

 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO: GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N°</b> <u>0001913</u> <b>( 19 FEB 2020 )</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE IMPARTEN DIRECTRICES PARA ORIENTAR EL PROCESO Y UNIFICAR CRITERIOS RELACIONADOS CON LAS ÁREAS DE LOS PREDIOS INSCRITOS O A INSCRIBIRSE EN LA BASE DE DATOS CATASTRAL O DE SU ACTUALIZACIÓN"**

El director (e) del Área Metropolitana de Bucaramanga, en uso de las atribuciones legales, en especial las conferidas por las leyes 14 de 1983 y 1955 de 2019, la Resolución 070 de 2011, modificada por las Resoluciones 1055 de 2012 y 829 de 2013, la Resolución Conjunta IGAC 421 – SNR 1732 de 2018, modificada por la Resolución Conjunta IGAC 479 – SNR 5204 de 2019 y 1267 del 10 de octubre de 2019 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la Resolución N° 000012 de 2020 del AMB y el Decreto Metropolitano N° 0002 del 31 de Enero de 2020,

**CONSIDERANDO:**

El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece que: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad..." y además: "Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado Cumplimiento de los fines del Estado..."

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante la Resolución 1267 del 10 de octubre de 2019 habilitó como Gestor Catastral al Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB- para la prestación del servicio público catastral en los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, San Juan de Girón y Piedecuesta.

Según lo prescrito en el Artículo 105 de la Resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "La conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal."

El artículo 114 de la precitada Resolución establece que "Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el Catastro.

La Resolución Conjunta IGAC 421 – SNR 1732 de 2018 establece "Que las contradicciones que se presentan entre la información física del Catastro y la jurídica del Registro, y entre estas dos fuentes y la realidad del territorio, genera incertidumbre que atenta contra la confiabilidad y seguridad jurídica del derecho real de propiedad sobre los bienes inmuebles." y "Que como consecuencia de la mencionada certeza y precisión en la ubicación de los bienes inmuebles y en la identificación y levantamiento de sus linderos, se obtiene la forma y se determina el área como valor de referencia; en su conjunto, esta información facilita y genera confianza en las transacciones y demás actos que se realicen en este tipo de bienes".

El Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo Rural en el Acuerdo 3 de 2019 recomendó normas técnicas para levantamientos catastrales, teniendo en cuenta "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.

Así mismo, dicho Consejo Superior consideró "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...". Agregando "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). Y "Que la cartografía básica requiere un nivel de

 ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA <small>BUCARAMANGA - FLORENCIA - GIRON - PEDELETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURÍDICA Y          CONTRACTUAL</b>	CODIGO: GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN N° <b>0001911</b> ( <b>19 FEB 2020</b> )	VERSIÓN: 02

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".

En la actividad catastral en ocasiones es necesario ajustar los linderos de los terrenos, las geometrías de las construcciones o sus niveles de piso y esto conlleva a variaciones en los datos de áreas de terreno y construcción de los predios en la Base de Datos Geográfica Catastral pero que no conllevarán a cambios significativos en la inscripción catastral.

La Resolución Conjunta IGAC 479 – SNR 5204 de 2019, por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución Conjunta IGAC 421 – SNR 1732 de 2018, estableció en el párrafo del artículo 4° que "Cuando se presente superposición de linderos y/o separación entre predios, la autoridad catastral considerará las condiciones de precisión de mediciones y factores constructivos para dirimir la diferencia, proponiendo la nueva definición de colindancia. Para la suscripción del acta de colindancia, la autoridad catastral podrá elaborar cuadros de tolerancia que deberán estar contenidos en el acto administrativo".

Por consiguiente, es necesario establecer un "margen de tolerancia técnica en la superficie o área Catastral" en virtud de la eficacia y economía de la función administrativa y para preservar los intereses de terceros afectados por los ajustes en los linderos producto de los procesos de Conservación y Actualización Catastral.

Que en virtud de lo expuesto,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°.** – **MARGEN DE TOLERANCIA TÉCNICA CATASTRAL:** Se define "*margen de tolerancia técnica en la superficie o área Catastral*" como la máxima diferencia admisible entre las superficies inscritas o calculadas en la Base de Datos Catastral en sus diferentes componentes: Gráfico y Alfanumérico, y la que se pretenda incorporar como resultado de una medición dentro de los procesos de Conservación y Actualización de la información Catastral o resultado las certificaciones de áreas que expida el Área Metropolitana de Bucaramanga o la aportada por propietario o poseedor.

