

## Contenido

Presentación .....	2
Competencia de la autoridad local de detener una construcción .....	3
SNR2023ER019507 .....	3
Deber del curador urbano de expedir la licencia después del pago del cargo variable por concepto de las expensas.....	4
SNR2023ER022198.....	4
Entrega de áreas de cesión.....	6
SNR2023ER018051.....	6
Expedición de certificación laboral a curador.....	7
SNR2023ER018274.....	7
Inscripción de ampliación de área de un predio en el registro inmobiliario.....	9
SNR2023ER027773.....	9
Procedimiento de incorporación y/o actualización de identificadores catastrales en los folios de matrícula inmobiliaria .....	10
SNR2023ER016940.....	10
Publicación de licencias urbanísticas en la página web.....	11
SNR2023ER014951.....	11
Subsanación de error en licencia de construcción.....	15
SNR2023ER018599.....	15
Requisitos de licencia de construcción en proyectos que se encuentran en planos.....	18
SNR2023ER021089.....	18

## Presentación

Compartir el conocimiento entre dependencias y divulgarlo a organizaciones y ciudadanía es uno de los objetivos en los que trabaja la Superintendencia de Notariado y Registro.

Para contribuir con este propósito, la Oficina de Atención al Ciudadano revisa las respuestas que dan las diferentes dependencias a las PQRSDF y selecciona las que contienen información de relevancia para divulgarla a través de las Cartillas Ciudadanas.

La versión número cinco contiene algunos pronunciamientos de la Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad con funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Curadurías.

La selección del material se realizó con base en las peticiones asignadas a esa dependencia, a través del SISG, durante el primer semestre de 2023.

Se incluyen temas como hasta dónde va la competencia de los curadores y las autoridades locales en relación a las licencias que emiten estos despachos; cómo es el trámite de declaración de construcción y la entrega de áreas de cesión al municipio.

En el próximo ejemplar, continuaremos con la divulgación de asuntos novedosos que evidencien la constante labor institucional para atender y aclarar las dudas de los grupos de interés.

## Competencia de la autoridad local de detener una construcción

SNR2023ER019507

Fecha: 15 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

El peticionario indica que ha denunciado ante la alcaldía, hace más de un mes, la construcción ilegal de un edificio. Informa que la estructura ya llegó al tercer piso y manifiesta que la autoridad local no ha hecho nada para detener su construcción y que los obreros de la obra pueden estar en peligro de ser electrocutados porque las cuerdas de alta tensión están a un metro de la obra.

Se pregunta ¿Qué pasará en el futuro con las personas que compren un apartamento que está a esa distancia de las líneas de alta tensión? Afirma que los paramentos tienen una importancia máxima y están claramente definidos para los arquitectos e ingenieros y asevera que pudo existir un acto de corrupción de una persona que se desempeñó como curadora al otorgar la licencia de construcción.

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

En atención al escrito radicado en la entidad, en virtud del cual remite copia del derecho de petición presentado ante una alcaldía local, en el cual expone una situación de riesgo, derivada del desarrollo de una construcción y, sugiere una posible responsabilidad en el asunto por parte de una excuradora de Bogotá. Al respecto y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia de 1991 y los artículos 13 y s.s. de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por la Ley 1755 de 2015, en lo relativo al Derecho de Petición, la entidad permito da respuesta en la oportunidad legal, en los siguientes términos:

La Ley 1796 de 2016 atribuyo a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de inspección, vigilancia y control a los Curadores Urbanos, así como la aplicación del Régimen Disciplinarios Especial a estos particulares con funciones públicas.

...

De acuerdo con lo anterior, sea lo primero mencionar que los curadores urbanos son particulares que ejercen una función pública consistente en el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas; En el ejercicio de dichas funciones es autónomo y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública.

En el escrito señala, respecto a la conducta de la ex curadora que al parecer autorizo la licencia, lo siguiente: *Parece ser que hay algo muy irregular en la curaduría o corrupción que permite que esto pase a plena luz del día y nadie diga nada*” afirmación a partir de la cual sugiere que ésta podría estar inmersa en una

causal de mala conducta por omisión de sus deberes. Al respecto se considera conveniente precisar que, para el estudio y trámite de una solicitud de una licencia urbanística, el curador se basa en el proyecto presentado, para lo cual no realiza trabajos de campo y una vez aprobada la licencia, no tiene competencia para verificar en terreno si las obras que se encuentran en ejecución corresponden a lo aprobado en la licencia.

