



ÁMBITO REGISTRAL

Información de las actividades que realiza la
Superintendencia Delegada para el Registro



PRESENTACIÓN DEL NUEVO SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA EL REGISTRO



En esta edición de nuestro Boletín queremos dar la **Bienvenida** al nuevo Superintendente Delegado para el Registro, **el Doctor Álvaro Mozo Gallardo**, quien viene llevando las riendas de la **Superintendencia Delegada para Registro**, deseándole los mayores éxitos en su gestión al frente de esta dependencia.

El Doctor Mozo Gallardo es Abogado, Especialista en Derecho Administrativo, estudios pedagógicos y Gestión Pública, Magister en Derecho Administrativo con énfasis en investigación. Dentro de su experiencia profesional ha sido Abogado consultor, asesor de entidades territoriales, establecimientos públicos, cuerpos colegiados, Concejos Municipales y Distritales, Congreso de la Republica en calidad de asesor.

De igual manera el Dr. Mozo Gallardo se ha desempeñado como catedrático universitario en pregrado y postgrado entre otras las siguientes universidades: Escuela Superior de la Administración Pública ESAP, Universidad de la Costa y Universidad Americana; columnista del diario la Libertad con sede en la ciudad de Barranquilla.

Poseedor de una sólida formación ética, sentida responsabilidad profesional social y una alta formación humanística.

ALCANCES DE LA LEY 2079 DE 2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT

La Ley 2079 de 2021 “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat” contiene importantes instrumentos para garantizar y facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y con enfoque diferencial, promover la gestión efectiva de suelo urbanizable, impulsar el ordenamiento territorial de calidad y priorizar el desarrollo urbano y la vivienda como Política de Estado.

A continuación, se presentan elementos relevantes en materia de vivienda:

○ POLÍTICA DE VIVIENDA Y HÁBITAT DIGNOS COMO POLÍTICA DE ESTADO:

Al convertirse en política de Estado, la vivienda deja de ser un asunto de oportunidad política para establecerse como una obligación en todo el desarrollo legislativo y administrativo del estado.

○ GARANTÍA DE ACCESIBILIDAD A SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS DE CALIDAD COMO PILARES DEL MEJORAMIENTO:

Las intervenciones orientadas al mejoramiento de vivienda y el entorno dirigidas a garantizar el derecho a vivienda y hábitat dignos y adecuados, conducen al fomento de acceso a servicios públicos y equipamientos para la población beneficiaria.

○ INSTRUMENTOS PARA LA HABILITACIÓN OPORTUNA Y EFICIENTE DE SUELO:

Establece que la Acción Urbanística se refiere a las decisiones de la administración municipal o distrital adoptadas o autorizadas en actos administrativos de carácter general como los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen; que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. De tal forma, la acción debe sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar, de un lado, el conocimiento pleno del territorio, y de otro, que las actuaciones, planes y programas que se implementarán son viables financieramente, lo cual, generará el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas.





○ **TRANSPARENCIA Y EFICIENCIA EN LOS POT:**

Aporta normas para la ordenación del territorio con criterio técnico y seguridad jurídica, permitiendo que los ciudadanos se involucren mucho más en la formulación y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial “POT”.

○ **DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA (ADICIÓN AL ARTÍCULO 85 DE LA LEY 388 DE 1997):**

Expresamente se prevé la posibilidad de invertir los recursos del tributo en infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, entre otros (que por ley les corresponde a los municipios y distritos) para un área específica, con el objetivo de asegurar que el suelo sobre el cual se ejecutará la acción urbanística cuente con los recursos necesarios para su cabal desarrollo.

Para garantizar la realización de las obras, se faculta a las entidades territoriales para celebrar acuerdos de pago en especie con los propietarios, en cuyo marco éstos podrán suscribir contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

○ **INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS (MODIFICACIÓN AL PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 5 DE LA LEY 9 DE 1999, ADICIONADO POR EL ARTÍCULO 117 DE LA LEY 388 DE 1997).**

Bajo la premisa que las actuaciones de urbanización y parcelación generan espacio público; y que la construcción concreta de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación, las áreas resultantes de las mismas destinadas al uso público, se incorporarán al espacio público con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística, resolviendo problemas históricos del desarrollo urbanístico del país.

