



Superintendencia de Notariado y Registro



ACTA DE REUNIÓN: ARTICULACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL SANEAMIENTO Y TITULACIÓN DE PREDIOS – MUNICIPIO DE MÁLAGA

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN: Establecer la estrategia de articulación entre la SNR, la Gobernación de Santander y la Alcaldía de Málaga para destrabar los procesos de titulación de bienes fiscales y enajenación de predios.

FECHA: Bucaramanga, 19 de junio de 2026

HORA INICIO / FINAL: 2:00 a. m. – 4:00 p. m.

LUGAR DE REALIZACIÓN: Presencial – Instalaciones de la Secretaría de Vivienda y Hábitat

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	Edgar Martínez Ardila	Grupo Formalización	edgar.martinez@supernotariado.gov.co	
2	Nini Johana Rincón Ochoa	Grupo Formalización	nini.rincon@supernotariado.gov.co	Firma digital
3	Nilson Arley Ballén Villareal	Sec. Vivienda y Hábitat		
4	Rubín Darío Moreno M.	Alcaldía de Málaga		



Superintendencia de Notariado y Registro



5	Laura Villamizar Vera	Alcaldía de Málaga		
6	Judith Tatiana Jaimes Calderón	Alcaldía de Málaga		
7	Gilberto Infante	Sec. Vivienda y Hábitat		
8	Luisa Suárez	Sec. Vivienda y Hábitat		

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Se dio inicio al análisis de la problemática relacionada con las notas devolutivas emitidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) de Málaga. De manera complementaria, se abordó la necesidad de unificar criterios técnicos y jurídicos frente a la valoración de los predios, particularmente en la diferenciación entre el valor del lote y el de la mejora, con miras a los procesos de enajenación onerosa. Finalmente, se planteó la coordinación interinstitucional para la validación técnica de los insumos topográficos y catastrales existentes, como base para garantizar la consistencia de la información en los procesos de saneamiento y titulación.

ANTECEDENTES Y DESARROLLO TÉCNICO-JURÍDICO

Problemática Registral y Seguridad Jurídica: Se expuso que la ORIP de Málaga ha emitido notas devolutivas fundamentadas en el desconocimiento de la normativa especial de titulación. Específicamente, el registrador exige **escrituras públicas** y acuerdos municipales específicos para cada predio, ignorando que, bajo la **Ley 2044 de 2020**, los actos administrativos emitidos por el alcalde tienen fuerza de título inscribible.

Primacía del Registro y Análisis Normativo: La SNR enfatizó la **primacía del registro** sobre la información catastral. Se analizó que las notas devolutivas actuales carecen de fundamento jurídico conforme a la **Ley 1579 de 2012** (Estatuto de Registro), incurriendo en una extralimitación de funciones al pretender revisar la conveniencia de los acuerdos de facultades aprobados por el Concejo Municipal.



Superintendencia de Notariado y Registro



Estrategia de Valoración y Enajenación: Para evitar el **detrimento fiscal** y garantizar el beneficio social en casos donde no aplica la titulación gratuita, se acordó implementar la separación de avalúos. El municipio solicitará al gestor catastral certificar de manera independiente el **valor del lote** del **valor de la mejora** (construcción), tomando únicamente el valor del terreno para el cálculo del precio de venta. Esta estrategia es fundamental para la enajenación de bienes a entidades religiosas y personas que no cumplen el requisito de vivienda de interés social.

ANÁLISIS NORMATIVO APLICABLE

- **Ley 2044 de 2020:** Marco legal para la titulación de predios fiscales ocupados con vivienda de interés social.
- **Decreto 523 de 2021:** Procedimiento administrativo para la enajenación y saneamiento.
- **Ley 1579 de 2012:** Normas sobre el registro de instrumentos públicos y validez de las notas devolutivas.
- **Decreto 902 de 2017:** Implementación de mecanismos de resolución de conflictos en procesos de formalización.

La reunión concluyó con la necesidad de romper la barrera administrativa impuesta por la ORIP local mediante la intervención de la **Delegada de Tierras** de la SNR en Bogotá. Se ratificó que el municipio cuenta con los acuerdos de facultades vigentes y los insumos topográficos necesarios para avanzar en un cronograma de entregas masivas a final de año.

COMPROMISOS:

N°	Tarea	Responsable	Fecha de Entrega
1	Remitir a la SNR los acuerdos de facultades y las resoluciones con notas devolutivas para análisis jurídico.	Alcaldía de Málaga (Asesoría Jurídica)	Inmediato
2	Solicitar reunión virtual de alto nivel con la Coordinación Nacional de Tierras de la SNR y el Registrador de Málaga.	SNR (Edgar Martínez)	Próxima semana



Superintendencia de Notariado y Registro



3	Suministrar los insumos topográficos levantados en 2025 para validación técnica de la SNR	Sec. Vivienda / Málaga	Próxima semana
4	Solicitar certificación de desglose de avalúo (lote y mejora) ante el operador catastral.	Alcaldía Málaga	Según flujo de expedientes
5	Suministrar la información total de R1-R2 de Malaga por medio del operador catastral y el suministro de usuario y clave de la plataforma de catastro	Operador catastral y alcaldía Malaga	Próxima semana

