

CIRCULAR **327****24 ABR 2015**

**PARA:** Notarios del Círculo de Bogotá D.C.

**DE:** Superintendente Delegada para el Notariado

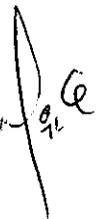
**ASUNTO** Control Urbanizaciones ilegales

Señores Notarios:

Con el objeto de apoyar las funciones de inspección, vigilancia y control que adelanta la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación o captación de dineros para inmuebles destinados a vivienda, se hace necesario poner en conocimiento de los despachos notariales, las recomendaciones que sobre el particular se remiten mediante oficio 2-2015-18520 y que fueran socializadas mediante Circular 20 de 2008, así:

Al tener que la actividad de anuncio, enajenación o captación de dineros para inmuebles destinados a vivienda, se encuentran reguladas por la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, se tiene que ésta *"se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más."*, caso en el cual, según lo establecido en el artículo 5 de la Resolución 879 de 25 de julio de 2013, se tiene la obligación de registro ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o la entidad que haga sus veces.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> "Artículo 5. Obligación de Registro. Los interesados en desarrollar cualquiera de las actividades de qué trata la Ley 66 de 1968, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto 2391 de 1989 deberán registrarse ante la SubSecretaría Distrital del hábitat, o la entidad que haga sus veces."



De esta manera, si la persona jurídica o natural pretende desarrollar actividades de enajenación en un proyecto de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., debe contar entre otros, con los siguientes requisitos, cuyo trámite se adelanta ante la Secretaria Distrital del Hábitat:

1. Registro para la enajenación de bienes inmuebles.
2. Radicación de documentos para desarrollar proyectos de vivienda.

En especial, por cuanto en ejercicio de la función de control de la Secretaria Distrital del Hábitat, se han identificado territorios susceptibles de ocupación ilegal, que se han delimitado como zonas denominadas polígonos de monitoreo, respecto de los cuales se ha establecido actos de desarrollo ilegal, que en su mayoría son suelos que presentan afectaciones por fenómenos de remoción de masa, inundación, reservas forestales, zonas de manejo y preservación ambiental, áreas protegidas o sectores cuya población fue reasentada, por tanto, en salvaguarda del orden público, la seguridad jurídica y los derechos constitucionalmente protegidos a la vida y medio ambiente sano, entre otros, no es posible urbanizar en dichos territorios.

No obstante, para el año 2014, debido a múltiples factores como el desplazamiento forzado, la pobreza extrema, entre otros tantos, el índice de ocupación en el distrito se incrementó en un 19% respecto al año 2013, lo cual es aprovechado por personas inescrupulosas, que mediante acciones fraudulentas se lucran de la enajenación en estos territorios, usando testaferreros para suscribir documentos de promesas de compraventa o cesión de derechos para cubrir tales actos de una aparente legalidad.

En tal medida, y con el objeto de articular de manera armónica las gestiones para prevenir, impedir y sancionar los actos de ocupación y enajenación ilegal en el Distrito Capital, se recomienda:

1. Evitar protocolizar escrituras públicas de personas naturales o jurídicas respecto de los negocios de cinco (5) o más inmuebles destinados para vivienda, dentro o fuera de los mencionados polígonos de monitoreo, que no cuenten con el correspondiente

registro de enajenación y la radicación de documentos ante esta Secretaria, caso en el cual es de suma importancia que esa información sea allegada de manera inmediata a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital del Hábitat.

2. Verificar los inmuebles ubicados en los polígonos de monitoreo, para evitar protocolizar escrituras o autenticar documentos como promesas de compraventa o cesiones de derechos posesorios que los enajenadores informales de vivienda o lotes efectúan y que por lo general no son titulares del derecho real, y de manera inmediata poner en conocimiento de dicha situación a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital del Hábitat.

Para tal efecto, la localización de los polígonos de monitoreo (áreas susceptibles de ocupación informal), o cualquier información adicional puede ser consultada o ampliada por la Oficina de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital del Hábitat ubicada en la Calle 52 No. 13-64 piso 5, teléfono 3581600, Extensión 3030.

Por lo que en consideración a que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y su desarrollo se fundamenta en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, corresponde coordinar en este caso las actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado, y obtener así una gestión eficaz en tan sentida problemática, a través del cumplimiento de los deberes dispuestos en la Ley 66 de 1968 y sus normas reglamentarias.

