

ANEXO MANUAL JURIDICO

A continuación de este manual, se presenta una serie de formatos relacionados con las situaciones jurídicas más comunes que se encuentran en el proceso de adquisición de inmuebles, que involucran acciones de enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, como en el caso de Transcribe, así:

1. Afectación a vivienda familiar
2. Cancelación de la prohibición de enajenar vivienda subsidiada
3. Cancelación de hipotecas
4. Cancelación de la contribución por valorización
5. Cancelación de las medidas cautelares
6. Cancelación de servidumbres voluntarias
7. Cancelación del impuesto de industria y comercio
8. Cancelación del impuesto predial unificado
9. Cancelación del patrimonio de familia
10. Cancelación leasing habitacional
11. Compra - Venta de derechos herenciales
12. Compra - venta sujeta a condición resolutoria.

Existen otros casos de limitaciones, gravámenes o medidas cautelares que impiden la libre negociación de los inmuebles. Si la situación de su inmueble no está incluida dentro de los formatos relacionados, el equipo de asesores jurídicos del proyecto estará presto a facilitarle la información para adelantar el procedimiento pertinente con el objeto de sanearlo y facilitar así su venta.

ANEXO 1.1. : AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Para la cancelación de la Afectación a Vivienda Familiar en el folio de matrícula inmobiliaria se requiere:

1. Otorgamiento de la escritura pública en la notaría donde se encuentre protocolizada la afectación, con la firma de ambos cónyuge , o
2. Providencia Judicial por solicitud de uno de los cónyuges o de los hijos.

REQUISITOS DEL DOCUMENTO DE CANCELACION

1. Acto que se cancela (Afectación a Vivienda Familiar).

2. Documento que lo contiene (Escritura Pública o Providencia Judicial).
3. Número del Folio de Matrícula inmobiliaria que identifica al inmueble afectado.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO

1. Escritura Pública o providencia judicial con copia especial y auténtica para el archivo de la Oficina de Registro.
2. Anexar comprobante de pago del impuesto de registro y anotación del Banco Popular por valor de ocho mil pesos (\$ 8.000.00) y de Tesorería Departamental por valor de sesenta y ocho mil pesos (\$ 68.000.00).

Ley 258 de 1996
Ley 854 de 2.003
Decreto 950 de 1970
Decreto 1250 de 1970

ANEXO 1.2.: CANCELACION DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR VIVIENDA SUBSIDIADA

Para la cancelación de la prohibición de enajenar en el folio de matrícula inmobiliaria.

En caso de vivienda subsidiada, se requiere:

- Solicitar a la entidad que otorgó el subsidio de vivienda -Comfenalco, Corvivienda, Caja Promotora de Vivienda Militar, entre otras- la autorización para enajenar el inmueble, en razón a que se encuentra en la zona de influencia de una obra de utilidad pública.
- Obtenida la autorización se procede a la enajenación voluntaria protocolizando en el acto la autorización emitida por la entidad correspondiente. El beneficiario del subsidio debe dentro de los 6 meses siguientes destinar el dinero en la compra de una nueva vivienda.

En el evento que prospere la expropiación por vía administrativa, en la resolución por la cuál se da inicio se debe ordenar la comunicación a la entidad que otorgó el subsidio de vivienda para que conceda la autorización.-

PARA LA INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO

Escritura Pública de compraventa que contenga la autorización de la entidad que otorgó el subsidio de vivienda con copia especial y auténtica para el archivo de la Oficina de Registro.

Anexar comprobante de pago de impuesto de registro y anotación del Banco Popular por valor de ocho mil pesos (\$8000.00) y de Tesorería Departamental por valor de sesenta y ocho mil pesos (\$68.000.00).-

Ley 9 de 1989
Ley 388 de 1997

Decreto 975 de 2004. Art. 52

ANEXO 1.3.: CANCELACION DE HIPOTECA

Para la cancelación de hipoteca en el folio de matrícula inmobiliaria se requiere:

1. Pagar a la entidad bancaria o persona natural (acreedor).
2. El acreedor debe presentar la minuta de cancelación de hipoteca en la Notaría.
3. Otorgamiento de la escritura pública de cancelación por parte del acreedor.
4. Presentar la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su inscripción.

