



Libertad y Orden

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA JURÍDICA

Revisó JCR

Aprobó E.M.C.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

DECRETO NÚMERO (148) DE 2020

-4 FEB 2020

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 11 de la Ley 489 de 1998, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política establece en su artículo 2º que son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados constitucionalmente y mantener la integridad territorial.

Que, en desarrollo de dichas finalidades, el artículo 365 de la Constitución Política dispone que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado, razón por la cual este tiene el deber de asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Así mismo, dispone que la prestación de los servicios públicos podrá ser realizada por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares; sin perjuicio del deber estatal de mantener la regulación, el control y la vigilancia de los servicios públicos.

Que el artículo 79 de Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. 'Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad'* establece que la gestión catastral es un servicio público cuyo objeto es la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

Que, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 79, 80, 81 y 82 de la mencionada Ley, se hace necesario reglamentar el marco de la gestión catastral con el fin de especificar las condiciones generales del servicio público de gestión catastral, definiendo los aspectos esenciales de la prestación del servicio, tales como: la

actuación coordinada de las entidades administrativas para que el servicio sea prestado de manera eficiente, la manera como los gestores y operadores catastrales desarrollarán sus actividades en la prestación del servicio y las funciones que tendrán las entidades de regulación, inspección, vigilancia y control del servicio público.

Que dentro de las finalidades que se buscan a través del servicio público de gestión catastral está atender la necesidad que tiene el país de contar con una información catastral actualizada, que refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, de modo que se propenda por la participación ciudadana, el uso de las herramientas tecnológicas, la actuación coordinada de las entidades administrativas y la inclusión del enfoque multipropósito dentro del catastro, en el marco de la implementación del Punto I del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera.

Que las actuaciones administrativas y los procedimientos que se adelantan en el marco normativo señalado por la Ley 1955 de 2019 en materia de catastro deben regirse de acuerdo con los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad de la función administrativa, la cual está al servicio del interés general de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política.

Que, teniendo en cuenta las disposiciones constitucionales y legales que rigen la función administrativa y la prestación de los servicios públicos, se hace necesario establecer un marco normativo dirigido a regular de manera general la gestión catastral en aras de cumplir las finalidades del Estado y garantizar los derechos de los usuarios del servicio.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. Modifíquense los Capítulos 1 y 2 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 "DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC" del Decreto 1170 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"*, los cuales quedarán así:

"TÍTULO 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales del Servicio Público de Gestión Catastral

Artículo 2.2.2.1.1. Definiciones. Para efectos de la aplicación de este decreto, se atenderán las siguientes definiciones:

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. El Acta que se suscriba debe ser firmada por las partes.

Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

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. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

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, la cual deberá ser interoperable con la información catastro-registro.

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

Catastro con enfoque multipropósito. Es aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir 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.

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.

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.

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

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015,

"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO

148

DE

Página 4 de 22

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 de la autoridad catastral.

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

Mutación catastral. Son los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de un 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 la supresión de la numeración catastral ni registral asociada a la cédula catastral ni a la matrícula inmobiliaria actual

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.

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.

Tipologías constructivas. Es la clasificación o categorización de las características para las cuales fueron creadas las construcciones y/o edificaciones, que comprende la estructura, acabados, altura y los muros, entre otros

Artículo 2.2.2.1.2. Principios de la gestión catastral. Además de los principios de la función administrativa, el ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orientarán por los siguientes principios

- a) **Calidad:** La gestión catastral deberá realizarse bajo los estándares de rigurosidad que estén dirigidos a que la prestación del servicio satisfaga las necesidades de los usuarios de manera continua, ininterrumpida y eficiente.

