

PROBLEMÁTICA

27<sup>A</sup>

DIAGNÓSTICO

LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREA CONSTRUIDA ENTRE CERTIFICADOS.

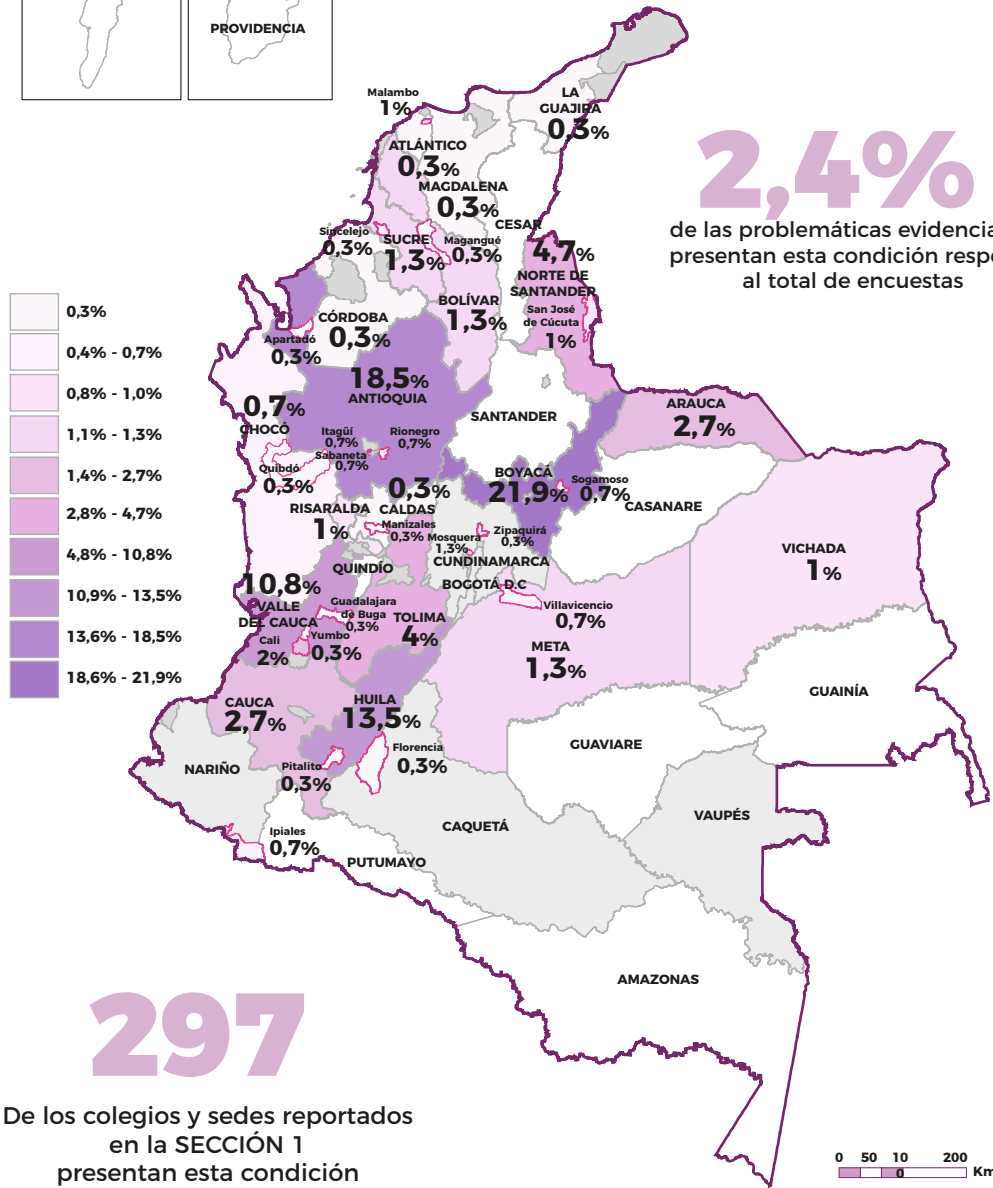
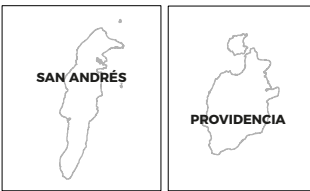


DESCRIPCIÓN:

Diferencia entre en el area consignada en el certificado catastral y el ultimo titulo de adquisición que reconozca la mejora o la construcción. Estas diferencias deben ser subsanadas con el objetivo que el lote tenga claridad en el área y cuando se realicen transferencias del derecho real del dominio el tramite sea aceptado por la oficina de registro.