REQUISITOS DEL DOCUMENTO DE CANCELACIÓN

1. Acto que se cancela (hipoteca).
2. Documento que lo contiene (Escritura Pública).
3. Número del Folio de matrícula inmobiliaria, correspondiente al bien inmueble hipotecado.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO

1. Escritura pública de cancelación con copia especial y auténtica para el archivo del registro.
2. Anexar copia del comprobante de pago del impuesto de Registro y anotación del Banco Popular por valor de ocho mil pesos (\$ 8.000.00) y de Tesorería Departamental por valor de sesenta y ocho mil pesos (\$ 68.000.00).

Art. 2432 C .C .C . y s. s .
Decreto Ley 960 de 1970
Decreto Ley 1250 de 1970

ANEXO 1.4.: CANCELACION DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

Para la cancelación de la contribución por valorización en el folio de matrícula inmobiliaria se requiere:

1. Dirigirse a la Oficina de Valorización Distrital ubicada en el barrio Manga Avenida Lácides Segovia, Cra. 26 No. 16-50, para retirar la factura de pago.
2. Efectuar el pago en las sucursales de Colpatria, AV. Villas o Banco Tequendama.
3. Regresar a la Oficina de Valorización Distrital para reclamar el oficio numerado de la cancelación de la contribución por Valorización.
4. Presentar el oficio de cancelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva inscripción.

REQUISITOS DEL DOCUMENTO DE CANCELACION

1. Acto que se cancela (Contribución por Valorización).
2. Documento que lo contiene (Oficio).
3. Numero del Folio de matrícula inmobiliaria.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO

Oficio de cancelación con copia auténtica para el archivo de la Oficina de Registro.-

Ley 25 De 1921
Decreto 1604 De 1966. Artículo 13
Decreto 1250 De 1970

ANEXO 1.5.: CANCELACION DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

MEDIDAS CAUTELARES. DESCRIPCIÓN: El artículo 7 del decreto ley 1250 DE 1.970, establece las secciones o columnas del folio de matrícula inmobiliaria y determina que la cuarta columna se destina para la anotación de medidas cautelares y cita como tales los embargos, demandas civiles y prohibiciones que afecten la enajenabilidad inmueble.

CLASES DE EMBARGOS	ENTIDAD	DIRECCION
POR JURISDICCION COACTIVA	DIAN	Manga Calle 28 No. 25-76 3era. Avenida Teléfono: 6607694
	FISCALIA GENERAL DE LA NACION	Crespo Calle 66 No. 4-86, Edificio Hocol
	JURISDICCION PENAL	Matuna Calle 32C-10B -15, Edificio Almirante
	JURISDICCION CIVIL, FAMILIA, PENAL, SUPERBANCARIA	Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo No 36-127
EJECUTIVO CON ACCION MIXTA	JURISDICCION CIVIL	Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo No 36-127
EJECUTIVO CON ACCION HIPOTECARIA	JURISDICCION CIVIL	Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo No 36-127
PROCESO DE NULIDAD Y DIVORCIO MATRIMONIO CATOLICO	JURISDICCION DE FAMILIA	Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo No 36-127
PROCESO DE SEPARACION DE BIENES Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	JURISDICCION DE FAMILIA	Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo No 36-127
DEMANDAS CIVILES	JURISDICCION CIVIL	Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo No 36-127
PROHIBICIONES QUE AFECTEN LA ENAJENABILIDAD	Cajas de Compensación Familiar Caja de Vivienda Militar	

Para la cancelación del embargo en el folio de matrícula inmobiliaria se requiere:

- Presentar la orden de cancelación o desembargo de la entidad respectiva en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos debidamente enumerada, que contenga la fecha, la clase de proceso e identificación

de las partes y el folio de matrícula inmobiliaria.

- En caso de que la adquisición del predio se adelante por expropiación por vía administrativa, en el acto administrativo o resolución que da inicio al trámite se dispondrá que se comunique al juez, fiscal o entidad que ordenó la medida cautelar para que se pronuncie al respecto.
- En la resolución donde se ordene la expropiación se dejará claramente establecido donde se harán los depósitos de dinero correspondientes al valor del embargo que pesa sobre el inmueble de acuerdo al pronunciamiento del juez, fiscal o entidad que había ordenado la medida cautelar.

Decreto 1250 de 1970. Art. 40 s.s.
Ley 388 de 1997.

