



Superintendencia de Notariado y Registro



SDC-400

SNR2025EE-308042-1

Bogotá, D.C., 3 de diciembre de 2025

ALCALDIA DE MEDELLIN

ALCALDIA DE MEDELLIN

CALLE 44 NUMERO 52 165

notificacion.gedo@medellin.gov.co

Medellín Antioquia

Asunto: RV: DOCUMENTO - 202550096329

Respetadoos señores:

En atención a lo señalado en la referencia, se observa que la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral de la Superintendencia de Notariado y Registro, remite por traslado mediante correo electrónico a este despacho el documento referido, solicitando la radicación del mismo en el sistema de correspondencia de la entidad.

En virtud de orientar lo solicitado, sea oportuno precisar que este despacho no emite conceptos jurídicos vinculantes u obligatorios, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta oficina y se profieren en desarrollo de las funciones y competencias legalmente asignadas por el ordenamiento jurídico vigente, así pues, atendiendo al caso expuesto y a las normas que regulan la materia nos permitiremos brindar la presente respuesta.

Visto lo relatado, se observa que la Alcaldía de Medellín a través de correo electrónico de fecha 24 de noviembre de los corrientes con asunto: "*Documento – 202550096329*", remitió a IVC Catastral de esta Superintendencia la actuación de la referencia; tal y como se aprecia en el pantallazo expuesto a continuación:



Superintendencia de Notariado y Registro

De: notificacion.gedo@medellin.gov.co <notificacion.gedo@medellin.gov.co>

Enviado: lunes, 24 de noviembre de 2025 6:15 p. m.

Para: dpelaezm@eafit.edu.co <dpelaezm@eafit.edu.co>

Cc: IVC Catastral SNR <ivccatastral@Supernotarlado.gov.co>

Asunto: Documento - 202550096329

No suele recibir correo electrónico de notificacion.gedo@medellin.gov.co. [Por qué es esto importante](#)

Resolucion 7465 del 2025 por medio de la cual se da aplicacion a la resolucion conjunta IGAC - SNR de 2020 a un caso particular

De acuerdo con lo previsto en la ley 1755 de 2015 y en el marco normativo que rige al trámite o servicio solicitado en la respuesta se informan los recursos que puede interponer en caso de ser precedentes. Para nosotros es muy importante su opinión. Por esto, lo invitamos a responder esta [encuesta](#). Sus comentarios son nuestra oportunidad de mejorar.

Verificado por parte de este despacho el documento relacionado en el asunto, se observa que corresponde a la Resolución N° 202550096329 fechada 24 de noviembre de 2025 *“Por medio de la cual se da aplicación a la Resolución Conjunta IGAC – SNR de 2020 a un caso particular”*, expedida por la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín; acto administrativo que resolvió la aplicación de un procedimiento catastral con efecto catastral adelantado por la Subsecretaría de Catastro ídem, en ejercicio de sus funciones y competencias como gestor catastral habilitado y en el marco procedimental dispuesto por la Resolución Conjunta SNR N° 11344 – IGAC N° 1101 de 2020 *“Por medio de la cual se establecen 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 área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.”*; como se observa en el siguiente pantallazo:



202550096329

Fecha Radicado: 2025-11-24 18:09:43



Alcaldía de Medellín
División de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202550096329 DE 24/11/2025

SUBSECRETARÍA DE CASTASTRO
CONSECUTIVO INTERNO R-7465 DE 2025
RADICADO N° 296119 DEL 21 NOVIEMBRE DE 2025

“Por medio de la cual se da aplicación a la Resolución Conjunta IGAC – SNR de 2020 a un caso particular”

El Subsecretario de Catastro, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el artículo 2.2.2.1.4 del Decreto Reglamentario 148 de 2020, y la Resolución 1040 de 2023, modificada parcialmente por la resolución 746 de 2024, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC), así como en los literales A y B del artículo 98 del Decreto Municipal 0911 de 2015 y en los numerales 1° y 2° del artículo 347 del Decreto Municipal 883 de 2015, modificados por el artículo 2° del Acuerdo Municipal 033 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE



Superintendencia de Notariado y Registro

Conforme todo lo decantado, se hace evidente que el acto administrativo expedido por el gestor catastral tiende a comportar efectos registrales y en ese orden de ideas, sería susceptible de registro en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – ORIP correspondiente; en este punto se hace importante mencionar que, para que dicho acto efectivamente sea objeto de registro por parte de la ORIP, el mismo deberá observar lo establecido en el artículo 29 de la Resolución Conjunta, que trata sobre los requisitos generales de los actos administrativos puntuales, tal norma dispone que:

“Los actos administrativos deberán contener además de los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o sustituya, lo siguiente:

- 1. La identificación básica del predio.*
- 2. La identificación de propietarios.*
- 3. Descripción del análisis del cumplimiento de los requisitos señalados en el Decreto 148 de 2020 para el trámite objeto de la solicitud.*
- 4. La identificación del procedimiento teniendo en cuenta que se pueden adelantar varios procedimientos en cada predio o se pueden hacer actualizaciones o rectificaciones parciales.*
- 5. Dato del área expresada de la siguiente manera: Las magnitudes de superficie se expresan en el Sistema Internacional de Unidades (SI); la cabida o área para predios en el suelo urbano se expresa en metros cuadrados (m²) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresa en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m²) sin aproximación.*
- 6. El plano predial que especifique área, linderos e identificación de colindantes del predio hará parte integral del acto administrativo.*
- 7. La descripción técnica de los linderos.*
- 8. La orden de inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente el resultado de la actuación administrativa, de acuerdo al procedimiento adelantado.*
- 9. Hará parte integral del acto administrativo el anexo del plano predial con el contenido especificado en la presente resolución.”*

Amén de lo anterior, el acto administrativo deberá cumplir con los requisitos específicos también señalados por la norma dependiendo del procedimiento efectuado por el gestor, que para el caso concreto se infiere fue el procedimiento de actualización de linderos, es decir, los requisitos listados en el artículo 30 así:

“Requisitos específicos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización de linderos. Son requisitos del acto administrativo que decide el procedimiento de actualización de linderos los siguientes:



Superintendencia de Notariado y Registro

1. *Análisis del aspecto físico del bien inmueble, a partir de lo consignado en los títulos que reposan en la oficina de registro de instrumentos públicos, certificando que la ubicación del inmueble y los linderos son verificables técnicamente, sin variación alguna.*
2. *La identificación de cada uno de los linderos que se encuentren en los títulos antecedentes y sus respectivas equivalencias, de acuerdo con la actualización a realizar.*
3. *Hará parte integral del acto administrativo el anexo del plano predial con el contenido especificado en la presente resolución.”*

En cuanto a los puntos anteriormente enunciados, una vez hecha la revisión del acto administrativo emitido por la alcaldía de Medellín y remitido a esta dependencia, se puede establecer que el mismo carece de algunos elementos como, descripción técnica de linderos conforme en el anexo técnico de la resolución conjunta, plano predial, constancia de ejecutoria, en entre otras, los cuales son necesarios para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Resolución Conjunta SNR 11344 IGAC 1101 de 2020.

De otra parte, cabe mencionar en cuanto al trámite registral, que debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 35 de la Resolución Conjunta, que trata sobre el control de legalidad de los actos expedidos por el Gestor Catastral por parte del Registrador de Instrumentos Públicos, pues dicha norma establece que: *“El Registrador de Instrumentos Públicos deberá evaluar el cumplimiento de los requisitos del acto administrativo en el marco de los procedimientos establecidos, realizando la inscripción, si a ello hay lugar, o emitiendo nota devolutiva, de no cumplirse los requisitos previstos en la norma.”*, de donde se concluye que dentro de la técnica registral que debe desarrollar la ORIP, en el evento de adelantar la inscripción de un acto administrativo proveniente de una autoridad catastral, la entidad deberá validar el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para el acto por el ordenamiento jurídico regulador de la materia arriba mencionados.

Ahora bien, convenga manifestar que, se aprecia que en el artículo 1 del resuelve de la Resolución N° 202550096329 calendada 24 de noviembre de 2025, expedida por la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín, se indica que el predio presenta un área actualizada de lote de 345m² (pantallazo abajo relacionado); por lo cual, es conveniente mencionar que la Resolución Conjunta SNR N° 11344 – IGAC N° 1101 de 2020 no establece un procedimiento de **actualización de área** como tal, ya que, en aplicación del artículo 6.1, que desarrolla el procedimiento de actualización de linderos con efectos registrales, tenemos que la descripción técnica de los linderos llevará a la certeza del área.

RESUELVE

ARTÍCULO 1° Que el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 206893, registrado en el código de ubicación 1204018-0004, presenta un área actualizada de lote de 345m². Dicha información se encuentra inscrita en la base de datos catastral (SAP) y en la Geodatabase de esta Subsecretaría. Lo anterior, para que sea anotado en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria por parte de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



Superintendencia de Notariado y Registro

Sobre el procedimiento de actualización de linderos con efectos registrales (art. 6.1 de la Resolución Conjunta) es importante mencionar que presenta dos condiciones de procedencia a saber, la primera consiste en que los linderos del bien inmueble sean verificables sin variación y la segunda, referida a cuando la variación o diferencia entre la realidad física y **la descripción existente en el folio de matrícula inmobiliaria o en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria**, permita determinar que el área está dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral. Resulta de suma relevancia considerar que el punto de comparación o referencia para el segundo caso de procedencia (diferencia de área dentro de los márgenes de tolerancia) será el dato que se encuentre el folio de matrícula inmobiliaria o los antecedentes registrales.

