



Superintendencia de Notariado y Registro

No.

SDC-400

Bogotá, D.C., 27 de febrero de 2026

Señora
ANGELA MARIA SAÑUDO CORREA
Registrador Seccional 0192-10
Carrera 21 No. 18 - 51
angela.sanudo@supernotariado.gov.co

Asunto: CONSULTA RAD SNR2026ER-038600-2

Respetada Doctora:

En atención a lo señalado en la referencia, se observa que allegó usted vía correo electrónico dirigido a resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co, solicitud de consulta en los siguientes términos (pantallazo anexo):

Respetuosamente y de acuerdo al artículo 23 de la Constitución Nacional, me sirvan informar lo siguiente:

1. Si con una Resolución del 2017 bajo las disposiciones de la Instrucción Administrativa conjunta del IGAC 01-11 de 2010 a la fecha de diciembre de 2025 se puede hacer una actualización de área y linderos (la pregunta es si tiene termino de vencimiento).
2. De acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria el área es 12.800 metros cuadrados y se actualiza a 4,0972 ha. tal como se indica en la resolución de rectificación de área y en el plano catastral que anexan.

No sobra indicar que la escritura es de diciembre de 2025 en la que primero actualizan linderos y área con base en una Resolución del 2017 y en la cual anexan certificado plano catastral. Como segundo acto de dicha escritura viene una división material del lote al que se le actualiza el área, se divide en dos lotes y le anexan Resolución de subdivisión del 2025. ósea que esta fue dada con base en la resolución del 2017 porque habla del a misma área.

Adjuntando, según se manifiesta en el escrito, los documentos soporte del caso.

Con ocasión de orientar lo señalado, sea lo primero precisar que, este despacho no emite conceptos jurídicos vinculantes u obligatorios, simplemente reflejan el criterio que sobre una

Página | 1



Superintendencia de Notariado y Registro

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 respuesta.

Estima este despacho pertinente, en relación con la inquietud número 1 que, respecto del vencimiento o caducidad de los actos administrativos el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, que dispone sobre la pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo, establece que: *“Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos:*

- 1. Cuando sean suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.*
- 2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho.*
- 3. Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la autoridad no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos.*
- 4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto.*
- 5. Cuando pierdan vigencia.”*

De tal manera, en el caso concreto no se avizora pronunciamiento de anulación proferido por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, así como tampoco se advierte que el acto se encuentre inmerso en alguna de las causales, de las arriba señaladas, que permita predicar la configuración de la pérdida de ejecutoria del acto administrativo.

Entrando en materia de estudio del acto tenemos:

- **INFORMACIÓN REGISTRAL Y ESCRITURAS PÚBLICAS**

Verificado por parte de este despacho el FMI N° 033 – 5520 en el Portal Ventanilla Única de Registro – VUR de la SNR en fecha 24 de febrero de los corrientes, se observa, en cuanto a sus datos básicos que es un predio rural, el folio establece dato de Referencia Catastral y NUPRE como se aprecia en el pantallazo siguiente:



Superintendencia de Notariado y Registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad		
Fecha: 18/02/2026	Hora: 11:49 AM	No. Consulta: 772957691
N° Matricula Inmobiliaria: 033-5520	Referencia Catastral: 050300002000000010714000000000	
Departamento: ANTIOQUIA	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: AMAGA	Cédula Catastral:	
Vereda: EL MORRO	Nupre: AAF0001JOLE	
Dirección Actual del inmueble: EL TEJAR SEGREGACION		
Direcciones Anteriores:		
Determinación:	Destinación económica:	Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio: 06/07/1987	Tipo de Instrumento: ESCRITURA	Fecha de Instrumento: 29/05/1987
Estado Folio: ACTIVO		
Matricula(s) Matriz:		
• 033-1965		
Matricula(s) Derivada(s):		
Tipo de Predio: R		

En el apartado de cabida y linderos se refiere un dato de área de 12.800 metros cuadrados y señala que los linderos constan en la Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987 proferida por la Notaría Sexta de Medellín (pantallazo anexo).

Cabida y Linderos
UN LOTE DE TERRENO QUE SE DESMIEMBRA DE OTRO MAYOR, SITUADO EN EL PARAJE EL MORRO DEL DISTRITO DE AMAGA, CON AREA DE 12.800 M2, APROXIMADAMENTE, CUYOS LINDEROS PARTICULARES CONSTAN EN LA CLAUDULA PRIMERA LITERAL DE LA ESCRITURA NRO. 2450 DE 29-05-87 NOTARIA SEXTA MEDELLIN. EL INMUEBLE ENAJENADO SE DESTINARA A FINES DISTINTOS DE LA EXPLOTACION AGRICOLA. (SIC)

En cuanto al estado jurídico del inmueble se observa que el folio registra 1 anotación, referida a la inscripción de la Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987, que especificó una compraventa (pantallazo adjunto)

