



Superintendencia de Notariado y Registro

No.

SDC-400

Bogotá, D.C., 27 de febrero de 2026

Doctor

OFICINA DE REGISTRO DE PAMPLONA

ofiregispamplona@supernotariado.gov.co

Pamplona Norte De Santander

Asunto: SOLICITUD ESTUDIO DE VIABILIDAD REGISTRO

Respetados señores:

En atención a lo señalado en la referencia, se observa que mediante correo electrónico allegado a resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co la ORIP de Pamplona solicita apoyo en pro de realizar la verificación de dos turnos de calificación para su registro, conforme se observa en el pantallazo expuesto a continuación:

Adjunto a la presente turnos de calificación 2026-272-6-445 correspondiente a la Resolución 548200922017 del 02/08/2017 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y turno 2026-272-6-445 Resolución 5482001332017 del 11/08/2017 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi donde solicitan actualización de área del predio "SANTA ROSA" con matrícula inmobiliaria 272-34964, así mismo anexo antecedentes registrales para su respectivo estudio y análisis y saber si procede el registro de las Resoluciones conjuntas.

Con ocasión de abordar lo señalado, sea pertinente 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 a la solicitud planteada y a las normas que regulan la materia nos permitiremos brindar la presente orientación.

Revisados los documentos allegados con la solicitud de verificación técnica encontramos:

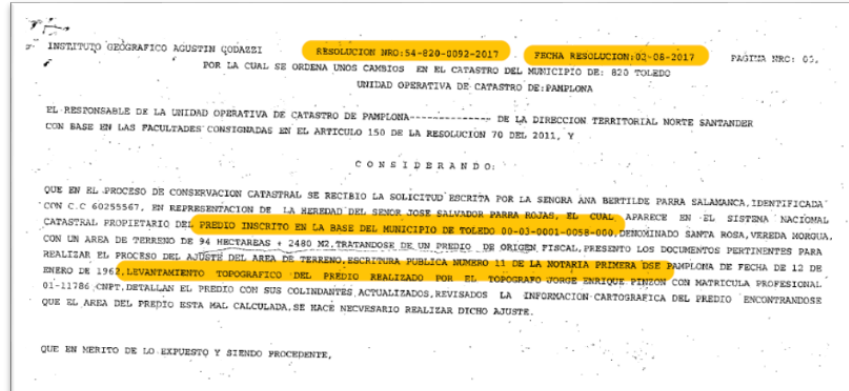
l) Resolución N° 54-820-0092-2017 fechada 2 de agosto de 2017 "POR LA CUAL SE ORDENA UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: 820 TOLEDO", proferida por la Unidad Operativa de Catastro de Pamplona de la Dirección Territorial Norte de Santander del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. Según se aprecia, el acto administrativo tuvo por objeto corregir el dato de área del predio identificado con número predial 00-03-0001-0058-000, ubicado en el municipio de Toledo, procedimiento soportado en el levantamiento topográfico del predio realizado por el profesional Jorge

Página | 1



Superintendencia de Notariado y Registro

Enrique Pinzón, en el cual se detalla el predio con sus colindantes actualizados (pantallazo abajo relacionado).



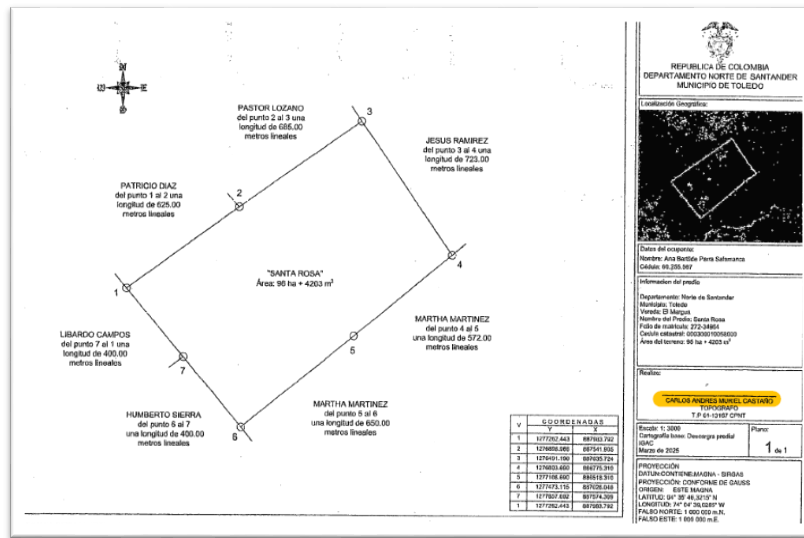
Respecto de este documento encuentra el despacho oportuno manifestar como primera medida, que, según se observa en sus considerandos, el acto se adelantó en virtud del proceso de conservación catastral que desarrolla el gestor catastral en observancia de su gestión propia, realizado en el marco de lo dispuesto en el artículo 150 de la Resolución N° 70 de 2011.

