



INSTRUCTIVO PARA RELIZACION DE ESTUDIOS CATASTRALES

CODIGO: 200-30.4-04

REVISIÓN: 01

FECHA: 27/09/2017

1. OBJETIVO

Establecer la metodología para estudios catastrales, dentro del proceso de adquisición de Predios, su objetivo es determinar la relación que existe entre catastro y registro versus la información física y jurídica de cada franja de terreno

2. ALCANCE

- Especificar las técnicas adecuadas para realizar fichas prediales
- Determinar relación entre información catastral, jurídica y física

3. DEFINICIONES

Área Remanente Se refiere a aquella área de un Predio que, de ser considerada como un Área Sobrante, quedaría afectada en cuanto a su funcionalidad y a su potencial desarrollo, por efectos de lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normatividad aplicable.

Área Requerida Es la parte del Predio (parcial o total) que se necesita para la ejecución del Proyecto, la cual será determinada a partir de los Estudios de Detalle, y que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente y en el presente Apéndice.

Área Sobrante Se refiere a la porción de un Predio que, por no ser requerida para el desarrollo del Proyecto, no requiere ser adquirida como parte de la Gestión Predial.

Construcción Para los efectos de este Apéndice, se refiere a la unión de materiales adheridos al terreno con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyen. (Resolución 070 de 2011 IGAC).

Construcciones Anexas Son aquellas Construcciones no convencionales en su uso o destino diferente al habitacional y relacionado en la mayoría de los casos con las actividades agropecuarias.

Ficha Predial Es el documento en el que se registra la información técnica y jurídica del Predio, identificando plenamente, entre otros, el propietario, el área objeto de adquisición para el Proyecto y los linderos de la misma, con todas sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales.

Inventario Predial Corresponde al listado de los Predios que habrán de ser adquiridos para la ejecución del Proyecto que en todo caso deberán permitir el desarrollo de las Intervenciones en el Corredor del Proyecto. Los Predios del Inventario Predial deberán ser identificados plenamente con el número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, nomenclatura predial y nombre del propietario. Cada uno de los Predios recibirá un código consecutivo de identificación para efectos de la Gestión Predial.

4. RESPONSABLES

Subgerencia
Profesional a cargo



INSTRUCTIVO PARA RELIZACION DE ESTUDIOS CATASTRALES

CODIGO:210-30.4-04

REVISIÒN: 01

FECHA: 27/09/2017

5. CONDICIONES GENERALES

5.1 COMPETENCIA DEL PERSONAL

Se requiere personal profesional en Ingeniero topográfico, Ingeniería Catastral

5.2 REQUISITOS DE ENTREGABLE

Ficha predial
Plano de identificación predial

6. DESARROLLO

ESTUDIO CATASTRAL

Tiene como objetivo verificar e identificar de manera precisa y técnica los predios afectados o requeridos para el desarrollo de los proyectos, con base en la información contenida en los diseños de los proyectos y en los documentos e información oficial, y obtener los datos físicos y jurídicos básicos de cada inmueble que permitan identificarlo y localizarlo con precisión.

Así mismo se verificara la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto. Se levantará una Ficha Predial y un Plano Predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente

FICHA DE RECONOCIMIENTO PREDIAL

Parte del desplazamiento físicamente a cada predio afectado con el proyecto, a fin de verificar en campo, los datos obtenidos hasta ese momento y lograr obtener documentos faltantes o adicionales así como los datos de contacto y para notificaciones de los propietarios, poseedores, tenedores y/o ocupantes de los predios.

Uno de los objetivos es brindar al propietario o residente de cada predio requerido la información necesaria sobre el trabajo a desarrollar.

	INSTRUCTIVO PARA RELIZACION DE ESTUDIOS CATASTRALES	CODIGO:210-30.4-04
		REVISIÒN: 01
		FECHA: 27/09/2017

En los casos que sean posible solicitará al propietario la fotocopia de la cédula de ciudadanía del titular de dominio o certificado de existencia y representación legal, en caso de que se trate de una persona jurídica.

Con los datos recopilados se solicitará a la UAE de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, información de si el predio se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, o si existe en curso un proceso judicial de restitución, o si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva en atención a la ley 1448 de 2011; también se consultará la Sociedad De Activos Especiales SAE SAS, si el inmueble se encuentra en la base administrada por ellos en su calidad de nuevo administrador del FRISCO, de acuerdo con la ley 1708 de 2014.

LAS FICHAS PREDIALES

Se deberán elaborarse con base en los formatos definidos en este instructivo. En dicho documento, y con fundamento en los Estudios de Detalle, se definirá de manera precisa el Área Requerida en cada Predio y, por lo tanto, definirá la existencia de Áreas Sobrantes y Áreas Remanentes. Adicionalmente, se deberá indicar el tipo de suelo del Predio (urbano, expansión urbana, o rural) y su categoría (suburbano o de protección), el tipo de Intervención que se desarrollará sobre éste y la actividad en la cual el Predio era utilizado por su propietario (residencial, urbano, industrial, comercial, institucional, rural agrícola, rural ganadero, rural minero, rural industrial, rural residencial, rural corredores viales y/o rural de conservación).

Se debe confrontar la información, correspondiente al cruce de la información técnica (áreas levantadas en terreno, registros fotográficos de los Predios, información catastral, urbanismo, entre otros) con la información obtenida de los títulos (folio de matrícula, escritura pública, resolución de adjudicación, entre otros).

