



Anexo 1

Glosario único de términos catastrales

Para efecto del desarrollo de los procesos y actividades del servicio público de la gestión catastral se adoptan los siguientes términos, definiciones, conceptos y abreviaturas.

Acta de colindancia. Es el documento mediante el cual los propietarios, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y de conformidad con el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, definen la línea de división entre sus inmuebles en los casos en que su colindancia presente diferencias entre la información levantada en terreno y la que reposa en los títulos registrales, o estos sean arcifinios, incompletos o imprecisos. El Acta que se suscriba debe ser firmada por las partes.

Área. Es una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.

Áreas Homogéneas de tierras con fines catastrales. Son espacios de la superficie terrestre que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a las condiciones del clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras, la cual se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).

Autoridades catastrales. Son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y los organismos encargados de las labores catastrales en el departamento de Antioquia y en los Municipios de Cali y Medellín.

Autoestimación del avalúo catastral. Derecho que tiene todo propietario o poseedor de predios de presentar ante la correspondiente autoridad catastral la estimación del valor de su inmueble. Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente, una vez aprobada la autoestimación se convierte en el avalúo catastral, se rige por la ley 14 de 1983, es diferente al autoavalúo.

Autoavalúo Es una figura de autodeterminación de la base gravable que se establece para la declaración anual del impuesto predial unificado, servirá como costo fiscal para la determinación de la renta o ganancia ocasional, que se produzca al momento de la enajenación de un predio, se rige por la ley 44 de 1990, no se convierte en el avalúo catastral, es diferente a la autoestimación.

Avalúo catastral. Es el valor de un predio determinado a través de un procedimiento técnico y administrativo en desarrollo de las actividades catastrales, en el componente técnico se realiza un estudio económico masivo del área objeto de intervención catastral por formación o actualización y en el componente administrativo se determina el porcentaje de adopción el cual no podrá ser inferior al 60% del valor del estudio económico ni superior al mismo. Metodológicamente se hace el estudio económico determinando valores unitarios para terreno y construcción, se pueden determinar valores integrales para predio sometidos al régimen de propiedad horizontal, para el efecto, el IGAC desarrollará los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

Para el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores históricos, artístico, afectivo, "good will", la producción primaria, agrícola, ganadera o avícola, la maquinaria agrícola e industrial, los cultivos y los inmuebles por destinación y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar



un inmueble así como no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Base de datos catastral. Es el compendio de la información alfanumérica y gráfica referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro.

Bienes de uso público. Los bienes de uso público son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de la Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes. Para efectos catastrales se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros.

Calidad de la Información catastral. Es la descripción en forma íntegra, consistente y actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales.

Capa no parcelaria. Corresponde a la información complementaria a la catastral, que excede la relación catastro-registro en el ámbito de la administración del territorio, de fuente oficial, emanada por la entidad pública que tiene la potestad legal para administrar dicho dato.

Carta catastral rural. Es el documento cartográfico georreferenciado en el que se encuentran individualizados los predios que conforman la zona rural de la unidad orgánica catastral, y la delimitación e identificación de los sectores, veredas catastrales, límite municipal y perímetro urbano.

Carta catastral urbana. Es el documento cartográfico georreferenciado en el que se encuentran individualizados los predios que conforman la manzana catastral con su respectiva identificación y nomenclatura vial y domiciliaria.

Carta o plano de conjunto rural. Es el documento cartográfico georreferenciado con demarcación del límite municipal, perímetros urbanos, sectores y veredas catastrales.

Carta o plano de conjunto urbano. Es el documento cartográfico georreferenciado con delimitación del perímetro urbano, identificación del sector, comuna, barrio, manzana y nomenclatura vial.

Cartografía básica. Representación de la superficie terrestre en la que se muestran los rasgos naturales y artificiales de la topografía por medio de símbolos, puntos, líneas y polígonos.

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 jurídica, física y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

Catastro fiscal. Es aquel cuyos predios no cuentan con identificación física, el aspecto económico no es el resultado de estudios realizados por el gestor catastral y su propósito es eminentemente fiscal.



