



Libertad y Orden

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

DECRETO NÚMERO

DE 2019

(

)

"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, 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.

"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

Hoja No. ____

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 que su desarrollo esté dirigido a cumplir las finalidades del Estado y a garantizar los derechos y garantías de los usuarios del servicio.

En mérito de lo expuesto

DECRETA

ARTÍCULO 1. Modifíquense los Capítulos 1 y 2 del El Título 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.

Actas de colindancia con efectos catastrales. Los Gestores Catastrales podrán suscribir actas de colindancia cuando se presenten diferencias entre la información inscrita en las bases catastrales y la realidad física, las cuales podrán ser suscritas por quienes se identifiquen como colindantes sin importar la el tipo de tenencia que ostenten.

Avalúo catastral. Es el resultado de un ejercicio técnico que permite identificar diferencialmente el valor de los predios teniendo en cuenta, entre otras variables, su ubicación espacial y que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial. Para su determinación se podrá 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.

Catastro. Es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, pertenecientes al Estado y a los particulares, 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 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 (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.

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 de los mismos, haciendo posible su representación gráfica.

Medidas costumbristas. Son las medidas usadas anteriormente, sin tecnología ni mecanismos estandarizados de medición, dentro de las que, según lo dispuesto por el Instituto Nacional de Metrología, se encuentran la caballería, la cabuyada, el tabaco, entre muchas otras y cada una tenía valores que podían variar de acuerdo a la zona del país en donde se utilizaban e incluso de acuerdo a la persona que realizaba la medida.

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 un 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 procesos y procedimientos previstos en el presente Decreto, al 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, ni sana los vicios que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, 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 procura 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 producción, difusión, acceso y uso de información relacionada con la administración del suelo, bajo estándares técnicos comunes.
- 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 calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, propendiendo por una cobertura del servicio de manera progresiva y una prestación eficiente del servicio de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano con el propósito de dotar de transparencia a las operaciones inmobiliarias nacionales, rodear de seguridad jurídica la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

A su vez, la información generada a partir de la gestión catastral debe ser utilizada y dispuesta como insumo para la formulación e implementación de políticas públicas, contribuyendo a brindar mayor transparencia en el mercado inmobiliario, el desarrollo y en el ordenamiento territorial, además de proveer de instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios.

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 catastro y tendrá la competencia como la máxima autoridad reguladora de la gestión catastral y como prestadora directa del servicio de manera excepcional en aquellos eventos en los cuales no esté disponible otro Gestor Catastral en la jurisdicción territorial de ubicación del inmueble.

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 adelanten trámites o se benefician de la información pública 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. Adicionalmente, el IGAC prestará el servicio de gestión catastral de manera excepcional en ausencia

de Gestores Catastrales habilitados. El IGAC, tendrá la función de expedir las condiciones para que las distintas entidades estatales puedan ser habilitadas como Gestores Catastrales y otorgar habilitación a quienes las soliciten, deberá garantizar la sana y leal competencia en la prestación del servicio.

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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (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. La presente definición se entenderá en concordancia con las normas que regulen la materia.
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.
5. **La Superintendencia de Notariado y Registro:** Es la entidad que ejercerá 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.

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 para la prestación óptima del servicio público catastral
- b) Realizar la gestión catastral, como mínimo, en los municipios de su jurisdicción.
- c) Garantizar la veracidad e integridad de los registros por medio de la aplicación de tecnologías de información.
- d) Suministrar permanentemente la información catastral en el SINIC de manera oportuna, completa, precisa y confiable.
- e) Garantizar la interoperabilidad de la información que se genere con la herramienta tecnológica que permita la articulación con el Sistema Nacional de Información Catastral – SINIC o la herramienta tecnológica que haga sus veces.
- f) Informar el inicio de sus actividades y modificaciones en su área de operación al IGAC y a la Superintendencia de Notariado y Registro, 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) 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), quien presidirá el Comité.
2. El Superintendente de Notariado y Registro o su delegado de nivel asesor.
3. El Director de Geoestadística del DANE o su delegado de nivel asesor, quien ejercerá la Secretaría Técnica del Comité.
4. Dos (2) expertos internacionales seleccionados por el DANE.
5. Dos (2) expertos nacionales seleccionados por el DANE.