Mediante esta confrontación, se determinará en cada uno de los Predios si la información técnica y la derivada del estudio de títulos es consistente. De no existir correlación entre la información derivada del Estudio de Títulos y la información técnica y catastral, se aplicará el procedimiento previsto para la actualización de cabida y/o linderos de acuerdo con lo previsto en la Resolución IGAC 193 de 2014 y/o las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan

Identificación de áreas requeridas: Es la correcta identificación y determinación de las Áreas Requeridas que serán objeto de adquisición, así como de la adquisición misma de Predios o porciones de terreno en exceso a las requeridas para el adecuado desarrollo del proyecto. Para la determinación de las Áreas Requeridas se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- Se consideran Áreas Requeridas aquellas que según los Estudios de Detalle serán requeridas para el desarrollo del Proyecto



INSTRUCTIVO PARA RELIZACION DE ESTUDIOS CATASTRALES

CODIGO:210-30.4-04

REVISIÒN: 01

FECHA: 27/09/2017

- Aquellas Áreas Remanentes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, previa certificación de esta situación por parte de las Oficinas de Planeación competentes. Se debe elaborar un informe en cada caso respecto de las limitaciones que, de acuerdo con la normatividad en materia de ordenamiento territorial y la Ley Aplicable pesaría sobre dicha fracción de predio y si procede su declaratoria como Área Remanente. En dicho concepto se indicará si existen alternativas para evitar la imposición de restricciones al desarrollo de la fracción del predio, teniendo en cuenta además el estado del predio antes de la presencia del proyecto y la relación del proyecto ya construido y en operación, con las limitaciones del área sobrante, de tal manera que pueda ser considerada como un Área Sobrante y no un Área Remanente.

Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas. Deberá comprender las siguientes actividades y condiciones:

- Las medidas de longitudes y áreas se darán en número entero y dos decimales. Para Predios con clasificación de suelo rural, de protección y de expansión, en hectáreas (Has.) y para suelos urbanos y suburbanos, se utilizará el metro cuadrado (M²).
- Para cada Predio se indicará el Área Total, el Área Requerida, el Área Sobrante, el Área Remanente, en el caso en que requiera ser adquirida, y el Área Construida.
- El área total se refiere a la extensión del Predio, según información del IGAC, estudio de títulos o levantamiento topográfico.
- El Área Requerida es la parte del predio (parcial o total) cuya adquisición se requiere para completar el Proyecto, considerando el alcance que del mismo, la cual en todo caso será definida con fundamento en los Estudios de Detalle.
- El Área Sobrante, cuyo levantamiento deberá incluirse igualmente en el plano de la Ficha Predial cuando el Área Requerida sea mayor o igual al sesenta (60%) por ciento del área total del predio según información del IGAC, corresponde a la diferencia entre el área total del inmueble y el Área Requerida para el Proyecto
- El Área Construida es aquella área con edificaciones, intervenida total o parcialmente por el proyecto; hace referencia al área total cubierta
- Las Construcciones deberán determinarse como áreas cubiertas en metros cuadrados y estarán clasificadas así: vivienda, comercio, institucionales, o industria.

Como construcciones anexas se considerarán: los corrales (metros lineales y número de varas con su altura), estanques o lagos (metros cúbicos o metros cuadrados), tanques para almacenamiento de agua (metros cúbicos), pozos profundos (metros lineales y diámetro de tubería en pulgadas), portales de entrada (unidades), vías privadas de acceso describiendo el tipo de rodadura o superficie (ancho y metros lineales), cercas de piedra superpuestas o fijas con concreto (ancho, alto, y largo en metros lineales), muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada (ancho, alto y largo en metros lineales), vallados (ancho, y largo en metros lineales) y sistemas de riego con sus especificaciones técnicas (diámetro en pulgadas y longitud en metros lineales). Las cercas en alambre de púas se



INSTRUCTIVO PARA RELIZACION DE ESTUDIOS CATASTRALES

CODIGO:210-30.4-04

REVISIÒN: 01

FECHA: 27/09/2017

considerarán, solamente en los casos en que se adquiriera la totalidad del Predio o en los casos en que sean cercas internas divisorias de potreros afectados. También se considerarán en este grupo los pozos sépticos, mejoras piscícolas, jagüeyes o pozos de agua, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos y / o cualquier tipo de construcción que se encuentre dentro del Predio requerido. (4) En el caso de intervención de infraestructura

En el caso de intervención de infraestructura industrial o comercial que esté conformada por un sistema modular de construcción y que sea viable de modificar eliminando alguno de los módulos sin afectar el funcionamiento, se debe relacionar para su adquisición solamente los módulos intervenidos por el diseño, en metros cuadrados

Se medirán y cuantificarán las áreas ocupadas por cultivos permanentes, semipermanentes, y plantaciones, indicando tipo, densidad, diámetro promedio de los árboles, estado y el fin de la misma.

Solamente se incluirán los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados.

La eventual inclusión de aquellas construcciones anexas especiales, como pozos profundos y sistemas de riego, debe ser previamente revisada por la interventoría, con la verificación (en oficina y campo) de la existencia de estudios y/o permisos de las autoridades competentes y documentos respectivos.

7. REGISTROS

Formato de Ficha Predial

8. ANTECEDENTES Y REFERECNCIAS

No aplica

9. REVISIÓN Y APROBACIÓN

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
NOMBRE: ANDERSON MELO CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: ANDERSON MELO CARGO: PROFESIONAL FECHA: 27/10/2017	NOMBRE: EDILBERTO SALAZAR CARGO: SUBGERENTE FECHA: 27/10/2017

10. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	VERSIÓN
27/09/2017	Versión inicial sin cambios	01



INSTRUCTIVO PARA RELIZACION DE ESTUDIOS CATASTRALES

CODIGO:210-30.4-04

REVISIÒN: 01

FECHA: 27/09/2017