Catastro jurídico fiscal. Es el elaborado por los gestores catastrales de acuerdo con la legislación vigente y con sujeción a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Certificado catastral. Documento por medio del cual el gestor catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus datos jurídicos, físicos y económicos, según la información incorporada en la base de datos catastral.

Certificado plano predial catastral. Es el documento gráfico georreferenciado por medio del cual el gestor catastral hace constar la inscripción de un predio o mejora, sus datos jurídicos, físicos y económicos, según la información incorporada en la base de datos catastral. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, determina el contenido y modelo único de dicho documento que deberán adoptar los gestores catastrales.

Clases de suelo. Es la clasificación del territorio que hacen los municipios y distritos en los instrumentos de ordenamiento territorial, en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases pueden establecerse las categorías de suburbano y de protección.

Código Homologado – CH. Es un código único para identificar los predios en los sistemas de información catastral cuya estructura es idéntica a la definida para el NUPRE. El CH no implicará la supresión de la numeración catastral asociada al número predial.

Colindante. Bien inmueble que comparte al menos un lindero con otro inmueble.

Condominios. Agrupación de inmuebles constituida sobre uno o varios lotes de terreno, debidamente reglamentado en áreas de propiedad privada y áreas de uso común de terreno las cuales pueden tener o no construcciones y/o edificaciones.

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes, puede existir o no reglamentación.

Construcción atípica. Construcción que, ubicada dentro de un espacio geográfico con características físicas similares, su calificación y/o tipo se sale del rango establecido para las construcciones predominantes.

Construcción. La unión de materiales adheridos al terreno o en su interior, con carácter permanente, cuales quiera sean los elementos que estén construidos, los lugares en que se hayan emplazados y la actividad económica a que se destinen, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezcan al dueño de la construcción.

Construcciones anexas. Son las construcciones no convencionales en su uso y son complementarias a los usos habitacional, industrial, comercial, por lo cual no cuentan con todos los elementos de una calificación típica de construcciones, están conformadas por los elementos estructura, piso, muro y estado de conservación general y en algunos casos cubierta. Al calificar diferentes unidades suman puntajes muy similares, por esta razón se determina su valoración por tipología constructiva, en virtud de las condiciones particulares de sus elementos.



Control de la calidad. Aseguramiento del cumplimiento de procesos y procedimientos

Coordenada. Cada una de las magnitudes que determinan la posición de un punto en un sistema de referencia.

Cuerpo de agua. Espacio geográfico permanentemente cubierto por agua como ríos, lagunas, chucuas, represas, etc.

Descripción inexistente. Se refiere a la ausencia en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos de la información relacionada con los linderos, la determinación de la forma o el área.

Descripción insuficiente o limitada. Se refiere a la información poco detallada o poco específica en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos, que no permite la certera y precisa ubicación del inmueble en el territorio o que afecta el adecuado levantamiento de sus linderos y la determinación de su forma y área.

Destinación económica de los predios. Es la clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto—terreno, construcciones o edificaciones—, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.

Los predios, según su destinación económica, se clasificarán para fines estadísticos en:

- A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.
- B. Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
- C. Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.
- D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.
- E. Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.
- F. Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.
- G. Recreacional: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.
- H. Salubridad: Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.
- I. Institucionales: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo.
- J. Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
- K. Religioso: Predios destinados a la práctica de culto religioso.
- L. Agrícola: Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
- M. Pecuario: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales.
- N. Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
- O. Forestal: Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
- P. Uso Público: Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.



- Q. Servicios Especiales: Predios que genera alto impacto ambiental y /o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles.

En los casos de existir diversas destinaciones en un mismo predio, se clasificará atendiendo aquella actividad predominante que se desarrolle, para lo cual se aplicará el criterio de tomar la mayor área de terreno y /o construcción.

Para fines catastrales y estadísticos los lotes se clasificarán de acuerdo con su grado de desarrollo, así:

- R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que, estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
- S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
- T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.

Edificación. Reunión de materiales consolidados de carácter permanente, destinada a proteger contra la intemperie a personas, animales o cosas.

Edificio. Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general.

Elemento de calidad. Componente cuantitativo que describe la calidad de un conjunto de datos geográficos y forma parte de un Informe de calidad.