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 secretaría técnica de la Instancia Técnica Asesora para la Regulación de la Gestión Catastral será una labor exclusiva de Instituto Geográfico Agustín Codazzi quien dispondrá los medios logísticos y operativos necesarios para realizar esta actividad.

Artículo 2.2.2.1.8. Funciones del Comité. El Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral tendrá serán 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. 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.

Artículo 2.2.2.1.10. Sesiones. El Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral se reunirá de manera ordinaria trimestralmente y de manera extraordinaria a solicitud del IGAC o de la Secretaría Técnica del Comité. Las sesiones podrán desarrollarse de manera presencial o virtual utilizando los medios tecnológicos disponibles.

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 incorporada 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 normativa urbanística aplicable al inmueble y 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.
- 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. 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.

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.

Proceso de Actualización Catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral en un período determinado. En los casos donde exista una baja dinámica inmobiliaria y no se generen cambios significativos en alguna de las características de la información de los bienes inmuebles, se entenderá que la información catastral continúa actualizada.

Proceso de Conservación Catastral. Es el conjunto de acciones tendientes a incorporar en la base catastral los cambios en la información catastral, que sufra un bien inmueble durante un periodo de tiempo determinado. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio.

Proceso de Difusión de la Información 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 la ley estatutaria de *habeas data*.

Parágrafo. El proceso de actualización de la formación será necesario cuando el Gestor Catastral competente determine que existe un alto nivel de desactualización de la información catastral respecto de la realidad del territorio. 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

"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

Hoja No. ____

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 y herramientas 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.
5. Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias.
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, análisis de *Big Data* 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 intervención. Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la adecuada combinación de los siguientes métodos:

- a) **Métodos Directos:** aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar, y/o validar la información que reposa en las bases catastrales confrontándolas con 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 con enfoque multipropósito. 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. Autodeclaración de la información catastral. Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles podrán declarar ante el Gestor Catastral competente, de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información registrada en las bases catastrales en cuanto a los límites, tamaño, uso, productividad, características de las construcciones, ubicación, vías de acceso, tipo de tenencia, valores de mercado, entre otros. Los requerimientos mínimos de información admisible serán definidos por parte del Gestor Catastral competente.

Artículo 2.2.2.2.8. Inscripción catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado 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. El Gestor Catastral competente deberá inscribir en la base catastral a la persona que acredite la calidad de propietario o poseedor. 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, poseedor u ocupante de un predio, se deberá identificar si este predio pertenece a la Nación, a una entidad territorial y/o a una Parcialidad Indígena, comunidad negra, raizal, palanquera o Rom; si no existe dueño aparente o conocido se inscribirá como vacante para efectos .

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. Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias. Las autoridades competentes en emitir la información asociada a derechos, restricciones y responsabilidades de los predios deberán disponer y suministrar dicha información, de forma estandarizada y en compatibilidad con el Estándar LADM, con el fin de integrarla

con las bases catastrales en el marco del Sistema de Administración de Tierras. La autoridad reguladora establecerá los protocolos de interoperabilidad, pertinencia y datos complementarios dentro de la infraestructura de datos espaciales de la Administración de Tierras. Para ello, las autoridades deberán implementar los estándares adoptados por la autoridad reguladora.

Artículo 2.2.2.2.12. 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 a protección de datos personales establecida en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 20

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 intervinientes.

Artículo 2.2.2.2.13. Innovación y evolución continua. Con el fin de implementar un proceso de mejora continua de la gestión catastral, 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 2.2.2.2.14. Integración con el registro. Los Gestores Catastrales, deberán adelantar los esfuerzos necesarios para garantizar la identificación de los predios catastrales y su relación con el registro de instrumentos públicos de forma gradual. Igualmente, generarán los mecanismos para la integración de los sistemas de información de las entidades. La integración 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 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 2.2.2.2.15. Procedimientos de Actualización y Rectificación de cabida y linderos con efectos registrales. Los lineamientos establecidos en el presente acápite deben ser acatados por los Gestores Catastrales, las notarías, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país y los Gestores Catastrales especiales.

