



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2500DGC-2023-0002224-EE
No. Caso: 653255
Fecha: 16-08-2023 16:30:35
TRD:
Rad. Padre: 2500DGC-2023-0003253-ER-000

Señor
ANÓNIMO
profesor100@gmail.com

ASUNTO: Derecho de Petición como Anónimo.
Radicado IGAC No. 2500DGC-2023-0003253-ER-000

Cordial saludo:

Se recibió en la Dirección de Gestión Catastral su petición en la cual presenta algunos interrogantes relacionados con

“(...) Deseo comprar un predio rural en el Municipio de Chivatá- Boyacá, pero no estoy seguro de que el área que aparece en la escritura, sea la misma que sea en la medición real y física del terreno. He ido a la a la alcaldía del pueblo donde queda el predio, y allá me mencionan que es un trámite que adelanta el IGAC. Entonces por lo anterior me surge las siguientes dudas.

¿Puedo comprar el predio en las condiciones anteriores, o tendría problemas legales porque el área que mide es diferente a la que aparece en la escritura?”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.16 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, adicionado por el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, se consideran como procedimientos catastrales con efectos registrales, 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
- > Actualización masiva y puntual de linderos y área.

Por su parte, la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, estableció 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 áreas y/o linderos mediante escrituras aclaratorias".

Así las cosas, concretamente para la rectificación de área, el artículo 6.2. de la mencionada resolución conjunta, establece que *"Procederá cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos, 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 fuera de los márgenes de tolerancia por la máxima autoridad catastral.*

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

Ahora bien, la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, no es un medio que obligue al usuario para hacer trámites de compraventa y en esa medida, el trámite de actualización no es un requisito para vender o comprar un inmueble.

“¿El trámite de actualización del área lo debe adelantar el actual dueño, o lo puedo adelantar yo, cuando haya adquirido el predio?”

Al respecto, se reitera que el trámite de actualización no es un requisito para vender o comprar el predio, pero si es importante aclarar que éste trámite solo lo puede realizar el propietario del inmueble.

¿Puedo adquirir el predio bajo las condiciones anteriores, y una vez comprado iniciar el trámite de actualización del área, o tendría problemas de índole legal?

Sobre el particular, una vez adquirido el bien inmueble por el nuevo titular del derecho de dominio, éste podrá realizar el trámite de actualización de área con efecto registral de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020

¿Cuál sería el trámite que debería iniciar para la actualización del área? (...)

El trámite se puede radicar en cualquiera de nuestras oficinas a nivel nacional, cumpliendo con todos los requisitos para iniciar el trámite. También se puede hacer mediante el correo electrónico contactenos@igac.gov.co.

El anterior concepto se rinde en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, que establece: **“ARTÍCULO 28. Alcance de los conceptos.** Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Atentamente.



JOHN GUIBSSON GARCIA GUERRERO (E) (E)
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Dirección de Gestión Catastral

Proyectó: KATHERINE ROJAS TOVAR - CONTRATISTAS
Elaboró: KATHERINE ROJAS TOVAR - CONTRATISTAS
Revisó: CLARA DEL PILAR GINER GARCIA - CONTRATISTAS