



## RESOLUCIÓN CONJUNTA

IGAC No.

SNR No.

“Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias”

### LA DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI Y EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de la facultad otorgada por el numeral 7 del artículo 6 del Decreto 2113 de 1992, numeral 15 del artículo 6 del Decreto 208 de 2004 y conforme a lo dispuesto en el Decreto 2723 de 2014, y

### CONSIDERANDO

Que el inciso segundo del artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que, en desarrollo del citado precepto constitucional, el artículo 6 de la Ley 489 de 1998, “*por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional*”, determina como uno de los principios de la función administrativa el de coordinación y colaboración.

Que, en virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.



Que la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), se encuentra en el deber de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, entre otras, a través de las funciones de orientación de los servicios de notariado y registro, en lo atinente a los procedimientos catastrales con efectos registrales, que afecten el área y los linderos de los predios a nivel nacional.

Que, de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) es la máxima autoridad catastral en el país.

Que, conforme con los principios de coordinación y colaboración señalados en la Ley 489 de 1998, se expidió la Resolución Conjunta SNR 1732 e IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 por la cual se establecieron lineamientos y procedimientos para la aclaración o corrección, actualización, rectificación de linderos y área e inclusión de área de bienes inmuebles; y la Resolución Conjunta SNR 5204 e IGAC 479 del 23 de abril de 2019 modificatoria de la Resolución SNR 1732 e IGAC 221 del 21 de febrero de 2018.

Que, las precitadas resoluciones buscaron generar lineamientos y procedimientos que facilitaran las actuaciones de los particulares ante el catastro y el registro público de la propiedad, de manera que, progresivamente se fueran consolidando de forma integrada y con coherencia los datos prediales que reposan en ambos sistemas, acorde con la realidad física del territorio.

Que, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020 por medio del cual reglamentó parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y modificó parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística. El artículo 1 de la norma en cita, estableció que 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, adicionando que la unificación de linderos y áreas con el registro se podrá efectuar a través de los procedimientos catastrales con efectos registrales previstos en el artículo 2.2.2.2.16 ibídem, así como con la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.



Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro es una entidad descentralizada, técnica con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial, cuyo objeto es la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

Que son funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, entre otras, las siguientes: “(...) Impartir las directrices e instrucciones para la eficiente prestación del servicio público de notariado mediante la expedición de conceptos, circulares y demás actos administrativos que se requieran con el fin de orientar el ejercicio de la actividad notarial; Prestar el servicio público registral a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos; Instruir a los Registradores de Instrumentos Públicos, sobre la aplicación de las normas que regulan su actividad.(...)”

Que según el artículo 2º de la Ley 1579 de 2012, “*por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.*”, el registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;*
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces,*
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”.*

Que conforme con el artículo 8 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012, la matrícula inmobiliaria “(...) *Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos que puedan obtenerse*”.



Que el artículo 35 de la citada ley establece que: *“En procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos sujetos a registro, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, el servicio público registral deberá contemplar el establecimiento de interrelaciones eficaces con las Entidades intervinientes en el proceso de registro de las etapas previas y posteriores al mismo”*.

Que el artículo 38 de la misma ley determina que: *“La gestión del registro de instrumentos públicos propenderá por la incorporación de criterios de transversalidad a lo largo de toda la cadena del trámite, generando esquemas de relacionamiento entre las diversas entidades para garantizar la seguridad, confiabilidad, accesibilidad y plena formalidad de las transacciones o actos que afectan el registro”*.

Que el artículo 66 de la mencionada norma prevé que *“(…) En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga”*.

Que de acuerdo con las disposiciones notariales, puntualmente lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del Decreto- Ley 960 de 1970, *“Por el cual se expide el Estatuto del Notariado”*, y lo establecido en el capítulo II del Decreto 2148 de 1983 *“Por el cual se reglamentan los Decretos-leyes 0960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973”*, compilado en el Decreto 1069 de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho”*, es permitido realizar escrituras aclaratorias para la corrección de inconsistencias en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro o en los nombres o apellidos de los otorgantes. También, para inconsistencias en la digitación, mecanográficas y ortográficas e inconsistencias en los linderos y las puramente aritméticas, siempre y cuando no configuren cambios en el objeto del contrato. Lo anterior, con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en la que figura la inconsistencia y en los títulos antecedentes en que aparezca de manifiesto.

Que, con fundamento en las competencias atribuidas a cada entidad, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), y el Instituto Geográfico “Agustín



Codazzi” (IGAC), proceden a establecer los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVEN:

### Capítulo I. Generalidades

**Artículo 1. Objeto.** Establecer los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales<sup>1</sup>, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

**Artículo 2. Ámbito de Aplicación.** Los lineamientos establecidos en la presente resolución deben ser acatados por la autoridad catastral, los Gestores Catastrales, las notarías y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en el ámbito de sus competencias y por los propietarios de los predios.

Cuando se encuentren medidas costumbristas para la determinación de áreas y linderos, el Gestor Catastral procederá a la actualización de los linderos o la rectificación por acuerdo entre las partes, efectuando la descripción técnica de los linderos y precisando el área de los predios, sin que esto implique su conversión.

Lo establecido en esta resolución no limita la libre comercialización de los bienes inmuebles, como compraventas, sucesiones, permutas, hipotecas, entre otros que impliquen la disposición de los mismos, por cuanto, es viable ejercer dicha facultad, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes, ya que de identificarse alguna

---

<sup>1</sup> De acuerdo con la definición del artículo 2.2.2.2.16. del Decreto 148 del 2020, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.



variación, el propietario, deberá acudir a los procedimientos aquí establecidos, con el fin de no afectar derechos de terceros y de contar con la certeza requerida entre la información física y jurídica.

**Paragrafo.** En todo caso cuando se trate de una sucesión y el bien inmueble no se encuentre identificado correctamente en los títulos antecedentes, el Gestor Catastral competente de acuerdo a las facultades asignadas actuará de oficio, surtiendo el trámite correspondiente de acuerdo a lo señalado en la presente resolución.

