



Bogotá, D.C,

ASUNTO: 2021ER0072328 – 2021ER0073225. Instrumentos de planeación y gestión. Planes parciales. Procedimiento.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió las comunicaciones señaladas en el asunto, mediante las cuales plantea algunas inquietudes relacionadas con planes parciales.

Antes de abordar la resolución de las inquietudes planteadas, es importante precisar que según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia -, pronunciarse sobre la aplicación de normas sobre un caso particular y concreto.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior, a continuación, se valoran y atienden, en lo posible, las inquietudes planteadas en su escrito, así:

“1.- Para la aprobación del proyecto de plan parcial (de la unidad de actuación del plan parcial)) conforme lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, cuando no es coincidente o resulta diferencia entre las áreas “jurídicas” del predio o los predios objeto del plan parcial y aquellos del levantamiento topográfico es obligatorio como requisito previo para su aprobación la realización de las diligencias administrativas y notariales tendientes a la corrección, aclaración, actualización rectificación de linderos y áreas, modificación física e inclusión de áreas?

2.-¿En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, la carga del levantamiento topográfico de cada uno de los predios que conforman la unidad de actuación corresponde al promotor del proyecto de plan parcial (al promotor de la unidad de actuación)?



3.- ¿La obligación del promotor del plan parcial se reduce a la presentación del plano topográfico de la unidad de actuación o existen requerimientos adicionales, en caso afirmativo cuales?

¿ La obligación del promotor de la unidad de actuación se reduce a la presentación del plano topográfico del delineamiento de la unidad de actuación y adicional es de cargo del promotor de esta unidad de actuación la presentación de los levantamientos topográficos de cada lote o predio componente de dicha unidad de actuación?”

El artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, respecto a las determinantes para la formulación de un plan parcial, dispone lo siguiente:

“ARTICULO 2.2.4.1.1.3 Determinantes para la formulación. Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina planeación municipal o distrital o la entidad que sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea

Dicha solicitud de concepto de determinantes para la formulación plan parcial deberá acompañarse de los siguientes documentos:

(...)

*4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata numeral anterior, además de los respectivos **certificados de tradición y libertad**, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como **la información catastral** de los predios objeto de la solicitud.” (Resaltado y subrayado fuera de texto).*

Por su parte, el artículo 2.2.4.1.1.7 ibidem, sobre formulación y radicación del plan parcial, establece:

“ARTICULO 2.2.4.1.1.7 Formulación y radicación del proyecto de plan parcial. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el capítulo.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando ... los documentos se señalan a continuación...:

(...) 2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo: (...)

*2.2.1. Plano topográfico del área de planificación, **señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.**” (Resaltado y subrayado fuera de texto).*

Así, el **certificado de tradición y libertad** es un documento legal que, conforme a lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012, “por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”, reproduce totalmente la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria. A su vez, el **folio de matrícula inmobiliaria**, conforme al artículo 8 ibidem, indicará “... si el inmueble es urbano o rural,



designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, **cabida**, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. (...)

Por último, la citada ley dispone en su artículo 65, respecto de la información Registro – Catastro, lo siguiente:

“Artículo 65. Información Registro-Catastro. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales competentes, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las autoridades catastrales para efectos de las facultades a ellas asignadas.

Parágrafo. Las autoridades catastrales competentes solo efectuarán la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los documentos o títulos que reciban de las Oficinas de Registro.”

Ahora bien, el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015 establece lo siguiente:

“ARTICULO 2.2.4.1.1.9 Revisión del proyecto de plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad. (...) (Resaltado y subrayado fuera de texto).

En ese orden es preciso aclarar en primera instancia que la normatividad aplicable no determina la obligatoriedad de adelantar previo a la radicación del plan parcial, las correspondientes diligencias administrativas y notariales, tendientes a la corrección, aclaración, actualización, rectificación de linderos y áreas, modificación física e inclusión de áreas.

Ahora bien, si resulta diferencia entre las áreas “jurídicas” del predio o predios objeto del plan parcial y aquellas del levantamiento topográfico, a juicio de este Ministerio, la información legal relacionada con el área de el o los predios involucrados en la delimitación de un plan parcial que debe ser tenida en cuenta para adelantar el procedimiento administrativo de aprobación y adopción, es aquella dispuesta en el folio de matrícula inmobiliaria.



“4.- Quien es la persona que tiene la legitimidad jurídica para solicitar el trámite administrativo para la modificación del área determinada en los certificados de libertad y tradición y/o escrituras públicas de los predios incluidos en la propuesta de delimitación sus titulares o quien pretenda la aprobación del plan parcial?

5.- Existen fundamentos jurídicos en caso afirmativo, cual seria, que conllevara a la Oficina de Registro de instrumentos públicos o negarse a actualizar el folio de matrícula inmobiliaria cuando la gestión administrativa no la realiza el titular que ustedes lleguen a referenciar en la respuesta al anterior interrogante.”

En relación con estos planteamientos es preciso advertir, que resulta ajeno a las competencias de este ministerio definir quién tiene la responsabilidad de la modificación del área determinada en los certificados de libertad y tradición y/o escrituras públicas de los predios incluidos en la propuesta de delimitación. Dichas precisiones no hacen parte de normativa a cargo de esta Cartera.

En igual sentido, respecto de quién cuenta legitimación para la realización de los trámites antes referidos y, discernir sobre situaciones derivadas de las gestiones en materia de actuaciones notariales y registrales deberá atenerse a lo dispuesto en la Circular IGAC 1101 SNR 11344 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”, la cual puede consultada en el siguiente enlace:* <https://www.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-conjunta-igac-1101-snr-11344-de-2020>

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: N. Uribe
Revisó: D. Cuadros/ L. Pardo / D. Villa

¹ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.