Enfoque multipropósito. Es en el que la información catastral que se genere sirve como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios.

Entidades con funciones relacionadas con la tierra. Son las entidades que orientan y ejecutan el proceso de planificación y gestión para ordenar la ocupación y uso de las tierras rurales y administrar las tierras de la Nación en búsqueda del ordenamiento social de la propiedad rural y que promueven el acceso progresivo a la propiedad y a otras formas de tenencia, la distribución equitativa de la tierra y la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Escala. Relación de proporcionalidad que existe entre la distancia representada sobre un imagen aérea, carta, mapa u otro modelo y su distancia real en el terreno.

Especificación técnica. Para los fines de la presente regulación se entiende por especificación técnica una descripción detallada del cómo debería ser un producto de datos, con información precisa que permita su creación, evaluación de calidad, disposición y uso.

Exactitud posicional. Describe la cercanía en posición de los objetos en el conjunto de datos, con respecto a sus posiciones verdaderas (o las asumidas como verdaderas).



Evaluación de la calidad. Aseguramiento que se refiere al producto cartográfico, desagregado en elementos de la calidad. Se desagregan en medidas y métodos de evaluación de acuerdo con lo establecido en la norma internacional ISO 19157.2013 Data Quality y está vinculado a la aceptación o rechazo del producto cartográfico.

Ficha predial. Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral según el modelo que determine el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, una vez diligenciada la ficha predial, se constituye en la constancia de identificación predial.

Ficha única de información de inmuebles. Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información jurídica y catastral, la determinación de estos elementos estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Formalidad sobre la tenencia de la tierra. Derecho real de dominio completo; es decir, que goza de un título debidamente concebido y registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Fotografía aérea. Imagen del terreno captada desde un avión o cualquier otra nave aérea equipada con cámaras fotográficas especiales para tal fin.

Gestión en los procesos catastrales. Se entiende por gestión en los procesos catastrales, programar, hacer, controlar, evaluar y verificar la ejecución, así como los resultados obtenidos, de manera que cumplan, en forma eficiente y eficaz, con las normas, manuales y estándares vigentes definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con la finalidad de atender bien y oportunamente los requerimientos de los usuarios.

Gestores catastrales. Son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como 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 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.

Identificación predial. Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión.

Imagen. Estructura matricial en la cual los elementos son píxeles. Difiere de la fotografía convencional en las características geométricas y radiométricas.

Imagen digital. Matriz bidimensional de píxel, asignándosele a cada píxel un nivel de gris. Representación gráfica de un objeto mediante una matriz regular que recoge valores de reflectancia que suelen medirse mediante sensores sensibles a ciertos rangos de longitudes de onda.

Incorporación de suelos de expansión al perímetro urbano. Procedimiento mediante el cual los suelos de expansión urbana se entienden incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por éstas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de obras y dotaciones a



cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas públicas correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 51 y siguientes del Decreto 564 de 2006, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Índice de Valoración Predial IVP. Es un número índice calculado que mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional. Se calcula con las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra seleccionada de predios, y es usado como insumo para determinar el reajuste de los avalúos catastrales urbanos y rurales a nivel nacional. (con excepción de Distrito Capital de Bogotá).

Índice de valoración inmobiliaria urbana y rural. IVIUR. Es un número índice calculado que permite hacer un seguimiento anual a los cambios porcentuales que se presentan en el valor comercial de los predios del Distrito Capital, bajo un análisis de la dinámica del mercado inmobiliario, basado en el comportamiento de los avalúos comerciales de los diferentes destinos prediales (residencial por estrato, lotes, dotacional, industrial, comercial, parqueaderos, depósitos, rurales y otros), en forma anual aprobado por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal CONFIS y es usado como insumo para determinar el reajuste de los avalúos catastrales urbanos y rurales para el Distrito Capital de Bogotá.

Información geográfica. conjunto de datos que posee un componente geométrico o espacial, que describe la localización de los objetos en el espacio y las relaciones espaciales entre ellos.