**Artículo 3.** *Predios objeto de despojo o abandono forzado.* El Gestor Catastral no puede adelantar procedimientos con efectos registrales sobre predios objeto de despojo o abandono forzado, en los siguientes dos 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.

Los Gestores Catastrales y la Unidad de Restitución de Tierras o quien ejerza su función, deben establecer mecanismos de interoperabilidad para conocer los predios que tienen esta condición.

En el marco de los procesos de restitución de tierras, los jueces, podrán impartir ordenes relacionadas con la actualización y rectificación de cabida y/o linderos, sin que deba mediar intervención del Gestor Catastral. Las mencionadas órdenes para que sean objeto de registro, deberán ser expresas en la parte resolutive de la sentencia.

**Artículo 4.** *Procedimientos catastrales con efectos registrales y otros procedimientos.* Se consideran como procedimientos catastrales con efectos registrales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.16 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, adicionado por el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, los siguientes: actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas.

**Artículo 4.1.** *Actualización de linderos con efectos registrales.* La actualización de linderos de bienes inmuebles procede cuando sean verificables mediante métodos



directos y/o indirectos sin variación, o cuando la variación o diferencia entre la realidad física y la descripción existente en el folio de matrícula inmobiliaria o en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria determine que el área está 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 de actualización de linderos no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes respecto de un mismo inmueble.

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.

A efectos de llevar a cabo la rectificación, el Gestor Catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro.

**Artículo 4.2.** *Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales.* Procederá 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 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.

**Artículo 4.3.** *Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales.* La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral se tramitará 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 o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.



El procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la actualización de linderos respecto de un mismo 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.

**Artículo 5.** *Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y su procedencia.* La rectificación de linderos por acuerdo entre las partes procederá cuando los linderos:

1. Sean arcifinios no verificables por métodos directos y/o indirectos.
2. Sean arcifinios verificables por métodos directos y/o indirectos, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados.
3. Estén expresados en medidas costumbristas no verificables por métodos directos y/o indirectos.
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 el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria y los verificados mediante métodos directos y/o indirectos, y el área presente variaciones que se encuentren fuera de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral.

**Artículo 6.** *Rectificación parcial de linderos por acuerdo entre las partes.* No será 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.





**Artículo 6.1.** *Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con diferencias entre títulos registrados y la verificación por métodos directos e indirectos.* En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada mediante métodos directos y/o indirectos y lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, 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.

**Artículo 6.2.** *Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre bienes baldíos.* 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 Catastral incorporará en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta que haga sus veces, la información que evidencie dicha situación, la cual servirá de insumo a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para que adopte las medidas a que haya lugar.

**Parágrafo:** Entre tanto el SINIC entre en operación, el Gestor Catastral entregará a la ANT una vez se ponga en vigencia la actualización catastral, reporte en formato digital con los presuntos baldíos.

**Artículo 6.3.** *Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre bienes de uso público.* En el caso en que alguno de los predios involucrados en el trámite sea un 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 administradora de la propiedad del bien de uso público deberá expedir una certificación con la precisión del lindero del bien de uso público. Si el Gestor Catastral encuentra conflicto de linderos del predio objeto de la solicitud con el bien de uso público, debe reflejar la situación en la base catastral e informar a la entidad administradora de la propiedad del bien de uso público y al solicitante, el conflicto de linderos existente delimitando el área del conflicto mediante certificado catastral con plano predial. La entidad administradora del espacio público y el solicitante considerarán adelantar los procesos de saneamiento predial a que haya lugar.



Dicha certificación con la precisión del lindero del bien de uso público expedida por la entidad administradora de la propiedad del bien de uso público, 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 7.** *Inclusión en el campo de descripción de cabida y/o linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información.* Procede en los casos donde los folios de matrícula inmobiliaria no hayan contado con la información de área y/o linderos, desde el inicio del ciclo traslativo del bien inmueble que identifican; caso en el cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá con 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.

En todo caso el procedimiento de inclusión de área y/o linderos bien sea a solicitud de parte o mediante el proceso realizado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, solo aplicará cuando el bien inmueble no haya sido objeto de segregaciones, divisiones y declaración de área restante.

A efectos de llevar a cabo a solicitud de parte la inclusión en el campo de descripción de cabida y/o linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información, el Gestor Catastral competente expedirá el certificado catastral que contenga el plano predial.

**Artículo 8.** *Actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación.* Se presenta en el marco de los procesos masivos que adelanta el Gestor Catastral, y como resultado del levantamiento de la información física y jurídica, caso en el cual el Gestor Catastral deberá remitir para inscripción a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, cuando proceda, el acto administrativo de actualización masiva de linderos o rectificación de área, según corresponda.

**Artículo 9.** *Corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad.* Cuando se identifique la existencia de una inconsistencia entre el levantamiento predial asociado al acto administrativo emitido por la Agencia Nacional de Tierras con la información registral, en los actos administrativos que resuelven de fondo los asuntos relativos a la implementación de la política de ordenamiento social de la



propiedad, se incluirá la orden de aclaración, corrección, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área del 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.

La Agencia Nacional de Tierras, en su calidad de gestor catastral, podrá aplicar la corrección y/o inclusión de cabida y los procedimientos catastrales con efectos registrales, en desarrollo de sus funciones misionales en ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad, entendida esta en los términos de la Resolución No. 128 de 2017 expedida por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, principalmente en lo que atiende a los barridos prediales masivos en el marco de la implementación de los planes de ordenamiento social de la propiedad y, la atención de los procesos de ordenamiento social de la propiedad, sobre los predios objeto de intervención a cargo de esta entidad en todo el territorio nacional.

Este trámite de corrección de cabida y/o inclusión de área en ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad a cargo de la ANT, no implica el desarrollo del proceso de conservación catastral.

