

**PARA:** REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

**DE:** DIRECCIÓN TÉCNICA DE REGISTRO

**ASUNTO:** Implementación "INCLUSIÓN NUEVOS CAMPOS REQUERIMIENTO CATASTRO MULTIPROPOSITO" en el aplicativo misional SIR.

**FECHA:** 11 DE FEBRERO DE 2021

Los Registradores de Instrumentos Públicos prestan el servicio de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Constitución Nacional, la Ley 1579 de 2012, "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", y las demás normas que se relacionen con su actividad, bajo los principios de celeridad, seguridad y eficiencia.

El Decreto 2723 de 2014, en el artículo 20, numerales 2 y 11 establecen que, la Dirección Técnica de Registro impartirá las directrices para el desarrollo del servicio público registral, así como también adoptará las medidas para apoyar a las Oficinas de Registro con el fin de evitar la afectación de la prestación del servicio público registral.

Actualmente el Sistema de Información Registral (SIR), no cuenta con campos que permitan incluir linderos actualizados, área de construcción, área privada, propiedad horizontal, coeficiente de copropiedad, avalúo, fecha avalúo, modalidad: (VIS, VIPA, VIP, NO VIS), destinación económica, determinación del inmueble (garaje, local, casa, lote, entre otros) y espacios para la determinación del sexo y el tipo de persona(s) que intervienen dentro de la anotación.

De acuerdo con lo anterior, por parte de Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, de la Oficina de Tecnologías de la Información y de la Dirección Técnica de Registro, se adelantó el desarrollo tecnológico pertinente para poder recaudar e incluir la información relacionada previamente; lo cual implicó, realizar modificaciones en las pantallas donde se captura información para crear, segregar y englobar folios por el rol calificador, así como por los roles de antiguo sistema, pantallas administrativas creación y grabación directa de folios.

En atención a ello, esta Dirección en coordinación de las precitadas dependencia, se programó el despliegue de este desarrollo con el objetivo de realizar la **INCLUSIÓN NUEVOS CAMPOS REQUERIMIENTO CATASTRO MULTIPROPOSITO** en el aplicativo SIR, para el día de hoy 11 de febrero de 2021, por lo que, se suspenderán los servicios de SIR a partir de las 6:00 p.m., hasta el 12 de febrero a las 6:00 a.m. En este lapso de tiempo, no estarán disponibles las ORIP que operan con sistema misional SIR y por ende los servicios que se prestan en esas sedes.

Es de precisar que, los nuevos campos serán obligatorios de diligenciar por los roles respectivos a partir de la entrada en vigencia del desarrollo, por lo que dicha información, deberá ser recaudada de acuerdo con la información consignada en los actos jurídicos.

A continuación se proceden a relacionar los nuevos campos incluido en el Sistema Misional SIR:

## 1. NUPRE

El artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020 define Número Único Predial "NUPRE" así: "Es un código único para identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral. El NUPRE no implicará supresión de la numeración catastral ni registral asociada a la cédula catastral ni a la matrícula inmobiliaria actual".

El objeto del NUPRE es contar con una llave única que permita identificar los inmuebles tanto en los sistemas de información catastral como registral, por lo tanto, su denominación como NUPRE, estaría condicionada a la incorporación en las bases registrales y su interrelación con el folio de matrícula inmobiliaria.

EL Artículo 2.2.2.6.4 del Decreto 148 de 2020 establece que "Los Gestores Catastrales, para la identificación de los predios en el territorio, deberán adoptar el Código Homologado de Identificación Predial", por lo tanto, a todos los predios identificados catastralmente se les debe asignar el Código Homologado, al cual, una vez se le realice el proceso de interrelación con el registro se le denominará NUPRE.

Para la implementación del NUPRE, por definición, es requerida la interrelación entre la base catastral y registral; en este contexto, para completar la implementación del NUPRE se llevan a cabo los siguientes momentos.