- b) **Eficiencia:** Los gestores y operadores catastrales buscarán adelantar todos los procesos y procedimientos previstos en el presente Decreto, a menor costo posible y buscando cumplir las finalidades del servicio público catastral.
- c) **Progresividad:** El enfoque multipropósito del servicio público catastral se hará de manera gradual y progresiva, de acuerdo con la disponibilidad fiscal y el principio de sostenibilidad.
- d) **Libre competencia:** Las autoridades nacionales velarán por la concurrencia de múltiples gestores y operadores catastrales en la prestación del servicio catastral.
- e) **Seguridad jurídica:** La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.
- f) **Apertura tecnológica:** Se garantiza la libertad de elegir la tecnología más apropiada y adecuada para cumplir los requerimientos del servicio público catastral, siempre y cuando se sigan los estándares de interoperabilidad adoptados por la autoridad reguladora.
- g) **Integralidad:** La información catastral estará definida de acuerdo con estándares técnicos únicos para todo el país, comprendiendo la totalidad del territorio nacional, describiendo la situación física, económica y material de los predios y reflejando la información jurídica del Registro de Instrumentos Públicos.
- h) **Participación ciudadana:** En el proceso de gestión catastral multipropósito, el Sistema Nacional Catastral Multipropósito garantizará una amplia y efectiva participación de las comunidades y de las personas en la generación, mantenimiento y uso de la información.
- i) **Publicidad y uso de la información:** La información catastral en sus componentes físico, jurídico y económico es pública y está a disposición de los usuarios. Los Gestores Catastrales promoverán la difusión, acceso y uso de información catastral.
- j) **Sostenibilidad:** La gestión catastral propenderá por mantenerse productiva en el transcurso del tiempo bajo criterios de optimización de los recursos que no comprometan fiscalmente la satisfacción de necesidades futuras de los ciudadanos, el aprovechamiento sostenible de los recursos y la adecuada administración del territorio.

Artículo 2.2.2.1.3. Objetivos de la gestión catastral. El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de

políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

Artículo 2.2.2.1.4. Prestación del servicio de la gestión catastral. En los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, los responsables de la prestación del servicio público de la gestión catastral son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los Gestores Catastrales, quienes prestarán el servicio directamente o a través de los operadores catastrales.

En todo caso, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) será la máxima autoridad catastral nacional del servicio público de la gestión catastral y tendrá la competencia como autoridad reguladora. Así mismo, será prestador del servicio de manera excepcional en ausencia de Gestores Catastrales habilitados, es decir, en los municipios donde no se encuentre prestando el servicio otro Gestor Catastral o en los casos en que sea contratado directamente.

Artículo 2.2.2.1.5. Intervinientes en la gestión catastral. Para efectos del servicio público de gestión catastral, son sujetos intervinientes los siguientes:

1. **Los usuarios del servicio público de gestión catastral:** Son todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que hagan uso de la información resultante del ejercicio de la gestión catastral.
2. **El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).** Es la máxima autoridad catastral del país, encargado de la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia a nivel nacional. El IGAC tendrá la función de verificar las condiciones para la habilitación como Gestores Catastrales y otorgar la habilitación.
3. **Los gestores catastrales:** Son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los 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 de 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. Los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.
4. **Los operadores catastrales.** Son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, 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 de contratación de los operadores catastrales serán los señalados por las normas que regulen la materia.

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015,

"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO

148

DE

Página 7 de 22

5. **La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR):** Es la entidad que ejerce las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.
6. **Municipios:** Son autónomos para habilitarse como gestores catastrales o contratar a un gestor catastral, incluido al IGAC como prestador por excepción, conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

Artículo 2.2.2.1.6. Obligaciones generales de los gestores catastrales. Los gestores catastrales tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral.
- b) Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado.
- c) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, sin perjuicio de las competencias asignadas a la Agencia Nacional de Tierras (ANT).
- d) Suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC, de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora.
- e) Garantizar la actualización permanente de la base catastral y a interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o la herramienta tecnológica que haga sus veces.
- f) Informar a través del SINIC al IGAC y a la SNR el inicio de sus actividades y modificaciones en su área de operación para que esas autoridades puedan cumplir sus funciones.
- g) Dar cumplimiento al plan con que se habilitó para ejercer el servicio público.
- h) Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio.
- i) Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno Nacional.
- j) Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.
- k) Las demás previstas en este decreto y las normas concordantes y complementarias.

Artículo 2.2.2.1.7. Instancia Técnica Asesora para la Regulación de la Gestión Catastral. Créase el Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral como la instancia técnica asesora que tiene como objetivo garantizar la idoneidad de las propuestas de regulación de la gestión catastral que presente el IGAC en ejercicio de sus funciones legales. La composición del Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral será la siguiente:

1. El Director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que presidirá el Comité.

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015,

"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO

148

DE

Página 8 de 22

2. El Director Técnico de Registro o el Superintendente Delegado de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro o su delegado de nivel asesor.
3. El Director Técnico de Geoestadística del DANE o su delegado de nivel asesor.
4. Dos (2) expertos internacionales
5. Dos (2) expertos nacionales.

Parágrafo 1. El DANE definirá, mediante acto administrativo, los criterios de selección de los miembros nacionales e internacionales y el procedimiento para efectuar esta escogencia.

Parágrafo 2. La secretaria técnica del Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral será una labor exclusiva de la Dirección Técnica de Geoestadística del DANE, que dispondrá los medios logísticos y operativos necesarios para realizar esta actividad.

