

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 18

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS

**ASUNTO: REGISTRO DE RESOLUCIONES EN LAS QUE CONSTEN CAMBIOS
DE USO DEL SUELO EN LOS MUNICIPIOS.**

FECHA: 17 JUL 2018

Respetados Registradores (as):

En relación con las solicitudes de cambio de uso del suelo de los predios con fundamento en resoluciones expedidas por las Secretarías de Planeación Municipal, en las que consten dichos cambios aprobados por los Consejos Municipales, les informo lo siguiente:

El numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional indica que corresponde a los concejos Municipales:

(...) Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

La Ley 152 de 1994 en su artículo 32 señala el alcance de la planeación en las entidades territoriales, resaltando que estas tienen autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de la gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que les han atribuido la Constitución y la Ley.

Por su parte, el artículo 4° la Ley 388 de 1997 expresa que los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo

con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Así mismo, el artículo 8° consagra que la función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

“Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana (...)”

En igual sentido, el artículo 6° de la Ley 1551 de 2012 “por medio de la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”, señala que corresponde a los municipios:

“Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años.”

De acuerdo con la normatividad anteriormente citada, se concluye que los municipios son competentes, a través de sus consejos municipales, para modificar el uso del suelo en zonas rurales, para efectos de expansión urbana y desarrollo territorial.

En este sentido, y para efectos de utilidad pública e interés general, los Municipios a través de Acuerdos Municipales, están aprobando cambios en los usos del rural. Estas modificaciones culminan con la expedición de Resoluciones por parte de las Secretarías de Planeación, las cuales deben ser inscritas en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo correspondiente.

Así las cosas, este documento se constituye en un Acto Administrativo emanado de una autoridad pública competente, en desarrollo de lo establecido en la Constitución y la Ley, y es objeto de inscripción en el registro inmobiliario de acuerdo con el literal a) del artículo 4° de la Ley 1579 de 2012.

Teniendo en cuenta lo anterior y para efectos registrales, se procederá así:



1. El interesado radicará la resolución expedida por la Secretaria de Planeación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
2. Dentro del proceso de registro, en la etapa de calificación, una vez realizada la valoración jurídica y establecido el cumplimiento del lleno de los requisitos legales, se procederá a realizar la inscripción del Acto Administrativo, para lo cual se deberá dejar en el campo de COMENTARIO de la anotación que "se modifica el tipo de predio conforme al numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Nacional".
3. El Funcionario competente deberá modificar en el folio de matrícula inmobiliaria en el campo correspondiente a "tipo de predio" de RURAL a URBANO.

Finalmente, y en aras de coadyuvar institucionalmente al fomento de los programas de vivienda del Gobierno Nacional, agradecemos la observancia de lo dispuesto en la presente instrucción.

Cordialmente,


JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: Marcela Pinillos – Asesora DTR 

Revisó: Daniela Andrade Valencia – Jefe Oficina Asesora Jurídica

Consuelo Perdomo Jiménez– Superintendente Delegada para el Registro (e) 

Jhon Fredy González Dueñas- Asesor Despacho del Superintendente

Aprobó: Jairo Iván Piñeres – Director Técnico de Registro 