**Artículo 10.** *Corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.* Podrán otorgarse escrituras para la aclaración de área y/o linderos en los términos de los artículos 2.2.6.1.3.2.2. y 2.2.6.1.3.2.3. del Decreto 1069 de 2015, cuando se trate de corregir inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, y que no configuren cambios en el objeto del contrato, con el fin de garantizar la congruencia en los títulos antecedentes.

**Artículo 11.** *Rangos de Tolerancia.* Los rangos de tolerancia descritos en la tabla 1, se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. En todo caso, la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad catastral.

**Tabla 1. Rangos de tolerancia**

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo urbano o	Menor o igual a 80 m <sup>2</sup>	7%



Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
rural con comportamiento urbano	Mayor a 80 m <sup>2</sup> y menor o igual 250 m <sup>2</sup>	6%
	Mayor a 250 m <sup>2</sup> y menor o igual 500 m <sup>2</sup>	4%
	Mayor a 500 m <sup>2</sup>	3%
Suelo rural sin comportamiento urbano	Menor o igual a 2.000 m <sup>2</sup>	10%
	Mayor a 2.000 m <sup>2</sup> y menor o igual a 1 ha	9%
	Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha	7%
	Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha	4%
	Mayor a 50 ha	2%

Los rangos de tolerancia se aplican solo cuando los linderos se encuentran técnicamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria .

Cualquier medición consignada en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que se encuentre dentro de la tolerancia, se considera para todos los efectos registrales equivalente a la catastral; en consecuencia, para predios con área dentro de la tolerancia no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia.

Los predios con área dentro de las tolerancias, pueden ser objeto del procedimiento de actualización masiva y puntual de linderos.

Los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro deben establecer mecanismos de interoperabilidad para comunicar los predios que, en marco de un proceso de formación, actualización o conservación, se identifica están dentro de los rangos de tolerancia establecidos.

## Capítulo II. Requisitos

**Artículo 12.** *Inicio y trámite de los procedimientos catastrales con efectos registrales y otros procedimientos.* Los procedimientos catastrales con efectos registrales podrán iniciarse de oficio por el Gestor Catastral competente o a solicitud de parte por los titulares del derecho de dominio.



Las entidades públicas que con ocasión de sus funciones legales administren la propiedad de inmuebles propios o ajenos, podrán iniciar a solicitud de parte los procesos de corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos.

Los procedimientos catastrales con efectos registrales se tramitarán ante el Gestor Catastral que tenga a cargo la prestación del servicio público catastral en el lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble.

El procedimiento de corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias procede a solicitud de parte, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se ubique el inmueble, mientras que la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad los iniciará y resolverá la 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.

Para el procedimiento 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, podrá iniciarse a solicitud del titular del derecho de propiedad, poseedor, ocupante, tenedor, sus herederos, Gestores Catastrales o entidades públicas que administren la propiedad el bien inmueble.

**Artículo 13.** *Solicitud para tramitar los procedimientos de actualización de linderos con efectos registrales, rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales y sus requisitos.* Para tramitar estos procedimientos se deberá presentar solicitud con el lleno de los siguientes requisitos generales y específicos:

**Requisitos generales:** Toda solicitud que se presente para iniciar cualquiera de los procedimientos descritos en el inciso anterior deberá reunir los siguientes requisitos generales:

1. La solicitud deberá ser presentada por el titular del derecho de dominio a través de los canales de atención implementados por el Gestor Catastral, bien sea persona natural, jurídica o entidades de derecho público que administren la propiedad de bienes propios o ajenos, estos últimos solo respecto de los procesos de actualización de



linderos con efectos registrales y rectificación de área por imprecisa determinación, o por su apoderado debidamente constituido, indicándose de forma clara y precisa el objeto de la petición, los hechos en que se funda, la dirección de correspondencia y/o correo electrónico.

2. Se deberá allegar copia de la cédula de ciudadanía del propietario del inmueble, copia del certificado de existencia y representación legal de la entidad pública o acta de nombramiento o posesión del representante legal y copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.

3. Si se actúa mediante apoderado, se deberá aportar el correspondiente poder general otorgado mediante escritura pública o, poder especial debidamente otorgado con la facultad expresa de adelantar el proceso ante el Gestor Catastral competente.

4. Información que permita identificar los colindantes del predio con nombres y apellidos o razón social, número de identificación, dirección de notificación, y en caso del que solicitante cuente con el número telefónico y/o móvil y correo electrónico.

5. Cuando las entidades públicas dentro de sus procesos misionales hayan elaborado levantamientos planimétricos y/o topográficos y/o actas de colindancias, y/o estudios de títulos estos deberán aportarse. En todo caso esta información o productos deberán ajustarse a las especificaciones técnicas vigentes expedidas por el IGAC.

6. Cuando el propietario cuente con estudios de títulos estos podrán ser aportados con la solicitud.

7. Para certificación de remanentes de predios matrices, el solicitante deberá aportar el plano de localización del predio matriz en medio magnético georreferenciado y editable realizado a través de métodos directos o indirectos, en donde se ubique cada una de las ventas realizadas que cuenten con folio de matrícula independiente especificando áreas y colindantes, así como el área y colindantes del remanente. Al momento de la radicación se confrontará con la base predial (gráfica alfanumérica) cada una de las segregaciones, si alguna no se encuentra incorporada se deberá radicar trámite para desenglobe, y posterior certificación del área y linderos remanente.

8. La solicitud para los procedimientos de rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales e



inclusión del campo de área, debe ser acompañada por una certificación de la entidad administradora de la propiedad de dicho bien con la precisión del lindero del bien de uso público. La certificación debe contener los requisitos para plano predial descritos en el artículo 15 *Requisitos que deberá contener el plano predial en el proceso de Inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria*, de la presente resolución.

**Parágrafo:** Los Gestores Catastrales deben articular con las entidades administradoras de la propiedad de los bienes de uso público de cada jurisdicción, mecanismos de interoperabilidad para facilitar la expedición de los certificados con la precisión del lindero del bien de uso público.

