Decreto Ley 1250 de 1970**, hoy **Ley 1579 de 2012** –Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos–.
  - ❖ Corrección Administrativa de Linderos y Área. Rectificar la información catastral por falta de concordancia con la inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siempre que medie acuerdo escrito de las partes, y hacer entrega a ésta oficina –pendiente de reglamentación del Gobierno Nacional–.

## C. NORMAS SOBRE PROYECTOS HIDROELÉCTRICOS.

1. **Ley 56 de 1981**. A través de esta ley se expiden normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos y sistemas de regadío; en ella se dispuso que, cada año, le corresponde al catastro, mediante acto administrativo, determinar el valor catastral promedio por hectárea rural para el resto del respectivo municipio, a fin de que el ente territorial pueda cobrar una compensación de impuesto predial sobre los predios adquiridos por la empresa generadora de energía; para el efecto establece el respectivo procedimiento.



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo  
de Planeación

2. **Decreto 1933 de 1994.** Mediante este decreto es asignada la función de definir la delimitación de áreas, así:

- ❖ De la cuenca y el embalse.
- ❖ Total de la cuenca.
- ❖ Total del embalse.
- ❖ De los municipios localizados en la cuenca y la proporción de cada uno de ellos en el área total de la misma.
- ❖ Área del o los municipios con terrenos en el embalse y la proporción de cada uno de ellos en el área total de éste.

#### D. PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE “DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL O UTILIDAD PÚBLICA”

Las Leyes **1682** de 2013 y **1742** de 2014 y Resolución No. **0193** del 20 de febrero de 2014 expedida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” –IGAC, regulan procedimientos adicionales que debe desarrollar la Dirección de Sistemas de Información y Catastro, específicamente en los siguientes temas o materias:

- ❖ Suspensión de trámites de autoestimaciones
- ❖ Entrega de información catastral
- ❖ Actualización de cabida y/o linderos
- ❖ Avalúo comercial del predio

#### E. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

**DECRETO 3111 DE 2004.** Ordena al catastro facilitar el registro de las familias ocupantes, en concordancia con la Ley 14 de 1983, cuando la autoridad municipal no lo lleva y expedir certificación de que el predio tiene las características de una vivienda de interés social.

#### F. URBANISMO Y REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES.

1. **Ley 9 de 1989.** Normas de reforma urbana que define tareas para el catastro en materia de avalúos y vivienda de interés social; dispone sobre planes de desarrollo municipal compraventa y expropiación de bienes inmuebles.



**Dirección de Sistemas de Información y Catastro**

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo  
de Planeación

2. **Decreto 2150 de 1995.** Realización de avalúos de bienes inmuebles.
3. **Ley 388 de 1997.** Sobre el ordenamiento territorial. En su artículo 135 hace anotación en cuanto a los plazos para la realización de la formación y actualización; y en los artículos 61 y 94 asigna tareas para la realización de los avalúos comerciales y de vivienda de interés social.
4. **Decreto 1420 de 1998.** Preceptúa sobre el procedimiento de los avalúos comerciales.
5. **Ley 675 de 2001.** Régimen de propiedad horizontal; su consulta es trascendental para el procedimiento catastral.
6. **Decreto 097 de 2006** (reglamenta expedición de licencias urbanísticas en suelo rural) y **DECRETO 564 de 2006.** Estas normas traen la necesidad de ajustar los destinos económicos de los predios principalmente rurales cuando se construyen PARCELACIONES DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE. La explotación económica de estos debe guardar relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón a sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas cuando se realicen subdivisiones porque así se encuentra reglamentado en los diferentes planes de Ordenamiento Territorial.

## G. RESTITUCIÓN DE TIERRAS

1. **Ley 387 de 1997.** Protección patrimonial de la población desplazada y tareas ordenadas en los autos de seguimiento en cumplimiento de la sentencia T-025 de 2004 proferida por la Honorable Corte Constitucional.
2. **Ley 1448 de 2011.** Asigna la responsabilidad de implementar mecanismos de intercambio de información de forma automatizada y en tiempo real al proceso administrativo y judicial de restitución de tierras y territorios.
3. **Decreto 4829 de 2011.** Corresponde al catastro colocar a disposición de la Unidad de Tierras, a través de sistemas, la información actual e histórica de los predios, contenida en los registros 1 y 2 o su equivalente en la cartografía



### Dirección de Sistemas de Información y Catastro

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo  
de Planeación

digital predial y básica a escala detallada, las imágenes, fotografías aéreas u ortofotomapa.

## H. FORMALIZACIÓN DE TIERRAS

1. **Ley 1561 de 2012.** Establece proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición.

Conforme a esta ley el catastro debe:

- ❖ Notificada la existencia del proceso hacer las aclaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de nuestras funciones.
  - ❖ Permitir el acceso al juez, de manera ágil y oportuna, a los registros de la base datos catastrales, para verificar la situación del inmueble objeto del proceso.
2. **Ley 1183 de 2008.** Disposición que asigna la tarea al catastro de entregar certificación y planos catastrales del inmueble con indicación de su localización, cabida y linderos a fin de que el poseedor pueda acceder, ante notario, a la inscripción de la posesión regular.

## I. REQUERIMIENTOS AL CATASTRO DEL AVALÚO, CERTIFICADO PLANO PREDIAL E INFORMACIÓN.

1. **DECRETO 1858 DE 2015.** Dispone sobre el deber del catastro de certificar sobre bienes baldíos, para la apertura de su respectiva matrícula inmobiliaria, con la descripción de cédula catastral, georreferenciación, señalando cabida y linderos, y la información de relación jurídica del bien que obre en la base de datos catastral.

En todo caso, el plano predial debidamente georreferenciado, con la cédula catastral o número predial, lo colindantes (linderos) y la respectiva cabida servirán de identificación de los predios baldíos rurales conforme a este decreto.



**Dirección de Sistemas de Información y Catastro**

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Departamento Administrativo  
de Planeación

2. **Ley 505 de 1999 (ESTRATIFICACIÓN)**. Mediante la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refieren las Leyes 142 y 177 de 1994, 188 de 1995 y 383 de 1997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de 1996.
3. **Ley 732 de 2002**. Estratificación socioeconómica.
4. **DECRETO 2817 DE 2006 (REGLAMENTA ARTÍCULO 37 Ley 962 de 2005)**. Para constitución de patrimonio de familia certificar avalúo y registro catastral, incluyendo cédula del predio.
5. **DECRETO 2894 DE 2007 DISPOSICIONES RELACIONADAS CON FIDUCIAS**. Certificación del avalúo catastral.
6. **Decreto 640 de 2008** (Reglamenta la Ley 1152 de 2007). Adquisición de bienes rurales calificados como improductivos. Certificación del avalúo catastral.
7. **Ley 99 de 1993**. Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones.



**Dirección de Sistemas de Información y Catastro**

Calle 42 B 52 - 106 Piso 11, oficina 1109 - Tel: (4)3839160, Fax: (4)383-9567  
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)  
Medellín - Colombia – Suramérica. Código Postal: 050015