

ACUERDO 003 DE 2019

(julio 11)

por el cual se recomiendan normas técnicas para levantamientos catastrales.

El Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo Rural, en ejercicio de los numerales 5 y 6 del artículo 2º del Decreto Ley 2367 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto 2367 de 2015, expedido a través de las facultades extraordinarias conferidas en el literal d) del artículo 107 de la Ley 1753 de 2015, “por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país””, se crea el Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo, como un organismo del Gobierno nacional encargado de formular lineamientos generales de política, y coordinar y articular la implementación de políticas públicas en materia de ordenamiento del suelo rural, considerando factores ambientales, sociales, productivos, territoriales, económicos y culturales, entre otros.

Que el artículo 2º, numeral 6 del Decreto 2367 de 2015, señala como función del Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo, promover la adopción de los procesos, metodologías, e instrumentos técnicos, económicos, jurídicos, entre otros, destinados a la implementación del catastro multipropósito como herramienta de apoyo para la toma de decisiones en materia de ordenamiento del suelo rural.

Que se hace necesario orientar y asegurar la articulación y coordinación de los procesos de catastro y registro de la propiedad rural, impartiendo las directrices y los lineamientos a las entidades competentes en estas materias.

Que es imperioso promover la adopción de los procesos, metodologías, e instrumentos técnicos, económicos, jurídicos, entre otros, destinados a la implementación del catastro multipropósito como herramienta de apoyo para la toma de decisiones en materia de ordenamiento del suelo rural.

Que las unidades de medida costumbristas agrarias son todas aquellas nociones tradicionales que se usan en el momento de estimar la extensión de un predio, que se desarrollaron antes de que se creara el Sistema Métrico Decimal.

Que en Colombia persiste el uso de medidas costumbristas o no convencionales, las cuales son frecuentes en la descripción de linderos y en el cálculo de la medición de la cabida inmobiliaria. En consecuencia, medidas como la vara, la fanegada, la caballería, la cabuyada, el tabaco, entre muchas otras, aún pueden evidenciarse en el registro público de la propiedad o en su correspondiente escritura, medidas usuales para efectos de la

determinación del área de un inmueble. Se observa que cada una de esas medidas tienen valores que pueden variar de acuerdo con la zona del país en donde se emplean, e incluso se definen según la persona que realizó la medida.

Que de acuerdo con lo establecido por el Instituto Nacional de Metrología (2019), las implicaciones o problemáticas asociadas a las descripciones de extensión de la tierra en unidades medida costumbristas corresponden a: 1. Falta de certeza sobre la propiedad del terreno. 2. Conflictos de linderos con vecinos. 3. Reclamos de tierras sin poder definirse. 4. Demora en los procesos de restitución de tierras. 5. Limitaciones por acceder a los beneficios de las políticas de desarrollo rural agrario (formalización). 6. Limitaciones por acceder a los beneficios de la agenda del posconflicto; aspecto que evidencia que la continuidad en el uso unidades de medida costumbristas genera dificultades en cuanto a la claridad sobre las descripciones de áreas y linderos de predios.

Que de acuerdo con el Documento Conpes 3859 de 2016, que establece la política para el catastro multipropósito en Colombia, el Gobierno nacional implementó una fase piloto con el fin de contar con un laboratorio de soporte para la implementación de dicha política que permitiera calibrar costos, tiempos, y condiciones técnicas (metodologías y tecnologías), además de poner a prueba el modelo operativo de tercerización y delegación, así como la metodología de barrido predial masivo.

Que las entidades implementadoras de la política de catastro multipropósito (Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Departamento Nacional de Planeación (DNP), la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), Agencia Nacional de Tierras (ANT), junto con el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, adelantaron la ruta de evaluación de la fase piloto de la política de catastro multipropósito, que además contó con la asesoría de expertos internacionales en la materia.

Que en la implementación de la citada ruta de evaluación, el pasado 8 de marzo de 2019, se llevó a cabo la mesa técnica físico-jurídica, en donde se acordó la necesidad de optimizar las especificaciones catastrales del barrido predial masivo, de modo que el levantamiento y registro de la información se realice de acuerdo con los estándares de producto y metodologías definidas y adoptadas por las autoridades catastral y registral; estableciéndose para tal efecto una intervención eficiente, independientemente del método y, en tal sentido, se establecieron los siguientes lineamientos estratégicos:

- a) El país debe contar con una precisión de levantamiento planimétrico que permita un equilibrio entre lo sociotécnico, jurídico y económico, a partir de diferentes métodos de levantamiento.
- b) Simplificación de los procesos y variables, depuración y optimización de la base de datos que permita la sostenibilidad de las variables.