Informalidad sobre la tenencia de la tierra. Derechos de dominio incompletos, en razón a que pueden tener o no título y estar o no registrados ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Informe de calidad. Documento de texto libre que proporciona información completa y detallada sobre las evaluaciones, resultados y medidas de calidad de los datos. (ISO 19157)

Inscripción catastral. El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena. Las autoridades catastrales, a solicitud de los propietarios o poseedores, certificarán sobre la inscripción catastral del predio, indicando la fecha de vigencia catastral con sus avalúos correspondientes. Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales.

Investigación directa. Información recolectada a través de encuestas aplicadas, mediante la utilización de un formato definido por el IGAC a personas expertas del mercado inmobiliario de la zona que se realiza con el fin de complementar el avalúo comercial realizado a los puntos de investigación. Estas encuestas son apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo.

Investigación indirecta. Consecución de la información del mercado inmobiliario relacionada con ofertas, avalúos comerciales, compraventa de inmuebles, arrendamientos, transacciones inmobiliarias consultadas en entidades financieras, notarias, lonjas inmobiliarias y avalúos realizados por el IGAC y autoridades catastrales con el fin de complementar el avalúo comercial realizado a los puntos de investigación. Como referente se pueden tener en cuenta los autoavalúos



LADM. Modelo para el Ámbito de la Administración del Territorio (Land Administration Domain Model) ISO 19152 de 2012. Es un esquema conceptual que refuerza la adopción de estándares y componentes estructurales para los sistemas catastrales, evaluados de acuerdo con las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE), posibilitando la disponibilidad, accesibilidad, integración y uso de los datos catastrales.

Levantamiento planimétrico predial. Proceso mediante el cual se logra la representación geográfica de los objetos que componen el predio, incluyendo las afectaciones generadas por la informalidad en la tenencia (posesión y ocupación). Comprende las actividades de medición de la posición de los vértices que componen los linderos de los terrenos, las construcciones.

Límite. Es la línea divisoria entre dos entidades o territorios, corresponde al Congreso de la República, fijar o modificar el límite de regiones territoriales del orden departamental y del distrito capital de Bogotá; a las asambleas departamentales, el de municipios y provincias territoriales, y al Gobierno Nacional el de las entidades territoriales indígenas.

Límite definido. Se entiende por límite definido aquel en el que identificada la descripción contenida en texto normativo hay absoluta claridad en la identificación en el terreno, se procede con su materialización mediante mojones, cuyas especificaciones técnicas están definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de los puntos característicos del límite debidamente georreferenciados mediante coordenadas geográficas.

Límite dudoso. Corresponde cuando se presenten dudas durante la diligencia de deslinde y no se obtiene acuerdo sobre la identificación del límite en terreno.

Límite provisional. Cuando la autoridad competente para resolver las controversias o definir el límite dudoso, no lo hiciera dentro del año siguiente a la fecha de radicación del expediente de límites, el trazado propuesto por el IGAC se tendrá como límite provisional a partir del día siguiente del vencimiento de este término sin necesidad de la declaratoria formal de tal hecho y surtirá todos los efectos legales hasta cuando se apruebe el deslinde en la forma establecida por la ley.

Límite tradicional. Se entiende por límite tradicional aquel que, siendo reconocido por la comunidad y las autoridades de los entes territoriales colindantes, no ha sido fijado mediante una descripción contenida en texto normativo alguno.

Lindero. Línea de división que separa un bien inmueble de otro, que puede o no estar materializada físicamente.

Linderos arcifinios. Línea de división entre bienes que ha sido establecida a partir de elementos geográficos naturales, tales como quebradas, bordes de ríos, líneas, entre otros.

Linderos debida y técnicamente descritos. Son aquellos que permiten la plena identificación espacial y geográfica del predio a partir de la descripción de la totalidad del mismo, haciendo posible su representación gráfica conforme los lineamientos establecidos por el IGAC.

MAGNA-SIRGAS. Es la densificación de SIRGAS, y por tanto del marco internacional de referencia -ITRF- en Colombia. Está compuesto de un conjunto de estaciones con coordenadas geocéntricas [X Y Z] de alta precisión y cuyas velocidades [VX, VY, VZ] (cambio de las coordenadas con respecto al tiempo) son conocidas; dichas estaciones conforman la materialización del sistema de referencia



global para Colombia. Sus coordenadas época 2018.4. Está constituido por estaciones pasivas y de funcionamiento continuo. Resolución 068 de 2005, IGAC.