Parágrafo 3. El Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral deberá convocarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de este decreto, periodo en el cual el IGAC podrá desarrollar su función de regulación sin esta instancia.

Artículo 2.2.2.1.8. Funciones del Comité. El Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral tendrá las siguientes funciones:

1. Velar por la idoneidad de la regulación técnica bajo la responsabilidad del IGAC mediante el estudio de las propuestas presentadas por este Instituto.
2. Recomendar el ajuste de las propuestas de regulación presentadas por el IGAC en desarrollo de sus funciones legales.
3. Emitir concepto favorable o desfavorable a las iniciativas de regulación presentadas por el IGAC en relación con la concordancia de la propuesta y el marco general establecido en la reglamentación del Gobierno Nacional. Adicionalmente, este concepto debe fundarse en el análisis técnico que efectúe el Comité.
4. Dar concepto sobre el uso de insumos cartográficos que estén por fuera de los rangos de temporalidad y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora
5. Las demás establecidas en el reglamento del Comité.

Artículo 2.2.2.1.9. Reglamento. El Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral deberá definir su propio reglamento.

Parágrafo. El reglamento definirá la periodicidad de las sesiones ordinarias y extraordinarias del Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral, así como los medios de realización. Sin embargo, el Comité deberá reunirse como mínimo una vez al año.

CAPÍTULO 2

Procedimientos de Enfoque Multipropósito

Artículo 2.2.2.2.1. Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral – SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

- a) **Información física:** Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio *in situ*.
- b) **Información jurídica:** Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad.
- c) **Información económica:** Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Parágrafo: La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público.

Artículo 2.2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

- a) **Proceso de formación catastral.** Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él.
- b) **Proceso de actualización catastral.** Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un periodo determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

c) **Proceso de conservación catastral.** Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

d) **Proceso de difusión catastral.** Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos

Parágrafo. Una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral.

Artículo 2.2.2.2.3. Aplicación del enfoque multipropósito. Los gestores catastrales, en el desarrollo de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, deberán seguir los procedimientos de enfoque multipropósito

Artículo 2.2.2.2.4. Procedimientos del enfoque multipropósito. Se considerarán procedimientos de enfoque multipropósito, al menos, los siguientes:

1. El barrido predial masivo.
2. Integración con el registro.
3. Incorporación de datos de informalidad en la propiedad.
4. Actualización permanente e integridad de los trámites inmobiliarios.
5. Interoperabilidad e integración de capas no parcelanas.
6. Servicios digitales.
7. Innovación y evolución continua.

Parágrafo 1. La adopción de estos procedimientos por parte de los gestores catastrales podrá hacerse de forma gradual, según las condiciones y capacidades de los territorios, así como la disponibilidad de información necesaria.

Parágrafo 2. Los gestores catastrales podrán adoptar los métodos técnicos que consideren para la ejecución de las labores catastrales, siempre y cuando garanticen que se refleje la realidad de los predios y se cumplan las especificaciones técnicas de los productos definidos por el IGAC

Artículo 2.2.2.2.5. Barrido predial masivo. Es el conjunto de estrategias, actividades y acciones orientadas a conseguir la identificación de las características físicas, jurídicas y económicas de los predios sobre un territorio determinado. El barrido predial masivo comprende diferentes maneras de intervención en el territorio, incluyendo, entre otros, métodos directos e indirectos de captura de información, esquemas colaborativos, uso de registros administrativos, modelos geoestadísticos y econométricos y demás procedimientos técnicos, herramientas tecnológicas e instrumentos de participación

comunitaria con enfoque territorial, así como el uso de otras fuentes de información del territorio que permitan obtener los datos necesarios para establecer la línea base de información catastral multipropósito en un municipio, igual que para su mantenimiento y actualización permanente. Los productos derivados de las actividades de barrido predial masivo deberán cumplir con las especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

Artículo 2.2.2.2.6. Métodos de recolección de información. Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos:

- a) **Métodos directos:** Aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles
- b) **Métodos indirectos:** 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 los observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.
- c) **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.

Parágrafo 1. En los procesos de barrido predial masivo, los gestores catastrales serán los encargados de definir la adecuada combinación de los métodos de intervención, teniendo en cuenta las condiciones propias de sus territorios y la disponibilidad de fuentes secundarias de información, conforme a las especificaciones mínimas establecidas por la autoridad reguladora.

Parágrafo 2. Los métodos declarativos y colaborativos podrán emplearse para el mantenimiento permanente de la información Catastral.

