

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 01- 31**PARA: NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

TEMA: NORMAS DE URBANIZACIÓN, PLANOS CATASTRALES, IDENTIFICACIÓN Y ALINDERACIÓN DE PREDIOS SEGREGADOS Y PARTE RESTANTE.

FECHA: JUNIO 8 DE 2001

Con el fin de unificar criterios y amparar los derechos de los usuarios del servicio notarial y registral, se procede a instruir sobre los asuntos de la referencia.

1. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Para evitar la aparición de asentamientos ilegales en ciudades y municipios, es preciso insistir en algunos de los principales parámetros normativos para el desarrollo de planes de urbanización.

- **Permisos para desarrollar planes de vivienda**

Para desarrollar cualquier actividad relacionada con la enajenación de inmuebles, otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas, por el sistema de autoconstrucción, enajenación de soluciones resultantes, **deben los interesados, sean personas naturales o jurídicas, obtener a través de una Resolución del Distrito Capital de Bogotá o del municipio respectivo, el permiso correspondiente**, (cfr. Ley 66 de 1.968, Decreto 2610 de 1.979).

Si el predio en el cual se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenece a quien solicita el permiso, el propietario del mismo deberá coadyuvar la solicitud, siendo solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones que contraigan en interés del plan o programa que se autorice.

La Resolución que otorga el permiso deberá ser registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del predio a que se refiere el plan, dentro de los dos meses siguientes contados a partir de la fecha de ejecutoria de dicho acto administrativo.

Con posterioridad al registro, el interesado está en la obligación de protocolizar el permiso demostrando que fue inscrito dentro del término mencionado.

El permiso para constituir un gravamen o limitación del dominio sobre inmuebles afectados por un permiso de venta, **deberá anexarse a la escritura de constitución del gravamen o limitación y registrarse en el correspondiente folio de matrícula.**

En la escritura de constitución de la urbanización o parcelación el propietario debe efectuar a favor del Distrito Capital o municipio respectivo, las cesiones de áreas correspondientes a las calles, aceras, parques, escuelas, iglesias y demás zonas comunales o públicas de acuerdo con el diseño aprobado por el mismo Distrito o municipio al tiempo de conceder el permiso ya mencionado.

Presentada la escritura de constitución de la urbanización ante la Oficina de Registro, se abrirá folio de matrícula inmobiliaria matriz a la urbanización, anotando en este sus linderos generales y las sucesivas enajenaciones de lotes o fracciones separadas que efectúe el propietario dando prioridad a las cesiones hechas al Distrito o municipio, a las que le será abierto folio de matrícula.

Por cada lote, parcela o repartición independiente que se haya establecido, debidamente alinderado, se abrirá un folio, dejando en éste y en el matriz, recíprocas notas de referencia. La primera anotación de estos folios será la relativa a la constitución de la urbanización o parcelación.

- **Autorización de escrituras y registro sin presentación del permiso**

Los Notarios deben autorizar, y los Registradores inscribir, las escrituras de enajenación de inmuebles que formen parte de un plan o programa de vivienda aunque no les sea presentado el correspondiente permiso ni la escritura de constitución de la urbanización, debiendo dar aviso inmediato al Alcalde Municipal o Distrital cuando sean cinco o más los actos de enajenación de inmuebles

pertenecientes a un mismo propietario sobre uno o más globos de terreno.

2. PLANOS CATASTRALES

El Decreto 2157 de 1.995, se expidió como una alternativa a las necesidades del usuario, en el sentido de optar por un sistema que le ofreciera mayores y mejores garantías en lo que respecta a la identificación de los inmuebles por sus linderos, **El decreto en comento permite acudir a un mecanismo especial. protocolizando en la respectiva escritura pública el plano definitivo expedido por la autoridad catastral del lugar correspondiente a la ubicación del inmueble, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.**

La escogencia de este nuevo procedimiento por parte de las o personas naturales o jurídicas y Entidades Públicas, implica que en el texto de las escrituras se omitirá la transcripción textual de los linderos literales del bien, toda vez que la identificación del mismo estará contenida en el respectivo plano catastral, del cual se tomarán para consignar en el instrumento los datos relativos al número que lo distingue, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial.