Sin otro particular,

  
**MARIA EMMA OROZCO ESPINOSA**  
Superintendente Delegada de Notariado.

DP  
2-1



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Al Responder Citar la Radicación No.: 2-2015-18520  
Fecha: 2015-03-25 10:16 Proceso No.: 241374  
Folios: 2  
Anexos: 1 CD  
Destinatario: JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA  
Dependencia: Subdirección de Prevención y Seguimiento  
Clase Doc: Salida Tip Doc: Oficio Salida

Bogotá, D.C.

Doctor  
Jorge Enrique Vélez García  
Superintendente de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Interior 201  
Teléfono: 3282121  
Ciudad

Fecha: 07/04/2015 10:14:06  
Folios: 2 Anexos: 1

ORIGEN: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ / PAULA  
DESTINO: OP / SUPERINTENDENTE / JORGE ENRIQUE  
ASUNTO: CONTROL A LA URBANIZACIÓN ILEGAL

SNR2015:R017541

107 ABR 2015  
3:35 P.M.

Asunto: Control a la urbanización ilegal en el Distrito Capital  
Circular 20 de 2008 de la superintendencia de Notariado y Registro

Respetado Dr. Vélez.

Reciba un cordial saludo de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Esta subsecretaría ejerce funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación o captación de dineros para inmuebles destinados a vivienda, conforme a lo establecido en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

Dicha actividad de enajenación de inmuebles sobre la que se ejerce control, de conformidad con el parágrafo único del artículo 2 del Decreto 2610 de 1979, "se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más", caso en el cual, según lo establecido por la Resolución 879 de julio 25 2013, artículo 5: "Obligación de Registro. Los interesados en desarrollar cualquiera de las actividades de que trata la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto 2391 de 1989 deberán registrarse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o la entidad que haga sus veces". Subraya fuera de texto.

De esta manera, si la persona jurídica o natural pretende desarrollar actividades de enajenación en un proyecto de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., debe contar entre otros, con los siguientes requisitos, cuyo trámite se adelanta ante la Secretaría Distrital del Hábitat:

1. Registro para la enajenación de bienes inmuebles
2. Radicación de documentos para desarrollar proyectos de vivienda

10:30 AM  
09 ABR 2015  
SDN



De otra parte, como estrategia para ejercer control en los territorios susceptibles de ocupación ilegal, se han delimitado zonas denominadas *polígonos de monitoreo*, respecto de los cuales una vez los funcionarios de la Subdirección han observado o establecido que los *actos de desarrollo ilegal* han dado inicio o se han modificado las ocupaciones (lotes, en proceso, consolidadas y provisionales), remiten dicha información a la alcaldía local, autoridad que de conformidad con el artículo 86 numeral 9 del Decreto 1421 de 1993, ejerce la función de control urbanístico en su territorio.

Las zonas susceptibles de ocupación ilegal donde se delimitaron los mencionados polígonos de monitoreo, en su mayoría son suelos que presentan afectaciones por fenómenos de remoción en masa, inundación, reservas forestales, zonas de manejo y preservación ambiental, áreas protegidas o sectores cuya población fue reasentada, por tanto, en salvaguarda del orden público, la seguridad jurídica y los derechos constitucionalmente protegidos a la vida, ambiente sano, recursos naturales, planeación, entre otros; en dichos territorios no es permitido urbanizar.

Para el año 2014, debido a múltiples factores sociales como el desplazamiento forzado, la pobreza extrema, entre otros, el índice de ocupación en el distrito se incrementó en un 19% respecto al año 2013; situación que es aprovechada por personas inescrupulosas que mediante acciones fraudulentas e incluso delictivas, se lucran de la enajenación en dichos territorios, utilizando testafierros para suscribir documentos como promesas de compraventa o cesión de derechos que cubren con un ficticio manto de legalidad, autenticándolos en las notarias.

Por lo anterior y en desarrollo de las funciones de ésta Subdirección, es necesaria la coordinación institucional que permita prevenir, detectar, impedir y sancionar los actos de enajenación y ocupación ilegal en el Distrito Capital, para cuya efectividad requerimos emita una nueva circular o reitere a las Notarías del Círculo de Bogotá, la número 20 de 2008, enfatizando lo siguiente.