Lo dispuesto en el presente Decreto será aplicable a todos los inmuebles, independientemente del título originario de dominio, ya sea que este provenga de una adjudicación efectuada por el Estado o de cualquier otra fuente. Los procedimientos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, e inclusión de área y/o linderos, serán aplicables durante la implementación de medios de actualización catastral masiva.

Lo establecido en este acápite no limita 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 2.2.2.2.16. 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 ajenos, podrán efectuar la actualización mediante la descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables en terreno 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 el 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 del o los linderos se haya dado en el marco de un proceso de deslinde y amojonamiento, o restitución de tierras.

Artículo 2.2.2.2.17. Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales. La rectificación de área en el sistema catastral y/o registral procederá, 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 ajenos, cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables en terreno y no exista variación en los mismos, 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 2.2.2.2.18. 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, siempre y cuando exista pleno acuerdo entre el titular del derecho de propiedad con el o los colindantes propietarios con los cuales presente diferencia en relación con los linderos del inmueble. 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 procederá cuando:

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;

"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

Hoja No. ____

4. Contengan descripciones vagas, insuficientes o limitadas en los títulos registrados;
5. Los linderos estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o
6. En lo casos en los que se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados físicamente en terreno.

Parágrafo 1°. No se requerirá acuerdo entre las partes cuando la variación o diferencia 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 en terreno. Procederán los acuerdos parciales.

Parágrafo 3°. En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada en terreno y lo consignado en los títulos 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 modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 4°. En todo caso siempre que el Gestor Catastral evidencie que alguno de los predios involucrados en el trámite podría ser considerado como baldío, se abstendrá de adelantar los trámites catastrales para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes respecto de este, remitiendo la información correspondiente a la Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, para que adopte las medidas a que haya lugar, o en caso de tratarse de espacio público la enviara al municipio o distrito.

ARTÍCULO 2.2.2.2.19. Gestión catastral a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT). La Agencia Nacional de Tierras (ANT), en su calidad de Gestor Catastral, en los términos del Artículo 62 del Decreto Ley 902 de 2017, 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 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Una vez culminado el proceso correspondiente por parte de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), las competencias catastrales en cabeza de dicha entidad cesarán respecto del (de los) predio (s) objeto de intervención una vez haya culminado la actuación procesal de la ANT.

En los términos del Artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) no tendrá a su cargo la conservación catastral. Los predios originalmente adjudicados como baldíos, predios objeto de formalización en los términos del artículo 58 numeral 3 del Decreto Ley 902 de 2017, o predios del Fondo Nacional Agrario, una vez emitido el acto administrativo de adjudicación o formalización correspondiente, saldrán de la competencia catastral de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

La Agencia Nacional de Tierras (ANT), sólo podrá ser Gestor Catastral en el marco de la ejecución de los procesos de su competencia y no podrá ejecutar la gestión catastral con

"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

Hoja No. ____

finés diferentes. Una vez culminado el proceso agrario del caso, o el proceso de ordenamiento social de la propiedad a que haya lugar, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) pierde la calidad de Gestor Catastral respecto del inmueble intervenido. En adelante, los procesos catastrales respecto de dichos inmuebles serán competencia del Gestor Catastral de la jurisdicción territorial de ubicación del inmueble, o del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) como Gestor Catastral por excepción.

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 efectuado 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 especiales para el cumplimiento de sus funciones legales.

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 Incora, Incoder, Unat, la Agencia Nacional de Tierras o la entidad que haga sus veces.