**Requisitos específicos:** Además de los requisitos generales deberán aportarse los siguientes documentos:

1. Títulos de dominio debidamente registrados del predio objeto de solicitud en donde se identifiquen el área y linderos del predio matriz, así como los predios segregados si existen.
2. El levantamiento planimétrico en medio magnético georreferenciado y editable realizado a través de métodos directos o indirectos, únicamente para los predios urbanos superiores a quinientos (500) metros cuadrados y predios rurales desde una (1) hectárea, el cual debe incluir la descripción técnica de los linderos del predio, su área y mojones debidamente identificados, de acuerdo con los parámetros y especificaciones técnicas vigentes establecidas por la máxima autoridad catastral, con la plena identificación técnica y jurídica del predio y sus colindantes.

**Artículo 14.** *Solicitud de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria y su procedencia.* El titular del derecho de propiedad, poseedor, sus herederos, Gestores Catastrales o entidades públicas que administren el bien inmueble, interesados que soliciten la inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria, deberán cumplir con los requisitos generales señalados en el artículo 13 de la presente Resolución y así mismo requerir ante el Gestor Catastral competente la expedición del certificado catastral con plano predial, con una vigencia no mayor a treinta (30) días, con el fin de que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, a través de un turno de corrección externo, incluya en el



campo correspondiente, el área y/o linderos del inmueble que aparezca en el señalado certificado, dejando la respectiva salvedad.

La inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria procederá en los siguientes casos, los cuales no son excluyentes entre sí:

1. Que quien solicite la inclusión de área y/o linderos en el folio de matrícula inmobiliaria sea el titular del derecho de propiedad, poseedor, sus herederos o entidades públicas que administren la propiedad del bien inmueble.

La solicitud la podrá presentar uno de los titulares del derecho, en representación de los demás que ostenten dicha calidad, adjuntando el respectivo poder.

2. Que la solicitud de inclusión de área y/o linderos verse sobre folios de matrícula inmobiliaria que no han tenido la información correspondiente a cabida y/o linderos, desde el inicio del ciclo traslativo del inmueble que identifican, cuyo análisis debe realizarse por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

3. Que el folio de matrícula inmobiliaria al que se le incluirá el área y/o linderos esté interrelacionado con la información predial catastral.

4. Que el bien inmueble no haya sido objeto de segregaciones, divisiones o declaración de área restante.

Cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, evidencie en los documentos antecedentes obrantes en su archivo, que existe el dato de área y/o linderos del predio, pero que por omisión no fue incluido en la información del folio, se procederá a incluir el área y/o linderos con fundamento en el título antecedente.

**Artículo 15.** *Requisitos que deberá contener el plano predial en el proceso de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria.* El plano predial que acompaña el certificado catastral contendrá como mínimo lo siguiente:

1. Fecha de expedición.
2. Número de radicado del trámite.





3. Identificación predial o NUPRE (si existe).

4. Área del predio expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades –SI-; la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) sin aproximación.

5. Descripción de linderos que deberá consignar el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero, p.e. A, B, C, etc., y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC.

6. Localización del predio donde se visualice la representación geográfica de sus linderos y predios colindantes con folio de matrícula inmobiliaria, identificación predial o NUPRE (si existe) o nomenclatura vial oficial.

7. Convenciones del plano.

8. Firma autorizada del titular de la dependencia del Gestor Catastral que tenga a su cargo la función.

9. Código digital que permita verificar la autenticidad del documento, en caso de ser posible para el Gestor Catastral.

10. El plano debe generarse a una escala gráfica en la cual todos los aspectos geográficos requeridos en el documento sean legibles.

**Artículo 16.** *Requisitos para el procedimiento de corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.* Adicional a lo preceptuado en el artículo 103 del Decreto Ley 960 de 1970 y demás artículos concordantes, para la determinación de este error aritmético, el notario deberá validar que la inconsistencia advertida no se encuentre dentro de las hipótesis de procedencia de los procedimientos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y el de inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria.



**Artículo 17.** *Verificación de requisitos de las solicitudes para tramitar los procedimientos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes e inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria.* El Gestor Catastral competente en el término de quince (15) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación, analizará que la misma cumpla con los requisitos descritos en la presente resolución, según corresponda. De no cumplir con los requisitos, dentro del mismo término requerirá al peticionario para que complete la solicitud en un plazo máximo de un (1) mes, esto de conformidad con lo señalado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

En caso de que la solicitud cumpla con los referidos requisitos el Gestor Catastral competente revisará y validará el levantamiento planimétrico o la representación cartográfica del predio presentado por el propietario solicitante, procediendo a expedir informe técnico, el cual incluirá, si es del caso, propuesta de rectificación, la cual pondrá en consideración del solicitante. Dicha propuesta de rectificación debe contener:

1. Área del predio expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades –SI–; la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados ( $m^2$ ) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados ( $m^2$ ) sin aproximación.
2. Descripción de linderos que deberá consignar el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero, p.e. A, B, C, etc., y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC. La estructura y semántica debe corresponder al anexo de la presente resolución “Descripción técnica de linderos”.

En caso de que exista voluntad de la totalidad de los propietarios, el solicitante debe gestionar la suscripción del acta(s) de colindancia, la cual se debe entregar al Gestor Catastral en un plazo máximo de un (1) mes posterior a la entrega de la propuesta por parte del Gestor Catastral. Cuando se trate de un trámite de oficio, esta actividad estará a cargo del Gestor Catastral.



Las actas de colindancia deben contener como mínimo:

1. Lugar y fecha de suscripción.
2. Identificación de propietarios las suscriben: nombre o razón social, tipo y número de identificación. En los casos en los que se actúe a través de apoderado y/o representante legal, se debe probar tal condición mediante documento correspondiente.
3. Identificación plena del predio: denominación, dirección (o descripción de ubicación), folio de matrícula inmobiliaria, número de cédula catastral, Id Operación<sup>2</sup> (si existe) y/o NUPRE (si existe).
4. Consignación expresa del acuerdo de las colindancias y linderos, al que llegan quienes la suscriben.
5. Nombre completo, identificación y firma de quienes intervienen, sus representantes o apoderados.
6. Con base en la propuesta de rectificación suministrada por el Gestor Catastral: descripción de linderos que deberá consignar el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero, p.e. A, B, C, etc., y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC.