PREGUNTAS RELACIONADAS

- 42 Área construida (Folio de matrícula inmobiliaria)
- 46 Área construida (Título)



2,4%

de las problemáticas evidenciadas presentan esta condición respecto al total de encuestas

297

De los colegios y sedes reportados en la SECCIÓN 1 presentan esta condición

**CATASTRO DISTRITAL**  
(Aplica para Bogotá, Barranquilla, Cali y el Departamentod de Antioquia)

- Certificado Catastral
- Certificado plano predial catastral
- Tramite de cabida y linderos

ENTIDADES RELACIONADAS CON EL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN O SANEAMIENTO

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC

- Certificado Catastral Nacional:
- Certificado plano predial catastral: Por definición, este es un documento en el que se consigna la información básica de un predio como propietario, número de matrícula inmobiliaria, número predial y la referente al área, linderos, colindantes y mutaciones de un predio. Se solicita en cualquiera de las 22 Direcciones Territoriales
- Tramite de cabida y linderos

SECRETARÍAS DE HACIENDA

- Certificaciones catastrales / Certificación de pago del predial
- Tramite de cabida y linderos

PROBLEMÁTICA

27<sub>B</sub>

DIAGNÓSTICO



LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREA CONSTRUIDA ENTRE CERTIFICADOS.



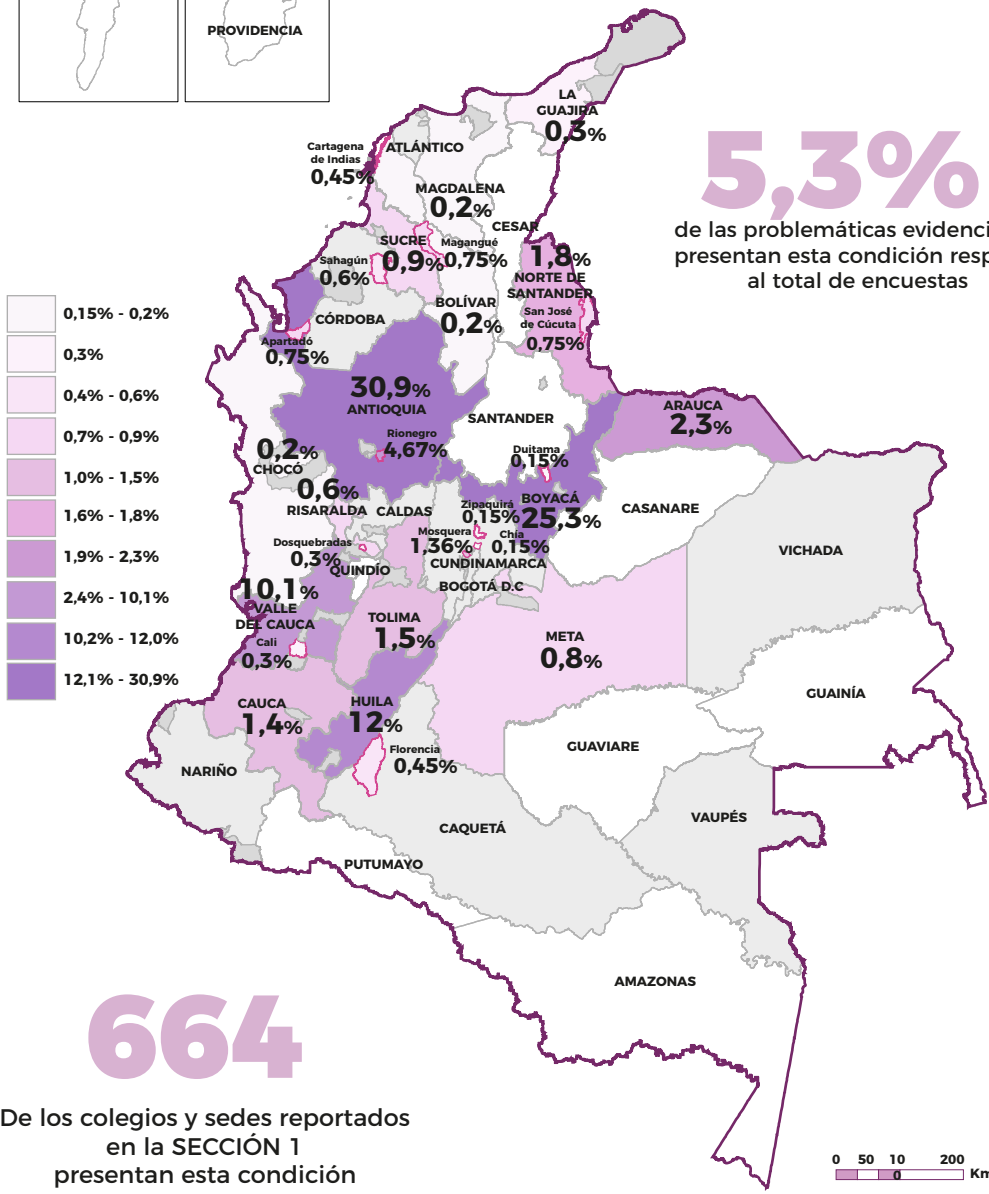
DESCRIPCIÓN:

Diferencia entre en el area consignada en el certificado catastral y el ultimo titulo de adquisición que reconozca la mejora o la construcción. Estas diferencias deben ser subsanadas con el objetivo que el lote tenga claridad en el área y cuando se realicen transferencias del derecho real del dominio el tramite sea aceptado por la oficina de registro.

PREGUNTAS RELACIONADAS

42 Área construida (Folio de matrícula inmobiliaria)

92 Área construida (Certificado Catastral)



5,3%

de las problemáticas evidenciadas presentan esta condición respecto al total de encuestas

664

De los colegios y sedes reportados en la SECCIÓN 1 presentan esta condición

**CATASTRO DISTRITAL**  
(Aplica para Bogotá, Barranquilla, Cali y el Departamentod de Antioquia)

- Certificado Catastral
- Certificado plano predial catastral
- Tramite de cabida y linderos

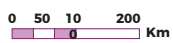
ENTIDADES RELACIONADAS CON EL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN O SANEAMIENTO

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC

- Certificado Catastral Nacional:
- Certificado plano predial catastral: Por definición, este es un documento en el que se consigna la información básica de un predio como propietario, número de matrícula inmobiliaria, número predial y la referente al área, linderos, colindantes y mutaciones de un predio. Se solicita en cualquiera de las 22 Direcciones Territoriales
- Tramite de cabida y linderos

SECRETARÍAS DE HACIENDA

- Certificaciones catastrales / Certificación de pago del predial
- Tramite de cabida y linderos



**LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA PRESENTA DIFERENCIA DE ÁREA CONSTRUIDA ENTRE CERTIFICADOS.**



**DESCRIPCIÓN:**

Existe diferencia entre en el area consignada en el certificado catastral y el último título de adquisición que reconozca la mejora o la construcción. Estas diferencias deben ser subsanadas con el objetivo que el lote tenga claridad en el área y cuando se realicen transferencias del derecho real del dominio el tramite sea aceptado por la Oficina de Instrumentos Públicos.

**A**

**SUPUESTO DE PARTIDA**

El inmueble presenta diferencias en el área construida del certificado catastral y el último título de tradición

**ESCENARIO 1**

Tip1

Solicitud de trámite de rectificación de área construida de predios no sujetos al régimen de propiedad horizontal

- 1 La entidad o propietario procede a realizar las correcciones pertinentes
- 2 Elaborar y radicar la escritura de corrección o aclaración ante la oficina de registro municipal.
- 3 La oficina de registro procede a realizar la inscripción correspondiente con la inconsistencia subsanada en el certificado de libertad y tradición del inmueble.



Fin del trámite con la corrección de la inconsistencia en el certificado de libertad y tradición.

**B**

**SUPUESTO DE PARTIDA**

La construcción de la infraestructura o sede educativa no ha sido incorporada en el título o en el certificado catastral, pero fue debidamente construida con licencia

**ESCENARIO 2**

Declaración de construcción en suelo propio

- 1 Se requiere tener a la mano el plano arquitectónico o levantamiento topográfico de la construcción
- 2 Se eleva a escritura pública el trámite de declaración de construcción en suelo propio.
- 3 La nueva escritura consigna el área de la construcción y se registra en el folio de matrícula inmobiliaria.

