

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 07****DE:** SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO**PARA:** CURADORES URBANOS, NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS**ASUNTO:** PROCEDIMIENTO PARA VALIDACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN ACTOS SUJETOS A REGISTRO QUE AFECTEN UNIDADES INMOBILIARIAS.**FECHA:** 72 MAR 2016 ★

Respetados Curadores Urbanos, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos:

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, como es la inspección, vigilancia y control en la prestación de los servicios que ofrecen los Curadores Urbanos, Notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para su conocimiento el Despacho del Superintendente de Notariado y Registro, imparte instrucciones en relación con el procedimiento que se debe surtir al momento de la autorización de actos jurídicos que requieran el trámite de licenciamiento urbano previo, protocolización e inscripción en el registro.

Lo anterior, teniendo en cuenta que en ejercicio de las funciones precitadas, en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se están radicando escrituras para realizar mutaciones de unidades inmobiliarias, con licencias que no han sido expedidas por las autoridades competentes.

Así las cosas, en aras de materializar los fines del Estado consagrados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, de proteger a todas las personas residentes en el país, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares, se hace necesario, con el fin de evitar que se registren instrumentos públicos soportados en actos administrativos inexistentes, establecer el siguiente procedimiento de verificación:

**A. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Lo consignado en la presente instrucción procederá ante los siguientes actos expedidos por los curadores urbanos:

**1. Licencia de Construcción**

- a) Obra Nueva
- b) Ampliación
- c) Modificación

**2. Licencia Subdivisión y sus modalidades**

- a) Subdivisión Urbana
- b) Subdivisión Rural
- c) Reloteo

**3. Licencia de Urbanización y sus modalidades**

- a) Desarrollo
- b) Reurbanización
- c) Saneamiento

**4. Licencia de Parcelación****5. Acto de Reconocimiento de Existencia de Edificaciones****6. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal****7. Modificación de Planes Urbanísticos****B. PROCEDIMIENTO PARA LA VALIDACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.****1. Curadores Urbanos.**

Realizar la publicación en un link en su página web y de fácil acceso, de todas las licencias urbanísticas expedidas y actos de reconocimiento de edificación existentes, con el propósito de generar un repositorio para consulta por parte de las autoridades administrativas respectivas y entes de control cuando así lo requieran.

Cada Curador Urbano deberá habilitar el link en un término no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir de la vigencia de la presente Instrucción, en el cual cargará el acto administrativo una vez quede en firme.

De igual manera, se solicita publicar todos los actos descritos en el literal "A" del presente documento, expedidos desde el 13 de julio de 2017, fecha a partir de la cual la Superintendencia de Notariado y Registro asumió las competencias que le atribuye la Ley 1796 de 2016, cuyo contenido y veracidad es de estricta responsabilidad del Curador Urbano.

Lo anterior, con el objeto de establecer un repositorio suficiente para consulta de notarios y registradores en el ejercicio de sus funciones.

Se concede un plazo de 30 días para que cada Curador Urbano cumpla con lo establecido en el acápite anterior.

## 2. Notarías.

Una vez se solicite por parte del usuario el otorgamiento de uno de los actos que tienen por requisito contar con el trámite de licenciamiento urbano previo o actos de reconocimiento de edificación existente, el Notario deberá realizar la verificación de su autenticidad constatando directamente en el link del Curador Urbano.

Tras la verificación descrita, el Notario dejará constancia en la escritura otorgada que se cumplió con la validación del documento.

En caso de evidenciarse durante el desarrollo de dicha validación alguna inconsistencia, el Notario suspenderá el trámite, dejará en su custodia estos documentos e instaurará la denuncia penal por posible falsedad en documento público ante la autoridad competente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley 906 de 2004, lo anterior con copia a la Superintendencia de Notariado y Registro para que por medio de la Oficina Asesora Jurídica se coadyuve.

## 3. Registradores de Instrumentos Públicos

Una vez haya sido radicada la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuyo acto objeto de inscripción requiera del licenciamiento urbano previo o acto que surta los mismos efectos jurídicos, como el reconocimiento de edificación, el Registrador debe realizar la verificación de su autenticidad, validando el documento consultando en el link del Curador Urbano.

Realizado el cotejo documental y encontrando que los documentos son coincidentes se procederá a la inscripción del instrumento público.

En aquellos eventos en que dichos documentos no coincidan, o se trate de un documento que no fue expedido por el Curador que lo suscribe o presenta alguna incongruencia, el Registrador de Instrumentos Públicos inadmitirá la solicitud de registro presentando como causal de devolución la situación aquí señalada, es decir, que la licencia urbanística no fue expedida por la autoridad competente o presenta diferencias.

De la anterior situación, el registrador de instrumentos públicos deberá instaurar la denuncia penal por presunta falsedad en documento público ante la autoridad competente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley 906 de 2004. Lo anterior con copia a la Superintendencia de Notariado y Registro para que por medio de la Oficina Asesora Jurídica se coadyuve.

Una vez emitida la nota devolutiva en las condiciones señaladas, los documentos radicados con la solicitud de registro (escritura y licencia o el acto de reconocimiento de edificación) permanecerán en custodia del Registrador.

Dentro de este mismo marco conceptual resulta preciso recordar que todos los actos que impliquen mutaciones en los predios, requieren en virtud de la ley licencia

urbanística para su autorización por parte del Notario e inscripción en registro. Los actos que deben surtir el anterior formalismo, son entre otros:


DENOMINACION DEL ACTO	CODIGO DE REGISTRO
CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	0317
REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	0331
ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN COMUNIDAD	0110
COMPRAVENTA PARCIAL	0126
DIVISION MATERIAL	0918
LOTEO	0920
RELOTEO	0924

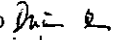
Finalmente, se recuerda lo establecido en el artículo 93 de la Ley 1579 de 2012 frente a la responsabilidad en el proceso de registro, y el cumplimiento de los requisitos para la inscripción de actos jurídicos.

Cordialmente,

  
**JAIRO ALONSO MESA GUERRA**  
**SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO**

Proyectó: Paola Torres, Milena Gómez / Profesionales Especializadas

Revisó: Daniela Andrade Valencia / Jefe Oficina Asesora Jurídica 

Aprobó: Diana Leonor Buitrago / Superintendente Delegada para el Registro   
Gustavo Enrique Aroca Dajil / Superintendente Delegado para Notariado  
Carlos Alberto Marión Ariza / Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras (E) con asignación De Funciones para la Delegada de Curadores Urbanos- 