



Superintendencia de Notariado y Registro



ACTA DE REUNIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA ARTICULACIÓN DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS

OBJETIVO: Establecer lineamientos técnicos y de articulación interadministrativa para optimizar el proceso de legalización y titulación de asentamientos, minimizando inconsistencias entre catastro, registro y realidad física del territorio

FECHA: Bucaramanga, 03 de junio de 2026

HORA INICIO / FINAL: 10:00 a. m. – 12:10 p. m.

LUGAR DE REALIZACIÓN: Presencial – Sala de Juntas Planeación Alcaldía Bucaramanga

DEPENDENCIA O PROGRAMA QUE ORGANIZA: Grupo de Gestión Registral para el Saneamiento y Formalización.

NOMBRE DEL MODERADOR: Natalie Reyes Guerra

LISTA DE ASISTENTES:

N°	Nombre del Funcionario	Dependencia	Correo Electrónico	Firma
1	Natalie Reyes Guerra	Profesional Especializado	natalie.reyes@supernotariado.gov.co	
2	Maryuri Mejía	Grupo Formalización	maryuri.mejia@supernotariado.gov.co	
3	Edgar Martínez Ardila	Grupo Formalización	edgar.martinez@supernotariado.gov.co	
4	Nini Johana Rincón Ochoa	Grupo Formalización	nini.rincon@supernotariado.gov.co	Firma digital



Superintendencia de Notariado y Registro



5	Jesus Ramón Puentes Téllez	Grupo Formalización	jesus.puentes@supernotariado.gov.co	
6	Carlos Antelis	Secretaria de planeación - ingeniero topógrafo		Firma digital
7	Marcos Quintero	Secretaria de Planeación		Firma digital
8	Miguel ángel Ruiz	Secretaria de Planeación		Firma digital
9	Nancy Jáuregui	Planeación AMB		Firma digital
10	Leidy Johana	Planeación AMB		Firma digital
11	Fabian Mauricio Buitrago León	Subdirector de sistema de planeación e infraestructura	planeacion@amb.gov.co	Firma digital
12	Doly Pico Velazco	Abogada - Secretaria de Planeación		Firma digital
13	Gabriela Becerra	Secretaria de Planeación		Firma digital
14	Fredy Vanegas	Secretaria de Planeación		Firma digital
15	María Rosa Álvarez	Apoyo jurídico		Firma digital

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

La reunión se desarrolló con el propósito de abordar de manera integral la problemática asociada a la legalización y titulación de asentamientos, priorizando la articulación interinstitucional como mecanismo para optimizar los procesos, reducir inconsistencias técnicas y jurídicas, y evitar devoluciones en las diferentes etapas del trámite. Asimismo, se buscó consolidar un diagnóstico actualizado y establecer lineamientos para la implementación de mecanismos más eficientes de formalización.



Superintendencia de Notariado y Registro



1. Articulación interinstitucional y coordinación operativa

Se destacó la necesidad de fortalecer la articulación entre las entidades involucradas en los procesos de legalización y titulación, con el fin de evitar reprocesos, devoluciones y discrepancias en la información técnica y jurídica. En este sentido, se propuso la conformación de mesas técnicas con el área metropolitana y la participación de autoridades territoriales en escenarios como el Consejo Metropolitano de Planificación, con el propósito de unificar criterios y resolver vacíos operativos.

2. Diagnóstico y evolución de los asentamientos

Se presentó un diagnóstico actualizado que evidencia el incremento de asentamientos, pasando de 64 en el año 2000 a 180 en la actualidad, con aproximadamente 42.220 predios sin título de propiedad. Asimismo, se informó el avance en estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo en 56 sectores, de los cuales 44 han avanzado en su organización y 12 se encuentran pendientes, evidenciando un alto nivel de presión urbana y déficit en formalización. En el ámbito rural, se identifican 65 asentamientos dentro del proyecto piloto liderado con el Ministerio de Vivienda.

3. Evaluación del proceso de legalización y titulación

Se evidenció que existe una baja efectividad en la etapa de titulación, incluso en asentamientos previamente legalizados, como en el caso del proyecto piloto rural donde únicamente 6 de 44 han culminado el proceso. Se identificaron barreras estructurales asociadas a la rigidez del registro, dificultades notariales, multiplicidad de propietarios, medidas cautelares y ausencia de títulos formales. Se reiteró que la legalización no requiere necesariamente escritura pública, priorizando la situación de posesión y ocupación real del predio.