Tip2



Fin del trámite con la incorporación del área de la construcción en el folio de matrícula

**- Tips**

- 1) En propiedad horizontal no aplica por que el area de la construcción, la especifica el regalmento de propiedad horizontal.
- 2) Si cuenta con licencia de construcción tambien se puede aportar para aclarar áreas

**Alertas**

El área del Certificado Catastral siempre prevalece frente a los títulos.

<b>COD 27</b>		
<b>La institución o sede educativa presenta diferencia de área construida entre el certificado catastral y el ultimo titulo de adquisición.</b>		
<b>Descripción de la problemática</b>	Existe una diferencia entre en el área consignada en el Certificado Catastral y el último título de adquisición que reconozca la mejora o la construcción. Estas diferencias deben ser subsanadas con el objetivo de que el lote tenga claridad en el área construida y cuando se realicen transferencias del derecho real del dominio el trámite sea aceptado por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.	<b>Preguntas orientadoras: 112</b>
<b>TIPS</b>	<b>1)</b> En propiedad horizontal no aplica por que el área de la construcción, la especifica el reglamento de propiedad horizontal. <b>2)</b> Si cuenta con licencia de construcción también se puede aportar para aclarar áreas	
<b>Alertas</b>	<b>1)</b> El área del Certificado Catastral siempre prevalece frente a los títulos.	
<b>Glosario</b>	<b>Área de construcción:</b> El área construida hace referencia al área total cubierta y se determinará en metros cuadrados	
	<b>Certificado catastral:</b> Certificado que expide la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para cada bien inmueble de Bogotá, con la información obtenida en el Censo Catastral. IGAC - Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.	
	<b>Cabida:</b> Corresponde a la extensión del predio.	
	<b>Lindero:</b> Es la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.	

Supuesto de partida	Escenarios	Paso a paso del trámite	Tip Alerta	Entidad a cargo del trámite	Entidad ante la que se adelanta el trámite	Profesionales requeridos	Costo del trámite	Normatividad
1. El inmueble presenta diferencias en el área construida del Certificado Catastral y el ultimo titulo de tradición. (Escrituras públicas, sentencias, resoluciones)	1.1 Solicitud de trámite de rectificación de área construida de predios no sujetos al régimen de propiedad horizontal	Realizar la solicitud de rectificación de área construida. La entidad o propietario de acuerdo a las inconsistencias identificadas procederá a realizar las correcciones pertinentes. Estas correcciones las realiza con base en información que conste en el certificado catastral.	T1	Propietario del inmueble o su apoderado (municipio)	Catastro Bogotá, Medellín, Cali, Antioquia, Barranquilla o IGAC en el territorio Nacional, Secretarías de Hacienda municipales (donde IGAC no tiene competencia)	Ingeniero catastral, topográfico o geodesta	Costos de escrituración y registro. Son actos sin cuantía pero se liquidan los impuestos según la oficina de cada municipio	Resolución 1732 de 2018
		Se debe elevar a Escritura Pública de aclaración o corrección dicho trámite y posteriormente registrar en el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble						

Supuesto de partida	Escenarios	Paso a paso del trámite	Tip Alerta	Entidad a cargo del trámite	Entidad ante la que se adelanta el trámite	Profesionales requeridos	Costo del trámite	Normatividad
2. La construcción de la infraestructura o sede educativa no ha sido incorporada en el título o en el Certificado Catastral, pero fue debidamente construida con Licencia de Construcción	2.1 Declaración de construcción en suelo propio	Con el plano arquitectónico de la construcción o el levantamiento topográfico, se procede a elevar a escritura pública el trámite de declaración de construcción en suelo propio. Esta Escritura consigna el área de la construcción y se registra en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble	T2	Propietario del inmueble o su apoderado (municipio)	Catastro Bogotá, Medellín, Cali, Antioquia, Barranquilla o IGAC en el territorio Nacional, Secretarías de Hacienda municipales (donde IGAC no tiene competencia)	Ingeniero catastral, topográfico o geodesta	Catos de escrituración y registro. Son actos sin cuantia pero se liquidan los impuestos según la oficina de cada municipio	Instrucción administrativa 33 de 2001