Que el 18 de marzo de 2019, con la participación del IGAC, la ANT, la SNR, el DNP, el MADR, el DANE y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se definieron, de manera conjunta, las variables a incluir en el formulario único catastro-registro, las cuales satisfacen las necesidades misionales del IGAC, la SNR y la ANT.

Que conforme con lo dispuesto en el Documento Conpes 3958 de 2019, el cual establece la estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, uno de los aspectos fundamentales para la implementación del catastro multipropósito, identificado como línea de acción es la “simplificación y ajuste de los lineamientos y especificaciones para la gestión catastral multipropósito y de los procedimientos relacionados con ordenamiento social de la propiedad rural” y una vez realizado este proceso, su correspondiente adopción por el IGAC, la ANT y la SNR.

Que los proyectos relacionados con la producción de cartografía catastral son proyectos complejos, debido a la cantidad de información que es necesaria recopilar sobre el terreno (y en algunos casos, a las limitaciones en la identificación de elementos o linderos de los predios), en los que las variables, costos y tiempos de ejecución deben ser considerados como elementos básicos.

Que los rápidos avances de las técnicas cartográficas y topográficas de los últimos años, ofrecen la posibilidad de implementar diferentes procedimientos para llevar a cabo la captura de la información predial georreferenciada, las cuales garantizan mayor eficiencia en el proceso del levantamiento de la información catastral, siendo necesario un análisis de los mismos, las posibilidades que ofrecen, y de una forma especial, en un proyecto como este que está en fase inicial, cuáles pueden ser las tendencias futuras de uso de dichas metodologías.

Que la cartografía menos exacta es la que no existe, o la que está muy desactualizada, por tanto, es básico disponer de información del territorio (en el corto plazo) y al mismo tiempo trabajar en planes de forma que la información actualizada tenga la mejor calidad posible (en el mediano y largo plazo).

Que la cartografía básica requiere un nivel de precisión que satisfaga los requerimientos técnicos del levantamiento catastral, lo cual demanda actualizaciones periódicas que garanticen la calidad y el cumplimiento de la función catastral, teniendo en cuenta criterios de eficacia y eficiencia.

Que es imperioso ajustar la calidad de la información catastral en Colombia, de acuerdo con la heterogeneidad de características territoriales del país y sus necesidades reales, de lo contrario se afectaría la eficacia y eficiencia del proceso (costos y tiempos de ejecución).

Que en mérito de lo expuesto, los miembros del Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento y Administración del Suelo Rural,

ACUERDAN:

Artículo 1°. *Medidas costumbristas o históricas de superficie de tierras.*

Entendiéndose como las medidas de superficie empleadas para la determinación de los linderos y el área de los bienes inmuebles ante la ausencia de un sistema métrico, hoy sistema internacional de unidades. Todo bien inmueble que describa en escrituras públicas o en el registro público de la propiedad, los linderos y la cabida superficiaria mediante el empleo de unidades costumbristas o no convencionales podrá ser actualizado o rectificado, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Conjunta SNR 5204 - IGAC 479 de 2019 o las normas que las sustituyan. Por lo anterior, la cabida y linderos se expresarán en el sistema internacional de unidades, teniendo en cuenta la metodología dispuesta por la máxima Autoridad Catastral, teniendo en cuenta las escalas de referencia y precisiones planimétricas aquí contenidas.

Artículo 2°. *Escalas de referencia y precisiones planimétricas para los procedimientos catastrales.* Para los procesos de formación, actualización, mantenimiento y/o conservación catastral, se recomiendan las siguientes escalas y precisiones planimétricas, de acuerdo con la localización del predio objeto de medición. Dichas especificaciones, deben ser utilizadas en los procesos de ordenamiento social de la propiedad rural:

Predios en suelo urbano: Los levantamientos planimétricos de los predios ubicados en suelo clasificado como urbano deben ser representados a escala 1:1.000, con error circular al 95% de 0,52 metros. En los casos de zonas urbanas extensas podrá emplearse una escala de referencia 1:2.000 con error circular al 95% de 1,04 metros.

Predios en suelo rural: Los levantamientos planimétricos de los predios ubicados en suelo clasificado como rural deben ser representados a escala 1:10.000, con error circular al 95% de 5,2 metros. En zonas con prevalencia de minifundios, se empleará la escala 1:5.000 con error circular al 95% de 2,6 metros.