Artículo 2.2.2.2.7. Declaración de la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente, de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral

Artículo 2.2.2.2.8. Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Artículo 2.2.2.2.9. Inscripción de posesiones y ocupaciones. El gestor catastral competente deberá inscribir en la base catastral a la persona que acredite la calidad de propietario y también inscribirá la presencia de ocupantes o poseedores sin necesidad de calificar la naturaleza jurídica del predio. Si se verifica previamente que el predio le pertenece a la Nación y/o a la entidad territorial, se inscribirá como ocupante. Si se desconoce el propietario y/o poseedor de un predio, se inscribirá como vacante para efectos catastrales.

Artículo 2.2.2.2.10. Actualización permanente. Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros, lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral.

Artículo 2.2.2.2.11. Integridad de los trámites inmobiliarios con impacto catastral. Las entidades públicas o particulares que ejerzan funciones públicas, encargadas de adelantar trámites que impliquen una actuación catastral, deberán implementar, de manera articulada con los gestores catastrales competentes, mecanismos de interoperabilidad que permitan la atención integral al usuario.

Artículo 2.2.2.2.12. Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias. Las autoridades competentes para emitir la información asociada a derechos, restricciones y responsabilidades de los predios deberán disponer y suministrar dicha información de forma estandarizada con el fin de interoperar con las bases catastrales. El IGAC establecerá los protocolos de interoperabilidad, pertinencia y datos complementarios.

Artículo 2.2.2.2.13. Servicios digitales. Los gestores catastrales deberán disponer mecanismos digitales para el acceso a trámites simplificados y consultas sobre la información incorporada en las bases catastrales, garantizando la protección de datos personales establecida en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014.

Parágrafo. Los trámites catastrales, notariales y registrales se atenderán conjuntamente a través de una ventanilla integrada de servicio, de conformidad con la regulación que se expida por las entidades competentes.

Artículo 2.2.2.2.14. Innovación y evolución continua. Los gestores catastrales deberán definir mecanismos transformadores para facilitar los trámites, reducir los costos, incentivar la competitividad y desarrollar servicios de alta calidad para el uso y acceso de la información catastral.

Artículo 2.2.2.2.15. Integración con el registro. Los gestores catastrales, en coordinación con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deberán adelantar los esfuerzos necesarios tendientes a la integración de la información catastral y registral y en especial a unificar la información asociada a linderos y áreas de forma gradual. Igualmente, generarán los mecanismos para la integración de los sistemas de información de las entidades.

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2016.

"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO

148

DE

Página 13 de 22

La unificación de linderos y áreas con el registro se podrá efectuar a través de los procesos de actualización de cabida y linderos con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales, rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales, actas de colindancia, el trámite de inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información y los demás que definan las autoridades competentes.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo anterior, las bases catastrales deberán incorporar los predios privados, públicos, bienes fiscales, baldíos, bienes de uso público, entre otros, con o sin derechos reales principales o accesorios registrados, aun cuando no se encuentren inscritos en el registro de instrumentos públicos.

Artículo 2.2.2.2.16. Procedimientos catastrales con efectos registrales. Se considerará como procedimientos catastrales con efectos registrales los siguientes: actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, actualización masiva y puntual de linderos y áreas, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, e inclusión de área y/o linderos. Estos procedimientos serán acatados por los gestores catastrales, las notarias, las oficinas de registro de instrumentos públicos del país y podrán ser aplicados durante los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

Los procedimientos anteriormente enunciados no limitan la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico.

Artículo 2.2.2.2.17. Actualización de linderos con efectos registrales. El gestor catastral competente, de oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, o de las entidades públicas que con ocasión de sus funciones legales administran inmuebles propios o ajenos, podrán efectuar la actualización mediante la descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables mediante métodos directos y/o indirectos sin variación, o cuando la variación o diferencia se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral. La descripción técnica de los linderos llevará a la certeza del área.

A efectos de llevar a cabo la actualización, el gestor catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la actualización de linderos, incluida la actualización del área, si a ello hubiere lugar. El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes respecto de un mismo inmueble.

Parágrafo. Este trámite no aplicará cuando la definición de linderos se haya dado en el marco de un proceso de deslinde y amojonamiento, o de restitución de tierras.

Artículo 2.2.2.2.18. Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales. La rectificación de área en el sistema catastral y/o registral procederá ante el gestor catastral de oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, o de las entidades públicas que con ocasión de sus funciones legales administran

inmuebles propios o ajenos, cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables mediante métodos directos y/o indirectos sin variación pero que a lo largo de la tradición del bien inmueble el área de éste no haya sido determinada adecuadamente, o cuando la variación o diferencia se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral.