Cuando se realicen levantamientos topográficos por las entidades públicas, dentro de sus labores misionales, la autoridad catastral tendrá como oficial esta información, por lo cual no requerirá validaciones posteriores, sin perjuicio de la inspección vigilancia y control por parte de la autoridad competente. Para todos los casos las entidades públicas deberán acogerse a las especificaciones técnicas vigentes expedidas por el IGAC, para elaboración de levantamientos planimétricos y topográficos.

Si la solicitud cumple con la totalidad de los requisitos el Gestor Catastral procederá con la atención del trámite.

**Artículo 18. Desistimiento.** Vencidos los términos establecidos en el artículo 10 de la presente resolución, sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, el Gestor Catastral competente decretará el desistimiento y el archivo del expediente mediante acto administrativo motivado, que se notificará personalmente y contra el cual

---

<sup>2</sup> Id Operación es un atributo de la clase LC\_Predio que hace parte del modelo LADM\_COL.



únicamente procede recurso de reposición, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales, en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

**Artículo 19.** *Verificación de requisitos de las solicitudes de corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.* El Notario deberá determinar si el error es meramente formal, validando el otorgamiento de una escritura pública de esta índole o si corresponde a otro tipo de error que se deba tramitar por alguno de los procedimientos catastrales con efectos registrales; situación ante la cual, deberá negarse al otorgamiento de la escritura de corrección y/o aclaración y deberá informar al usuario la necesidad de iniciar los trámites ante el Gestor Catastral competente o autoridad judicial mediante el procedimiento o proceso pertinente.

El Registrador de Instrumentos Públicos al momento del proceso de calificación de la respectiva escritura de corrección y/o aclaración, deberá contrastarla con la escritura pública objeto de aclaración, al igual que con los títulos antecedentes inscritos en el Registro Público de la Propiedad y validar que la inconsistencia no sea objeto de procedencia de alguno de los procedimientos catastrales con efectos registrales, con el fin de establecer si se está ante un error meramente formal.

### **Capítulo III. Trámite de los procedimientos**

**Artículo 20.** *Trámite de los procedimientos catastrales con efectos registrales.* En un plazo máximo de un (1) mes posterior a partir de la fecha de aceptación de la solicitud, el Gestor Catastral competente analizará el aspecto físico de los predios a través de métodos directos o indirectos, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los documentos aportados por el solicitante y demás insumos con los que cuente el Gestor Catastral para tal efecto.

En el transcurso de la atención del trámite, el Gestor Catastral podrá efectuar los requerimientos que considere pertinentes, para efectos de la expedición del acto administrativo que contenga la decisión particular respecto del proceso que se esté adelantando. Si el peticionario no satisface el requerimiento en el plazo definido en el artículo 10 de la presente resolución, se dará aplicación a la figura del desistimiento contemplado en el artículo 11 de esta Resolución.



**Parágrafo:** Si el predio ya fue formado o actualizado de acuerdo con los lineamientos técnicos de exactitud posicional y sistema de proyección establecidos por la Resolución 388 de 2020 o la que la modifique o sustituya, la descripción de linderos y el cálculo del área se debe realizar de acuerdo con dicha especificación; de lo contrario, se debe realizar con base en el sistema de referencia y proyección de la base geográfica vigente para el municipio a la fecha de atención del trámite.

Cuando el Gestor Catastral efectúe en el municipio la formación o actualización de acuerdo con los lineamientos técnicos de exactitud posicional y sistema de proyección establecidos por la Resolución 388 de 2020 o la que la modifique o sustituya, verificará la aplicación de los procedimientos masivos o puntuales descritos en la presente resolución.

**Artículo 21.** *Análisis de los aspectos físicos y jurídicos que evidencian que se requiere la actualización de linderos y/o la rectificación de área por imprecisa determinación.* Si producto del análisis realizado al aspecto físico y jurídico, el Gestor Catastral competente, evidencia que se requiere la actualización de linderos y/o la rectificación de área por imprecisa determinación, procederá a expedir el acto administrativo y ordenará su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**Artículo 22.** *Trámite de los procesos de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.* Si se trata de un proceso de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, el Gestor Catastral competente dentro del término del mes señalado en el artículo 10, elaborará la propuesta de acta de colindancia y la remitirá al solicitante.

Si la propuesta de acta de colindancia es aceptada por el solicitante y los propietarios colindantes, se procederá con la suscripción del acta de colindancia, la cual deberá ser remitida en un término no mayor a treinta (30) días al Gestor Catastral competente, para su verificación; en caso contrario, si el solicitante no remite las actas de colindancia firmadas al respectivo Gestor Catastral, dentro del término establecido, se dará aplicación a la figura del desistimiento contemplado en el artículo 10 de esta Resolución.

Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de las actas de colindancia, el Gestor Catastral verificará que las mismas hayan sido suscritas por quienes fungen como propietarios en los certificados de tradición y libertad de los predios colindantes con los que se presenten diferencias, y requerirá al solicitante, para que dentro del mes siguiente subsane, salvo que antes de vencer el plazo concedido



solicite prórroga hasta por un término igual, esto de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2020.

Suscritas las actas por quienes fungen como propietarios en los certificados de tradición y libertad de los predios colindantes con los que se presenten diferencias, el Gestor Catastral expedirá el acto administrativo de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y ordenará su inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva.

Vencido este plazo sin que se alleguen las actas subsanadas, se dará aplicación a lo establecido en el artículo 11 de la presente resolución.