En las áreas donde se localicen resguardos indígenas, títulos de territorios colectivos de comunidades negras o áreas protegidas del orden nacional, la representación de los levantamientos planimétricos será a escala 1:25.000 con error circular al 95% de 13,01 metros.

Parágrafo. La autoridad o el gestor catastral correspondiente, estudiará en cada caso, la implementación de ventanas de detalle, en las zonas donde sean requeridas, y de acuerdo con las condiciones del territorio.

Predios en suelos suburbano y de expansión urbana: Los levantamientos planimétricos de los predios ubicados en suelo clasificado como de expansión urbana y suburbano deben ser representados a escala 1:5.000 con error circular al 95% de 2,6 metros.

Artículo 3°. *Insumos necesarios para los procesos de gestión catastral:* Con el fin de adelantar con éxito los levantamientos catastrales descritos en el artículo anterior, se considera necesario:

- 1) Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) debe garantizar la disponibilidad de insumos cartográficos, ortofotomosaicos y ortoimágenes a partir de fotografías aéreas e imágenes actuales de alta resolución espacial. Los proyectos se articularán en dos fases, una primera de alistamiento de información y otra de levantamiento predial.
- 2) Adicionar a dichos insumos cartográficos, ortofotomosaicos y ortoimágenes, la información disponible (cartografía catastral, referencias registrales, etc.) y combinarla con otros elementos extraídos de las imágenes mediante la aplicación de técnicas de fotointerpretación.
- 3) Análisis del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado en los títulos inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

Parágrafo 1°. Se entiende por fotografías aéreas e imágenes actuales, aquellas tomadas durante los últimos tres (3) años. En aquellas zonas donde la dinámica inmobiliaria del territorio no evidencie modificaciones representativas, se aceptará la utilización de imágenes satelitales tomadas durante los últimos cinco (5) años.

Artículo 4°. *Actas 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, definido por la Autoridad Catastral y la Superintendencia de Notariado y Registro, definen la línea de división entre sus predios, en los casos en que su colindancia presente diferencias entre la información levantada en terreno y la que reposa en los títulos registrales. El proceso encaminado a la suscripción de un acta de colindancia, a partir de efectuar un levantamiento catastral masivo implicará:

1. Socializar los resultados con los titulares del derecho de dominio del predio y sus colindantes también titulares de derecho de dominio y contar con la manifestación expresa y escrita de su voluntad en caso de hallarse conformes con los linderos trazados. En caso de que las partes estén conformes, y los linderos no afecten derechos de terceros o bienes cuya posesión, ocupación o transferencia estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales u otras disposiciones legales, estos linderos serán incorporados por los gestores catastrales en la base

catastral como una nueva capa de información, se constituirán en información oficial y serán el fundamento para su inscripción en el registro.

2. En caso de desacuerdo con los límites trazados, se procurará que de mutuo acuerdo los titulares del derecho de dominio del predio y sus colindantes, tracen el lindero sobre una ortoimagen.
3. En el caso de que no sea posible realizar el levantamiento en campo, se hará la propuesta de linderos, usando ortofotos con la precisión y escalas determinadas por la Autoridad Catastral, el cual deberá ser suscrito por el titular del predio y los colindantes correspondientes al lindero objeto de rectificación.
4. En el desarrollo de las labores misionales de las entidades públicas, estas podrán realizar actas de colindancia, las cuales serán oficiales y no requerirán validación de la autoridad catastral. La elaboración de las actas de colindancia deberá hacerse conforme a las disposiciones de la Resolución Conjunta SNR 5204 - IGAC 479 de 2019 o las normas que las sustituyan.
5. Las actas de colindancia sólo serán necesarias en los casos en los que exista diferencia entre la información que reposa en las bases de datos catastrales y las registrales, por lo tanto, no es necesaria la comparecencia o firma de todos los colindantes de un solo predio, sino únicamente los colindantes sobre los que se está haciendo la rectificación de la información. Por lo anterior, es posible hacer actas de colindancias parciales.

Artículo 5°. *Formulario único para catastro multipropósito.* Con el propósito de reducir tiempos y costos en la implementación de la política pública de catastro multipropósito, se recomienda a las autoridades y gestores catastrales la adopción del formulario único catastro - registro, que incorpora las variables mínimas esenciales definidas por las entidades participantes de la evaluación de la fase piloto. Este formulario único, se empleará en los procesos de levantamiento de información catastral multipropósito para efectos de los procesos establecidos en el Decreto Ley 902 de 2017.