Medidas costumbristas. Son las medidas usadas tradicionalmente sin tecnología ni mecanismos estandarizados de medición que no corresponden a una unidad del Sistema Métrico Decimal, tales como la caballería, la cabuyada, el tabaco, etcétera.

Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno. Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece.

Memoria de los estudios de formación o actualización de la formación catastral. Es la descripción del desarrollo del proceso catastral, la cual debe contener un resumen de cada una de las actividades y el compendio de los documentos utilizados y resultantes del estudio.

Métodos directos de recolección de información. Son aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.

Métodos indirectos de recolección de información. Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.

Métodos declarativos y colaborativos. Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.

Modelo para el Levantamiento Catastral LADM_COL. Es un modelo extendido de aplicación, contiene las variables necesarias para la realización del proceso de levantamiento catastral mediante método directo o indirecto y las variables de la fase de postcampo. Adicionalmente, los datos del Gestor Catastral y la SNR como insumo.

Multipropiedad. La multipropiedad o propiedad compartida se constituye en una modalidad de la propiedad reglamentada, mediante la cual el titular adquiere la propiedad sobre una parte alicuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un período de tiempo determinado, con carácter de propietario.

Mutación catastral. Son los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de un predio.

Norma de uso del suelo. Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno.

Número predial nacional. A cada predio se le asignará un código numérico que permita localizarlo inequívocamente en los respectivos documentos catastrales, según el modelo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para efectos de conformar la base de datos catastral nacional el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptará un identificador único para cada predio.



Número único predial "NUPRE". Es un código único para identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral. El NUPRE no implicará supresión de la numeración catastral ni registral asociada a la cédula catastral ni a la matrícula inmobiliaria actual.

Ocupación. En el ámbito de la gestión catastral, es el polígono que representa el asentamiento de personas naturales o jurídicas dentro de un terreno baldío, el cual puede contar o no con construcciones y/o edificaciones.

Ocupante. Quien vive y explota un predio del baldío sin que este le haya sido adjudicado.

Operadores catastrales. Son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. Los requisitos de idoneidad y las condiciones contratación de los operadores catastrales serán los señalados por las normas que regulen la materia.

Ortoimagen. Imagen digital del terreno en proyección ortogonal, en un sistema de referencia determinado. Imagen aérea o satelital a la cual se le ha eliminado el desplazamiento de los puntos imagen debido a la inclinación del sensor y al relieve del terreno, por medio de una proyección ortogonal a la superficie de referencia.

Parcelación. Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.

Plan de calidad. Es un documento que especifica que procedimientos y recursos asociados deben aplicarse, quién debe aplicarlos y cuando deben aplicarse a un proyecto, producto, proceso o contrato específico (ISO 10005).

Plan nacional de cartografía. Instrumento de planeación a corto, mediano y largo plazo para la generación y producción de cartografía actualizada y de mayor detalle, que orienta las acciones progresivas de generación de información cartográfica para el país, que prevé a largo plazo el mantenimiento continuo de la información geográfica del país acorde a las dinámicas del territorio y las necesidades de las entidades territoriales.

Plano catastral digital rural. Documento cartográfico georreferenciado que contiene límites municipales, sectores, veredas y predios. Este plano debe ser elaborado sobre la cartografía básica del IGAC.

Plano de conjunto rural. Es el documento cartográfico georreferenciado con demarcación del límite municipal oficial, perímetros urbanos, sectores y veredas catastrales. Este plano debe ser elaborado sobre la cartografía básica del IGAC.

Planos de conjunto urbano. Documento cartográfico georreferenciado o no, con delimitación del perímetro urbano, identificación de la sectorización, de las manzanas catastrales y de la nomenclatura vial.

Planos de variables-cartas temáticas. Planos que describen los elementos físicos que sirven de insumo para definir las Zonas Homogéneas físicas presentes en la región de estudio, plasmados sobre planos de conjunto.



Porcentaje de negociación. Rango de negociación de precio de oferta de una propiedad entre el comprador y el vendedor.