Parágrafo 3°. Los municipios o zonas objeto de intervención en los cuales la Agencia Nacional de Tierras adelante el levantamiento de información en los componentes físico y jurídico del catastro, serán determinados conforme a los criterios definidos por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Artículo 2.2.2.20. 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 traditicio del bien inmueble que identifican, procederá la inclusión del dato de área y/o linderos en las respectivas matrículas inmobiliarias, que se tomará del certificado plano predial catastral especial expedido por la autoridad catastral competente.

Artículo 2.2.2.21. 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 ateniendo 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 corrección o inclusión del área del predio intervenido, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables en terreno y no exista variación en los mismos; sin necesidad de adelantar un proceso de rectificación o inclusión de área.

Parágrafo. Cuando la inconsistencia que se identifique verse sobre la individualización de los linderos del predio será obligatorio el agotamiento del trámite correspondiente de aquellos que se consignan en el presente acto administrativo.

Artículo 2.2.2.22. 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 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

"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

Hoja No. ____

respectiva, el acto administrativo de actualización masiva de linderos o rectificación de área, según corresponda, siempre y cuando los cambios se encuentren dentro del margen de tolerancia establecido por la máxima autoridad catastral, no se evidencie invasión del derecho público, ni conflicto entre las partes, y se cumpla con los trámites previstos en el presente decreto.

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

Artículo 2.2.2.23. Rangos de tolerancia. Los rangos de tolerancia se aplican cuando existen variaciones entre la verificación física de los linderos y la descripción existente en el título de propiedad registrado.

No será necesaria la suscripción de las actas de colindancia ni ajustar los folios de matrícula inmobiliaria cuando la diferencia entre las longitudes verificadas en terreno y las previstas en los respectivos folios no superen los rangos de tolerancia aquí establecidos.

Cualquier medición que difiera de la catastral en un margen inferior o igual al aquí definido, se considerará equivalente a la catastral.

En las actuaciones administrativas de corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, entre otras, en las cuales exista colindancia con bienes de uso público, el administrador de estos inmuebles deberá certificar la existencia de tales predios y condiciones físicas, cuando se lo solicite el Gestor Catastral.

Esta certificación tendrá los mismos efectos que el acta de colindancia a que se refiere esta Resolución y será aplicable en las actuaciones administrativas de corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, entre otras, que adelanten los Gestores Catastrales.

Artículo 2.2.2.24. Predios objeto de despojo o abandono forzado. Los Gestores Catastrales estarán en imposibilidad de levantar catastralmente, corregir o modificar linderos en los siguientes casos:

1. Si el bien se encuentra inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (Rupta).
2. Si el bien se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de que trata la ley 1448 de 2011.
3. 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 2.2.2.25. 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 disposiciones contenidas en las leyes 1581 de 2012, 1712 de 2014 y las demás disposiciones legales relacionadas con la protección de datos personales:

"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

Hoja No. ____

1. En virtud del principio de coordinación, el municipio 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 la información de las acometidas de servicios públicos domiciliarios y las licencias de urbanismo y construcción.
6. En todo caso, los Registradores de Instrumentos Públicos estarán obligados a enviar al Gestor Catastral dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, la información completa sobre modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior.

Artículo 2.2.2.26. Solidaridad. Los Gestores Catastrales y los municipios en los cuales se preste el servicio público de gestión catastral deberán asegurar los estándares mínimos de la información catastral de acuerdo con los principios definidos en el presente Decreto. Así mismo, serán responsables solidariamente de la calidad de la información catastral y de las inconsistencias que eventualmente se pudieran generar.

ARTÍCULO 2. Adiciónense los Capítulos 6 y 7 al Título 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

Artículo 2.2.2.6.1. Observatorio Inmobiliario Catastral. Todos los Gestores Catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral que se encargará de realizar la recolección de 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). Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con *habeas data*, la reserva bancaria o las demás limitaciones legales para el suministro de la información.

"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

Hoja No. ____

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. 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. Vigencia fiscal. Para efectos fiscales, los avalúos entrarán en vigencia el 1 de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados. El municipio ordenará, mediante resolución, la vigencia de los avalúos resultantes de los procesos de formación y de la actualización de la formación y de los cambios individuales debidamente ajustados que sobrevengan en la conservación catastral.