No será necesaria la suscripción de las actas de colindancia ni ajustar los folios de matrícula inmobiliaria cuando la diferencia se encuentre dentro de los rangos de tolerancia, siempre que los linderos se encuentren técnicamente descritos.

En caso de que el predio objeto de la solicitud tenga como colindantes predios objeto de restitución de tierras, la propuesta de acta de colindancia debe corresponder con la delimitación del predio colindante dispuesta en el acto administrativo de restitución.

**Artículo 23.** *Trámite en los procedimientos de actualización de linderos o rectificación masiva de área por imprecisa determinación.* Una vez en firme el proceso catastral, los Gestores Catastrales competentes emitirán de manera independiente los actos administrativos masivos de actualización de linderos o de rectificación masiva de área por imprecisa determinación, remitiéndolos según el tipo de procedimiento a la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, para su inscripción junto con el reporte digital de las cabidas y linderos actualizados. El reporte digital contendrá:

1. La identificación básica del predio.
2. La identificación de propietarios.
3. La identificación del procedimiento adelantado para la actualización de linderos o rectificación de área.
4. El Área.



5. Los linderos con su descripción técnica conforme al anexo adjunto a la presente Resolución.

Previo a la remisión de los actos administrativos masivos a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el Gestor Catastral deberá realizar una verificación que permita determinar la implementación de los procedimientos conforme a los márgenes de tolerancia establecidos.

**Artículo 24.** *Procedimientos Catastrales con efectos registrales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.* La Agencia Nacional de Tierras conforme a su facultad de gestor catastral especial de los componentes físico y jurídico, en la ejecución de la política de ordenamiento social de la propiedad y/o los procesos asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; aplicará los procedimientos catastrales con efectos registrales, de la siguiente forma:

- En los casos en que se adelante el procedimiento único dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017, la Agencia Nacional de Tierras mediante acto administrativo que resuelva de fondo el asunto, ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, la inscripción de la aclaración, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios intervenidos, siempre que los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables por métodos directos o indirectos y no exista variación en los mismos. Cuando se trate de segregaciones el procedimiento debe realizarse por una sola vez sobre el folio matriz.
- En el marco de las funciones de Gestor Catastral consagradas en el artículo 2.2.2.2.20. del Decreto 148 de 2020, la Agencia Nacional de Tierras podrá aplicar los procedimientos catastrales con efectos registrales de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas, de conformidad con los lineamientos contemplados en la presente resolución, para cada situación particular.
- En los eventos en que finalice el barrido predial masivo con fines de ordenamiento social de la propiedad, la Agencia Nacional de Tierras, en el marco



de la actualización de los componentes físico y jurídico podrá adelantar los trámites de aclaración, actualización masiva, corrección, rectificación de área por imprecisa determinación o inclusión del área de los predios intervenidos, así como los procesos catastrales con efectos registrales de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas.

La Agencia Nacional de Tierras remitirá el acto administrativo una vez se encuentre debidamente ejecutoriado, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para su respectivo registro. Así mismo, remitirá al gestor catastral competente copia de dicho acto y soportes técnicos de acuerdo con lo señalado al respecto en la presente resolución, para el desarrollo del proceso de conservación catastral.

**Artículo 25.** *Trámites en el proceso de corrección de área y/o linderos mediante escritura aclaratoria.* Una vez convalidado el error formal, se continuará con el proceso de registro y de proceder, se efectuará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

De evidenciarse alguna incongruencia entre la información que consta en el instrumento público objeto de solicitud de inscripción y la existente en los antecedentes registrales, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá rechazar la inscripción mediante la emisión de nota devolutiva.

#### **Capítulo IV. Actos Administrativos**

**Artículo 26.** *Requisitos generales de los actos administrativos puntuales.* Los actos administrativos deberán contener además de los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011, lo siguiente:

1. La identificación básica del predio.
2. La identificación de propietarios.





3. Descripción del análisis del cumplimiento de los requisitos señalados en el Decreto 148 de 2020 para el trámite objeto de la solicitud.
4. La identificación del procedimiento adelantado para la actualización o rectificación de los linderos y/o áreas, teniendo en cuenta que se pueden adelantar varios procedimientos en cada predio o se pueden hacer actualizaciones o rectificaciones parciales.
5. Dato del área expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades –SI-; la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) sin aproximación.
6. El plano predial que especifique área, linderos e identificación de colindantes del predio hará parte integral del acto administrativo.
7. La descripción técnica de los linderos.
8. La orden de inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente el resultado de la actuación administrativa, de acuerdo al procedimiento adelantado.
9. Hará parte integral del acto administrativo el anexo del plano predial con el contenido especificado en el artículo 7.1.

**Artículo 27.** *Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización de linderos.* Son requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización de linderos los siguientes:

1. Análisis del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, certificando que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables por métodos directos y/o indirectos sin variación alguna.
2. La identificación de cada uno de los linderos que se encuentren en los títulos antecedentes y sus respectivas equivalencias, de acuerdo con la actualización a realizar.



3. Hará parte integral del acto administrativo el anexo del plano predial con el contenido especificado en el artículo 7.1.

**Artículo 28.** *Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación de área por imprecisa determinación.* Es requisito específico del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación de área por imprecisa determinación el análisis del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, certificando que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables por métodos directos y/o indirectos sin variación alguna.

**Artículo 29.** *Requisito específico del Acto Administrativo que decide el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.* El requisito específico del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, es la identificación de cada uno de los linderos que se encuentren en los títulos antecedentes y sus respectivas equivalencias, de acuerdo a la rectificación a realizar.

**Artículo 30.** *Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización masiva de linderos.* Son requisitos específicos del acto administrativo para el procedimiento de actualización masiva de linderos los siguientes:

1. Certificación del Gestor Catastral de haber hecho un análisis previo del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, en la que conste que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables por métodos directos y/o indirectos sin variación alguna.