Conforme a lo anterior y por estimarse que la situación descrita, en principio, corresponde a una infracción a la integridad urbanística, se le informa al ciudadano que el control urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, con fundamento en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, estos ejercen la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

#### Deber del curador urbano de expedir la licencia después del pago del cargo variable por concepto de las expensas

SNR2023ER022198

Fecha: 21 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

Requiere el ciudadano se le oriente en cuanto al deber del curador urbano de expedir la licencia por la cual pagó el cargo variable por concepto de las expensas que genera la expedición de la licencia urbana

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

El Decreto 1077 de 2015 "Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", establece que una vez se ha efectuado el pago del cargo variable y se ha allegado al curador urbano los documentos que se indican en el artículo 2.2.6.6.8.2 del citado decreto, el curador urbano cuenta con un término de cinco (5) días hábiles para expedir la licencia solicitada, so pena, de que opere el silencio administrativo positivo en a favor del solicitante.

A continuación, se transcriben para el conocimiento del peticionario la norma citada y las que aplican para el caso objeto de su consulta:

*"ARTÍCULO 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias. Modificado*

por el Decreto 2218 de 2015. El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.

(...)"

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 *Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias.* Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados, pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que sólo será comunicado.

Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

PARÁGRAFO 1. Cuando se encuentre viable la expedición de la licencia, se proferirá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte *los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2* del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la

licencia. Una vez sea comunicado el acto de trámite al interesado, la autoridad competente no podrá exigir documentos adicionales a los señalados en el citado artículo ni pronunciarse nuevamente sobre el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción.

*El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, estará obligado a expedir el acto administrativo que conceda la licencia en un término no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la entrega de los citados documentos. Vencido este plazo sin que el curador urbano o la autoridad municipal hubiere expedido la licencia operará el silencio administrativo a favor del solicitante cuando se cumpla el plazo máximo para la expedición de la misma.*

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en este párrafo, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente." (Itálicas y subrayas fuera del texto original)

Así mismo, se le informa al ciudadano que los términos que indican las normas citadas son perentorios para el curador urbano, el cual deberá cumplirlos de forma obligatoria. Igualmente, el curador urbano carece de facultades para abstenerse de entregar la licencia o de retenerla, una vez se han aportado por el interesado los documentos que señala el artículo 2.2.6.6.8.2 y se ha realizado el pago de expensas por concepto de pago del cargo variable.

### Entrega de áreas de cesión

SNR2023ER018051

Fecha: 13 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

Ciudadana solicita a la Superintendencia de Notariado y Registro exigir el cumplimiento de una licencia urbanismo que obliga a una constructora entregar un área de cesión al Distrito Capital.

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

La Ley 1796 de 2016 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de inspección, vigilancia y control a los Curadores Urbanos, así como la aplicación del Régimen Disciplinarios Especial a estos particulares con funciones públicas.

...

De acuerdo con lo anterior, no es de competencia de esta entidad, requerir a los titulares de la licencia de urbanismo la entrega de las áreas de sesión a las autoridades competentes, en este caso el Distrito Capital. Teniendo en cuenta que la solicitud también la direccionó el peticionario a la Alcaldía de Bogotá no se correrá traslado de la misma.

Por lo descrito, se da respuesta de manera oportuna y de fondo a la petición formulada, en los términos establecidos en la Ley 1755 de 2015. En caso tal de requerirse información adicional nos encontramos en plena disposición para atenderle.

### Expedición de certificación laboral a curador

[SNR2023ER018274](#)

Fecha: 13 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

Un curador solicita a la Superintendencia de Notariado y Registro una certificación laboral con el propósito de presentarlo como soporte de su experiencia en un concurso convocado por la Comisión Nacional del Servicio Civil.

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

Al respecto, le dependencia que atiende la solicitud informa que la Ley 1796 de 2016 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la función que prestan los curadores.

...

Teniendo en cuenta lo anterior se hace necesario precisar la diferencia entre *el superior jerárquico administrativo* y *el superior jerárquico funcional*, entendiéndose el primero como aquel que implica la existencia de grados de autoridad y poderes en razón de la investidura de determinados funcionarios respecto de otros que estructuralmente tienen menor categoría, situación en virtud de la cual los superiores gozan de un poder de mando y dirección, que correlativamente conlleva un deber de subordinación o dependencia y obediencia para los inferiores.