Estado Jurídico del Inmueble			
Fecha: 18/02/2026	Hora: 11:53 AM	No. Consulta: 77296077	
No. Matricula Inmobiliaria: 033-5520	Referencia Catastral: 050300002000000010714000000000		
Alertas en protección, restitución y formalización			
Alertas en protección, restitución y formalización			
Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales			
ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOC
Arbol	Lista		
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-07-1987 Radicación: 87-677 Doc: ESCRITURA 2450 DEL 1987-05-29 00 00 00 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$100.000 ESPECIFICACION: 101 VENTA (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto) DE: SOCIEDAD POLLOS APOLO LIMITADA A: SOCIEDAD VELIZ Y CIA S EN C X			



Superintendencia de Notariado y Registro

Escritura Pública N° 2450 calendada 29 de mayo de 1987 de la Notaria Sexta Medellín:

En cuanto a la descripción de linderos, revisado el título registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 033-5520, se identificó lo siguiente:

TÍTULO	DESCRIPCIÓN DE COLINDANCIAS
Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987 de la Notaria Sexta de Medellín	<p>... Un lote de terreno que se desmembra de otro de mayor extensión situado en el Paraje el Morro, del Distrito de Amaga, que hace parte del marcado con el numero catastral 4912, con un área de doce mil ochocientos metros cuadrados (12.800.00 M2) aproximadamente.--, cuyos linderos particulares son: Por el occidente, con el predio denominado La Base; por el Sur, con la carretera a Fredonia, hasta la Quebrada Tinajas, por el Oriente, con un faldón de la parte oriental de la quebrada Tinajas hasta lindar con propiedad de: Pollos Apolo y por el Norte, con la Línea férrea hasta encontrar los linderos de propiedad de Rafael Montoya y por este lindero hasta La Base, punto de partida.</p> <p>PARAGRAFO: Una vez hecha la venta, le queda a la sociedad vendedora POLLOS. APOLO LTDA., el siguiente lote de terreno, situado en el- Paraje el Morro, Distrito de Amaga, con una superficie de tres mil ochocientos sesenta y siete metros cuadrados (3.867 Mts 2) cuyos linderos son: Por el Occidente, con Luis Eduardo Sánchez; por el Sur, con Tinajitas; por el Norte, con la carretera a Fredonia y por el Oriente, con propiedad de Pollos Apolo Ltda.</p>

De acuerdo con la verificación anterior, se identifica que mediante la Escritura Publica N° 2450 del 29 de mayo de 1987 se realizó la venta parcial en la que se originó el predio en estudio identificado con FMI N° 033 - 5520 y se definieron los linderos y áreas del predio remanente.

Escritura Pública 683 del 26 de diciembre de 2025 de la Notaría única del Círculo Notarial de Amagá – Antioquia. Se observa que el documento protocoliza tres actos para su registro así:

I) Acto: Actualización de Linderos. Con fundamento en la Resolución N° 77394 de 13 de diciembre de 2017 *“POR MEDIO DE LA CUAL SE PROCEDE A LA RECTIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UN PREDIO EN EL MUNICIPIO DE AMAGA”*, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación – Dirección de Sistemas de Información y Catastro. El documento tuvo por objeto rectificar el dato de área de terreno del predio identificado catastralmente con el número predial 0302002000000100714000000000 y FMI N° 033 – 5520, ubicado en el Municipio de Amagá – Antioquia.

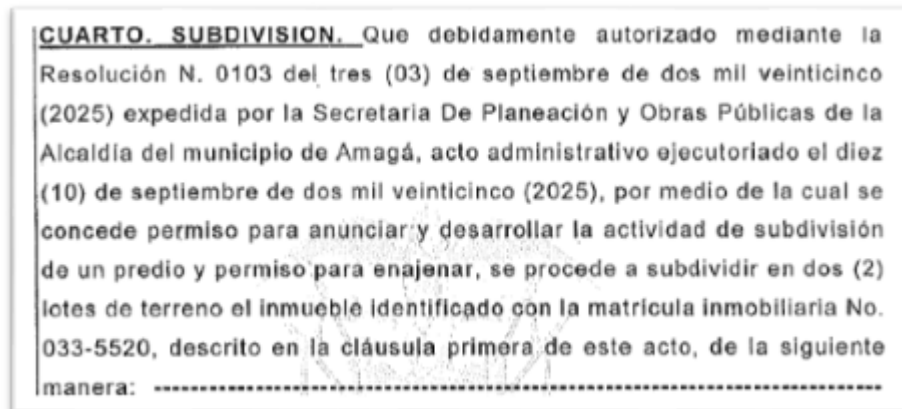
Convenga señalar que la Escritura Publica N° 683 de 2025 protocoliza la actualización de áreas y linderos del predio identificado con FMI N° 033 - 5520, teniendo como soporte el Certificado Predial Catastral N° 2017-63779 fechado el 13 de diciembre de 2017, expedido por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia.