ANEXO 1.6.: CANCELACIÓN DE SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS

La cancelación de las servidumbres voluntarias en el folio de matrícula inmobiliaria procede de dos formas, así:

1. Por otorgamiento de escritura pública de cancelación en la notaria donde se encuentra protocolizada la constitución de la servidumbre voluntaria. La escritura pública debe contener los siguientes datos:
 - Identificación plena del inmueble por su ubicación, linderos, medidas, área, referencia catastral y folio de matrícula inmobiliaria.
 - Citar el número de la escritura pública por la cuál se constituyó la servidumbre voluntaria.
 - Probar en legal forma que se ha cumplido la condición que el plazo se venció o que por circunstancias especiales da por terminada como en el caso de la construcción de una obra de utilidad pública o interés social.
 - La escritura puede ser otorgada por cualquiera de las partes interesadas.
2. Por Orden Judicial.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO

1. Escritura pública de cancelación con copia especial y autentica para el archivo de la oficina de Registro DE Instrumentos Públicos de Cartagena o la orden judicial en tal sentido.
2. Anexar copia del comprobante de pago del impuesto de Registro y anotación del Banco Popular por valor de ocho mil pesos (\$ 8.000.00) y de Tesorería Departamental por valor de sesenta y ocho mil pesos (\$ 68.000.00).

C.C.C. Artículo 880 y s.s.
Decreto 1250 de 1970.
Decreto 960 de 1970
Código de Procedimiento Civil. Arts.....

ANEXO 1.7.: CANCELACION DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Para la cancelación del impuesto de Industria y Comercio se requiere:

1. Dirigirse a la División de Impuestos del Distrito, ubicada en el Centro # 38-24, Antiguo edificio de las Empresas Públicas para retirar el formulario de declaraciones
2. Si el contribuyente no se encuentra inscrito debe inscribirse para que le sea asignado número de identificación o número de placa.
3. Diligenciar el formulario y hacer la liquidación privada.
4. Para efectuar el pago se debe presentar el formulario debidamente diligenciado en alguno de los siguientes bancos: AV. Villas, Banco de Bogotá, Banco de Crédito, Banco Popular, Banco Santander, Banco Superior, Banco Tequendama, Banco Colpatria y Banco Unión Colombiano.
5. Conservar la sección del formulario que le corresponda al contribuyente con el respectivo sello o timbre del valor pagado de la Entidad Recaudadora (Bancos).

Acuerdo Distrital No. 30 de Diciembre 31 de 2001
Estatuto Tributario Distrital

ANEXO 1.8.: CANCELACION DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Para la cancelación del impuesto Predial se requiere:

1. Dirigirse a la División de Impuestos Distrital, ubicada en el Centro # 38-24, Antiguo Edificio de las Empresas Públicas para retirar factura de pago.
2. Verificar datos como: referencia catastral y nombre del propietario, en la respectiva factura.
3. Diligenciar campos **“Total pagado”** y **“Fecha de pago”**
4. Efectuar el pago en alguno de los siguientes bancos: AV. Villas, Banco de Bogotá, Banco de Crédito, Banco Popular, Banco Santander, Banco Superior, Banco Tequendama, Banco Colpatría, y Banco Unión Colombiano.
5. El pago se puede hacer: En efectivo, en cheque de gerencia girado a nombre de FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. NIT. 860.525148-5, o a través de tarjetas de crédito de los bancos autorizados.
6. Conservar la sección del formulario que le corresponda al contribuyente con el respectivo sello o timbre del valor pagado de la Entidad Recaudadora (Bancos).

Acuerdo Distrital No. 30 de Diciembre 31 de 2001
Estatuto Tributario Distrital

ANEXO 1.9.: CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA

Para la cancelación del patrimonio de familia en el folio de matricula inmobiliaria se requiere:

1. Otorgamiento de escritura pública en la notaria donde se encuentra protocolizado el patrimonio de familia por los constituyentes del derecho, si los hijos han llegado a la mayoría de edad, presentando los registros civiles de nacimiento, o.
2. Providencia judicial, previo consentimiento del cónyuge o el de los hijos menores a través de un curador.