El poder jerárquico administrativo se manifiesta no sólo mediante la adopción de normas internas que rigen el proceder de los subalternos, sino también porque quien lo ejerce tiene el control y vigilancia de todas las actuaciones que deben cumplir sus inferiores en desarrollo de las funciones que les incumben.

Respecto al superior funcional, tenemos que esta expresión hace referencia a la competencia que determina la autoridad a que corresponde conocer y decidir los incidentes y recursos que se presentan en el proceso.

Así pues, es necesario indicar que los curadores urbanos son particulares que ejercen funciones públicas, lo que implica que son autónomos en el ejercicio de sus funciones y por lo tanto responsables disciplinaria, civil y penalmente por sus actuaciones u omisiones; ello, en razón a que ejercen sus funciones en virtud de su idoneidad profesional.

*“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.” Decreto 1077 del 2015.*

*“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.” Decreto 1077 del 2015.*

De la norma citada se infiere que al ser particulares que ejercen funciones públicas, mal podría predicarse de esos profesionales, la condición de servidores públicos, aun cuando ello implique el ejercicio por colaboración de competencias originalmente asignadas a entidades estatales.

En este sentido, vale la pena mencionar lo señalado en la Sentencia 00137 de 2016 del H. Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, del 8 de junio del 2016, en donde se definió que los curadores urbanos que no tienen superiores en términos estructurales u orgánicos, es decir superiores jerárquicos, pero sí lo tienen en un sentido funcional.

Al respecto señaló:

*“(…)*

*2. Como superiores funcionales:*

*Ni en la ley ni en las gacetas del congreso y las actas de la Comisión Redactora del CPACA se encuentra la definición de superior funcional a efectos de la competencia para decidir la revocatoria directa. Sin embargo, el doctor Enrique Arboleda Perdomo, quien fue miembro de la citada Comisión explica:*

*“La ley determina que el superior puede ser el administrativo, para englobar todo tipo de jerarquía, o el funcional, englobando con este término aquellos organismos que no pertenecen a la misma entidad que profirió el acto, pero que tienen como función la de definir el recurso de apelación contra ciertas decisiones de otras autoridades. A manera de ejemplo se puede citar la competencia de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios para desatar los recursos contra los actos que resuelven los reclamos contra las empresas por ella vigiladas”.<sup>20</sup>*

*Esta Sala también ha dicho que en ocasiones existe una superioridad que se deriva de una competencia de grado para conocer de recursos de apelación contra decisiones adoptadas por sujetos que no son funcionarios. Es el caso de los curadores urbanos que no tienen superiores en términos estructurales u orgánicos, pero sí lo tienen en un sentido funcional.<sup>21</sup>*

*(…)”*



Lo anterior es necesario que sea correlacionando al tenor de lo establecido por el artículo 2.2.6.6.3.10 y el artículo artículo 2.2.6.6.3.12 del Decreto 1077 del 2015

*“ARTÍCULO 2.2.6.6.3.10 Designación. La designación de los curadores urbanos se notificará personalmente a quien resulte elegible por parte del alcalde municipal o distrital, o su delegado, para que aquel manifieste por escrito, dentro del término de treinta días calendario, la aceptación de la designación como curador urbano.” Decreto 1077 del 2015.*

*“ARTÍCULO 2.2.6.6.3.12 Posesión del curador urbano. Quien resulte designado como curador urbano deberá posesionarse ante el alcalde municipal o distrital dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la aceptación de la designación. Decreto 1077 del 2015.*

*El alcalde municipal o distrital ante el cual se cumplió la posesión del curador urbano, deberá enviar copia del acto de designación y del decreto de posesión correspondiente al Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de posesión del curador urbano.*

**PARÁGRAFO.** *Además de lo señalado en el artículo 15 de la Ley 190 de 1995, quien fuere designado como curador deberá, al momento de su posesión, presentar certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación; antecedentes judiciales; certificado vigente de Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República, y certificado vigente del Consejo Profesional respectivo sobre la vigencia de la matrícula y que no se encuentra sancionado.”*

En consecuencia, esta entidad carece de competencia para expedir certificaciones laborales a los curadores urbanos, toda vez que como se dijo, esta entidad no es superior jerárquico, ni funcional de los curadores urbanos, razón por la cual se le sugiere que solicite a la alcaldía la certificación de su designación y posesión en el cargo y de forma complementaria le expida copia del decreto de designación y del acta de posesión en el cargo.

### Inscripción de ampliación de área de un predio en el registro inmobiliario

SNR2023ER027773

Fecha: 2 de marzo de 2023

Resumen petición ciudadana:

¿Cómo se procede para que una ampliación del área construida de una vivienda quede en el certificado de libertad y tradición? Se tiene la licencia de construcción de la curaduría.