- a. Asignación de prefijos del código CODIGO HOMOLOGADO – (CH) por parte de IGAC.
- b. Asignación de sufijos del código CODIGO HOMOLOGADO – (CH) por parte de IGAC.
- c. Entrega de códigos CODIGO HOMOLOGADO – (CH) por parte de IGAC a los Gestores Catastrales.
- d. Asignación de CODIGO HOMOLOGADO – (CH) en la base catastral, por cada gestor catastral: hasta este momento los códigos se denominarán CODIGO HOMOLOGADO – (CH).
- e. Los gestores catastrales estarán en la obligación de hacer el cruce con la información generada de las bases de datos registrales, con el fin de identificar los predios interrelacionados con los folios de matrícula inmobiliaria, predios a los cuales su código homologado pasará a denominarse NUPRE.
- f. Una vez los gestores catastrales envíen a la SNR el NUPRE, se procederá a hacer la actualización en las bases de datos registrales y se cumplirá de esta manera con la publicidad del acto de conformidad con lo establecido en el literal b del artículo 2 de la 1579 de 2012 y la notificación de este, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 1579 de 2012.

La incorporación y/o actualización del NUPRE en los folios de matrícula inmobiliaria se llevará a cabo según el procedimiento dispuesto en la Resolución SNR 09089 de 29 de octubre de 2020.

## 2. AVALÚO

- a. Avalúo

El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la

adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

b. Fecha de avalúo

Es la fecha de vigencia anual del avalúo reportado por el gestor catastral a la SNR.

La incorporación y/o actualización del avalúo y su fecha en los folios de matrícula inmobiliaria se llevará a cabo según el procedimiento dispuesto en la Resolución SNR 09089 de 29 de octubre de 2020.

**3. CAMPOS DE AREA:**

a. Área:

En el Sistema de Información Registral – SIR es necesario identificar el dato del área de los inmuebles, como un dato de tipo numérico que no se encuentre dentro del mismo campo de los linderos, a fin de poder discriminar las unidades de medida del sistema métrico decimal (hectáreas, metros y centímetros cuadrados).

En la creación de campos de las unidades de medida del área el número de número de dígitos se encuentra controlado de manera que, para la unidad de medida de centímetros solo se debe permitir ingresar dos dígitos, para metros cuatro dígitos y para las hectáreas el número de dígitos ingresados quedaría abierto. Adicionalmente, para los campos que no se ingresen valores, se debe guardar en base de datos como NULL.

De acuerdo con lo anterior, si el área de un inmueble se identifica con metros cuadrados de más de cuatro dígitos es necesario hacer la conversión e incluir el dato correspondiente en hectáreas.

En los casos en los que no se cuente con el dato de área en sistema métrico decimal porque aún se sigue identificando con unidades de medida costumbristas tales como unidades de tabaco, almudes, alzadas de caballo, cabuyas, etc., el dato del área no se actualizará en el campo de área numérico, sino que continuará registrado en el campo que se encuentra en el folio en formato de texto, el cual no será deshabilitado denominado “linderos”.

b. Área privada:

De conformidad con lo dispuesto en artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el área privada libre se define como la extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. De acuerdo con lo anterior el área privada corresponde a la superficie que se puede pisar, es decir todo el espacio interior de la construcción.

En todos los casos en los que la escritura pública señale el área privada del predio deberá incorporarse en el campo correspondiente.

c. Área construida:

De conformidad con lo dispuesto en artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el área privada construida se define como la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. De acuerdo con lo anterior el área

**Superintendencia de Notariado y Registro**

Código:  
GDE – GD – FR – 08 V.03  
28-01-2019

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co

construida corresponde a la superficie total de la construcción incluyendo elementos tales como columnas, ductos, muros, falseados, etc.

En todos los casos en los que la escritura pública señale el área construida del predio, deberá incorporarse en el campo correspondiente.

d. Coeficiente:

Según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el coeficiente de copropiedad se calcula de manera general con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Todos los bienes que está sujetos a propiedad horizontal deberán relacionar el coeficiente de copropiedad en las escrituras públicas, dato que deberá ser incorporado en el nuevo campo de coeficiente habilitado.