Superintendencia de Notariado y Registro

Finalmente se aprecia que el documento, conforme la actualización surtida determinó; *“por lo tanto, quedando la descripción del inmueble con la siguiente cabida y linderos: "Un lote de terreno que se desmembra de otro de mayor extensión, situado en el paraje el Morro, del distrito de Amaga que hace parte del marcado con el número catastral 4912, con un área de cuarenta mil novecientos setenta y dos (40.972m²) aproximadamente, cuyos linderos particulares son: Por el Occidente, con el predio denominado la Base; por el Sur, con la carretera a Fredonia, hasta la quebrada Tinajas, Por el Oriente, con un faldón de la parte Oriental de la quebrada Tinajas, hasta lindar con propiedad de Pollos Apolo y por el Norte, con la línea férrea hasta encontrar los linderos de propiedad de Rafael Montoya y por este lindero hasta la base, punto de partida"*

II) Acto: Subdivisión Material. En este apartado se identifica que el predio tiene un área de 40.972 metros cuadrados con base en lo resuelto en la Resolución N° 77394 de 13 de diciembre de 2017 arriba reseñada. Se observa que el predio se subdivide en 2 lotes asignándole al primero un área de 36.978 metros cuadrados y al segundo un área de 4.000 metros cuadrados, describiendo para ambos lotes sus linderos.



III) Acto: Compraventa. El acto refiere la venta del denominado lote 2, que, de acuerdo con la subdivisión arriba mencionada, le corresponde un área de 4.000 metros cuadrados (pantallazo abajo relacionado).



Superintendencia de Notariado y Registro

PRIMERO - OBJETO: Que transfiera a título de venta, por el modo de la tradición y a favor de **INVERURBE S.A.S.**, identificada con el Nit. 800.210.932-2, el derecho real de dominio, y la posesión material, que tiene y ejerce sobre el **CIENTO POR CIENTO (100%)**, con relación al siguiente bien inmueble alinderado así: -----

A.LOTE 2. Lote de terreno situado en la vereda El Morro del municipio de Amagá – Antioquia, con un área de 4.000 m2, dentro del perímetro identificado con los puntos 01, 11, 12, 13, 10 y 01 punto de partida del plano consecutivo 2 de 2 Plano de loteo, marzo 2022 Arquitecto Jhon Jairo Soto Echeverri, el cual se determina sus linderos: partiendo del punto 01 al punto 11, en línea recta con una distancia de 70,14 metros lineales lindando con el predio de Rafael Mosquera; del punto 11 al punto 12, en línea recta con una distancia de 54,50 metros lineales lindando con el lote 1; del punto 12 al punto 13, en línea semirrecta con una distancia de 21,01 metros lineales lindando con vía a Fredonia; del punto 13 al punto 10, en línea semirrecta con una distancia de 39,04 metros lineales lindando con vía a Fredonia; del punto 10 al punto 01, punto de partida en línea recta con una distancia de 93,57 metros lineales lindando con el predio con cedula catastral 0302002000000100025000000000.

- **ANÁLISIS RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 7394 DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 EXPEDIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN – DIRECCIÓN DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y CATASTRO:**

Tal y como se mencionó en antelación, el acto administrativo tuvo por objeto rectificar el dato de área de terreno del predio identificado catastralmente con el número predial 0302002000000100714000000000 y FMI N° 033 – 5520, ubicado en el Municipio de Amagá – Antioquia. Para ello, la actuación tuvo como fundamento el Certificado Predial Catastral N° 2017 - 63779 fechado el 13 de diciembre de 2017, expedido por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia.

Al respecto, se observa que en el punto 2 de los considerandos del acto se indica que la Sra. CARMEN ELISA VÉLEZ GONZÁLEZ, en su calidad de Representante Legal presentó ante el gestor catastral, mediante escrito adiado 29 de junio de 2016, solicitud de corrección del área de terreno para el predio de la referencia, lo que permite concluir que el procedimiento debió obedecer a los postulados establecidos en la Instrucción Administrativa Conjunta IGAC N° 01 / SNR N° 11 de 2010 y la Instrucción Administrativa N° 01 del 24 de enero de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro; como normas reguladoras de la materia para ese momento, esto se corrobora con lo relatado en el punto 3 de los considerandos del acto. (pantallazos abajo expuestos)



Superintendencia de Notariado y Registro

2. Que el(la) señor(a), CARMEN ELISA VELEZ GONZALEZ con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 42972560, En calidad de REPRESENTANTE LEGAL, mediante escrito allegado el miércoles 29 junio 2016 y radicado bajo el No. 2016010248755, solicitó la corrección de área de terreno para el inmueble distinguido catastralmente con el número predial 030200200000010071400000000, (Número Predial Nacional: 05030000200000001071400000000), con el(los) Folio(s) de matrícula 5520 del círculo 033, ubicado en el municipio de AMAGA.

Del acto administrativo podemos resaltar, según se observa, que el mismo se refiere a una corrección de área únicamente, por lo que se presume que el dato de cabida está mal calculado, esto de acuerdo con las condiciones de procedencia establecidas en el numeral 3.1 de la Instrucción Administrativa.

3. Que con el fin de atender la petición, dando aplicación al procedimiento establecido para este trámite, se ordenó la verificación de la información contenida en los documentos aportados con la solicitud Escrituras Públicas 5662 de 9/11/1984 de la Notaría Sexta de Medellín, 1850 de 10/05/1983 y la 2450 de 29/05/1987 de la Notaría Sexta de Medellín, Certificado de Libertad y

Tradición 033-5520, y de los documentos catastrales que reposan en los archivos de esta Entidad tales como ficha 12284091, índice de plancha 166-II-A-1, escala 1:10000, vigencia 2013, índice de vuelo AE:65C, foto ORT, vigencia 2013, escala 1:10000, encontrándose lo siguiente:

Realizada la visita al predio identificado con la cédula catastral 0302002000000100714 y comparados los documentos aportados y los catastrales para verificar los linderos contenidos en el plano aportado, evidenciándose que no hay coincidencia entre ellos, y hay cambios de propietarios de los mismos, por lo tanto las áreas contenidas en este plano y las áreas consignadas en la plataforma O.V.C no son las mismas ya que la vía férrea no está delimitada en la base de datos catastrales, se modifica el polígono para delimitar dicha vía, siendo así el área del predio pasa de 4,2563 ha a 4,0972 ha; se corrigen los linderos alfanuméricos en la ficha predial por, el Norte, sur y Este; lindero por el Oeste está correcto.