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

Al respecto se informa al peticionario que el Decreto 960 de 1970, actual Estatuto de Notariado y Registro, establece:

**“ARTÍCULO 12.** Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad.

**ARTÍCULO 13.** La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.

**ARTÍCULO 14.** La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados.

**ARTÍCULO 15.** Cuando el Notario redacte el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones, para que queden fielmente expresados en el instrumento; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere, y al extender el instrumento velará porque contenga los elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo en lenguaje sencillo, jurídico y preciso.”

De las normas citadas se concluye que debe dirigirse a la Notaría de su preferencia en la ciudad y otorgar una escritura pública de Declaración de Construcción, en la que indique el área que es objeto de ampliación de la construcción existente y su descripción, conforme a la información que figura en la licencia que manifiesta tener en su poder. En la citada escritura deberá protocolizar la licencia de construcción.

### [Procedimiento de incorporación y/o actualización de identificadores catastrales en los folios de matrícula inmobiliaria](#)

[SNR2023ER016940](#)

Fecha: 10 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

Ciudadano requiere la Resolución 09089 de 2023, por la cual se establece el procedimiento de incorporación y/o actualización de identificadores catastrales (chip, referencia catastral, código del sector y/o nomenclatura) en los folios de matrícula inmobiliaria.

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

En atención a la petición, donde un ciudadano solicita “una copia de la Resolución número 09089 del 29 de octubre de 2020 ... se procede a informarle que, la Superintendencia de Notariado y Registro, expidió la Resolución No. 09089 del 29 de octubre de 2020, por medio de la cual se establece el procedimiento de incorporación y/o actualización de identificadores catastrales (chip, referencia catastral, código del sector y/o nomenclatura) en los folios de matrícula inmobiliaria.

En este sentido, se establecen dos vías a través de las cuales, es posible efectuar estas incorporaciones y/o actualizaciones en los folios de matrícula inmobiliaria, la primera de ella es a través del procedimiento masivo, producto del proceso de interrelación que se surte entre la SNR y los gestores catastrales, y la segunda, a través de un procedimiento puntual, el cual consiste en la radicación por parte del interesado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, del acto expedido por el gestor catastral o autoridad municipal correspondiente, por medio del cual se certifique la incorporación y/o actualización de los identificadores catastrales sobre el respectivo predio.

De igual forma, se adjunta una copia de la Resolución No. 09089 del 29 de octubre de 2020, la cual también podrá ser consultada en el siguiente link de la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro:

<https://servicios.supernotariado.gov.co/files/resoluciones/res-8703-20201029132713.pdf>

### Publicación de licencias urbanísticas en la página web

SNR2023ER014951

Fecha: 7 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

Un ciudadano ha llamado la atención a una curaduría porque se hizo la publicación de su licencia en la página web. Considera que este acto tiene información sensible sobre su predio y su privacidad.

El usuario manifiesta su molestia porque lo han llamado para ofrecerle servicios y materiales de construcción y su interlocutor le informó que había obtenido sus datos en la licencia de construcción publicada en la página web de la Curaduría. En la licencia que se publica se encuentra información como el teléfono de contacto, datos personales y datos generales del predio, entendidos como datos sensibles del solicitante y que de acuerdo con la Corte Constitucional se encuentran en el marco de habeas data, el derecho que otorga la facultad al titular de datos personales de exigir de las administradoras de esos datos el acceso, inclusión, exclusión,

corrección, adición, actualización y certificación de los datos, así como la limitación en las posibilidades de su divulgación, publicación o cesión, de conformidad con los principios que regulan el proceso de administración de datos personales.

Asimismo, ha señalado que este derecho tiene una naturaleza autónoma que lo diferencia de otras garantías con las que está en permanente relación, como los derechos a la intimidad y a la información. En las licencias que se expiden, el solicitante cuando firma el formulario único de radicación, autoriza que se le notifique a través del correo electrónico las comunicaciones derivadas del trámite, pero no autoriza la publicación de la información que entrega al particular con la función pública de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas. Teniendo en cuenta lo anterior, le solicito con el acostumbrado respeto, que se me informe cual es la postura de la superintendencia y el marco legal en la que se ampara, frente a la publicación de las licencias urbanísticas, en la página web de las Curadurías Urbanas, en consideración al habeas data y la protección de datos personales del solicitante, los profesionales que intervienen y el predio.