**4. LINDEROS TÉCNICAMENTE DEFINIDOS:**

Los linderos que se encuentren técnicamente definidos, es decir que son aquellos permiten la plena identificación especial y geográfica del predio a partir de la descripción la totalidad de este, haciendo posible se representación gráfica conforme los lineamientos de la autoridad catastral, los cuales se encuentran identificados con coordenadas geográficas o planas y que están en el Sistema MAGNA SIRGAS, deben ser incorporados en el campo denominado "Linderos técnicamente definidos".

En los casos en los que se actualice el dato de los linderos en el presente campo es necesario que también el dato de área se encuentre actualizado en el o los campos señalados anteriormente.

En los casos en los que los documentos objeto de registro no se identifiquen los inmuebles con linderos debida y técnicamente descritos, el dato de los linderos continuará inscribiéndose en el campo denominado "linderos".

**5. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:**

En este campo se presentará una lista desplegable con las diferentes determinaciones de inmuebles como se relaciona a continuación:

Apartamento	Cementerio	Iglesia	Unidad deportiva (canchas)
Garaje	Centro comercial	Hacienda	Teatro
Hotel	Museo	Puesto de salud/ hospital	Centro de animales (pesebrera, establo, etc).
Penthouse	Semisótano	Bodega	Mausoleo
Circunvalar	Almacén	Solar	Bóveda
Planta	Sótano	Colegio	Zona de Cesión
Altillo	Local	Suite	Cabaña
Oficina	Predio	Consultorio	
Lote	Parcela	Casa Lote	
Zona franca	Carretera	Parque	
Terminal	Casa	Finca	
Mezzanine	Parqueadero	Salón	

**Superintendencia de Notariado y Registro**

Código:  
GDE – GD – FR – 08 V.03  
28-01-2019

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co

Terraza	Deposito	Garaje	
---------	----------	--------	--

## 6. TIPO DE PERSONA:

El sistema podrá identificar mediante una lista de selección múltiple con “Tipo de persona”, en el que se pueden visualizar las dos opciones de Natural y Jurídica.

### a. Persona jurídica

Si se selecciona persona jurídica el sistema permitirá seleccionar en tipo de documento “NIT”, y se activa el campo número para digitar el número de NIT y el sistema automáticamente completará el código de verificación si este lo contiene y permitirá el ingreso del nombre en el campo, también se permite consignar el secuencial en los casos en los que no es posible identificar el NIT de la persona jurídica.

### b. Persona natural

Al seleccionar tipo de persona “Natural”, se debe digitar el tipo de documento de identidad según conste en el documento objeto de registro, así mismo se debe inscribir el nombre y apellidos correspondientes. Y finalmente se desplegará la opción de identificar el sexo de la persona natural.

### c. Sexo

La Ley 731 de 14 de enero de 2002 en el artículo 30 consagra lo siguiente:

*“Artículo 30: Ampliación de registros estadísticos e indicadores de evaluación sobre la condición de la mujer rural. El gobierno nacional, a través de los organismos competentes, promoverá la ampliación tanto de registros estadísticos sobre la condición de la mujer rural como de indicadores de evaluación de las políticas, planes, programas y proyectos del sector rural discriminados por hombre y mujer.”*

Así mismo la Ley 823 de 2003 por la cual “se dictan normas sobre igualdad de oportunidades para las mujeres, en el artículo 4, numeral 3 se señala lo siguiente:

*“Artículo 4º. Para la adopción de las políticas de igualdad de oportunidades para las mujeres, y el fortalecimiento de las instituciones responsables de su ejecución, el gobierno nacional deberá:*

*(...) 3. Promover la adopción de indicadores de género en la producción de estadísticas de los organismos e instituciones públicas y privadas.”*