Se observa que en la Resolución N° 54-820-0092-2017 de 2017 se indica que el procedimiento administrativo adelantado se soporta en el levantamiento topográfico del predio realizado por el profesional Jorge Enrique Pinzón en el cual se detalla el predio con sus colindantes actualizados; sin embargo, dicho documento no se allegó con la consulta.

En este punto se hace importante mencionar que, en la verificación documental realizada se encontró un documento tipo levantamiento planimétrico diligenciado por el profesional Carlos Andrés Muriel Castaño que no se cita en el acto administrativo y tiene referencia cartográfica de fecha de marzo de 2025, por lo cual, se entiende no hace parte del acto bajo estudio (pantallazo abajo relacionado)



Superintendencia de Notariado y Registro



II) Resolución N° 54-820-0133-2017 fechada 8 de noviembre de 2017 **“POR LA CUAL SE ORDENA UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: 820 TOLEDO”**, proferida por la Unidad Operativa de Catastro de Pamplona de la Dirección Territorial Norte de Santander del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. Indica este acto administrativo en sus considerandos que da alcance a la Resolución anterior, se observa que el documento identifica al predio, además de su número predial, con el FMI N° 272-34964; sin embargo, a diferencia del acto aclarado, este documento indica que se le dio aplicación a las disposiciones normativas señaladas en la Instrucción Administrativa Conjunta IGAC N° 01 / SNR N° 11 de 2010, en especial lo señalado en el punto 5 de la Instrucción Conjunta (pantallazo abajo expuesto).

Al igual que con el acto anterior, este acto manifiesta soportar la actuación con el levantamiento topográfico del predio realizado por el profesional Jorge Enrique Pinzón; sin embargo, tal y como bien se manifestó arriba, dicho documento no se allegó con la solicitud de consulta.

De otro lado, se observa que a este acto administrativo se adjuntó el Certificado Catastral Especial N° 4712-678712-39577-0 adiado 9 de noviembre de 2017 proferido por el IGAC que relaciona los predios colindantes del predio objeto de estudio; en este punto se hace importante mencionar que el Certificado Catastral no relaciona los números prediales, ni los folios de matrícula de los predios colindantes; además no cuenta con la representación gráfica del inmueble – plano catastral, que permita visualizar espacialmente el predio (segundo pantallazo abajo relacionado).



Superintendencia de Notariado y Registro

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI RESOLUCIÓN MNO 54-820-0133-2017 FECHA RESOLUCIÓN: 08-11-2017 PAGINA NRO: 001
POR LA CUAL SE ORDENA UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: 820 TOLEDO
UNIDAD OPERATIVA DE CATASTRO DE: PAMPLONA

EL RESPONSABLE DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CATASTRO DE PAMPLONA----- DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL NORTE SANTANDER
CON BASE EN LAS FAULTADES CONSIGNADAS EN EL ARTÍCULO 150 DE LA RESOLUCIÓN 70 DEL 2011, Y

CONSIDERANDO:

PARA DAR ALCANCE A LA RESOLUCIÓN 54-820-0092-2017 EN LA CUAL SE REALIZÓ EL PROCESO DE AJUSTE DE LA CARIDAD DEL PREDIO 00-93-0001-0058 SOLICITUD RECIBIDA POR PARTE DE LA SRA. ANA BERTILDE PARRA ROJAS, IDENTIFICADA CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 60155567, EN REPRESENTACIÓN DE LA HEREDAD DEL SR. JOSÉ SALVADOR PARRA ROJAS, EL CUAL APARECE EN EL SISTEMA NACIONAL CATASTRAL COMO PROPIETARIO DEL PREDIO INSCRITO EN LA BASE DEL MUNICIPIO DE TOLEDO 00-43-0001-0058-000, DENOMINADO SANTA ROSA, VEREDA MORQUA, CON UN ÁREA DE TERRENO DE 96 HECTÁREAS + 4203 M², FUNDÁNDOSE DE UN PREDIO FISCAL, PRESENTO LOS DOCUMENTOS PERTINENTES PARA QUE SE REALICEN EL PROCESO DE AJUSTE DEL ÁREA DE TERRENO, EN LA ESCRITURA PÚBLICA 0011 DE LA NOTARÍA PRIMERA DE PAMPLONA DE FECHA DE 12/01/1961, NOTICIA INMOBILIARIA 277-34964 EL PREDIO APARECE CON UN ÁREA APROXIMADAMENTE DE 40 HECTÁREAS, EN LA MISMA INFORMACIÓN QUE APARECE EN LA BASE DE LA OFICINA DE INSTITUTOS PÚBLICOS (CONCORDADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PREDIO REALIZADO POR EL PROFESIONAL EL TOPOGRAFO JORGE EMILIO VIGOR) UN TÍTULO PROFESIONAL 11786 CHPT, ADJUNTA PLANO FIRADO, TARJETA PROFESIONAL, CORUTA Y DA FE DEL TRABAJO REALIZADO EN CAMPO EN TORNO AL PREDIO COLINDANTE PRIVADO, EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SE DETALLAN LOS LÍNEOS ACTUALIZADOS, EN CONCLUSIÓN EL ÁREA SE ENCUENTRA EN LA ESCRITURA PÚBLICA ESTA DEL CANCELADO DE REALIZA LA VISITA AL PREDIO SOPORTADO EN LOS PLANOS TOPOGRÁFICOS REALIZADOS POR EL PROFESIONAL, EN DONDE SE DETALLA EL ÁREA DE TERRENO TOTAL DEL PREDIO CON SUS COLINDANTES, EN EL PROCEDIMIENTO SE VERIFICAN LAS MEDIDAS DEL TERRENO, SE OBSERVAN LOS DETALLES CON SUS COLINDANTES, QUE DICHO PREDIO ESTÁ ENCLAVADO EN CERCA ALAMBRE Y NATURALES EN SUS COLINDANTES, QUE EL PREDIO NO USURPA NI AFECTA A NINGÚN PREDIO COLINDANTE O PROPIEDAD PRIVADA, DANDO COMO RESULTADO EL TOTAL REAL DEL PREDIO ES DE 96 HECTÁREAS + 4203 M².

ESTA PETICIÓN ESTÁ SOPORTADA EN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PREDIO CON SUS LÍNEOS ACTUALIZADOS, SE VERIFICAN LOS COLINDANTES Y SUS ASPECTOS FÍSICOS DEL PREDIO, SE ENCUENTRA ENCLAVADO EN CERCA DE ALAMBRE, DE ESTA MANERA CUMPLE CON LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN LOS ARTÍCULOS 133 AL 136 DE LA RESOLUCIÓN 0070 /2011 E INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA 01 DEL I.G.A.C. Y 011 DEL S.N.R.

DEBIDO A LA ANTERIOR PETICIÓN SE DESIGNA UN FUNCIONARIO DE LA OFICINA DE LA UNIDAD OPERATIVA DE CATASTRO-IGAC PARA QUE PRACTIQUE UNA INSPECCIÓN OCULAR EN TERRENO AL ENCLAVE Y REVISARA LA INFORMACIÓN JURÍDICA Y TÉCNICA DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD, REALIZADA LA VISITA A TERRENO PRELIMINAR EL INFORME SIGUIENTE:

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI **TODO POR UN NUEVO PAÍS** PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

CERTIFICADO DE VALOR CATASTRAL ESPECIAL

CERTIFICA 4712-678712-39577-0

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

DEPARTAMENTO: 54-NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO: 820-TOLEDO
NÚMERO PREDIAL: 00-03-00-00-0001-0058-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-03-0001-0058-000
DIRECCIÓN: SANTA ROSA MORQUA

MATRÍCULA: 272-34964
ÁREA TERRENO: 96 Ha 4203.00m²
ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m²
AVALÚO: \$ 2,907,000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000001918119	PARRA ROJAS JOSE-SALVADOR-SUC

INFORMACIÓN ESPECIAL

ÚLTIMO ACTO ADMINISTRATIVO
RESOLUCIÓN 0133/2017
PREDIOS COLINDANTES
NORTE: EN EXTENSION DE 1294 ML CON BALDIOS DE LA NACION.
ORIENTE: EN EXTENSION DE 722 ML CON BALDIOS DE LA NACION.
SUR: EN EXTENSION DE 1222 ML CON MARTHA MARTINEZ.
OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 398 ML CON BLANCA ISABEL SIERRA; EN EXTENSION DE 406 ML CON HUMBERTO SIERRA.