Posesión. En el ámbito de la gestión catastral, es el polígono que representa el asentamiento de personas naturales o jurídicas, con ánimo de señor y dueño sobre un predio privado, el cual puede contar o no con construcciones y/o edificaciones.

Poseedor. Persona quien habita en un predio privado ejerciendo acciones de dueño sin estar registrado en la ORIP como propietario.

Predio. En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro inmueble, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia. propietario, poseedor u ocupante.

Es la unidad de análisis catastral y se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno.

En las zonas rurales mantendrán la unidad cuando sean atravesados por corrientes de agua.

Predio representativo. Predio que dentro de la zona de estudio presenta características muy semejantes respecto a su entorno en cuanto a forma, tamaño, destinación, uso y características constructivas. Para los predios en zonas rurales estas características están relacionadas a las áreas homogéneas de tierra, tamaño, uso, reglamentación uso del suelo y características constructivas en algunas zonas especiales.

Para zonas con características homogéneas el porcentaje que se acepta de diferencia de los predios representativos con su entorno es hasta un 10%.

En zonas con características heterogéneas la muestra definida de puntos de investigación debe ser mayor para poder reflejar de mejor manera las diferentes condiciones valorativas”.

Predio rural. Es el ubicado fuera de los perímetros urbanos. cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Predio urbano. Es el inmueble ubicado dentro del perímetro urbano, las unidades tales como. apartamentos, garajes, locales, depósitos y otras, no constituyen por sí solos predios, salvo que estén reglamentadas como predios independientes.

Predios baldíos. Son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación, no han tenido un dueño particular y el Estado se los reserva. Se incluyen aquellos predios que, habiendo sido adjudicados, vuelven al dominio del Estado.

Predios ejidos. Son aquellos terrenos urbanos que hacen parte del patrimonio de una entidad territorial, que se caracterizan por ser imprescriptibles, y pueden enajenarse y explotarse en favor del mismo ente municipal o de la comunidad.



Predios vacantes. Son bienes inmuebles que se encuentran dentro de territorio respectivo a cargo de la Nación, sin dueño aparente o conocido.

Propietario. Es quien por un acto o negocio jurídico válido adquiere unos derechos cuyos efectos fueron publicitados ante la oficina de registro de instrumentos públicos – ORIP (esto se evidencia en el certificado de libertad y tradición).

Propiedad horizontal. Agrupación de inmuebles (predios), construidos sobre un lote o terreno, en uno o varios pisos y que figuran amparados dentro del régimen de propiedad horizontal como unidades independientes, según se hayan establecido de acuerdo con el plano y reglamento respectivo, debidamente protocolizado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 675 de 2001), concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

Punto levantamiento. Corresponde a una tipología de vértice de acuerdo con el modelo de Levantamiento Catastral LADM_COL que permite generar construcciones/unidades de construcción y servidumbres de tránsito.

Punto lindero. Corresponde a una tipología de vértice de acuerdo con el modelo de Levantamiento Catastral LADM_COL que comprende únicamente a los vértices que conforman linderos.

Puntos de Investigación económica. Predios que representan las zonas homogéneas físicas dentro del área urbana o rural del municipio seleccionados mediante método de muestreo establecido, que tienen como objetivo la determinación de valores unitarios de terreno y/o construcciones, a los cuales se les realiza un avalúo comercial que es complementado con la investigación directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

Régimen de propiedad horizontal. Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de propiedad horizontal. Documento que establece y regula los derechos y obligaciones de copropietarios o habitantes de un conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, en este se calculan los coeficientes de copropiedad con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del edificio o conjunto, importantes para el desarrollo de las actividades catastrales.

Registro 1 Archivo alfanumérico que contiene la información física, jurídica y económica del predio a nivel general.

Registro 2 Archivo alfanumérico que contiene la información física, jurídica y económica del predio a nivel detallado.

Servicio público de la gestión catastral. La gestión catastral es un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio.



Servicios públicos básicos. Son los servicios públicos domiciliarios que se prestan con la finalidad específica de satisfacer las necesidades esenciales de las personas, en desarrollo de las actividades catastrales se consideran servicios públicos básicos acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

Servicio público complementario. Son los servicios públicos domiciliarios que se prestan con la finalidad de aumentar la calidad de vida de las personas y suplir sus necesidades de bienestar y salubridad, para el desarrollo de las actividades catastrales se consideran servicios públicos complementarios, telefonía, gas natural, aseo y alumbrado público.