Con base en lo anterior, para el caso bajo estudio, se identifica que en el acto administrativo se relacionó la Escritura Pública N° 3174 del 29 de junio de 2000 proferida por la Notaría 1 de Medellín, en ella se relaciona una cabida del predio de 367.02 m², de tal manera, este dato sería el punto de comparación para determinar si la diferencia de área se encontraría dentro de los márgenes de tolerancia y podría hacerse la actualización de linderos con efectos registrales; ahora, en caso de estar por fuera de los márgenes de tolerancia, deberá adelantarse la actualización de linderos mediante la verificación de los linderos sin variación, frente a los linderos contenidos en los antecedentes registrales y los identificados por el gestor catastral, considerando así mismo que, si producto de esta verificación se presenta variación, se deberán aplicar las disposiciones establecidas en el artículo 6.3 de la Resolución Conjunta, referido al procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales.

En consonancia con lo anterior, el artículo 41 de la Resolución Conjunta, que dispone sobre la remisión y radicación del acto administrativo que emiten en ejercicio de sus competencias los gestores catastrales a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, indica que: *“En firme el acto administrativo que decide los procesos de actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, actualización masiva de linderos, rectificación masiva de área por imprecisa determinación y corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, el Gestor Catastral competente procederá a remitir el acto administrativo por medio físico o cualquier otro mecanismo que se defina para tal fin, junto con la constancia de ejecutoria, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, para efectos de que se lleve a cabo su radicación y correspondiente proceso de calificación, en los términos de la Ley 1579 de 2012 y aquellas normas que la modifiquen, sustituyan o desarrollen.”*, de donde se extrae que será el gestor catastral competente, en el caso sub examine la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín, quien en cumplimiento de la norma en cita remita a la ORIP correspondiente el acto administrativo de la referencia, junto con la constancia de su ejecutoria, para que dicha oficina, en virtud de sus competencias, adelante el proceso de calificación e inscripción del documento a fin de que el mismo se refleje en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el predio.



Superintendencia de Notariado y Registro

Teniendo presentes las consideraciones arriba mencionadas y visto que lo solicitado se enmarca en la gestión catastral que adelantan los gestores conforme sus funciones y competencias, este despacho manifiesta que carece de facultades para radicar el documento y en tal sentido se reitera, conforme los lineamientos normativos arriba esgrimidos, le corresponde a la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín en su calidad de gestor catastral efectuar la remisión del documento a la ORIP respectiva para su eventual registro.

Por último, valga la pena mencionar que si bien el artículo 41 de la Resolución Conjunta antes mencionado indica que el gestor catastral debe remitir el acto administrativo con su constancia de ejecutoria a la correspondiente a la ORIP, la misma norma no impide que el interesado (propietario del predio), una vez notificado de los documentos (acto administrativo y constancia de ejecutoria del mismo), pueda allegarlos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para hacer la respectiva radicación del trámite en busca de su inscripción, pues la norma no establece prohibición expresa alguna al respecto; por lo anterior, este despacho respetuosamente sugiere que se le informe al usuario de dicha posibilidad, para que pueda radicar, a solicitud de parte, los documentos mencionados a la ORIP competente, a fin de que ésta adelante el trámite pertinente en virtud de sus funciones y en los términos establecidos en la Ley N° 1579 de 2012.

Así pues, mediante este escrito damos alcance a su solicitud, en caso tal de requerirse información adicional nos encontramos en plena disposición para atenderle conforme los parámetros establecidos en el artículo 23 de la Carta Política, desarrollado por la Ley N° 1755 de 2015.

Atentamente;

MARIA JOSE MUÑOZ GUZMAN

Superintendente Delegado de Tierras con Funciones de Delegado de Curadores
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de
Tierras

Documento Firmado Electrónicamente



Superintendencia de Notariado y Registro



Anexo: No

Copia

Elaboró: DANIEL ARCESIO HERNANDEZ CALIZ / SDC

Revisó: ALEXANDER SOTO CESPEDES / PORF. ESP. G:19 . ALEXANDER SOTO CESPEDES / DTR

Aprobó: ANDREA CATERINE MORA SILVA / PORF. ESP. G:20. MARIA JOSE MUÑOZ GUZMAN / SDC