Este proceso está enmarcado en la instrucción administrativa conjunta del IGAC 01-11 de 2010, suscrita entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro en especial en lo referido en el numeral 3.1, el área de terreno en la escritura 2450 del 24-05-1987 de la notaría 6 de Medellín, con 12,800 m², fue mal calculada; ya que esta no se realizó basada con fundamentos técnicos, pero los linderos en ella descritos, son claros, definidos e identificables en campo y acordes con la realidad física del predio.

Sin embargo, de lo decantado en el acto se puede inferir que se presentó cambio de forma del polígono del predio y, en ese orden, no hay correspondencia física de todos los linderos consignados en el título, pues solamente el lindero Oeste está correcto y los demás son objeto de corrección, situación que no se ajusta a las condiciones de procedencia de aplicación del numeral 3.1 de la Instrucción Administrativa.

En cuanto al Certificado Predial Catastral N° 2017 - 63779 fechado el 13 de diciembre de 2017, expedido por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia, soporte de la actuación, se observa que el documento relacionó un dato de área de 4,0972 hectáreas para el predio tal y como se evidencia en el siguiente pantallazo.

se encuentra inscrito con la siguiente información:

1. - Áreas: Área Lote: 4,0972 ha. Área Común Lote: 0 ha. Área Construcción: 201.76 m²

Adicionalmente se identificaron los siguientes colindantes para el predio (pantallazo anexo):



Superintendencia de Notariado y Registro

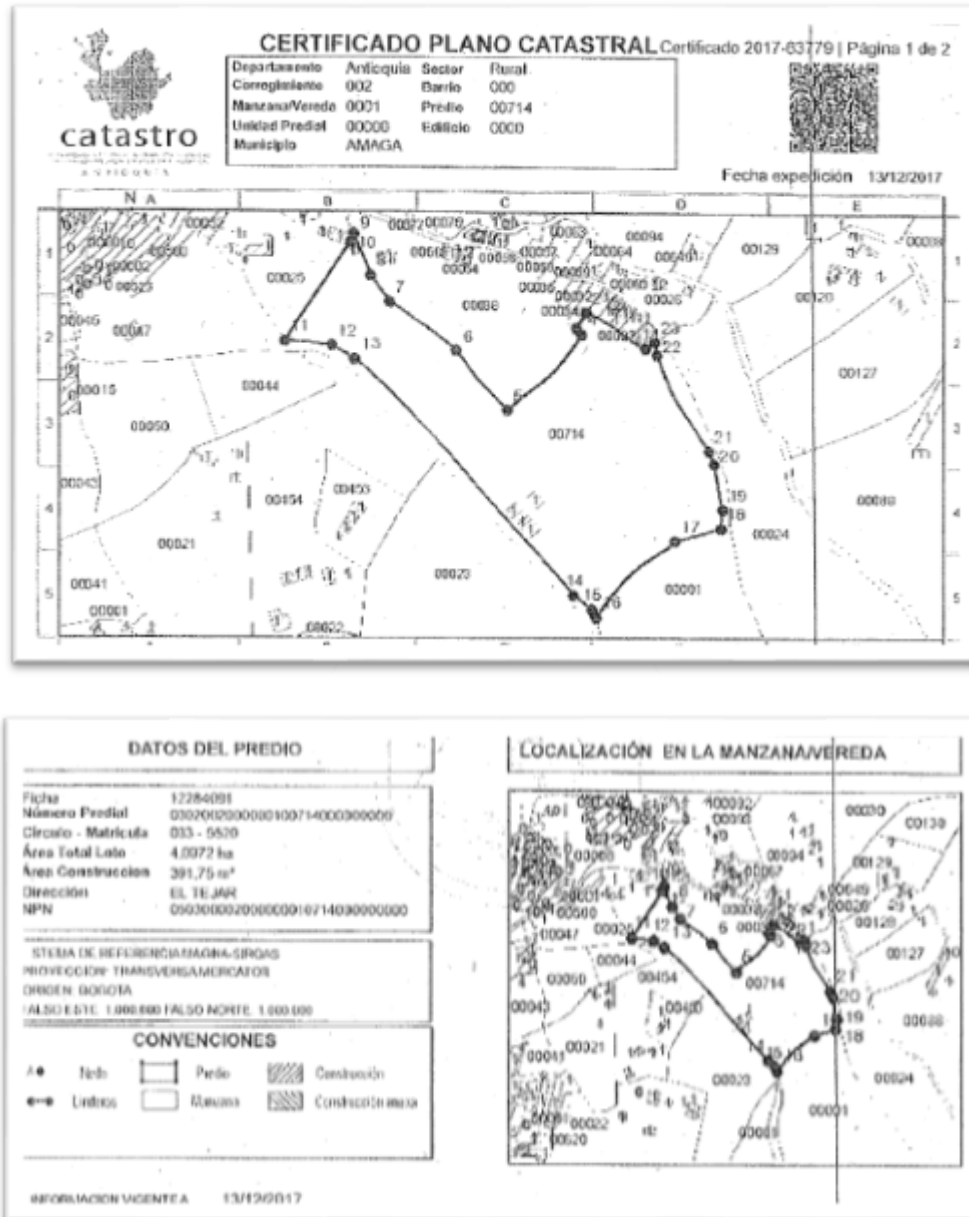
ORIENTACIÓN	COLINDANTE	NPN COLINDANTE	ORIENTACIÓN	COLINDANTE	NPN COLINDANTE
SUR	VIA AMAGA		SUR	0302002000000100001	050300002000000010001000000000
ESTE	VIA FÉRREA	050300002000000010024000000000	NORTE	0302002000000100028	050300002000000010028000000000
ESTE	0302002000000100029	050300002000000010029000000000	NORTE	0302002000000100031	0503000020000000100310000000000
OESTE	VIA AMAGA		OESTE	0302002000000100025	050300002000000010025000000000
NORTE	0302002000000100030	050300002000000010030000000000	NORTE	0302002000000100032	050300002000000010032000000000
NORTE	0302002000000100038	050300002000000010038000000000			