Artículo 6°. *Estrategia de interoperabilidad.* Con el propósito de integrar la información catastral al diseño e implementación de políticas públicas y a la gestión del territorio, como parte de la estrategia de interoperabilidad contenida en el Conpes 3958 de 2019, deberá ser diseñado e implementado el repositorio de datos maestros, de conformidad con los términos establecidos en la mencionada política. En este sentido la administración de este repositorio será definida una vez se adelante la prueba de concepto por parte del DNP, en coordinación con el DANE, el IGAC y la SNR, la cual indicará el óptimo funcionamiento de este repositorio.

Artículo 7°. *Adopción de terminología única.* Las entidades ejecutoras y relacionadas con la implementación de política para la implementación del catastro multipropósito, adoptarán un glosario único contentivo de los términos técnicos, para la implementación de la política de catastro multipropósito, que hará parte integral de los documentos técnicos de soporte a ser adoptados por las autoridades concernidas.

Artículo 8°. *Oficialidad de la información.* La información catastral correspondiente a predios formales e informales se dispondrá por los gestores catastrales en el sistema de información catastral, que será administrado por el IGAC o la entidad que haga sus veces, y será dispuesta a todas las entidades para la ejecución de sus procesos misionales de forma gratuita.

Una vez incorporada la información por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SNIC), se constituirán en información oficial y será el fundamento para su inscripción en el registro.

La información física catastral derivada de los procesos de barrido predial masivo en el marco de la implementación del catastro multipropósito será la fuente primaria para adelantar los procesos de regularización de la propiedad.

Artículo 9°. *Plazo máximo de adopción.* Las entidades responsables de la implementación de la política de catastro multipropósito, expedirán las regulaciones requeridas e incorporarán en el marco de sus competencias misionales, dentro de sus procesos y actos administrativos, en el marco de sus correspondientes competencias misionales, los lineamientos de la política pública de catastro multipropósito en un término máximo de dos (2) meses a partir la expedición de este acuerdo. Los mencionados actos administrativos, deberán ser remitidos a la Secretaría Técnica de este Consejo, dentro de los quince (15) días siguientes a su expedición.

Artículo 10. *Obligatoriedad de suministrar la información requerida por el IGAC para la implementación de la política de catastro multipropósito.* Los Ministerios, Fuerza Pública, Departamentos Administrativos, y sus entidades adscritas y vinculadas, deberán suministrar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), sin excepción, la información alfanumérica y cartográfica que sea identificada como indispensable para la implementación de la estrategia de catastro multipropósito urbano y rural en todas sus fases, incluyendo la información geográfica cartográfica, geodésica y agrológica, o insumos para su producción, que hayan sido generados o adquiridos por las entidades en cumplimiento de sus funciones. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a su vez, pondrá a disposición de todas las autoridades encargadas de diseñar e implementar la política pública de catastro multipropósito, los insumos cartográficos necesarios generados y que se encuentren bajo su custodia.

Así mismo, con el fin de consolidar y disponer la información del ordenamiento territorial municipal del país como insumo para la política de catastro multipropósito, los

alcaldes de los municipios y distritos, remitirán al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Acuerdo o Decreto de adopción de su Plan, Plan Básico o Esquema de Ordenamiento Territorial, el documento técnico de soporte y la cartografía en formatos originales, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2.2.2.1.2.3.1 y 2.2.2.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015 y/o la normatividad vigente.

Artículo 11. *Comité para la implementación de la política de catastro multipropósito.* El Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo Rural contará con un Comité referido a las funciones catastrales en el cual hará parte el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) como invitado, con el rol de presidente del Comité y actuará como Secretario Técnico el Departamento Nacional de Planeación. Harán parte de ese Comité:

Presidente de la República o su delegado,
Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural o su delegado,
Ministro de Vivienda Ciudad y Territorio o su delegado,
Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible o su delegado,
Ministro de Justicia y del Derecho o su delegado,
Ministro de Minas y Energía o su delegado,
Ministerio de Hacienda y Crédito Público o su delegado,
Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado,
Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,
Superintendente de Notariado y Registro o su delegado,
Director de la Agencia Nacional de Tierras o su delegado.

Artículo 12. *Vigencia.* El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación, previa aprobación del Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo Rural.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 11 de julio de 2019.

La Presidencia del Consejo, la Directora (e) del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República,

María Paula Correa Fernández.

La Secretaría Técnica del Consejo, el Director de Descentralización y Desarrollo Regional, del Departamento Nacional de Planeación,

Diego Fernando Hau Caicedo