A efectos de llevar a cabo la rectificación, el gestor catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro que rectifique el área del bien inmueble.

Artículo 2.2.2.2.19. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales. La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá de oficio o a solicitud de parte, ante el gestor catastral, siempre y cuando se haya suscrito acta de colindancia con pleno acuerdo entre los propietarios que compartan uno o varios linderos, pero se adviertan diferencias de linderos y áreas, entre la verificación mediante métodos directos y/o indirectos y la información del folio de matrícula inmobiliaria. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

Cuando el gestor catastral o la entidad pública respectiva, identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los resultados de la actuación administrativa, efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

La rectificación de linderos y áreas procederá cuando los linderos:

1. Sean arcifinios no verificables en terreno;
2. Sean arcifinios verificables en terreno, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados;
3. Estén expresados en medidas costumbristas no verificables en terreno;
4. Contengan descripciones vagas, insuficientes o limitadas en los títulos registrados;
5. Estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o
6. Se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados mediante métodos directos y/o indirectos.

Parágrafo 1. No se requerirá acuerdo entre las partes cuando la variación o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral conforme lo señalado por el presente decreto, caso en el cual aplicarán los procedimientos de actualización de linderos o rectificación de área por imprecisa determinación, según sea el caso.

Parágrafo 2. No es necesaria la suscripción de actas de colindancia sobre aquellos linderos del bien inmueble que no presenten discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación mediante métodos directos y/o indirectos. Procederán los acuerdos parciales, es decir, suscribir un acta sobre uno o varios linderos con un colindante y/o varias actas por predio.

Parágrafo 3. En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada mediante métodos directos y/o indirectos y lo consignado en los títulos

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015.

"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO

148

DE

Página 15 de 22

registrados, y no se logre pleno acuerdo por vía administrativa, deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y amojonamiento, conforme con el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso, o los que lo modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 4. Siempre que el gestor catastral evidencie que alguno de los predios involucrados en el trámite podría ser considerado como baldío, no procederá la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes. Sin embargo, el gestor incorporará en el SINIC o la herramienta que haga sus veces, la información que evidencie dicha situación, la cual servirá de insumo a la ANT para que adopte las medidas a que haya lugar.

Parágrafo 5. En el caso en que alguno de los predios involucrados en el trámite sea considerado bien de uso público, no procederá la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales. Lo anterior, sin perjuicio de la incorporación de la información que levante el gestor catastral en el SINIC o la herramienta que haga sus veces. En todo caso la entidad competente deberá expedir una certificación con la precisión del lindero del bien de uso público. Dicha certificación deberá acompañar la solicitud para los procesos de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales e inclusión del campo de área.

ARTÍCULO 2.2.2.2.20. Gestión catastral a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT). La Agencia Nacional de Tierras (ANT), en su calidad de gestor catastral, levantará los componentes físico y jurídico del catastro necesarios para los procesos de ordenamiento social de la propiedad o los asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con los estándares y las especificaciones técnicas determinadas por la autoridad reguladora catastral.

En los términos del Artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) no tendrá a cargo la conservación catastral, por lo que una vez levantada e incorporada la información física y jurídica del catastro en el SINIC o la herramienta tecnológica que haga sus veces, las competencias catastrales en cabeza de dicha entidad cesarán respecto de los predios objeto de intervención y se trasladarán al Gestor Catastral competente.

De cualquier forma, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) podrá adelantar cualquier proceso de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural con el insumo catastral que otro gestor haya levantado previamente.

Parágrafo 1. Las disposiciones referidas en este artículo a la ANT le serán aplicables a todas las entidades públicas del orden nacional que se habiliten como gestores catastrales para el cumplimiento de sus funciones legales, en los términos del artículo 2.2.2.5.2. del Decreto 1983 de 2019.

Parágrafo 2. La Agencia Nacional de Tierras (ANT) no tendrá competencia para la ejecución de trámites catastrales de predios privados cuyo título originario derive de una actuación administrativa proferida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, la Unidad Nacional de Tierras Rurales, la

'Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015.

"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO

DE

Página 16 de 22

Agencia Nacional de Tierras (ANT) o la entidad que haga sus veces, salvo para efectos de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.