○ **CAMBIOS IMPORTANTES EN LA REGULACION DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL:**

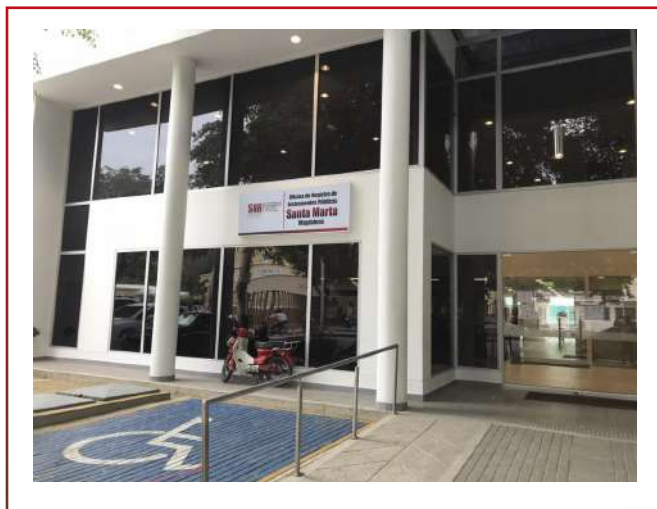
- A.** Se modifica el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999, con el cual flexibiliza los plazos de los créditos de vivienda y promueve mecanismos de financiación, como créditos hipotecarios y leasing para vivienda individual (plazo no podrá ser inferior 30 años). (Artículo 9, Ley 2079 de 2021).
- B.** No hay restricción de tiempo para vender un inmueble que se haya adquirido con subsidio de Mi Casa Ya, dicha facultad se reserva para los subsidios 100% en especie (artículo 13, Ley 2079 de 2021). De tal forma, se elimina la restricción temporal de transferencia que tenían las viviendas de interés social financiadas con subsidio familiar de vivienda (Mi Casa YA).
- C.** En el caso de las casas gratis (subsidio otorgado a título 100% en especie), las familias podrán disponer de este activo luego de cinco años de utilización y no de diez años, como estaba establecido en la anterior norma. (Artículo 13, Ley 2079 de 2021) (En el párrafo 2º se establece la necesidad de inscripción en el Folio de Matrícula Inmobiliaria)
- D.** En el artículo 55 de la Ley 2079, el Gobierno desarrollará estrategias o acciones para facilitar el acceso por primera vez a vivienda para población joven, incluso hasta los 35 años en los programas de acceso a vivienda de interés social (VIS y no VIS).
- E.** Los hogares que hayan recibido subsidio de mejoramiento también podrán acceder a un subsidio para comprar vivienda nueva. (Artículo 8, Ley 2079 de 2021)
- F.** El artículo 18 de la Ley 2079 de 2021 establece que el subsidio familiar de vivienda en modalidad de arriendo se puede aplicar sobre viviendas diferentes a la de interés social, siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del precio máximo de la vivienda de interés social.
- G.** La norma habilita al Gobierno para que destine recursos, en dinero o en especie, para promover la vivienda de interés cultural, siempre que se cumplan los requisitos dispuestos en el artículo 91 de la ley 388 de 1997, para ser considerada una vivienda de interés social.
- H.** Cuando se compruebe que dentro de los hogares beneficiarios del programa de vivienda gratuita, cuando una mujer haya sido víctima de violencia intrafamiliar por su cónyuge o compañero permanente, el victimario será excluido del beneficio. (Art. 56, Ley 2079 de 2021, aún pendiente por reglamentar, no se hace referencia si dicha exclusión debe inscribirse en el folio de matrícula)



ARTICULACIÓN ENTRE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y LOS GESTORES CATASTRALES

A partir de la expedición de la Ley 1555 de 2019 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” la Gestión Catastral entendida como las operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, se transformó en un servicio público a cargo de los gestores catastrales habilitados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, los Catastros Descentralizados y Delegados, y excepcionalmente por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en aquellos municipios donde esta labor no estuviese a cargo de otro Gestor.