REQUISITOS DEL DOCUMENTO DE CANCELACIÓN

1. Acto que se cancela - Patrimonio de Familia.
2. Documento que lo contiene (Escritura Pública o Providencia Judicial).
3. Citar la escritura pública de constitución del Patrimonio de Familia.
4. Folio de Matricula inmobiliaria.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO

1. Escritura pública o providencia judicial de cancelación con copia especial y auténtica para la oficina de registro.
2. Anexar copia del comprobante de pago del impuesto de registro y anotación del Banco Popular por valor de ocho mil pesos \$8.000.00 y de Tesorería Departamental por valor de sesenta y ocho mil pesos \$ 68.000.00.

Ley 70 de 1931, Art. 23.
Ley 91 de 1936
Decreto 960 de 1970
Decreto 1250 de 1970

ANEXO 1.10.: CANCELACION LEASING HABITACIONAL

Ante todo se debe tener en cuenta que la vivienda siempre será **del leasing hasta que se pague la cuota liberatoria**.

La terminación anticipada procede de la siguiente manera:

1. Por mutuo acuerdo: En este caso deberá hacerse mediante el otorgamiento de Escritura Pública.
2. Por incumplimiento del usuario: Resolución del contrato mediante sentencia judicial.

Si el usuario ejerce la opción de compra se cancela por escritura pública indicando: Nombre de la Sociedad, usuario y precio residual.-

Si el término de la opción de compra está próximo a cumplirse se puede acordar con la institución financiera la terminación del Contrato de Leasing perfeccionándose mediante la Opción de Venta del inmueble.

En todo caso se debe solicitar a la institución financiera el consentimiento para cancelar el Contrato de Leasing, porque en caso contrario es con esta (institución financiera) con quien se hará la enajenación voluntaria.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

1. Escritura pública de venta, con copia especial y auténtica para el archivo de la oficina de Registro
2. Anexar comprobante de pago del impuesto de Registro y anotación Banco Popular 5 x 1.000 y la Tesorería Departamental 10 x1.000 y Estampilla Prodesarrollo 5 x 1.000, Total 20 x 1000 sobre el valor del acto.

Decreto 913 de 1993
Ley 223 de 1995

ANEXO 1.11.: COMPRA VENTA DE DERECHOS HERENCIALES

Requisitos para la compraventa de derechos herenciales:

1. Los herederos deben manifestar ante el notario, que son los únicos beneficiarios del causante y que no conocen a otros herederos de mejor o mayor derecho.
2. Otorgamiento de la Escritura publica de venta de derechos herenciales.
3. Inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Escritura de compra de tales derechos. Una vez adquirido los derechos se debe iniciar el proceso de sucesión correspondiente en caso que no se haya adelantado.

Para enajenar o expropiar inmuebles en cuya tradición se encuentre la anotación "Venta de derechos herenciales" inscrita en la sexta columna del folio de matrícula "Falsa Tradición" se debe citar mediante publicaciones en un periódico de amplia circulación local o nacional a todas las personas que tengan derechos en la sucesión y los que aparezcan inscritos en la tradición para que los hagan valer, con el objeto de evitar pleitos futuros, tanto si la enajenación se hace voluntariamente o si se adelanta el proceso de expropiación por vía administrativa. En la resolución que da inicio al trámite debe quedar claramente establecida esta situación.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO:

1. Escritura pública de venta de derechos herenciales, con copia especial y auténtica para el archivo de la oficina de Registro.
2. Anexar comprobante de pago del impuesto de Registro y anotación del Banco Popular 5 X 1.000 y Tesorería Departamental 10 X 1.000; Prodesarrollo 5 X1.000, total 20 x 1.000 sobre el valor del acto.

C.C.C art.1008, 1866, 1967. y s.s.
Decreto 960 de 1970
Decreto 1250 de 1970

ANEXO 1.12.: COMPRA VENTA SUJETA A CONDICIÓN RESOLUTORIA

La cancelación de la condición resolutoria en el Folio de Matricula Inmobiliaria procede por:

1. Mutuo acuerdo, mediante el otorgamiento de escritura pública de cancelación.
2. Si ya se cumplió la condición resolutoria se otorgará la respectiva escritura pública de “DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA”

La condición resolutoria del Contrato de Compraventa se cancela cumpliendo a satisfacción con la obligación a cargo del comprador, esto se hace mediante escritura pública. En caso de haberse cumplido el término acordado por las partes en el documento se manifiesta expresamente para que se cancele. El anterior procedimiento se aplica cuando la condición resolutoria es expresa.

PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

1. Escritura pública de cancelación o de cumplimiento, con copia especial y auténtica para el archivo de la Oficina de Registro.
2. Anexar copia del comprobante de pago de impuesto de registro y anotación. (Banco Popular ocho mil pesos \$ 8.000.00 y Tesorería Departamental sesenta y ocho mil pesos \$ 68.000.00).

“;...y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho”

Art. 1148, 1536, 1546, 1548 y s.s. C.C.C.

Decreto 960 de 1970

Decreto 1250 de 1970

**ANEXO 2.: DIRECTORIO DE ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS**

ENTIDADES	DIRECCIÓN	TELÉFONO
CARTAGENA	CHAMBACU, CRA.13B 26-78.EDF.CHAMBACU	6504100
MAYOR DE CARTAGENA	CENTRO PLAZA DE LA ADUANA	6643300-6645847
VILLAS	LA MATUNA, EDF.FERNANDO DIAZ CRA.8A 32-12 L-1	6600192-6648124
ARRIO	CENTRO, AV.DANIEL LEMAITRE EDF.BANCO DEL ESTADO	6643707-6644650
LPATRIA	CENTRO,PLAZA DE LA ADUANA,EDF.ANDIAN P-1	6600810-6600843
PERIOR	GETSEMANI,CRA 8B 24-16	6640190-6640177
QUENDAMA	GETSEMANI, CRA.8, CENTRO DE CONVENCIONES	6640981-6640979
DE COMERCIO	CENTRO, CRA.3 32-41	6600793-6600795
JUSTICIA PLAZA COLON	C.C. PLAZA COLON	6677100-6677134
JUSTICIA ZONA SUR ORIENTAL	BARRIO CHIQUINQUIRA	6614000-6613881
DE CONCILIACIÓN CAMARA DE COMERCIO	CENTRO, CRA, 3 32-41	6600793 EXT.54
DE CONCILIACIÓN TECNOLÓGICO DE COMFENALCO	BAR. ESPAÑA, CRA 44D 30 A-91	
DE CONC.CORPOR.UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ	CALLE DON SANCHO 36 -70	6644802-6645187
DE TELECOMUNICACIONES	BOCAGRANDE,CRA.3 6-13	6654310-6654136
ORIO JURIDICO UNIV. DE CARTAGENA	CALLE DEL CUARTEL	6648325
ANDA	MANGA, 3ERA AVENIDA	6606763
A URBANA No. 1	CENTRO, EDF. GASTELBONDO, L-103	6649864-6640762
A URBANA No.2	CENTRO, CRA.6 33-23	6600814-6600819
	MANGA, CLL 28 No.25-76 AV.3	6607700-6607683
IMPUESTOS DISTRITALES	LA MATUNA, CRA 10 38-24 ANTIGUO EDF. EMPRESAS PUBLICAS	6641680
OSTA	CHAMBACU, CRA.13B 26-78.EDF.CHAMBACU PISO3	6502000-6642704
PUBLICO	CENTRO, EDF. ANDIAN OF. 611	6640894
RSAL	PIE DEL CERRO, CLL 30 17-36	6666666
D GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI	CENTRO, PLAZA DE BOLIVAR CRA. 34 3A-31	6644170
PRIMERA	CENTRO, CRA.5 34-63	6644894
SEGUNDA	CENTRO, CLL. 33 4-21	6646405
TERCERA	CENTRO, CLL.33 4-28	6642823
CUARTA	CENTRO, CLL. ROMAN 5-51	6642001
QUINTA	STA LUCIA C.C. RONDA REAL L-117	6610523
ON DISTRITAL	CENTRO, PLAZA DE LA ADUANA	
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS	CENTRO, CLL. BALOCO 2- 36	6600857-6600859
JURÍDICA ALCALDÍA DISTRITAL	PLAZA DE LA ADUANA	6642507-6602519
	AV. PEDRO DE HEREDIA, SECTOR ARMENIA, CL 31 47-30	6653363- 6658643
RIBE	CRESPO, AV. 5 66-91 EDIFICIO ELIANA	6662532
A DEPARTAMENTAL	CENTRO CALLE 34 4-21 PLAZA DE BOLIVAR	6601732
IDAD DE CARTAGENA FAC. CIENCIAS SOC.	CENTRO CRA. 6 36-100	6645706-6600665
CIÓN DISTRITAL	MANGA, AV. LACIDES SEGOVIA	6606861-6606862