Y se distinguieron los identificadores prediales de los inmuebles colindantes y las vías públicas que constituyen los linderos del predio así:

Orientación	Colindante	NPN Colindante
SUR	Vía Amaga	
ESTE	Vía Férrea	050300002000000010024000000000
NORTE	0302002000000100028	050300002000000010028000000000
OESTE	Vía Amaga	
NORTE	0302002000000100029	050300002000000010029000000000
NORTE	0302002000000100031	0503000020000000100310000000000
SUR	0302002000000100001	050300002000000010001000000000
NORTE	0302002000000100027	050300002000000010027000000000
NORTE	0302002000000100038	050300002000000010038000000000
OESTE	0302002000000100025	050300002000000010025000000000
NORTE	0302002000000100030	050300002000000010030000000000
NORTE	0302002000000100032	050300002000000010032000000000



Superintendencia de Notariado y Registro



- **INFORMACIÓN BASES DE DATOS CATASTRALES** (De acuerdo a la Ficha Predial N° 12284091 suministrada por el Gestor Catastral.)

Departamento: Antioquia

Municipio: Amagá

Sector: Rural

Cédula Catastral: 0302002000000100714000000000

NUPRE: AAF0001JOLE

Matricula Inmobiliaria: 033-5520

Dirección: El Tejar



Superintendencia de Notariado y Registro

Área del terreno - Alfanumérica: 4.0972 Ha

Área del terreno - Geográfica: 4.0964 Ha

INFORMACIÓN GENERAL

Acto No. 1234567

INFORMACIÓN DEL PREGIO

Municipio:	COLOMBIA	Sección:	NOVA
Condominio:	CONDOMINIO	Barrio:	CONDOMINIO
Materia/Título:	CONDOMINIO	Predio:	CONDOMINIO
Características:	Nº 123	Intensidad:	No
Tipo Predio:	No Registrado	Estrato:	No Registrado
Destino:	Agricultura	Uso Predio:	No Registrado
Código Catastral:	0302002000000100038	Uso Póliza:	No Registrado
Código Catastral Anterior:	0302002000000100038		
Nº:	0302002000000100038		
Materia/Título:	No Tiene		
Código Homologado:	NOVA		
Nombre:	NOVA		

INFORMACIÓN DEL PREGIO

Procedencia	Tipo	Descripción
SI	Real	SI, TL, L, R

INFORMACIÓN DE PROPIETARIOS Y JUSTIFICACIÓN DE PROPIEDAD

Documento	Nombre Completo o Razón Social	Código	Fecha Registro	Estado	Nº Documento	Fecha Documento	Detalle
NOVA	NOVA S.A. S. DE C.V.	10000000	26/07/1987	NOVA	3456	26/07/1987	DETALLE