Servicio público de acueducto. Llamado también servicio público domiciliario de agua potable. Es la distribución municipal de agua apta para el consumo humano. El Sistema de Acueducto del municipio está constituido por la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma en todo el territorio.

Servicio público de alcantarillado. Recolección municipal de residuos, principalmente líquidos, por medio de tuberías y conductos. Compuesto por el Sistema de Alcantarillado Sanitario y pluvial de la ciudad, el primero está constituido por la infraestructura necesaria para la conducción de aguas residuales, incluyendo el sistema de tratamiento de aguas servidas de todo el territorio. El segundo está constituido por la infraestructura necesaria para el drenaje de aguas.

Servicio público de energía eléctrica. Transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final, incluida su conexión y medición. Está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión que la conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión.

Servicio público de gas domiciliario. Conjunto de actividades ordenadas a la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición. Está conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan a la ciudad, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.

Servicio público de telecomunicaciones. Conjunto de sistemas, redes y equipos que aseguran la comunicación y transmisión de señales (voz, imágenes, datos) con el fin de establecer una comunicación entre dos personas o dos equipos, localizados a distancia. Está integrado por la fuente de generación, los sistemas de distribución y redes asociadas que conducen la señal hasta el usuario final y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio urbano y de expansión. Se incluyen en esta categoría el teléfono, Internet, Televisión por cable.

Servicio de alumbrado público. Está integrado por las fuentes de generación de energía eléctrica, los sistemas de transmisión que la conducen a la ciudad, los sistemas de transformación y distribución de la misma, las redes asociadas que la transportan a los puntos de consumo y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de suministro de energía eléctrica para la iluminación de vías públicas, parques y demás espacios de libre circulación, en todo el territorio urbano y de expansión.



Servidumbre de tránsito. Gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. Son terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio a otro predio. (Artículo 879 y siguientes, Código Civil Colombiano).

Sistema de medida. Las dimensiones de los terrenos y de las construcciones o edificaciones deberán expresarse en unidades del sistema métrico decimal.

Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC). Es un instrumento para la gestión de la información catastral, el cual es interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con los criterios que para el efecto defina la autoridad reguladora.

Suelo de expansión urbana. Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Suelo de protección. Áreas de terreno que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgos no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restricciones en su uso, y son reglamentadas como tales por la autoridad competente en el instrumento de ordenamiento territorial.

Suelo rural. Constituyen esta clase los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, son clasificadas como tales por la autoridad competente en el instrumento de ordenamiento territorial.

Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994, son reglamentadas como tales por la autoridad competente en el instrumento de ordenamiento territorial.

Suelo Urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Tabla de Terrenos. Documento que relaciona los valores unitarios (metro cuadrado o hectárea para terreno) resultantes de la investigación directa e indirecta obtenida del mercado inmobiliario para determinar cada una de las zonas homogéneas geoeconómicas.



Tabla por tipo de construcciones. Documento que relaciona los valores unitarios por metro cuadrado asociados a los puntos de calificación de construcciones en la cual se agrupan tipos de éstas que presentan condiciones y características similares en cuanto a su valor, obtenido de la investigación del mercado inmobiliario. Esta se obtiene a través de la aplicación de un modelo de regresión.

Terreno atípico. Terreno ubicado dentro de un espacio geográfico que por sus características físicas difiere de los demás que conforman dicho espacio.

Terreno. Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida.

Tipificación de las construcciones. Clasificación de las construcciones de acuerdo a ciertas características observables y cuantificables que reflejan las condiciones socioeconómicas (ingresos y cultura) de los habitantes de las viviendas.

Tipología de las construcciones y/o edificaciones. Son las características de diseño y constructivas especiales de las construcciones y/o edificaciones. La tipología de las construcciones y/o edificaciones aplicables a nivel nacional, será la que establezca el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Topografía. Características naturales relacionadas con el relieve que permitan o dificulten el desarrollo de las construcciones, dentro de esta variable deben considerarse factores tales como zonas anegadizas o inundables, las discontinuidades físicas tales como taludes, caños y ríos, altura por encima de la cota de servicios, áreas potenciales de derrumbe, por inclinación o presencia de drenajes superficiales.