Parágrafo 3. Los municipios o zonas objeto de intervención en los cuales la Agencia Nacional de Tierras (ANT) adelantará la gestión catastral serán definidos conforme a los criterios fijados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Parágrafo 4. En las zonas rurales objeto de su intervención como gestor catastral, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) expedirá los actos administrativos que permitan armonizar el componente físico y jurídico del catastro con la información registral y que sean necesarios para los procesos de ordenamiento social de la propiedad.

Artículo 2.2.2.2.21. Inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información. En los casos donde los folios de matrícula inmobiliaria no hayan contado con información de área y/o linderos, desde el inicio del ciclo traslativo del bien inmueble que identifican, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá la inclusión del dato de área y/o linderos en las respectivas matrículas inmobiliarias, que se tomará de la base catastral administrada por el gestor catastral competente.

Artículo 2.2.2.2.22. Corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad. En el marco de los trámites de ordenamiento social de la propiedad que adelante la Agencia Nacional de Tierras (ANT), conforme a las competencias establecidas en el artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017 y atendiendo a la función de gestor catastral consignada en el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, cuando se identifique la existencia de una inconsistencia entre el levantamiento predial realizado por dicha entidad con la información registral, los actos administrativos que resuelven de fondo los asuntos sometidos a estudio ordenarán la aclaración, actualización masiva, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión de área de predio intervenido, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables por métodos directos o indirectos y no exista variación en los mismos, sin necesidad de adelantar un proceso de rectificación o inclusión de área.

Artículo 2.2.2.2.23. Actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación. En el marco de los procesos de actualización catastral, y como resultado del levantamiento de la información física y jurídica en terreno, el gestor catastral podrá remitir para inscripción a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, el acto administrativo de actualización masiva de linderos o rectificación de área, según corresponda.

Cuando la diferencia en las magnitudes de cabida y/o linderos supere el rango de tolerancia establecido, deberá surtirse el trámite de rectificación de linderos o área por imprecisa determinación, según corresponda.

Artículo 2.2.2.2.24. Rangos de tolerancia. Los rangos de tolerancia corresponden a la variación sobre el área o cabida de un predio que según la autoridad reguladora catastral sean admisibles y aplicables cuando existan diferencias entre la realidad física y la descripción existente en el título de propiedad registrado en el folio de matrícula

inmobiliaria. No será necesaria la suscripción de las actas de colindancia ni ajustar los folios de matrícula inmobiliaria cuando la diferencia no supere los rangos de tolerancia.

Quando los linderos no se encuentren técnicamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria, aun estando dentro del rango de tolerancia, el folio de matrícula inmobiliaria deberá ajustarse mediante acto administrativo emitido por el Gestor Catastral.

Cualquier medición que difiera de la catastral en un margen inferior o igual al rango de tolerancia se considerará equivalente a la catastral.

Artículo 2.2.2.25. Predios objeto de despojo o abandono forzado. Sin perjuicio de las actividades propias de la gestión catastral, los gestores catastrales no podrán adelantar los procesos establecidos en el artículo 2.2.2.16 del Título 2 de la Parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015 para los siguientes casos:

1. Si el bien se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de que trata la Ley 1448 de 2011.
2. Si el predio es objeto de solicitud de restitución de tierras.

En los casos anteriores se deberá seguir la ruta jurídica definida en la Ley 1448 de 2011 y sus normas concordantes y complementarias.

Artículo 2.2.2.26. Obligación de suministro de información para la gestión catastral. Para el desarrollo de la gestión catastral, las siguientes entidades públicas y privadas deberán suministrar la información requerida por los gestores catastrales en razón de la prestación del servicio, sin perjuicio de las normas contenidas en las Leyes 1581 de 2012, 1712 de 2014 y las demás disposiciones legales relacionadas con la protección de datos personales:

1. En virtud del principio de coordinación, el municipio o el departamento, tratándose de áreas no municipalizadas, entregará la información actualizada que se relaciona con el ordenamiento de su territorio.
2. Las instituciones financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y las demás entidades que produzcan o registren información de avalúos comerciales, valores de compra, venta o arriendo de inmuebles, deberán suministrar dicha información.
3. Las cámaras de comercio de cada municipio y/o distrito deberán suministrar la información de establecimientos de comercio y su actividad.
4. El DANE deberá suministrar al Gestor Catastral el Censo de Edificaciones CEED a nivel de manzana. Lo anterior en el marco de la reserva estadística contenida en el artículo 5 de la Ley 79 de 1993.
5. Las empresas de servicios públicos, las curadurías urbanas y las oficinas de planeación o quien haga sus veces, deberán proporcionar de forma trimestral a información de las acometidas de servicios públicos domiciliarios y las licencias de urbanismo y construcción.

