

## CIRCULAR No. 258

**PARA:** REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

**DE:** SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS

**ASUNTO:** LINEAMIENTO PARA LA INCLUSIÓN DEL DATO DE ÁREA CUANDO EXISTEN MAGNITUDES DE COLINDANCIAS EN LOS ANTECEDENTES REGISTRALES.

**FECHA:** Julio 19 de 2023

El Decreto 2723 de 2014 en el artículo 27, los numerales 1 y 11 establecen que la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras propondrá la fijación de las políticas, estrategias, planes y programas en relación con la prestación del servicio público registral, sobre los predios rurales y expedirá las instrucciones administrativas y circulares relacionadas con la prestación del servicio público registral, en asuntos rurales y velar por su divulgación y cabal cumplimiento,.

El artículo 2.2.2.2.21 del Decreto 148 de 2020, establece que la inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información procede cuando, *“los folios de matrícula inmobiliaria no hayan contado con información de área y/o linderos, desde el inicio del ciclo traslativo del bien inmueble que identifican<sup>1</sup>; la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a la inclusión del dato de área y/o linderos en las respectivas matrículas inmobiliarias, que se tomará de la base catastral administrada por el gestor catastral competente”*, de tal manera que, la información del área y/o linderos debe establecerse con concreción en los títulos antecedentes.

De conformidad con la norma vigente, para los casos en los cuales no se halle la información de cabida en los antecedentes registrales del bien inmueble, a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país no les es dable hacer cálculos de áreas de acuerdo a la información contenida en los títulos antecedentes, cuando esta información de magnitudes de colindancias existiese en los mismos, ni tampoco le es facultativo realizar conversión o equivalencias sobre las magnitudes de distancias o áreas que se encontrasen en datos tradicionales, costumbristas o diferentes del sistema internacional de medidas. Dicho lo anterior, en razón de que, si bien se pudiesen encontrar datos de

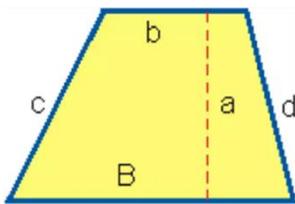
---

<sup>1</sup> Subrayado fuera del texto original

dimensiones de colindancias, en el caso de la determinación del área del bien inmueble, no es posible determinar con dicha información si los polígonos conformados por estas distancias se constituirían con ángulos rectos, obtusos o agudos, consideración que influye en la determinación de la forma del polígono que define el bien inmueble y por consecuencia la cabida.

De manera ilustrativa, se muestra un ejemplo matemático de la incidencia de la forma en la determinación de área de un polígono irregular y uno regular:

Polígono Irregular



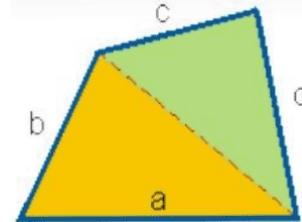
Área =  $(B+b)/2 * a$

Polígono regular



Área =  $b * a$

Polígono Irregular



Área: Suma de área de los triángulos

Sin embargo, de conformidad a la autonomía registral que le asiste a las oficinas de registro de instrumentos públicos, sí en el proceso de calificación realizado por el calificador o registrador correspondiente, determina que podría existir incongruencia entre la información de las bases registrales con la información contenida en el certificado plano predial expedido por el gestor catastral, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos podrá remitir el caso al correo [resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co](mailto:resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co) de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, para que desde el punto de vista técnico pueda orientar o aclarar las dudas relacionadas con el procedimiento de inclusión del dato de Cabida y/o Linderos establecido en la Resolución conjunta SNR 11344 IGAC 1101 del 31 de diciembre de 2020.

En el caso de que sea procedente la inclusión del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información de conformidad con el postulado establecido en el artículo 11 de la Resolución Conjunta SNR No. 11344 – IGAC No. 1101 de 2020, se debe tener especial cuidado en que esta disposición solo aplicará cuando el bien inmueble no haya sido objeto de segregaciones, divisiones y declaración de área restante; sin perjuicio de que se apliquen los demás procedimientos señalados en la resolución conjunta, siempre que se cumpla con los requisitos de cada uno de ellos.

Claro lo anterior, y considerando que, se ha allegado a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras a través del correo [resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co](mailto:resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co) solicitudes reiteradas de orientación en cuanto la aplicación del procedimiento de inclusión del dato de área cuando existen magnitudes de colindancias en los antecedentes registrales, se da el presente lineamiento para optimizar las labores de calificación y registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país.



**PAULA ALEJANDRA MORENO VILLALOBOS**  
Superintendente Delegada para la Protección,  
Restitución y Formalización de Tierras (e)

Aprobó: María José Muñoz Guzmán – Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)   
Revisó: Andrea Caterine Mora Silva - Profesional Especializado   
Proyectó: Alexander Soto Céspedes. - Profesional Especializado 