2. De conllevar a la precisión del dato de área, esta debe ser expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades –SI-; la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) sin aproximación; linderos, consignando el colindante con el número predial y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente interrelacionado, si lo tuviere, con la nomenclatura del punto lindero, p.e. A, B, C, etc., y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada



en metros (m) con aproximación al decímetro, en el Sistema de referencia y proyección oficial definida por el IGAC.

3. La descripción técnica de los linderos, identificando cada punto lindero por sus coordenadas, utilizando el sistema de referencia oficial y la identificación de los inmuebles colindantes, en el Sistema Internacional de Unidades (SI), de conformidad con el Anexo de descripción técnica de linderos, adoptado mediante la presente resolución.

**Artículo 31.** *Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación masiva de área por imprecisa determinación.* Son requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de rectificación masiva de área por imprecisa determinación los siguientes:

1. Manifestación del Gestor Catastral de haber hecho un análisis previo del aspecto físico del bien inmueble, a partir la información del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, en la que conste que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables por métodos directos y/o indirectos sin variación alguna y los mismos están debida y técnicamente descritos.
2. El acto administrativo solo podrá referirse al procedimiento de rectificación masiva de área por imprecisa determinación.

Los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro deben establecer mecanismos de interoperabilidad para comunicar la información de los predios incluidos en actos administrativos masivos. Dichos reportes deben contener como mínimo lo descrito en el artículo 26 de la presente resolución.

**Artículo 32.** *Presunción de legalidad de los actos administrativos expedidos por el Gestor Catastral.* Los actos administrativos emitidos por el Gestor Catastral gozan de presunción de legalidad, en este sentido el Registrador de Instrumentos Públicos deberá evaluar el cumplimiento de los requisitos del acto administrativo en el marco de los procedimientos establecidos en el Decreto, realizando la inscripción, si a ello hay lugar, o emitiendo nota devolutiva, de no cumplirse los requisitos previstos en la norma.



El Gestor Catastral será responsable de los procedimientos técnicos surtidos en el marco de su competencia y el régimen jurídico aplicable, debiendo absolver las reclamaciones que surjan con ocasión de los mismos.

**Artículo 33.** *Notificación del acto administrativo.* La notificación de los actos administrativos puntuales que decide sobre la actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación se efectuará en los términos establecidos en los artículos 67 a 73 de la Ley 1437 de 2011, es decir, personalmente y por aviso. Procederá la notificación electrónica siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

Los actos administrativos masivos se publicarán conforme a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

**Artículo 34.** *Recursos contra los actos administrativos puntuales.* Contra los actos administrativos que deciden sobre la actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, actualización masiva y puntual de linderos y áreas, proceden en los términos señalados en la Ley 1437 de 2011 los recursos de reposición ante el funcionario que dictó la decisión y el de apelación ante su superior jerárquico, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

El recurso de queja procede cuando se rechace el recurso de apelación. El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya rechazado el recurso. De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

No habrá apelación de las decisiones de los representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.



Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

**Artículo 35.** *Trámites de los recursos y pruebas.* El recurso de reposición deberá resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días.

Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días.

En el acto que decreta la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio.

**Artículo 36.** *Decisión de los recursos.* Vencido el período probatorio, si a ello hubiere lugar, y sin necesidad de acto que así lo declare, deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso.

La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo del recurso.

**Artículo 37.** *Desistimiento de los recursos.* De los recursos podrá desistirse en cualquier tiempo.

**Artículo 38.** *Silencio administrativo negativo.* Transcurrido un plazo de dos (2) meses, contados a partir de la interposición de los recursos de reposición o apelación sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa.

El plazo mencionado se suspenderá mientras dure la práctica de pruebas.

La ocurrencia del silencio administrativo negativo previsto en este artículo no exime a la autoridad de responsabilidad, ni le impide resolver siempre que no se hubiere notificado



auto admisorio de la demanda cuando el interesado haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

**Artículo 39. *Firmeza del acto administrativo.*** Los actos administrativos descritos en el artículo 20 de la presente Resolución quedarán en firme en los términos consagrados en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

**Artículo 40. *Inscripción o incorporación catastral.*** La información catastral resultante de los procesos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación, y corrección se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. La inscripción o incorporación de los procesos catastrales que adelante la Agencia Nacional de Tierras (ANT) estará a cargo de dicha Entidad.

**Artículo 41. *Inscripción del acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria.*** En firme el acto administrativo que decide los procesos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación y corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, el Gestor Catastral competente procederá a remitir el acto administrativo por medio físico o cualquier otro mecanismo que se defina para tal fin, junto con la constancia de ejecutoria, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, para efectos de su radicación.

**Artículo 42. *Calificación de documentos.*** Radicada la solicitud de inscripción del acto administrativo, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente para atender el trámite, iniciará el proceso de calificación. Si el acto cumple con el examen de legalidad, se inscribirá el acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, en caso contrario se emitirá nota devolutiva. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1579 del 1 de octubre de 2012, el proceso de registro deberá cumplirse en el término máximo de cinco (5) días hábiles, a partir de su radicación, salvo los actos que vinculen más de diez unidades inmobiliarias, para lo cual se dispondrá de un plazo adicional de cinco (5) días hábiles.



La notificación de los actos de inscripción y no inscripción se hará de acuerdo con lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 1579 del 1 de octubre de 2012, tanto al titular de derecho inscrito como al Gestor Catastral que emite el acto administrativo.

Sobre los actos administrativos masivos de actualización de linderos y rectificación de área por imprecisa determinación, procederá el registro parcial, lo cual debe ser solicitado por el Gestor Catastral en la parte resolutive del acto.

Las escrituras públicas suscritas con anterioridad a la fecha de la actualización o rectificación masiva de linderos y área, serán objeto de registro, independientemente que sobre el folio ya se encuentre inscrito el acto proferido por el Gestor Catastral. Las escrituras suscritas con posterioridad al registro del acto de actualización o rectificación de linderos y área, deberán acogerse a la nueva identificación física, para lograr la armonía entre el aspecto físico y jurídico de los predios.