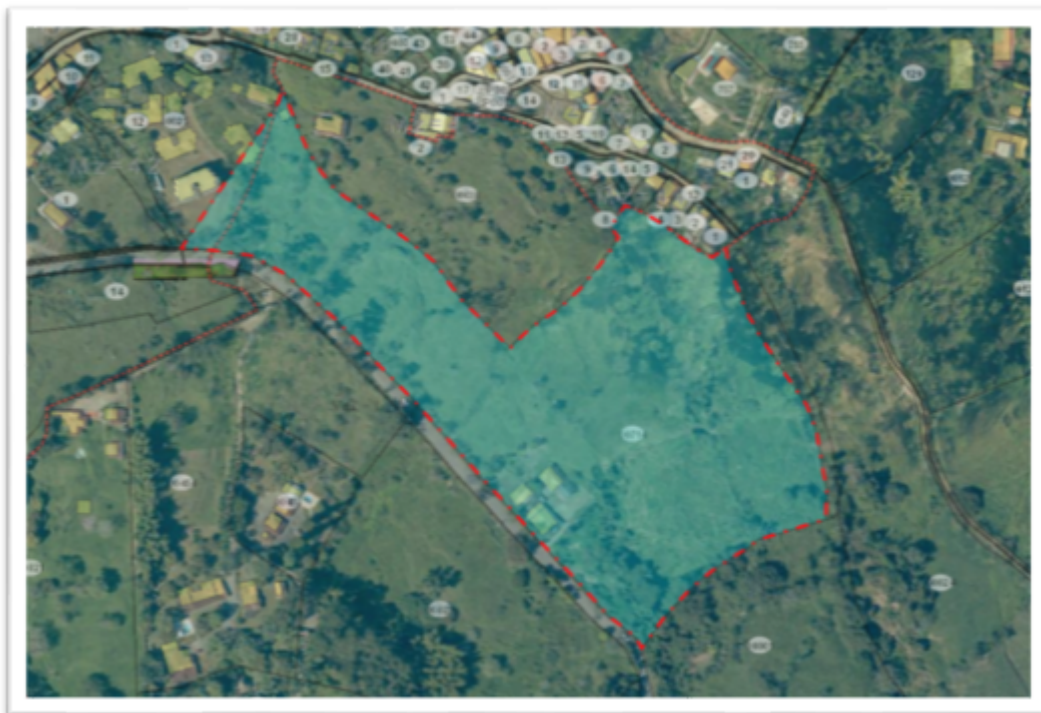
INFORMACIÓN DE COLINDANTES Y ÁREAS	
Orientación	
Orientación	Colindante
NORTE	0302002000000100038
OESTE	0302002000000100025
OESTE	VIA AMAGA
SUR	0302002000000100001
SUR	VIA AMAGA
ESTE	VÍA FÉRREA
NORTE	0302002000000100027
NORTE	0302002000000100028
NORTE	0302002000000100029
NORTE	0302002000000100029
NORTE	0302002000000100030
NORTE	0302002000000100031
NORTE	0302002000000100032



Superintendencia de Notariado y Registro



Visor geográfico Ficha Predial N° 12284091:



CUADRO DE COLINDANCIAS COMPARACIÓN BASES CATASTRALES Y REGISTRALES

A continuación, se realiza la comparación de los linderos reportados en el Certificado Plano Predial Catastral N° 2017 - 63779 del 13 de diciembre de 2017, frente a los linderos descritos en la Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987 de la Notaria Sexta de Medellín:

COLINDANCIA	NÚMERO PREDIAL	PROPIETARIO BASES CATASTRALES	F.M.I INTERRELACIÓN CATASTRO REGISTRO	PROPIETARIO BASES DE DATOS REGISTRALES
SUR	VÍA AMAGA	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
ESTE	VÍA FÉRREA	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
NORTE	0302002000000100028	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
OESTE	VÍA AMAGA	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
NORTE	0302002000000100029	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
NORTE	0302002000000100031	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
SUR	0302002000000100001	*DELFINA MONTOYA CORREA JULIA INES MONTOYA CORREA	033-207*	1. MONTOYA E PEDRO JUSTO CORREA LUCRESIA 2. MONTOYA E JOSE JESUS 3. CARBONES SAN FERNANDO 4. CORREA DE MONTOYA LUCRESIA



Superintendencia de Notariado y Registro

COLINDANCIA	NÚMERO PREDIAL	PROPIETARIO BASES CATASTRALES	F.M.I INTERRELACIÓN CATASTRO REGISTRO	PROPIETARIO BASES DE DATOS REGISTRALES
				5. MONTOYA E JOSE JESUS MONTOYA C JOSE DE JESUS MONTOYA C JUAN BAUTISTA MONTOYA C LUCIA 6. SOCIEDAD DENOMINADA POLLOS APOLO LIMITADA 7. MONTOYA CORREA JOSE DE JESUS MONTOYA CORREA DELFINA MONTOYA CORREA MARTHA ELENA MONTOYA CORREA JULIA INES MONTOYA CORREA MARIA LUCIA 8. ARANGO LONDOÑO CARLOS 9. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO HACIENDA SAN JOSE
NORTE	0302002000000100027	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
NORTE	0302002000000100038	*ROSA ELVIRA RESTREPO DE MONTOYA	033-6565*	1. MONTOYA MONTOYA RAFAEL MARIANO 2. RESTREPO POSADA ANDRES AVELINO 3. RESTREPO DE MONTOYA ROSA ELVIRA 4. CUARTAS DE MALDONADO SOLEDAD DEL SOCORRO 5. RESTREPO TABARES ROSA ELVIRA 6. RESTREPO RAMIREZ JOHN DARIO
OESTE	0302002000000100025	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
NORTE	0302002000000100030	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
NORTE	0302002000000100032	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN
SUR	VÍA AMAGA	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN	SIN INFORMACIÓN

* Según consulta fichas prediales suministradas por el Gestor Catastral



Superintendencia de Notariado y Registro

Escritura Pública N° 2450 de 29 de mayo de 1987, expedida por la Notaria Sexta de Medellín.