4. Análisis técnico catastral y predial

Se estableció que el análisis catastral constituye la base del proceso de legalización, permitiendo la individualización predial y estructuración jurídica del proceso. Se identificaron inconsistencias entre catastro, registro y realidad física, tales como superposición de áreas, ocupación de predios distintos a los adquiridos y discrepancias en linderos. Se resaltó la necesidad de que los



Superintendencia de Notariado y Registro



levantamientos incorporen componentes técnico, jurídico y administrativo, ajustando las áreas individuales al área total registrada, y priorizando levantamientos catastrales sobre topográficos tradicionales para garantizar mayor precisión.

5. Dificultades en la actualización de linderos y gestión registral

Se identificaron limitaciones en los procesos de actualización de linderos, debido a exigencias como actas de colindancia y notificación a terceros, lo que dificulta la regularización predial. Asimismo, se evidenció la prevalencia del registro sobre el catastro en la determinación de la propiedad, así como una interpretación estricta de la norma por parte de las oficinas registrales, lo cual limita la aplicación de soluciones especiales para procesos de legalización.

6. Revisión del marco normativo aplicable

Se socializaron las disposiciones normativas aplicables, incluyendo la Ley 1579 de 2012 (artículos 20, 44 y 48), la Ley 2044 en relación con la obligación de inventariar bienes de uso público, y la Ley 2179 de 2021 que modificó los procedimientos de declaratoria de espacio público, exigiendo procesos de utilidad pública para efectos de expropiación. Asimismo, se analizaron mecanismos de saneamiento registral, tales como la apertura de folio de oficio, inscripción directa sin escritura, unificación de folios, tratamiento de falsa tradición y caducidad de medidas cautelares, orientados a facilitar los procesos de formalización.

7. Articulación con el Ministerio de Vivienda y gestión normativa

Se resaltó la experiencia del Ministerio de Vivienda en la flexibilización de procedimientos de legalización en otras ciudades, especialmente en la articulación con catastro e instrumentos públicos. En ese sentido, se propuso gestionar una reunión y solicitar concepto técnico y jurídico al Ministerio, con el objetivo de ajustar criterios normativos, especialmente en temas relacionados con sustracción de áreas protegidas, espacio público y procesos registrales.

8. Análisis de casos específicos y problemáticas territoriales

Se expuso el caso de Campestre Norte como ejemplo de inconsistencias entre levantamientos catastrales, información registral y delimitación predial, evidenciando ocupaciones en predios privados y discrepancias en áreas. De igual forma, se identificaron



Superintendencia de Notariado y Registro



problemáticas en sectores como la comuna 14, donde la ausencia de estudios de riesgo ha limitado la gestión urbanística. Se destacó la necesidad de realizar diagnósticos previos detallados que permitan definir alternativas de solución acordes con cada situación.

9. Lineamientos técnicos y operativos para la optimización del proceso

Se estableció que los procesos deben partir de un diagnóstico integral que permita definir escenarios de solución (alternativas A, B y C), con base en la información catastral institucional. Se enfatizó en la necesidad de categorizar predios y propietarios, ajustar áreas antes de la radicación, evitar generar expectativas irreales en la comunidad y garantizar la socialización del proceso. Asimismo, se reiteró la importancia de iniciar con información validada y reducir al mínimo los errores antes de su presentación ante entidades competentes.

COMPROMISOS:

N°	Tarea	Responsable	Fecha de Entrega
1	Se compromete a consolidar diagnósticos integrales por asentamiento, incorporando los componentes técnico, jurídico y social, así como a liderar la actualización y depuración de la información catastral en los sectores priorizados. Igualmente, deberá gestionar la expedición de cédulas catastrales, estructurar lineamientos para levantamientos prediales y desarrollar procesos de socialización institucional orientados a informar adecuadamente a la comunidad sobre el alcance del proceso de legalización.	Secretaría de Planeación / Secretaría de Vivienda	
2	Se compromete a brindar acompañamiento técnico-jurídico en la aplicación del marco normativo registral, apoyando la depuración de inconsistencias entre la información catastral y registral, así como a promover la utilización de mecanismos de saneamiento registral que permitan agilizar los procesos de formalización y reducir devoluciones.	Superintendencia de Notariado y Registro (SNR)	



3	Se compromete a desarrollar el análisis catastral como insumo base del proceso y a ejecutar levantamientos integrales que permitan validar la correspondencia entre la información física, jurídica y registral, identificando inconsistencias y proponiendo alternativas técnicas de solución.	Equipo técnico (topográfico, jurídico, ambiental y catastral)	
4	Las entidades participantes se comprometen de manera conjunta a conformar y dinamizar espacios técnicos de articulación, orientados a la unificación de criterios, revisión de inconsistencias y definición de soluciones operativas y jurídicas que permitan destrabar los procesos de legalización y titulación.	Área Metropolitana y entidades territoriales	

[illegible]



Superintendencia de Notariado y Registro