Parágrafo. Las entidades señaladas en el presente artículo deberán implementar los mecanismos de interoperabilidad definidos por la autoridad reguladora catastral para el suministro de la información para la gestión catastral de manera continua y permanente.

Artículo 2.2.2.2.27. Gratuidad de la información para la gestión catastral. De conformidad con lo establecido en el artículo 1º del Decreto 235 de 2010, los requerimientos de información que realicen los gestores catastrales para el ejercicio del servicio público catastral, no constituyen servicio y no generan costo alguno al solicitante. La entrega de información al gestor catastral durante el empalme previsto en el artículo 2.2.2.5.4 del Decreto 1983 de 2019 será gratuita.

Artículo 2.2.2.2.28. Vigencia fiscal. Para efectos de lo consagrado en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigencia para efectos fiscales a partir del 1º de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia.

Artículo 2.2.2.2.29. Vigencia catastral. La información física, jurídica y económica, así como la resultante de los procedimientos de enfoque multipropósito entrarán en vigencia para efectos catastrales al momento de quedar en firme su inscripción o incorporación en las bases oficiales descritas en el presente decreto.

Artículo 2.2.2.2.30. Aplazamiento de vigencia y reducción de los índices de ajuste del avalúo catastral. El Gobierno Nacional de oficio o por solicitud fundamentada de los Concejos Municipales, debido a especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios, o zonas de estos, podrá aplazar la vigencia de los catastros elaborados por formación o actualización, por un período hasta de un (1) año. Si subsisten las condiciones que originaron el aplazamiento procederá a ordenar una nueva formación o actualización de estos catastros.

En el evento de que la vigencia fiscal de los avalúos elaborados por formación o actualización de la formación fuera aplazada por el Gobierno, en los términos y condiciones señalados en el artículo 10 de la Ley 14 de 1983, continuarán vigentes los avalúos anteriores y por lo tanto, se seguirán aplicando los índices anuales de ajuste correspondientes hasta que termine el aplazamiento o se pongan en vigencia fiscal los avalúos aplazados, o se realice y ponga en vigencia una nueva formación o actualización de la formación.

ARTÍCULO 2. Adiciónense los Capítulos 6 y 7 al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 "DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC" del Decreto 1170 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística", los cuales quedarán así:

"CAPÍTULO 6

Información Económica Catastral

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015.

"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO

148

DE

Página 19 de 22

Artículo 2.2.2.6.1. Observatorio Inmobiliario Catastral. Todos los Gestores Catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales.

Artículo 2.2.2.6.2. Determinación del valor catastral de un inmueble. La determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Artículo 2.2.2.6.3. Métodos. Sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble según los siguientes métodos, entre otros:

1. **Método de comparación o de mercado.** Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un predio a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al del objeto del avalúo.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o de inmuebles semejantes o comparables trayendo a valor presente la suma de los ingresos probables o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método del costo de reposición.** Cuando sea necesario establecer el valor comercial de una construcción se aplicará el método de costo de reposición, consistente en establecer el valor comercial de un predio a partir de la depreciación de una estimación del costo total de una construcción.
4. **Método residual.** Cuando sea necesario establecer el valor comercial de un terreno se aplicará el método residual, el cual se deriva de estimar el valor total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.

Parágrafo. Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio.

Artículo 2.2.2.6.4. Estructura del NUPRE. Los Gestores Catastrales, para la identificación de los predios en el territorio, deberán adoptar el Código Homologado de Identificación Predial, con la siguiente estructura:

ABC-1234-DEFH

Las tres (3) primeras letras (ABC), pertenecen al prefijo asignado por el IGAC a cada Gestor Catastral Habilitado.

Los cuatro (4) dígitos (1234) que podrán tomar valores del 0 al 9 y las tres (3) letras siguientes (DEF) podrán tomar valores de las siguientes letras A, B, C, D, E, F, H, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, W, X, Y, Z. Se eliminan las letras G, I, Q, V, Ñ con el propósito de minimizar la posibilidad de error en el código, debido a la similitud con otras letras. La definición de estas siete (7) posiciones, así como los mecanismos de generación aleatoria o secuencial y su asignación, estará a cargo del IGAC.

La letra final a la derecha (H), corresponde a un carácter de chequeo, utilizado con el objeto de poder validar la integridad del código restante.

La definición de los rangos que utilizaría cada ciudad y el significado de cada una de estas tres (3) posiciones estará a cargo del IGAC.