Dicho documento describe el predio así: "... Un lote de terreno que se desmembra de otro de mayor extensión situado en el Paraje el Morro, del Distrito de Amaga, que hace parte del marcado con el numero catastral 4912, con un área de doce mil ochocientos metros cuadrados (12.800.00 M2) aproximadamente.--, cuyos linderos particulares son: Por el occidente, con el predio denominado La Base; por el Sur, con la **carretera a Fredonia**, hasta la Quebrada Tinajas, por el Oriente, con un faldón de la parte oriental de la quebrada Tinajas hasta lindar con propiedad de: **Pollos Apolo** y por el Norte, con la **Línea férrea** hasta encontrar los linderos de propiedad de **Rafael Montoya** y por este lindero hasta La Base, punto de partida." (Resaltada fuera de texto)

• RESULTADO DE LA VERIFICACIÓN DE COLINDANCIAS:

En cuanto a la verificación de colindancias establecidas en la Resolución Administrativa N° 77394 del 13 de diciembre de 2017 expedida por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia, que anexa el Certificado Plano Predial Catastral N° 2017 - 63779 del 13 de diciembre de 2017, se pudo evidenciar que se relacionan los linderos con números prediales y nombre de las vías, sin señalarse los puntos coordinados o las magnitudes de colindancia en el certificado catastral.

Debemos tener presente que la Resolución Administrativa N° 7394 de 2017 hace referencia a la corrección del dato de área únicamente en los términos del numeral 3.1 de la Instrucción Administrativa 01 -11 de 2010; en este orden de ideas, la condición de procedencia consistiría en demostrar que los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en el FMI se conservan, pero se demuestra que el área está mal calculada dentro de esos mismos linderos. Por lo anterior, se supondría que el acto administrativo debió mantener los linderos del título, a menos que el cambio en los linderos se pueda rastrear de acuerdo con la dinámica inmobiliaria de los predios colindantes; se supone estas colindancias fueron identificadas y verificadas en la revisión catastral y presentarían variación, así mismo, si este acto administrativo presenta relación de colindancias diferentes frente a las consignadas en los títulos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, se podría inferir que los linderos no corresponderían a los que se encuentran en títulos.

Adicional a lo anterior, el Gestor Catastral relaciona para el lindero la colindancia con los predios con números prediales 0302002000000100028, 0302002000000100029, 0302002000000100031, 0302002000000100027, 0302002000000100030 y 0302002000000100032, y para el lindero OESTE la colindancia con el predio con número predial 0302002000000100025, y revisada la tradición del predio en estudio identificado con FMI 033 - 5520 no se encuentra correspondencia con el antecedente inscrito en el



Superintendencia de Notariado y Registro

registro (Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987 de la Notaria Sexta de Medellín), por lo cual, este lindero NO sería verificable y presentaría variación.

Por lo anterior, de acuerdo con la verificación adelantada entre las colindancias establecidas en el Certificado Plano Predial Catastral N° 2017-63779 (base de datos catastrales) y las colindancias citadas en la Escritura Pública N° 2450 de 1987 (antecedentes registrales), no se logró determinar la correspondencia de todos los linderos, tal y como se relacionó precedentemente en la verificación de colindancias.

• ANÁLISIS TÉCNICO DE LA INFORMACIÓN:

Con relación a la descripción de linderos del inmueble consignada en el FMI 033 - 5520, descripción tomada de la Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987 de la Notaria Sexta de Medellín, este despacho realizó la verificación pertinente teniendo en consideración los presupuestos establecidos en la Resolución Administrativa N° 77394 del 13 de diciembre de 2017 expedida por la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia y el Certificado Plano Predial Catastral N° 2017 - 63779 del 13 de diciembre de 2017 anexo al acto; 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 Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia.

De acuerdo con la verificación adelantada entre las colindancias establecidas en el Certificado Plano Predial Catastral N° 2017-63779 (base de datos catastrales) y las colindancias citadas en la Escritura Pública N° 2450 de 1987 (antecedentes registrales), no se logró determinar la correspondencia de todos los linderos, tal y como se relacionó precedentemente en la verificación de colindancias, condición de aplicación necesaria para las disposiciones del numeral 3.1 de la Instrucción Administrativa Conjunta 01-11 de 2010.

Realizando un análisis de las áreas descritas en los documentos del predio identificado con FMI N° 033 - 5520 se encontró lo siguiente:



Superintendencia de Notariado y Registro

Documento	Área o información reportada
Certificado Catastral N° 2017-63779 del 13 de diciembre de 2017	4 Ha +0972 m ²
Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987 de la Notaria Sexta de Medellín	12800 m ²
Información alfanumérica Ficha predial 12284091 del Gestor Catastral	4 Ha +0972 m ²
F.M.I 033-5520	12800 m ²

Conforme lo anterior tenemos que:

- Existe concordancia entre el dato de área señalado en la Ficha Predial N° 12284091 del Gestor Catastral y el Certificado Catastral N° 2017-63779 del 13 de diciembre de 2017.
- Existe concordancia entre el dato de área señalado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 033 - 5520 y el dato de área citado en la Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987 de la Notaria Sexta de Medellín.
- Existe una diferencia de área entre el dato establecido en el Certificado Catastral N° 2017 - 63779 y el FMI N° 033 - 5520 de 2 Ha + 8172 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 públicos.