Los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro deberán establecer los mecanismos de interoperabilidad para comunicar las notas devolutivas de los actos administrativos masivos. Dichos reportes deben contener como mínimo la identificación del predio y el número del acto administrativo asociado.

## Capítulo V. Transición y otras disposiciones

**Artículo 43. *Transición.*** Los trámites iniciados ante la autoridad catastral competente en vigencia de la Resolución Conjunta SNR 1732 e IGAC 221 de 2018 y SNR 5204 e IGAC 479 de 2019, se culminarán bajo las disposiciones contempladas en las mismas.

**Artículo 44. *Anexo.*** Formará parte integral de la presente Resolución el anexo que contiene la descripción técnica de linderos, la cual se adaptará para predios rurales y urbanos.

**Artículo 45. *Vigencia.*** La presente resolución rige a partir de su publicación en el diario oficial y deroga la Instrucción Administrativa Conjunta 01 IGAC y 11 SNR de 2010, Instrucción Administrativa SNR 01 de 2018, las Resoluciones Conjuntas SNR 1732 e IGAC 221 de 2018 y SNR 5204 e IGAC 479 de 2019, y las demás disposiciones que le sean contrarias.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



Dado en Bogotá, D.C, el

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES**  
Directora del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

**RUBEN SILVA GÓMEZ**  
Superintendente de Notariado y Registro





## Anexo Descripción técnica de linderos

El bien inmueble (*Urbano – Rural*) identificado catastralmente con \_\_\_\_ (*id catastral*) - \_\_\_\_ (*folio de matrícula interrelacionado*), en la fecha \_\_\_\_ (*dd/mm/aaaa*), presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y proyección cartográfica \_\_\_\_\_, con origen \_\_\_\_\_ (*descripción de los parámetros de la proyección*):

**Lindero 1 (Norte):** (*Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Norte, y se describirán cada una de estas colindancias como sigue a continuación*):

Inicia en el punto 1 (*marca*) con coordenadas N=\_\_\_\_m-E=\_\_\_\_m (*Se tomará como punto de inicio, el que se ubique en el costado más noroccidental del predio y se hará conforme a las manecillas del reloj*)

Colindancia con el predio catastral \_\_\_\_\_ (*id catastral*) con F.M.I \_\_\_\_\_ (*folio de matrícula interrelacionado*), Distancia total \_\_\_\_\_ (*metros*) (*precisión dm predio urbano – al metro en predio rural*)

Hasta el punto 2 (*marca*) con coordenadas N=\_\_\_\_m-E=\_\_\_\_m

Referencia de colindancia \_\_\_\_\_ (*nombre topónimo, solo se diligenciará en el caso en el que se identifique un elemento de separación entre las colindancias prediales y no son identificadas en la cartografía catastral correspondiente ej: vía, camino, carreteable, río, quebrada, ciénaga, etc*)

**Lindero 2 (Este):** (*Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Este, y se describirán cada una de estas colindancias como sigue a continuación*):

Inicia en el punto 2 (*marca*) con coordenadas N=\_\_\_\_m-E=\_\_\_\_m

Colindancia con el predio catastral \_\_\_\_\_ (*id catastral*) con F.M.I \_\_\_\_\_ (*folio de matrícula interrelacionado*), Distancia total \_\_\_\_\_ (*metros*) (*precisión dm predio urbano – al metro en predio rural*)

Hasta el punto 3 (*marca*) con coordenadas N=\_\_\_\_m-E=\_\_\_\_m

Referencia de colindancia \_\_\_\_\_ (*nombre topónimo, solo se diligenciará en el caso en el que se identifique un elemento de separación entre las colindancias prediales y no son identificadas en la cartografía catastral correspondiente ej: vía, camino, carreteable, río, quebrada, ciénaga, etc*)



**Lindero 3 (Sur):** *(Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Sur, y se describirán cada una de estas colindancias como sigue a continuación):*

Inicia en el punto 3 (marca) con coordenadas N= \_\_\_m-E= \_\_\_m

Colindancia con el predio catastral \_\_\_\_\_ (id catastral) con F.M.I.\_\_\_\_ (folio de matrícula interrelacionado), Distancia total \_\_\_\_\_ (metros) (precisión dm predio urbano – al metro en predio rural)

Hasta el punto 4 (marca) con coordenadas N= \_\_\_m-E= \_\_\_m

Referencia de colindancia \_\_\_\_\_ (nombre topónimo, solo se diligenciará en el caso en el que se identifique un elemento de separación entre las colindancias prediales y no son identificadas en la cartografía catastral correspondiente ej: vía, camino, carreteable, río, quebrada, ciénaga, etc)

**Lindero 4 (Oeste):** *(Se definirá para el número total de predios colindantes que correspondan a la colindancia Oeste, y se describirán cada una de estas colindancias como sigue a continuación):*

Inicia en el punto 4 (marca) con coordenadas N= \_\_\_m-E= \_\_\_m

Colindancia con el predio catastral \_\_\_\_\_ (id catastral) con F.M.I.\_\_\_\_ (folio de matrícula interrelacionado), Distancia total \_\_\_\_\_ (metros) (precisión dm predio urbano – al metro en predio rural)

Hasta el punto 1 (marca) con coordenadas N= \_\_\_m-E= \_\_\_m, punto de partida y encierra el polígono. *(Siempre que se termine la identificación de colindancias, para el cierre del polígono se deberá consignar el punto inicial o de partida).*

Referencia de colindancia \_\_\_\_\_ (nombre topónimo, solo se diligenciará en el caso en el que se identifique un elemento de separación entre las colindancias prediales y no son identificadas en la cartografía catastral correspondiente ej: vía, camino, carreteable, río, quebrada, ciénaga, etc)

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento planimétrico (o topográfico) para el citado bien inmueble es de: \_\_\_ (metros cuadrados con precisión al decímetro cuadrado para predios urbanos y Hectáreas con precisión al metro cuadrado para predios rurales).