El presente certificado se expide para **TRAMITE NOTARIAL Y REGISTRAL** a los **8 días de noviembre de 2017**.

En cuanto al registro del predio tenemos que, verificado por parte de este despacho el FMI N° 272 – 34964 en el Portal Ventanilla única de Registro – VUR de la SNR en fecha 23 de febrero de los corrientes se observa en cuanto a sus datos básicos que es un predio rural, no se establecen datos de referencia catastral, cédula catastral y NUPRE como se aprecia en el pantallazo siguiente:



Superintendencia de Notariado y Registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 23/02/2026	Hora: 01:33 PM	No. Consulta: 774713752
N° Matricula Inmobiliaria: 272-34964	Referencia Catastral:	
Departamento: NORTE DE SANTANDER	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: TOLEDO	Cédula Catastral:	
Vereda: TOLEDO	Nupre:	
Dirección Actual del Inmueble: PREDIO RURAL "SANTA ROSA"		
Direcciones Anteriores:		
Determinación:	Destinación económica:	Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio: 12/06/2002	Tipo de Instrumento: CERTIFICADO	Fecha de Instrumento: 12/06/2002
Estado Folio: ACTIVO		
Matricula(s) Matriz:		
Matricula(s) Derivada(s):		
Tipo de Predio: R		

En el apartado de cabida y linderos se refiere un dato de área de 40 hectáreas y describe los linderos establecidos en el título de origen, consignando la definición de los mismos asociando nombres de presuntos propietarios de los predios colindantes, a bienes baldíos de la Nación y a terceros sin descripción, sin hacer relación a la localización cardinal y sin describir las coordenadas de los mojones, el sistema de referencia utilizado y la proyección cartográfica o el origen de coordenadas.

Cabida y Linderos

UN PREDIO RURAL CON UNA EXTENSION DE 40 HAS. Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "PARTIENDO DE UN MOJON MARCADO EN EL PLANO CON EL N.º 26 SITUADO EN EL FILO DE UNA MONTAÑA, SE SIGUE POR ESTE EN DIRECCION SE LINDANDO CON TERRENOS DE TERCEROS AL LLEGAR AL MOJON 25, VUELVE A LA DERECHA EN LINEA RECTA CON AZIMUT DE 233 GRADOS, LINDANDO CON TERRENOS BALDIOS EN UNA DISTANCIA APROXIMADA DE 650 MTS. AL LLEGAR AL MOJON N.º 12, VUELVE A LA DERECHA EN DIRECCION NW. CON AZIMUT DE 323 GRADOS, LINDANDO CON LOS LOTES 11 DE SERGIO MENDOZA Y 10 DE JOSE LOZANO EN UNA DISTANCIA DE 800 MTS. PASANDO POR EL MOJON N.º 11, AL LLEGAR AL MOJON N.º 22, VUELVE A LA DERECHA EN LINEA RECTA CON AZIMUT DE 53 GRADOS, LINDANDO CON TERRENOS DE TERCEROS EN UNA DISTANCIA APROXIMADA DE 625 MTS. AL LLEGAR AL MOJON N.º 26 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA". SE ABRE CON BASE A LA MATRICULA 4045 FOLIO 207 TOMO 14

El FMI 272 – 34964 registra 4 anotaciones identificadas así:

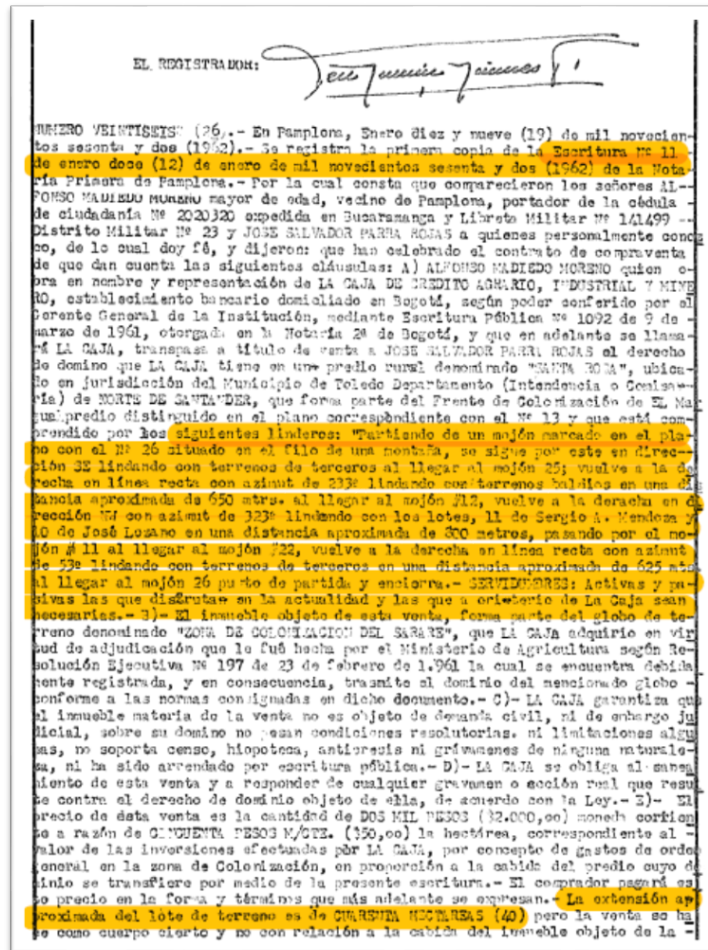
- Anotación N° 1 que especificó una compraventa.
- Anotación N° 2 y N° 3 que especificaron la constitución y la cancelación de una hipoteca respectivamente.
- Anotación N° 4 que especificó una adjudicación en sucesión.

De acuerdo con la información contenida en el FMI N° 272-34964, encontramos que el predio proviene de una compraventa realizada mediante Escritura Pública N° 11 calendada 12 de enero de 1962 de la Notaria Primera de Pamplona (pantallazo abajo expuesto), en la que se definen azimut, rumbos y distancias de coordenadas; sin embargo, no se identifica el punto de partida, ya que únicamente se hace relación a un mojón en un plano que se ubica a la orilla de una montaña.

Sin embargo, pese a que se podría inferir que es factible hacer la reconstrucción del polígono, la información refiere a distancias aproximadas y no es posible realizar una localización inequívoca del predio.



Superintendencia de Notariado y Registro



A su vez el FMI registra la inscripción de la Escritura Pública N° 1181 del 12 de diciembre de 2017 de la Notaría Primera de Pamplona que adelantó una sucesión, dicho documento identificó el número predial y folio de matrícula del inmueble y a su vez, retomó la medida y descripción de los linderos del predio realizados en la Escritura reseñada en antelación, tal y como bien se aprecia en el siguiente pantallazo del documento.



Superintendencia de Notariado y Registro

PARTIDA UNICA. Un lote de terreno rural llamado **SANTA ROSA**, ubicado en la jurisdicción municipal de Toledo, con un área de cuarenta hectáreas (40HÁS) distinguido, con Número predial 00-03-03-00-00-0001-0058-0-00-00-0000, Matricula No. 272-34964 y comprendido por los siguientes linderos: Partiendo de un mojón marcado en el plano con el No. 26 situado en el filo de una montaña, se sigue por esta en dirección SS lindando con terrenos de terceros al llegar al mojón No. 25; vuelve a la derecha en línea recta con azimut de 233° lindando con terrenos Baldios e una distancia aproximada de 650 metros al llegar al mojan No. 12; vuelve a la derecha e dirección NW con azimut de 323° lindando con los lotes 11 de SERGIO MENDOZA y 10 de JESUS LOZANO en una distancia aproximada de 800 metros, pasando por el mojón No. 11 al llegar al mojón No. 22, vuelve a la derecha en línea recta con azimut 53° lindando con terrenos de terceros en una distancia aproximada 625 metros al llegar al mojón No. 26 punto de partida y encierra. Con servidumbres activas y pasivas las que disfruta en la actualidad y las necesarias. **TRADICION:** El predio fue adquirido por el causante por Escritura Pública No.11 del 12 de enero de 1962 de la Notaria Primera de Pamplona, registrada bajo la Matricula No. 272-34964. Este inmueble esta avaluado en la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL PESOS (\$2.907.000.00) MONEDA CORRIENTE -----