Así mismo, esta norma facultó a la Agencia Nacional de Tierras -ANT- para que actuara como Gestor Catastral, en lo que a los componentes físico y jurídico se refiere, en aquellas zonas donde se estén desarrollando los procesos de ordenamiento social de la propiedad o los asociados al desarrollo de proyectos estratégicos del orden nacional priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.



Así las cosas, son los Gestores Catastrales los responsables de adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, labores que hasta ese momento estuvieron a cargo exclusivamente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- , los Catastros Descentralizados y Delegados, y por ende no solo están facultados para expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, sino además son los destinatarios de la información que de acuerdo con lo señalado en el artículo 65 del Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012) debe remitirse a las autoridades catastrales.

Al respecto es importante reiterar que a partir de la expedición la Ley 1555 de 2019, por medio de la cual se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo - PND del actual gobierno, en cabeza del presidente Iván Duque y en cuyos artículos 79 a 82, convirtió la Gestión Catastral en un servicio público, determino la estructura para su prestación, definiendo parámetros para su actualización, implementación y funcionamiento, dentro de lo conocido como "Catastro Multipropósito", asignando a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones inspección, vigilancia y control a la Gestión Catastral.



RESOLUCIÓN 09089 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 “POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN DE IDENTIFICADORES CATASTRALES (CHIPS, REFERENCIA CATASTRAL, CÓDIGO DEL SECTOR Y/O NOMENCLATURA) EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA”



A través de la **Resolución 09089 del 29 de octubre de 2020**, la cual se encuentra disponible para su lectura en la Página Web de la entidad <https://www.supernotariado.gov.co>, la superintendencia de Notariado y Registro, hace más ágil la actualización del código o cédula catastral, así como la actualización de la nomenclatura de los inmuebles, por medio del procedimiento masivo e individual o a solicitud de parte, de manera excepcional.

Por medio de este acto administrativo, **los usuarios del servicio público registral, ya no tendrán que acudir a las Notarías para la actualización de la nomenclatura de sus inmuebles.** En la mencionada resolución, se indica el procedimiento para solicitar ante la autoridad o gestor catastral correspondiente la certificación de la actualización del código o cédula catastral y de la nomenclatura, una vez surtido este procedimiento la información es enviada directamente a las oficinas de registro de instrumentos públicos para surtir el trámite de inscripción, acto exento de pago de derechos de registro.

CIRCULAR 694 DE 2020 “Procedimiento de ingresos contables y financieros de los oficios ingresados en cumplimiento de la Instrucciones Administrativas 08 y 12 de 2020”

- El propósito de esta circular fue dar alcance al cumplimiento de lo dispuesto en la **Ley 55 de 1985**, para que los procedimientos internos aprobados en la **Superintendencia de Notariado y Registro** para la elaboración del desarrollo contable fueran transparentes al momento de realizar una auditoría, razón por la cual, era pertinente organizar y proporcionar un medio para que los ingresos generados con ocasión del cumplimiento de las **Instrucciones Administrativas 08 y 12 de 2020** se ajustara a los mayores valores recaudados.
- Esta circular, reitera la responsabilidad de las **Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos** y de las **Direcciones Regionales**, para que validen y confronten el recaudo, teniendo sobre la base de la información contenida en el extracto bancario, la cual debe ser coherente con el tiempo real de la radicación del documento, con el fin de revelar la acusación del hecho económico de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- Con lo anterior, es necesario que en la ORIP **al momento de hacer la desanotación del documento, se validen los pagos del acto que fue radicado como exento**, es decir, se corrobore que lo pagado como derechos de registro coincida con el acto sujeto a registro.
- La **Circular 694 DE 2020**, se encuentra disponible para su lectura en la Página Web de la entidad <https://www.supernotariado.gov.co>.