CAPÍTULO 7

De la Inspección, Vigilancia y Control de la Gestión Catastral

Artículo 2.2.2.7.1. Inspección, Vigilancia y Control de la Gestión Catastral. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá las funciones otorgadas mediante los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 relacionadas con la inspección, vigilancia y control del ejercicio de la gestión catastral.

Parágrafo 1. La función de inspección, vigilancia y control es de naturaleza administrativa y no implica ejercicio de la función de control fiscal, disciplinario o penal.

Parágrafo 2. En lo no contemplado en el presente capítulo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011, o las disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

Artículo 2.2.2.7.2. Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos de las funciones de inspección, vigilancia y control los gestores catastrales, los operadores catastrales, los municipios, los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio.

Artículo 2.2.2.7.3. Función de inspección. La inspección consiste en la atribución de la Superintendencia de Notariado y Registro, entre otras, para solicitar, confirmar y analizar, en la forma, detalle y términos que ella determine, la información que requiera

con el objeto de establecer de manera general el cumplimiento del régimen jurídico aplicable al servicio público de gestión catastral. En ejercicio de esta función, la Superintendencia de Notariado y Registro, de oficio o a petición de parte, podrá requerir información, realizar visitas, instruir y orientar en la manera en que se debe cumplir e interpretar el régimen jurídico aplicable a la gestión catastral.

Artículo 2.2.2.7.4. Función de vigilancia. La vigilancia consiste en la atribución de la Superintendencia de Notariado y Registro para velar que, de manera puntual, los sujetos pasivos, en desarrollo de sus funciones y obligaciones, se ajusten a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico.

La vigilancia está referida a funciones de advertencia, prevención y orientación encaminadas a que las actuaciones de los sujetos pasivos se ajusten a la normatividad que los rigen, para lo cual la Superintendencia de Notariado y Registro tendrá, entre otras, las atribuciones de instruir, orientar, requerir, ordenar, establecer planes de mejoramiento, practicar visitas, revisiones y demás pruebas que determine conducentes, pertinentes y útiles.

Artículo 2.2.2.7.5. Función de control. El control consiste en las atribuciones de la Superintendencia de Notariado y Registro tendientes a evitar, superar y sancionar los efectos de la comisión de infracciones al régimen catastral, para lo cual, entre otras cosas, podrá ordenar la adopción de medidas preventivas, correctivas y conforme con los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o la que la modifique o sustituya y a la Ley 1437 de 2011, de oficio o a petición de parte, y en ejercicio de la potestad sancionatoria, adelantar procedimientos administrativos sancionatorios en contra de los sujetos pasivos, cuando se determine el mérito para ello.

Artículo 2.2.2.7.6. Medidas preventivas. Sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, cuando resulten necesarias, la Superintendencia de Notariado y Registro podrá imponer medidas preventivas para evitar de manera transitoria la continuación de la ocurrencia de un hecho, la realización de una actividad o la existencia de una situación que presuntamente atente contra el régimen catastral.

Artículo 2.2.2.7.7. Potestad sancionatoria. La Superintendencia de Notariado y Registro tendrá la potestad de sancionar a los gestores y operadores del servicio público de catastro por la incursión en alguna de las infracciones previstas entre los numerales 1 al 13 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019 o la norma que la modifique o sustituya.

Por su parte, de las obligaciones establecidas en el inciso primero del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019, la Superintendencia de Notariado y Registro podrá sancionar a propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, por incurrir en las conductas de que trata la norma citada.

Artículo 2.2.2.7.8. Procedimiento. El procedimiento sancionatorio se adelantará conforme con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015,
"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector
Administrativo de Información Estadística"

DECRETO NÚMERO. - 148

DE

Página 22 de 22

ARTÍCULO 3. Vigencia y Derogatoria. El presente Decreto entra en vigencia a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias, en especial el Decreto 1227 de 1908, el Decreto 2275 de 1941, el Decreto 3496 de 1983 compilado en el Decreto 1170 de 2015, el parágrafo 2 del artículo 2.2.2.3.12, el artículo 2.2.2.3.13, el parágrafo 2 del artículo 2.2.2.3.16, el artículo 2.2.2.3.21 y el artículo 2.2.2.3.24. del Decreto 1170 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá D.C. a los

-4 FEB 2020



LA MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO



MARGARITA LEONOR CABELLO BLANCO

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL



ANDRÉS RAFAEL VALENCIA PINZÓN

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE
ESTADÍSTICA



JUAN DANIEL OVIEDO ARANGO