**ARTÍCULO 2°.** – **PREVALENCIA DE LAS ÁREAS CATASTRALES:** Cuando producto de alguna actuación catastral, se evidencien diferencias entre las áreas consignadas en la Base de Datos Catastral, componentes *Alfanumérico y/o Geográfico*, ya sea por nuevas mediciones, movimientos de linderos al interior de una manzana, certificaciones, incorporación de loteos, englobes o nuevas construcciones y se encuentren dentro del rango de tolerancias establecidas en la presente Resolución, no será necesario modificar las áreas existentes conservando los datos catastrales previos con el fin de no afectar eventualmente a terceros.

**PARÁGRAFO 1:** Lo anterior, sin perjuicio del ajuste de áreas cuando se incorporen en la Base de Datos Catastral predios nuevos.

**PARÁGRAFO 2:** Para aquellos casos en los que el interesado aporte prueba técnica relacionada con el área de terreno: plano aprobado por Curaduría, topográfico o planimétrico de acuerdo a la Resolución 643 del 2018 y se pueda verificar que lo aportado coincide con lo que se encuentra en el terreno y esto no afecta las áreas de los predios colindantes por encontrarse en el *margen de tolerancia técnica catastral*, se podrá realizar la corrección en el área no obstante lo definido en el numeral 2° de la presente resolución.

**ARTÍCULO 3°.** – **REPRESENTACIÓN DE LAS ÁREAS CATASTRALES EN LA BASE DE DATOS CATASTRAL:** En la presentación y almacenamiento de las áreas asociadas a los predios: *Construida, y de terreno* y sus posibles subclasificaciones, solo se tendrán en cuenta



 <b>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA</b> <small>BUCARAMANGA - FLORABLANCA - SÓN - PIEDRIZETA</small>	<b>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</b>	<b>CODIGO:GJC-FO-002</b>
	<b>RESOLUCIÓN N°</b> <b>000191</b>  <b>( 19 FEB 2020 )</b>	<b>VERSIÓN: 02</b>

valores enteros aplicando el proceso de **REDONDEO** de las cifras decimales, de tal manera que se aproximarán por exceso o por defecto al entero más próximo.

**ARTÍCULO 4°. – RANGOS DE TOLERANCIA DE ÁREAS DE TERRENO EN PREDIOS URBANOS Y RURALES:** Se establecen los siguientes rangos de área y su porcentaje de diferencia máxima permitida para aplicarse a los procesos de Conservación y Actualización de la información Catastral y a las certificaciones de áreas que expida EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA en desarrollo de la Resolución Conjunta IGAC 421 – SNR 1732 de 2018, modificada por la Resolución Conjunta IGAC 479 – SNR 5204 de 2019:

URBANO O SUBURBANO			RURAL		
Inicio	Fin	Porcentaje Tolerancia	Inicio	Fin	Porcentaje Tolerancia
1 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	3.0 %	1 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5.0 %
101 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	2.0 %	10.001 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	3.0 %
> 1.000 m <sup>2</sup>		1.0 %	>30.000 m <sup>2</sup>		1.0 %

**ARTÍCULO 5°. – RANGOS DE TOLERANCIA DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN EN PREDIOS URBANOS O RURALES:** Cuando exista una diferencia que no sea superior a un **3%** al comparar o cotejar la superficie o área Alfanumérica y la superficie o área Geográfica que se pretenda incorporar o modificar, se entenderá correcta el área catastral actual.

**ARTÍCULO 6°. – ADECUACIÓN TECNOLÓGICA AL SISTEMA INFORMÁTICO QUE SOPORTA LA BASE DE DATOS CATASTRAL:** Se ordena la adecuación tecnológica necesaria para dar aplicación a los márgenes de tolerancias establecidos en el presente Acto Administrativo. Adecuación que deberá estar en productivo en un término máximo de un (1) mes, contado a partir de la fecha de la publicación de esta Resolución.

**ARTÍCULO 7°. – IMPROCEDENCIA DE RECURSOS.** Por ser éste un acto administrativo de carácter general, no procede ningún recurso, al tenor de lo consignado en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 contentiva del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 8°. – PUBLICACIÓN.** Se ordena remitir copia de la presente Resolución a la Oficina de Secretaria General para los trámites de publicación respectivos, lo cual se hace en armonía con lo prescrito en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 contentiva del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 9°. – VIGENCIA.** El presente Acto Administrativo rige a partir de su publicación.

Dada en Bucaramanga a los **19 FEB 2020**

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GILBERTO MORENO ARDILA**  
 Director (E)

Proyectó Aspectos Jurídicos: Silvia Juliana Villarreal Méza  
 Proyectó Aspectos Técnicos: Fabian Albeiro Pineda, Contratista SP  
 Revisó: Gilberto Moreno Ardila, Secretario General  
 Revisó: Mauricio Carvajal Araujo, Subdirector Planeación e Infraestructura