ANÁLISIS TÉCNICO DE LA INFORMACIÓN

Con relación a la descripción de linderos del inmueble consignada en el FMI, tomada de la Escritura Pública N° 11 del 12 de enero de 1962 de la Notaria Primera de Pamplona y de la Escritura Pública N° 1181 del 12 de diciembre de 2017 de la Notaria Primera de Pamplona, este despacho realizó la verificación pertinente teniendo en consideración el Certificado Catastral Especial N° 4712-678712-39577-0 del 9 de noviembre de 2017 expedido por la Unidad Operativa de Catastro de Pamplona del IGAC, lo anterior con el propósito de identificar la correspondencia de los linderos citados en el certificado, frente a los linderos consignados en las descripciones de los títulos, ello, con la intención de establecer si en algún momento la relación de colindantes coincidió con los nombres de los presuntos propietarios de los predios vecinos; es decir que, independiente de la dinámica comercial que se haya tenido en estos predios colindantes, se pueda lograr determinar si los linderos correspondieron a los consignados en los títulos citados, de tal manera que se pueda inferir que sobre el bien inmueble no se hayan surtido modificaciones o cambios en su localización y en su forma, inclusive en aras de establecer también, desde el componente jurídico, que si se han surtido cambios, en cuanto a englobes o desenglobes, estos cambios se encuentren plenamente justificados o identificados; esto, además de realizarse la verificación correspondiente de presuntos propietarios en los títulos debidamente registrados con los relacionados en el certificado catastral expedido por la Unidad Operativa de Pamplona.

Realizando la confrontación técnica y jurídica detallada entre la descripción de linderos contenida en los antecedentes de los títulos inscritos en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 272-34964, frente a la información física y geográfica consignada en el Certificado Catastral N° 4712-678712-39577-0 fechado 9 de noviembre de 2017, se evidencia una ausencia de identidad predial (números prediales, folios de matrícula, cédulas catastrales), toda vez que no se identifican en el certificado aludido elementos técnicos, puntos de



Superintendencia de Notariado y Registro

referencia, ni identificación predial que permitan validar una correspondencia unívoca entre la realidad jurídica registrada y la realidad física reportada por la autoridad catastral. Esta divergencia documental impide establecer con certeza si el inmueble descrito en las escrituras públicas inscritas como antecedentes coincide plenamente con el predio objeto de la certificación catastral, generando una incertidumbre que imposibilita la validación íntegra de los linderos y el área del inmueble bajo análisis.

Realizando un análisis de las áreas descritas en los documentos del predio identificado con FMI N° 272-34964 se encontró lo siguiente:

Documento	Área o información reportada
Certificado Catastral N° 4712-678712-39577-0 del 09/11/2017	96 Ha +4203 m ²
Escritura Pública N° 11 del 12 de enero de 1962	40 Ha
Escritura Pública N° 1181 del 12 de diciembre de 2017	40 Ha
F.M.I 272-34964	40 Ha
Aplicativo Online IGAC	96 Ha +4203 m ²

- Existe concordancia entre el dato de área del aplicativo Online del IGAC y el Certificado Catastral Especial N° 4712-678712-39577-0 del 09/11/2017.
- Existe concordancia entre el dato de área del folio de matrícula inmobiliaria N° 272-34964 y el dato de área citado tanto en la Escritura Pública N° 11 del 12 de enero de 1962 de la Notaria Primera de Pamplona, como en la Escritura Pública N° 1181 del 12 de diciembre de 2017 de la Notaria Primera de Pamplona.
- Existe una diferencia de área entre el Certificado Catastral Especial N° 4712-678712-39577-0 y el FMI 272-34964 de 56 Ha + 4203 m², la cual se recomienda sea analizada en el marco de emisión de futuros actos administrativos por el gestor catastral dadas las colindancias con bienes baldíos de la nación.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS APLICACIÓN INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA N° 01 IGAC – N° 11 SNR de 2010

- Procedencia de la Instrucción Administrativa:

Teniendo presente que, conforme lo ya relatado, se infiere que la fecha de solicitud del procedimiento presentada por el usuario fue anterior al mes de agosto de 2017, tenemos que la Resolución N° 54-820-0133-2017 del 8 de noviembre de 2017 expedida por la Unidad Operativa de Catastro de Pamplona, debió surtir su trámite en el marco de la Instrucción Administrativa Conjunta N° 01 IGAC – N° 11 SNR de 2010, en este sentido, considerando la norma aludida y el acto bajo estudio tenemos:



Superintendencia de Notariado y Registro

- Sobre la escritura de actualización de cabida y/o linderos (punto N° 2 de la Instrucción Administrativa Conjunta N° 01 IGAC – N° 11 SNR de 2010):

Una de las consideraciones de procedencia de las escrituras de actualización de cabida y/o linderos, consiste en que no se podrá variar el área ni haber desplazamientos, ni cambio de forma del predio respecto de lo consignado en los títulos inscritos en el registro público inmobiliario. Dicho lo anterior, NO aplicaría en este caso lo descrito en el numeral 2.1.1, que trata sobre la necesidad de precisar los linderos técnicamente, toda vez que, después de la revisión de la relación de colindancias contenidas en el Certificado Catastral Especial N° 4712-678712-39577-0 del 9 de noviembre de 2017 y la descripción de colindancias contenidas en las Escrituras Públicas N° 11 del 12 de enero de 1962 y N° 1181 del 12 de diciembre de 2017 ambas de la Notaria Primera de Pamplona (debidamente registradas en el FMI N° 272-34964), se evidenció que no presentan correspondencia en su totalidad, no siendo posible establecer la plena correlación de las mismas de acuerdo con la descripción de los nombres de los presuntos propietarios colindantes, las distancias de colindancias, rumbos y azimut contenidos en los títulos, información que también debe ser susceptible de verificación con el certificado catastral, el cual deberá contener el área de terreno y la descripción de colindancias.

- Sobre la escritura de aclaración para corrección de cabida y/o linderos:

La consideración de procedencia para adelantar una escritura de aclaración consiste en que se cuente con linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y que estos linderos, sean verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de los mismos, se pueda determinar que está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales.

En consecuencia con esta condición de procedencia, se puede determinar qué NO aplicaría en este caso lo descrito en el numeral 3.1 de la Instrucción Administrativa, debido a que, para el cumplimiento de esta condición de corrección en el marco de la citada norma, debe tratarse de un error en el cálculo o determinación del área del bien inmueble sin variación en sus linderos y, de acuerdo con la verificación realizada, no fue posible identificar la plena correspondencia de las colindancias en relación con los títulos inscritos, frente a la información contenida en el Certificado Catastral N° 4712-678712-39577-0 del 9 de noviembre de 2017, a fin de que fuera posible establecer un error en el cálculo o determinación de la cabida del predio.

En este sentido, según lo establecido en el numeral 5.2 de la Instrucción Administrativa Conjunta, en ejercicio de la función calificadora y en virtud del principio de legalidad, tenemos que, conforme a los documentos verificados en el caso sub examine, aunque la Escritura Pública N° 220 de 2018 de actualización de cabida y/o linderos contenga el certificado catastral, la misma no reúne los presupuestos de procedencia de aplicación de la Instrucción Administrativa con ocasión de su registro, esto, teniendo en cuenta por un lado que, la escritura debe contener el certificado catastral como soporte de la información física sujeta a corregir o actualizar, pues si bien la Resolución de inscripción catastral N° 54-820-0133-2017 de 2017 es un requisito, la misma no es objeto de calificación e inscripción en sí misma; y por otro lado, se advirtieron incongruencias entre la cabida y



Superintendencia de Notariado y Registro

linderos citados en el documento y los consignados en los antecedentes registrales que reposan en la ORIP, lo que lleva a concluir que se está cambiando el bien inmueble sin el respectivo respaldo, en este sentido, se sugiere respetuosamente a la ORIP la pertinencia de considerar rechazar la inscripción.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS GENERALES

De acuerdo con la verificación documental y procedimental realizada, para el caso concreto este despacho no encuentra pertinente el registro o inscripción de los títulos que protocolizan los actos administrativos denominados Resolución N° 54-820-0133-2017 fechada de 2 agosto de 2017 y Resolución N° 54-820-0133-2017 fechada 8 de noviembre de 2017 en atención a que, como ya se manifestó, los actos administrativos en mención no reúnen las condiciones de procedencia establecidas en la Instrucción Administrativa Conjunta IGAC N° 01 / SNR N° 11 de 2010 para adelantar la corrección de la cabida y/o linderos del inmueble; sin embargo, convenga resaltar que, atendiendo a la autonomía en el ejercicio de la función registral asignada a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, será la ORIP de Pamplona quien determine el registro o no, de los documentos reseñados.

