

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA

N° **02** DE 2019

**PARA:** Registradores de Instrumentos Públicos

**DE:** Superintendente de Notariado y Registro

**ASUNTO:** Plano Predial Catastral, Plano Topográfico y Ficha Predial en la cesión de bienes fiscales para vivienda de interés social.

**FECHA:** **11 ENE 2019**

Respetados Registradores (as)

**1. Considerando**

1.1 Competencia SNR

En ejercicio de la función orientadora, conferida en el numeral 19 del artículo 13 del Decreto 2327 de 2014, se expidieron las Instrucciones Administrativas SNR 04 del 9 de marzo de 2017 y 11 del 23 de abril de 2018 que establecen que para la cesión de bienes entre entidades públicas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y las cesiones de bienes que se encuentren ocupados con Vivienda de Interés Social - VIS, en el marco del artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, en lo relacionado con la identificación del área y linderos de los mismos, se podrá aportar el Certificado Plano Predial Catastral y, tratándose de los catastros descentralizados, podrá utilizarse la ficha predial, siempre y cuando, en la misma se encuentren los elementos físicos (cabida y linderos) del predio.

Que en el Parágrafo 1, del artículo 16, del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), se establece que: “[...]no procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, si no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, **linderos, área en el Sistema Métrico Decimal** y los intervinientes por su documento de identidad [...]”. Negrillas fuera del texto.

En este mismo sentido, en el Decreto 1069 de 2015 se establece en el artículo 2.2.6.1.2.11.2. que: “[...]en los casos previstos en esta Subsección cuando **se segreguen** una o más porciones de un inmueble, se protocolizará con la escritura tanto el plano resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral del lote de mayor extensión, como el plano de las unidades segregadas y el correspondiente a la parte restante, estos últimos elaborados con base en el plano catastral por autoridad catastral **o por un agrimensor, topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente.**

Cuando no exista el plano catastral del predio de mayor extensión, de la escritura pública se transcribirán los linderos literales de éste; y los linderos de las nuevas unidades resultantes podrán identificarse mediante la referencia al plano elaborado por la autoridad catastral **o por un topógrafo, agrimensor o ingeniero con matrícula profesional vigente, plano que se protocolizará con la escritura pública respectiva.**

PARÁGRAFO. Cuando para los fines previstos en este artículo, la autoridad catastral, **un topógrafo, un ingeniero o un agrimensor elaboren planos de los predios que se segregan de otros de mayor extensión**, dichos planos no tendrán carácter definitivo para efectos catastrales mientras no sean incorporados al catastro dentro del proceso de conservación, de conformidad con lo previsto en esta Subsección y demás disposiciones vigentes. [...]” Negrillas fuera del texto.

Es necesario precisar, que el párrafo del artículo 65 del Estatuto de Registro, Ley 1579 de 2012, señala que: “[...] las autoridades catastrales competentes solo efectuaran la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los documentos o títulos que reciban de las Oficinas de Registro [...].”

Que adicional al Certificado Plano Predial Catastral y la Ficha Predial, también servirá para identificar físicamente los inmuebles, el plano topográfico elaborado por un agrimensor, topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente, el cual deberá estar asociado con la red geodésica nacional, correspondiente al datum Magna Sirgas. Así mismo, cuando exista claridad de área y los linderos en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, no será necesario aportar el Certificado Plano Predial Catastral, la Ficha Predial o el Plano Topográfico, conforme a lo señalado en la norma antes mencionada, salvo cuando se realicen actualizaciones de área, las cuales se harán conforme a la Resolución Conjunta No. 1732- 221 del 21 de febrero de 2018 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Ahora bien, cuando se realicen segregaciones será exigible el Certificado Plano Predial Catastral o la ficha predial, siempre y cuando en éstos se encuentren descritos los elementos físicos (cabida y linderos) del predio. Para los procesos de formalización y saneamiento de la propiedad inmueble que adelanten los entes territoriales o, cuando no exista formación catastral que permita la identificación predial del bien inmueble objeto del programa de vivienda de interés social o cesión de bienes, en el marco del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, será válido, el Plano Topográfico elaborado por un agrimensor, topógrafo o ingeniero, con matrícula profesional vigente.

Así mismo, cuando se realicen incorporaciones de predios baldíos urbanos, se deberá tener en cuenta lo señalado en la Instrucción Administrativa 03 del 26 de marzo de 2015, sobre la identidad jurídico-registral de bienes baldíos urbanos de propiedad de las Entidades Territoriales cedidos por la Nación, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, se imparten las siguientes:

## 2. Instrucciones

**2.1** El Plano Topográfico, elaborado por un agrimensor, topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente, es documento idóneo para la identificación física del bien inmueble; en dicho documento se determinará el área y linderos de los inmuebles sujetos a cesión a título gratuito entre entidades públicas y las cesiones que trata la Ley 1001 de 2005.

**2.2** Cuando se realicen segregaciones y/o incorporaciones de predios baldíos urbanos enmarcados dentro del proceso de formalización y saneamiento de la propiedad y actualizaciones de área, será requisito *sine qua non* el Certificado Plano Predial Catastral, la Ficha Predial y/o el Plano Topográfico.

**2.3** El Certificado Predial Catastral o Certificado Predial Catastral Especial o Ficha Predial Catastral también servirán para la identificación física de los bienes inmuebles sujetos a cesión a título gratuito entre entidades públicas y las cesiones que trata la Ley 1001 de 2005.

### 3. Derogatoria

La presente Instrucción Administrativa deroga las Instrucciones Administrativas SNR 04 del 9 de marzo de 2017 y N° 11 del 23 de abril de 2018 y demás actos que sean contrarios.

Atentamente,



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

- Elaboró: Martha Lucía Restrepo, Lina Marcela Bedoya R, Nicolás Muñoz Ramírez, Grupo de Formalización. SDRPFT.  
Revisó: Jhon Fredy González Dueñas, Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras. *JFD*  
Mauricio Rivera García, Superintendente Delegado para el Registro. (E) *RE*  
Andrés Camilo Pardo Jiménez, Director Técnico de Registro. *AP*  
Aprobó: Daniela Andrade Valencia, Jefe Oficina Asesora Jurídica. *DA*  
Emma Camargo Díaz, Asesora Despacho  
*Nathalia Mendez*