

CIRCULAR No **3251**

14 AGO 2019

PARA: NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTANDER

DE: SUPERINTENDENTE DELEGADA PARA EL NOTARIADO.

ASUNTO: “REMISIÓN SOLICITUDES DE COMPRAVENTA DE CUOTAS PARTES Y/O LOTES DE INMUEBLES DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA SANTANDER- SECRETARÍA DEL INTERIOR - INSPECCIÓN DE POLICIA URBANA III”

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Superintendencia Delegada para el Notariado y en consideración a lo manifestado por la doctora Natalia Fernanda Rojas Mayor, Inspectora de Policía III de Piedecuesta, Santander, mediante escrito con radicado. SNR2018ER046739, que se adjunta, se hace necesario informar a los notarios lo siguiente:

“ (...) me permito de manera respetuosa deprecar de su apoyo y colaboración, respecto al ejercicio de control urbanístico al tenor de la ley 1801 de 2016, que viene realizando el Municipio de Piedecuesta por intermedio de sus diferentes oficinas y esta Inspección, a fin de evitar la configuración del delito de urbanización ilegal contemplado en el artículo 318 del Código Penal colombiano, en procura de proteger los derechos de los ciudadanos que de buena fe, celebran contratos de compraventa de lotes o cuota partes de inmuebles no sujetos a división, ya sea por razón de dimensión geográfica o por prohibición expresa de la normatividad respecto al desarrollo urbanístico territorial.

Es importante para este despacho establecer mecanismos de prevención directamente con las notarías del área metropolitana de Bucaramanga, (...) con el fin de evitar que continúe el incumplimiento de las Normas y Leyes, situación que hoy representa un aumento en el número asentamientos de parcelaciones ilegales en zonas suburbanas y rurales del municipio, donde los vendedores engañan con falsa información y publicidad a los interesados y realizan ventas protocolizadas con el respaldo de las diferentes Notarías (...).

(...) 2. Que la Ley 810 de 2003 decreta en el (...) Artículo 7°. Obligación de notarios y registradores. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7066-1

Certificado N° GP 174-1

deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. “

(...) una vez recepcionada la solicitud de autenticación de promesa de compraventa de cuotas partes y/o lotes de inmuebles de la circunscripción municipal de Piedecuesta, así como de solicitudes de escritura pública de inmuebles de la circunscripción municipal de Piedecuesta, remitan copia de dicha información a la Inspección de Policía Urbana III de Piedecuesta, previo al otorgamiento de autenticación de la promesa de compraventa o de la solicitud de escritura pública de compraventa de bien inmueble.”

Lo anterior, con el fin de que previo a adoptar cualquier decisión sobre el particular, se efectúen las indagaciones pertinentes y se adopten las medidas necesarias con la diligencia y cuidado necesario para mitigar el riesgo que pueda derivarse de tal gestión.

Cordialmente,


GOETHNY FERNANDA GARCÍA FLÓREZ
Superintendente Delegada para el Notariado

Proyectó: William Andrés Toca /Contratista

Revisó: Andrea de la Victoria Fontalvo Torres /Profesional Especializado

Aprobó: Dra. Sumaya Chejne Duarte/ Directora de Vigilancia y Control Notarial

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° GP 174-1

Área: INSPECCION DE POLICIA URBANA III DE PIEDECUESTA

Código: 310

Nº Consecutivo : 0 1 2 8 5 - 1 8

3. Que a este despacho, los afectados allegan escrituras públicas de compraventa otorgadas por las diferentes Notarías del Área Metropolitana de Bucaramanga y no se conoce el fundamento legal que se tiene en cuenta a la hora de aceptar los procesos de protocolización de subdivisión ya que se aceptan, "aparentemente" sin tener en cuenta lo previsto en el punto 2 del presente escrito.
4. Que el Decreto 1077 de 2015 establece en su ARTÍCULO 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano. Literal 2. Unidad mínima de actuación. En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.
5. Que el Decreto 1077 de 2015 establece en su ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.5. Subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo de expansión y subdivisión en suelo rural. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el parágrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.
Parágrafo. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial.
6. Que la Ley 160 de 1994 establece en su ARTICULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:
 - a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
 - b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
 - c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
 - d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.

Estas excepciones deberán estar respaldadas por lo fundamentado en el Parágrafo expuesto en el Punto 5 del presente escrito.

Área: INSPECCION DE POLICIA URBANA III DE PIEDECUESTA	Código: 310	N° Consecutivo : 01285-18
--	-------------	---------------------------

Por lo anterior, y a fin de evitar el detrimento y/o vulneración al derecho del patrimonio y propiedad privada de los ciudadanos que deseen adquirir un bien inmueble en el municipio de Piedecuesta, así como la violación de la normatividad en materia urbanística, se sugiere por parte de este despacho la elaboración de una circular o mecanismos de información con destino a las notarías del Departamento de Santander que coadyuve a evitar la mala práctica que se está realizando en el municipio de Piedecuesta o en su defecto se comunique el contenido del presente documento, a las notarías del Área Metropolitana de Bucaramanga y del Departamento de Santander, para que una vez recepcionada la solicitud de autenticación de promesa de compraventa de cuotas partes y/o lotes de inmuebles de la circunscripción municipal de Piedecuesta, así como de solicitudes de escritura pública de inmuebles de la circunscripción municipal de Piedecuesta, remitan copia de dicha información a la Inspección de Policía Urbana III de Piedecuesta, previo al otorgamiento de autenticación de la promesa de compraventa o de la solicitud de escritura pública de compraventa de bien inmueble.

No siendo otro el particular,
Cordialmente;

NATALIA FERNANDA ROJAS MAYOR
INSPECTORA DE POLICIA URBANA III

Handwritten mark or signature