Finalmente, el artículo 7 de la Ley 1009 de 2006 por medio de la cual “se crea con carácter permanente el observatorio de asuntos de género” (OAG), señala lo siguiente:

*“Artículo 7o. Suministro de información por parte de las entidades. Las entidades del orden nacional, departamental, municipal y distrital deberán suministrar al OAG, la información secundaria desagregada por sexo, edad, condición socioeconómica, ubicación territorial (rural/urbano) y etnia; y, la información cuantitativa y cualitativa relacionada con las políticas, los programas, los planes, los proyectos, las normas y la jurisprudencia que se relacionen con la entidad. Además de la información cuantitativa y cualitativa de mujeres vinculadas a las entidades del orden nacional o territorial según*

sea el caso y los niveles de decisión en los cuales se ubican en la estructura organizativa de cada entidad.

Para el cumplimiento de este fin, las entidades designarán a un funcionario responsable del suministro de la información.

*Parágrafo. El incumplimiento de lo ordenado en este artículo constituye causal de mala conducta, que será sancionada con suspensión hasta de treinta (30) días en el ejercicio del cargo, y con la destitución del mismo en caso de persistir en la conducta, de conformidad con el régimen disciplinario vigente.”*

De acuerdo con lo anterior, es necesario identificar el dato de sexo de las personas naturales señalando si es “femenino o masculino”, en caso de no poderse identificar en el documento objeto de registro, se señalará la opción “sin determinar”.

## 7. MODALIDAD DE VIVIENDA

Cuando los documentos objeto de registro identifiquen que el inmueble será usado para vivienda, será necesario identificar una de las modalidades que señala el sistema, a saber:

- a. **VIS:** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 388 de de 1997, se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Decreto 2190 de 2009, Reglamentario de la Ley 9 de 1989, Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997 y Ley 1151 de 2007, dentro del acápite de definiciones establece en el “Artículo 2.1 que la vivienda de Interés Social (VIS), es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

- b. **VIP:** Decreto 2190 de 2009, Reglamentario de la Ley 9 de 1989, Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997 y Ley 1151 de 2007, dentro del acápite de definiciones establece en el “Artículo 2.1 que la vivienda de Interés Social (VIS), es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).”
- c. **VIPA:** La vivienda de interés social para ahorradores es un programa creado mediante el Decreto 1432 de 2013 que tiene como objeto brindar oportunidad a los hogares con menos de 2 salarios mínimos legales mensuales ser objeto de crédito según las condiciones que se encuentra contempladas en el mencionado decreto. Cuando la escritura pública señale que el predio fue adquirido bajo la modalidad de este programa nacional, será necesario indicarlo en la modalidad de la vivienda.

- d. **NO VIS:** En los casos en los que no se señale específicamente en el documento objeto de registro como modalidad de vivienda VIS, VIP o VIPA, se deberá incluir en el campo correspondiente que la modalidad de vivienda es NO VIS.

Por lo anterior, con el fin de que se realice un trabajo constructivo, se anexa como herramienta de consulta el documento PDF Manual inclusión nuevos campos requerimiento catastro multipropósito, y se habilita como canal de comunicación el correo: [sopotesir@supernotariado.gov.co](mailto:sopotesir@supernotariado.gov.co), para atender sus solicitudes de apoyo.

Por último, con la presente Circular, se deroga la Circular No 22 del 22 de enero de dos mil veintiuno (2021).

Se agradece de antemano la atención y el cumplimiento de la presente comunicación a los Registradores de Instrumentos Públicos y a los funcionarios de las ORIP del país.

Cordialmente,



**MAURICIO RIVERA GARCIA**  
Director Técnico de Registro ( E )

Anexo: PDF Manual inclusión nuevos campos requerimiento catastro multipropósito  
Proyecto: Sonia Milena Gachagoque Arias – Abogada contratista DTR y Lina Victoria Barón Cabrera Profesional Especializado SDPRFT/SNR