Ahora bien, se advierte dentro de los documentos soporte de la solicitud el oficio identificado con radicado N° 20235520000291 proferido por la Dirección Territorial Andes Nororientales de Parques Nacionales Naturales de Colombia y dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona en el que se indica que, habiéndose realizado una verificación de los títulos de dominio, se han encontrado predios de propiedad privada plenamente establecida anteriores a la creación del área objeto de protección, manifiesta el oficio que se han evidenciado actuaciones de desenglobes, ventas, etc., en algunos folios que identifican predios que se encuentran bajo jurisdicción del parque y en ese orden, hacen un llamado a las ORIP que tienen bajo su círculo ciertos predios que podrían ubicarse al interior del parque (para lo cual anexan una lista de folios) para que verifiquen las condiciones de los predios, dentro de los cuales se aprecia el FMI N° 272 – 34964 tal y como se evidencia en el pantallazo abajo relacionado. En este sentido, este despacho se permite sugerir a la ORIP validar si el predio objeto de estudio puede presentar alguna condición de limitación o afectación asociada a los códigos de naturaleza jurídica correspondiente 0357 o 0364.



Superintendencia de Notariado y Registro

Por consiguiente, y una vez realizada la revisión jurídica de los títulos de dominio, hemos encontrado predios con propiedad privada plenamente establecida desde antes de la creación del área protegida; sin embargo, con posterioridad, se han evidenciado algunas actuaciones de desenglobes, sentencias de pertenencia y ventas entre particulares registradas en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria. Por lo anterior, hacemos un llamado respetuoso a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que se encuentran en jurisdicción del Parque, para que tengan en cuenta los predios que se relacionan a continuación, dado que podrían estar ubicados al interior del Parque Nacional Natural Tamá y como se hizo mención anteriormente, existen actuaciones registradas que están prohibidas al interior del área protegida. Por tanto, consideramos solicitar con anterioridad al registro de estos actos, se lleve a cabo la verificación de los predios por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Los predios objeto de interés y verificación son los siguientes:

NOMBRE DEL PREDIO	FMI	OBSERVACIONES
La Selva	272-12441	
La Esmeralda	272-45922	
Puerto Rico	272-6068	
Palo Colorado 1	272-52283	Sentencia de Pertenencia posterior al Área Protegida
Palo Colorado 2	272-52284	Sentencia de Pertenencia posterior al Área Protegida
La Conquista	272-3964	
Gran Vista Hermosa	272-47073	
		Se Segrega en los siguientes Fmí después de la Declaratoria del Parque: 272-56569 272-56570 272-56571 272-56572 272-56573 272-56574
El Diviso	272-17043	
		División Material 2022 En Los, Fmí: 272-59606 272-59607 272-59608
El Carallo	272-384	
Santa Rosa	272-34564	
La Unión	272-5571	Hipoteca
La Esmeralda	272-21374	
Las Riveras De Arauca	272-11680	Hipoteca
Altomira	272-2246	

Parques Nacionales Naturales de Colombia
Dirección Territorial Andes Nororientales
Dirección: Avenida Cuadrada Sara 9 10 - 17 Bucaramanga

Página | 3

Por último, con el objeto de realizar la integración de la información catastral y registral asociada al predio, y en especial, unificar la información correspondiente a áreas y linderos, este despacho sugiere respetuosamente que se adelante de oficio o a solicitud de parte, la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, en el marco de las disposiciones contenidas en Decreto N° 148 de 2020 y la Resolución Conjunta IGAC N° 1101 / SNR N° 11344 de 2020, para lo cual el propietario del predio deberá presentar ante el gestor catastral respectivo, es decir la Unidad Operativa de Catastro de Pamplona de la Dirección Territorial Norte de Santander del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, la correspondiente solicitud en los términos señalados en el artículo 17 de la Resolución Conjunta.

Así las cosas, 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 1755 de 2015.

Atentamente;



Superintendencia de Notariado y Registro



NATALIA SANCHEZ MARTINEZ

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

Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: No

Copia

Elaboró: DANIEL ARCESIO HERNANDEZ CALIZ / SDC
MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO / SDC

Revisó: ALEXANDER SOTO CESPEDES / PROF. ESP. G:19
ANDREA CATERINE MORA SILVA / PROF. ESP. G:20. ALEXANDER SOTO CESPEDES / DTR . NATALIA
SANCHEZ MARTINEZ / SDC

Aprobó: . ANDREA CATERINE MORA SILVA / SDC NATALIA SANCHEZ MARTINEZ . ANDREA CATERINE MORA SILVA
/ SDC