Este nuevo criterio, armoniza con las políticas del Estado Moderno de hacer más expeditos los trámites ante las diferentes Entidades Públicas y demás estamentos que por expresa delegación de facultades otorgadas por el Estado, prestan un servicio público.

Para garantizar que en el Registro de Instrumentos Públicos se conserven y optimicen los datos relacionados con la descripción, cabida y linderos de los inmuebles identificados por este sistema, se exige para los usuarios que lo adopten, el cumplimiento de los siguientes requisitos en el otorgamiento de escrituras públicas, a saber:

- 1. Que se trate de planos catastrales resultantes de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.***
- 2. Que en los casos de segregación (es), con el instrumento se protocolicen los planos que identifiquen en su orden, al predio restante del bien, salvo la situación prevista para las Entidades Públicas consagrada en el artículo 9o del precitado decreto 2157.***
- 3. Que los planos correspondientes a las partes segregadas y restante del bien, sean elaboradas por un topógrafo, un ingeniero o un agrimensor, los cuales tendrán el carácter de provisional, hasta tanto el documento que los contenga esté debidamente registrado y la oficina de catastro respectiva los incorpore al catastro dentro del proceso de conformación a que nos hemos referido.***
- 4. Que tanto las personas naturales, como las jurídicas y las Entidades Públicas que se acojan a este sistema, deberán continuar con él para los sucesivos actos de disposición, aclaración o actualización de linderos, siempre protocolizando con la escritura pública de que se trate, el plano catastral correspondiente.***

De conformidad con lo expuesto los Registradores deberán abstenerse de devolver documentos, exigiendo al usuario adoptar un sistema de identificación predial que en ningún momento se ha concebido como obligatorio, sino que solo es facultativo u opcional en su escogencia.

En la autorización y registro de escrituras públicas en las que se opte por el sistema de identificación de inmuebles protocolizando planos, se deberá dar estricto cumplimiento a los artículos 1º al 6º del decreto 2157 de 1.995.

Las personas que adquieran vivienda de interés social o unidades agrícolas familiares en los términos del decreto 2158 de 1.995, cancelarán los derechos notariales y registrales conforme a la tarifa especial prevista en esa normatividad.

3. IDENTIFICACIÓN Y ALINDERACIÓN DE PREDIOS SEGREGADOS Y PARTE RESTANTE.

El artículo 8º del decreto 2157 de 1.995, que modificó el artículo 18 del decreto reglamentario 2148 de 1.983, expresa: “ Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante...” (cursiva y negrillas fuera del texto)

Con el propósito de unificar criterios, de coadyuvar en el programa de modernización Registro-Catastro que promueve el gobierno Nacional, de hacer más expedito el estudio de la situación jurídica de los predios matriculados y por ende la inscripción de documentos, en adelante, cuando el titular del derecho de dominio de un predio en razón de los actos de disposición que ejecute se encuentre obligado a dar cumplimiento al artículo 8º del decreto 2157 de 1.995, citado, esto es, determinar la parte restante del predio cuya titularidad conserva, la Oficina de Registro dejará constancia de ello en el folio de mayor extensión, realizando la anotación correspondiente con la especificación de declaración parte restante y así mismo, en la casilla de descripción, cabida y linderos, hará referencia al título que contiene la determinación de los linderos, con indicación del área que resta, esta última siempre que en el documento así se consigne. (cfr artículo 11 Decreto 1711 de 1.984).

En lo sucesivo, las Oficinas de Registro se abstendrán, de proceder a la asignación y apertura de nueva matrícula inmobiliaria o sucesivas, cuando el propietario de un inmueble declare la porción que le queda en cumplimiento del artículo 8º del decreto 2157 de 1.995.

Este acto administrativo unifica los temas de la referencia y en consecuencia deroga las Instrucciones 028 de 1.994, 005 de 1.995, 037 de 1.995, 025 de 1.996, 012 de 1.997 y 008 de 2.000.

EUGENIO GIL GIL

Superintendente de Notariado y Registro