Artículo 2.2.2.6.5. Reajuste de los avalúos en los intervalos entre formación y actualización. En el intervalo entre los actos de formación o actualización del catastro multipropósito, los Gestores Catastrales reajustarán los avalúos catastrales para vigencias anuales. Para calcular la proporción de tal reajuste se establecerá un índice de precios de unidad de área para cada categoría de predio, tomando como base los resultados de una investigación estadística representativa del mercado inmobiliario, cuya metodología deberá ser aprobada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Artículo 2.2.2.6.6. Determinación del reajuste. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi

"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

Hoja No. ____

(IGAC) someterá a la aprobación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) la metodología que escoja para la investigación estadística del mercado inmobiliario y, una vez aprobada, las entidades catastrales deberán proceder a las investigaciones respectivas.

El Gobierno Nacional, mediante decreto originario del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, determinará la proporción del reajuste para cada año a más tardar el 31 de octubre, teniendo en cuenta las investigaciones adelantadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los demás Gestores Catastrales.

Parágrafo. Los Gestores Catastrales que fueron habilitados en virtud del parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 1955, aplicarán lo previsto en los artículos 190 de la Ley 1607 de 2012 y artículo 3 de la Ley 601 de 2001.

Artículo 2.2.2.6.7. 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 Gestor Catastral.

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, estaría 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, a través de la Superintendencia Delegada para la Gestión Catastral, 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.

"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

Hoja No. ____

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 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 Delegada para la Gestión Catastral 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. Las medidas preventivas son de ejecución inmediata y contra ellas no procede recurso alguno.

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 alguna de las siguientes conductas:

"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

Hoja No. ____

1. No permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera.
2. No suministrar información veraz y útil.
3. No atender las solicitudes efectuadas por los gestores y operadores catastrales dentro del proceso de gestión catastral.
4. No solicitar la actualización de la información predial, cuando se realicen modificaciones físicas en el predio de su interés.

Parágrafo. Se podrá ejercer la potestad sancionatoria sobre los integrantes de una persona jurídica considerada sujeto pasivo de las facultades de inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 2.2.2.7.8. Sanciones. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá imponer por cada infracción cometida por gestores y operadores catastrales las sanciones descritas en el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019 o la norma que la modifique o sustituya. Cuando se trate de propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio solo se podrá imponer la sanción que hace referencia al numeral 1 del artículo 82 de la mencionada Ley.

Artículo 2.2.2.7.9. Causales eximentes de responsabilidad. Habrá lugar a reconocer ausencia de responsabilidad cuando se presenten eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

Artículo 2.2.2.7.10. Causales de cesación del procedimiento sancionatorio. Son causales de cesación del procedimiento sancionatorio y posterior archivo, las siguientes:

1. Inexistencia del hecho investigado.
2. Que la conducta investigada no sea imputable al presunto infractor.
3. Que la conducta se encuentre jurídicamente amparada o autorizada.
4. Muerte del investigado cuando es persona natural.

Artículo 2.2.2.7.11. Procedimiento. El procedimiento sancionatorio se adelantará conforme con lo establecido en la Ley 1437 de 2011. Los actos de imposición de sanción pecuniaria prestarán merito ejecutivo.

ARTÍCULO 3. Vigencia y Derogatoria. El presente Decreto entra en vigencia a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias y en especial el Decreto Nacional 1227 de 1908, el Decreto 2275 de 1941, el Decreto 3496 de 1983 compilado en el Decreto 1170 de 2015 en lo relacionado únicamente con la función catastral y 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 Nacional 1170 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C. a los ____ días del mes de octubre de dos mil diecinueve (2019).

*"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

Hoja No. ____

Espacio reservado para la Firma del
presidente o ministro delegado de
funciones

**DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
JUAN DANIEL OVIEDO ARANGO**

**MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
MARGARITA LEONOR CABELLO BLANCO**

**MINISTRO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL
ANDRÉS RAFAEL VALENCIA PINZÓN**