1. Evitar protocolizar escrituras públicas de personas naturales o jurídicas respecto de negocios de cinco (5) o mas inmuebles destinados para vivienda, dentro o fuera de los mencionados polígonos de monitoreo, que no cuenten con el correspondiente registro de enajenación y la radicación de documentos ante esta Secretaría, caso en el cual es de suma importancia que esa información sea allegada de manera inmediata a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat.
2. La verificación que debe ejercerse para **evitar protocolizar escrituras o autenticar documentos** como promesas de compraventa o cesiones de derechos posesorios, entre otros, que los enajenadores informales (que por lo general no son los titulares del derecho real de dominio) de vivienda o lotes, suscriben respecto de inmuebles ubicados al interior de los



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
Al Responder Citar la Radicación No.: 2-2015-18520  
Fecha: 2015-03-25 10:16 Proceso No.: 241374  
Folios: 2  
Anexos: 1 CD  
Destinatario: JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA  
Dependencia: Subdirección de Prevención y Seguimiento  
Clase Doc: Salida Tip Doc: Oficio Salida

polígonos de monitoreo, evento en el cual debe también informarse de manera inmediata dicha situación a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Adjuntamos un disco compacto que contiene la localización de dichos polígonos (áreas susceptibles de ocupación informal), información que puede ser consultada o ampliada en la oficina de la Subdirección de Prevención y Seguimiento ubicada en la Calle 52 No. 13-64 piso 5, teléfono 3581600 extensión 3030.

Agradecemos su gestión respecto a ésta sentida problemática distrital, instando a los Notarios del Círculo de Bogotá para que realicen el control mencionado, práctica que permite generar espacios de coordinación institucional para la realización de los objetivos de la *Bogotá Humana*.

Cordialmente;

Paula Andrea Silva Leon  
Subdirector (a) de Prevención y Seguimiento

Anexo: 1 Disco compacto  
Copia de la Circular 20 de 2008, 1 folio

Revisó: Omar Daza Pulido – Profesional Universitario - Subdirección de Prevención y Seguimiento  
Proyectó: Diana Cañas Ochoa – Abogada Contratista - Subdirección de Prevención y Seguimiento



CIRCULAR No. 20

**PARA:** Señores Notarios del Circulo de Bogotá  
**DE:** Superintendente de Notariado y Registro  
**FECHA:** 21 de febrero de 2008  
**TEMA:** Control de urbanizaciones ilegales

Con toda atención me dirijo a Ustedes con el objeto de informarles que mediante escrito del 16 de enero de 2008, los Doctores Andrés Restrepo Restrepo, Subsecretario de Asuntos para la Convivencia y Seguridad Ciudadana de la Secretaría de Gobierno Distrital y Francisco Hernández Álvarez, Director Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, remitieron a esta Superintendencia una comunicación en la que solicitan se informe a los Notarios del Círculo de Bogotá, sobre los siguientes temas:

1. La existencia en la ciudad de áreas susceptibles a la proliferación de urbanizaciones ilegales, de conformidad con la información que será suministrada mensualmente por la Administración Distrital.
2. La competencia de las autoridades administrativas distritales encargadas de conocer sobre este problema, especialmente por las conductas penales que pueden derivarse, tales como estafa, urbanización ilegal, invasión de tierras y otras, contempladas en el Código Penal.
3. La obligación que tienen los Notarios respecto del deber de colaboración con la administración de justicia, especialmente de la denuncia oportuna, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de la comisión de un delito u otro acto irregular por parte de particulares, que pueden generar problemas de orden público y conflictos de convivencia.
4. El control que deben ejercer para evitar autorizar escrituras y autenticar documentos que personas naturales y jurídicas les presenten sobre negocios de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cesión de



Circular No. 20 de 2008

derechos posesorios, servidumbres de inmuebles ubicados en áreas determinadas por el Distrito como susceptibles a los desarrollos ilegales, cuando no se acredite adecuadamente la propiedad sobre los inmuebles objeto de este tipo de contratos, con base en la información suministrada por la Dirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, respecto de las zonas susceptibles de ocupación ilegal en las distintas localidades del Distrito Capital.

5. La verificación que debe ejercerse para evitar autenticar documentos de promesas de compraventa de cesión de derechos de posesión y/o mejoras, los cuales son utilizados tanto por los urbanizadores piratas como por los compradores de buena y mala fe, para hacer valer aparentes posesiones regulares que además, generan inseguridad jurídica tanto para los adquirentes de tales inmuebles, como para la administración pública que debe entrar a dirimir los conflictos derivados de dichos actos.

En aplicación del principio de colaboración entre las entidades públicas, este Despacho recuerda el deber de cumplimiento de las obligaciones señaladas en la Ley 66 de 1968, informando oportunamente a la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, cuando se tengan indicios de personas que a nombre propio o por medio de terceros, estén suscribiendo contratos del tipo antes mencionado, en las áreas señaladas.

De la decidida y oportuna colaboración del Notariado, depende la prevención de actuaciones irregulares que generan enormes perjuicios a los ciudadanos, que invierten sus recursos en esta clase de actos y luego ven perdido el fruto de sus esfuerzos y de sus familias.

Cordial saludo,



LIDA BEATRIZ SALAZAR MORENO  
Superintendente de Notariado y Registro

18/11