Unidad de construcción. Es cada conjunto de materiales consolidados dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a elementos constitutivos físicos y usos de la misma, las unidades de construcción se podrán diferenciar por uso de la construcción o por elementos constructivo que determinen variación significativa en la calificación.

Unidades de Intervención. unidad contigua geográficamente que contiene un conjunto de predios cuyo levantamiento catastral se realiza de forma continua y cuyo producto es un conjunto de datos que se entregan y evalúan en forma integrada.

Unidades orgánicas catastrales. Se entiende por Unidad Orgánica Catastral el área geográfica que conforma la entidad territorial respectiva, denominada distrito o municipio. Para los fines catastrales se da el mismo tratamiento al departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y a los antiguos corregimientos departamentales hoy, áreas no municipalizadas.

Urbanización. Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.

Uso del suelo. Es la clasificación asignada al suelo por la autoridad competente en desarrollo de la herramienta de ordenamiento territorial de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar.

Uso actual del suelo. Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas.



Uso de las construcciones y/o edificaciones. Es la actividad que se desarrolla en una unidad de construcción.

Valor artístico. Valor intangible de un bien inmueble de interés artístico, que haya sido declarado como tal por la autoridad competente.

Valor histórico. Valor intangible de un bien inmueble de interés histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, que haya sido declarado como tal por la autoridad competente.

Vía. Espacio geográfico de uso público o privado, abierta al público, destinada al tránsito de vehículos, personas y animales.

Vía pavimentada. Espacio geográfico de uso público o privado con cualquier tipo de cubrimiento diferente a tierra sobre su superficie, que facilite el tránsito o desplazamiento de vehículos. El cubrimiento puede ser. Asfalto, concreto, adoquín, empedrado, en madera.

Vía sin pavimentar. Espacio geográfico de uso público o privado abierta sobre tierra sin ningún tipo de cubrimiento.

Vías peatonales. Espacio geográfico de uso público o privado diseñado exclusivamente para el desplazamiento de las personas.

Vigencia fiscal. Los avalúos establecidos de conformidad con los artículos 4°, 5°, 6° y 7° de la Ley 14 de 1983, entrarán en vigencia el 1° de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados, Las autoridades catastrales ordenarán por resolución la vigencia de los avalúos resultantes de los procesos de formación y de actualización de la formación y de los cambios individuales debidamente ajustados que sobrevengan en la conservación catastral. En el proceso de conservación catastral la vigencia fiscal de los avalúos reajustados por el índice que determine el Gobierno Nacional o el Distrito Capital, será la señalada por el decreto o acto administrativo que fije el reajuste.

Zona anegadiza. Espacio geográfico que por sus características físicas de suelo tiene un nivel freático alto, presentando inundaciones frecuentes.

Zona homogénea. Espacio geográfico que tiene una composición uniforme de sus elementos en su superficie.

Zona Inundable. Espacio geográfico susceptible de inundación en tiempo de invierno.

Zonas de la unidad orgánica catastral. Las zonas de una unidad orgánica catastral se dividirán en urbana y rural, según se trate del área comprendida dentro o fuera del perímetro urbano debidamente aprobado por la autoridad competente, En aquellas entidades territoriales que no tengan definido el perímetro urbano, el gestor catastral, para fines estrictamente catastrales, procederá a determinarlo.

Zonas homogéneas físicas. Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Zonas homogéneas geoeconómicas. Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



SIGLAS Y ABREVIATURAS

CONPES Consejo Nacional de Política Económica y Social

CONFIS Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal

DANE Departamento Administrativo Nacional de Estadística

DNP Departamento Nacional de Planeación

FUT Formulario Único Territorial

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

IPPA Índice de Precios al Productor Agropecuario

RTDAF Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente

RUPTA Registro Único de Predios y Territorios Abandonados

IVIUR Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural

IVP Índice de Valoración Predial

Proyectó.

Revisó.

Aprobó.