• CONSIDERACIONES TÉCNICAS APLICACIÓN INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA N° 01 IGAC – N° 11 SNR DE 2010.

- Sobre la procedencia de la Instrucción Administrativa:

En cuanto a 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). Convenga oportuno indicar en este aparte que 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 de la Instrucción Administrativa, que trata sobre la necesidad de precisar linderos técnicamente; toda vez que, se presenta un cambio en la cabida del bien inmueble, que podría inferirse como un cambio en la forma del predio.

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



Superintendencia de Notariado y Registro

La consideración de procedencia de este mecanismo consiste en que se cuente con linderos claros en los títulos de dominio registrados en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y que, a su vez, dichos linderos sean verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de los linderos se pueda determinar que está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales.

Después de la revisión de la relación de colindancias contenidas en el Certificado Catastral N° 2017-63779 de 2017, frente a la descripción de colindancias contenidas en la Escritura Publica N° 2450 del 29 de 1987 (debidamente registrada en la anotación N° 1 del FMI N° 033 - 5520), se evidencia que no presentan correspondencia en su totalidad. Conforme la condición de procedencia referida, para el caso concreto se pudo determinar que los postulados observados en el numeral 3.1 de la Instrucción Administrativa NO gozarían de aplicación, esto, 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 Plano Catastral, a fin de que fuera posible establecer un posible error en el cálculo o determinación de la cabida del predio.

En este sentido, teniendo presente 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 para el caso sub examine podemos mencionar que, aunque la Escritura Publica N° 683 del 26 de diciembre de 2025 contenga el Certificado Plano Catastral N° 2017-63779 de 2017, el documento no reúne los presupuestos de procedencia de aplicación de la Instrucción Administrativa ídem, esto, teniendo en cuenta que se advirtieron incongruencias entre los datos de cabida y linderos allí citados, frente a los consignados en los antecedentes registrales observados en el FMI N° 033 - 5520, lo que llevaría a concluir que se podría estar cambiando el bien inmueble sin el respectivo respaldo.

Según el estudio decantado, este despacho sugiere respetuosamente a la ORIP de Titiribí - Antioquia la pertinencia de considerar rechazar la inscripción del documento que protocoliza el acto que actualizó el dato de área para el predio identificado con FMI N° 033 - 5520, sin embargo, la decisión de registro o no del acto será de competencia absoluta de la ORIP, conforme las funciones registrales asignadas a estas oficinas.

En el mismo sentido, se sugiere se contemple la posibilidad de aplicar de oficio o a solicitud de parte, los procedimientos catastrales con efectos registrales en el marco de las disposiciones contenidas en el Decreto N° 148 de 2020 y la Resolución Conjunta IGAC N° 1101 / SNR N° 11344 de 2020, lo anterior, en virtud de realizar la integración de la información catastral y registral asociada al predio, y en especial, poder unificar la información correspondiente a áreas y linderos del mismo. Valga la pena manifestar en este punto que, en el evento en que el propietario sea quien presente la solicitud de aplicación



Superintendencia de Notariado y Registro

de los procedimientos catastrales con efectos registrales ante el gestor catastral respectivo, la misma deberá presentarse en los términos observados en el artículo 17 de la Resolución Conjunta cumpliendo el lleno de los requisitos allí establecidos.

Por último, es importante mencionar que, pese a que no sería procedente inscribir la corrección de la cabida del predio en los términos de la Instrucción Administrativa Conjunta 01-11 de 2010, la escritura pretendida para registro (E.P N° 683 de 2025) protocolizaba también una división material para efectos de vender una porción de 4.000 metros cuadrados, para lo cual, teniendo en cuenta la decisión de inscripciones o modificaciones en el registro son de competencia y autonomía del registrador de instrumentos públicos respectivo, este despacho se permite manifestar que, de acuerdo con los datos establecidos en la Escritura Pública N° 2450 del 29 de mayo de 1987, que indica un dato de área de 12.800 metros cuadrados, se podría adelantar el desenglobe de los 4.000 metros cuadrados pretendidos (cumpliendo con los demás requisitos exigidos para ello), toda vez que el área pretendida a desenglobar es inferior al área matriz del bien inmueble, para lo cual se sugiere tener presente que, con el objeto de que sea procedente a nivel registral inscribir dicho desenglobe, la cabida restante del inmueble deberá coincidir aritméticamente con el área registral del globo inicial o matriz, de tal manera que no sea frenado el tráfico inmobiliario correspondiente, sin dejar de advertir igualmente que, sobre el área restante posterior al desenglobe o venta parcial, se solicite la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales establecidos en la Resolución Conjunta IGAC N° 1101 / SNR N° 11344 de 2020.

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;

NATALIA SANCHEZ MARTINEZ

Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras



Superintendencia de Notariado y Registro



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
FERNANDO LEON RIVERA / SDC

Revisó: ALEXANDER SOTO CESPEDES / PROF. ESP. G:19 - DTR
ANDREA CATERINE MORA SILVA / PROF. ESP. G:20. ALEXANDER SOTO CESPEDES / DTR

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

. ANDREA CATERINE MORA SILVA / SDC