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

Al respecto informa la entidad que la licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios, es imperativo precisar que la licencia urbanística es un documento público; el Código General del Proceso en el inciso segundo del artículo 243 define el documento público de la siguiente forma:

*“Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública.”* Artículo 243 Ley 1564 de 2012.

Es imperativo precisar que el acto administrativo por medio del cual se expide una licencia urbanística debe contener por lo menos:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3. Contenido de la licencia.** La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

**1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.**

**2. Tipo de licencia y modalidad.**

**3. Vigencia.**

**4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador, parcelador y/o del constructor responsable.**

**5. Datos del predio:**

**5.1 Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte.**

**5.2 Dirección o ubicación del predio con plano de localización.**

**6. Las licencias de construcción deberán contener la descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción. En el caso de licencias de urbanización y parcelación estas deberán incluir cómo mínimo los usos permitidos, los índices de ocupación y de construcción, los cuadros de áreas de la totalidad del proyecto y sus etapas, así como las normas urbanísticas de edificabilidad con las cuáles se desarrollarán las futuras construcciones y las obligaciones de cesiones públicas para espacio público, equipamiento o vías.**

**7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.**

**8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.**

**9. Señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales.**

**10. Señalar, para los proyectos de vivienda nueva que requirieron revisión independiente de diseños estructurales, la obligación de obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación.**

**11. Indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.**

**12. Las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos por el titular, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar, que resulten de su participación en un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo reglamenten o complementen.**

(...)” Decreto 1077 de 2015

En los datos contemplados en la norma anteriormente citada no figura información sensible como la dirección personal de titular, lugar de residencia o número telefónico de contacto; es menester señalar que, por regla general, en Colombia, según el Artículo 74 de la Constitución Política, todas las personas tienen derecho a acceder a los documentos públicos salvo los casos que establezca la ley; y son específicamente esos casos, sobre los que recae la reserva legal.

Sobre el particular la Corte Constitucional en sentencia T-487-17 estableció:

*“La información pública, calificada como tal según los mandatos de la ley o de la Constitución, puede ser obtenida y ofrecida sin reserva alguna y sin importar si la misma sea información general, privada o personal. Por vía de ejemplo, pueden contarse los actos normativos de carácter general, los documentos públicos en los términos del artículo 74 de la Constitución, y las providencias judiciales debidamente ejecutoriadas; igualmente serán públicos, los datos sobre el estado civil de las personas o sobre la conformación de la familia. Información que puede solicitarse por cualquier persona de manera directa y sin el deber de satisfacer requisito alguno.*

*En segundo término, se encuentra la información semiprivada, siendo aquella que por versar sobre información personal o impersonal y no estar comprendida por la regla general anterior, presenta para su acceso y conocimiento un grado mínimo de limitación, de tal forma que la misma sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad administrativa en el cumplimiento de sus funciones o en el marco de los principios de la administración de datos personales. Es el caso de los datos relativos a las relaciones con las entidades de la seguridad social o de los datos relativos al comportamiento financiero de las personas.*

*Luego se tiene la información privada, aquella que por versar sobre información personal o no, y que, por encontrarse en un ámbito privado, sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad judicial en el cumplimiento de sus funciones. Es el caso de los libros de los comerciantes, de los documentos privados, de las historias clínicas o de la información extraída a partir de la inspección del domicilio.*

*Finalmente se encuentra la información reservada, que por versar igualmente sobre información personal y sobre todo por su estrecha relación con los derechos fundamentales del titular - dignidad, intimidad y libertad- se encuentra reservada a su órbita exclusiva y no puede siquiera ser obtenida ni ofrecida por autoridad judicial en el cumplimiento de sus funciones. Cabría mencionar aquí la información genética, y los llamados "datos sensibles" o relacionados con la ideología, la inclinación sexual, los hábitos de la persona, etc.”*

Dando alcance a lo señalado por la H. Corte Constitucional en la sentencia anteriormente citada, se entiende que los datos relativos a las relaciones con las entidades de la seguridad social o de los datos relativos al comportamiento financiero de las personas, los libros de los comerciantes, de los documentos

privados, de las historias clínicas o de la información extraída a partir de la inspección del domicilio, la información genética, y los llamados "datos sensibles" o relacionados con la ideología, la inclinación sexual, los hábitos de la persona, etc. Es información que sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad administrativa en el cumplimiento de sus funciones o en el marco de los principios de la administración de datos personales.

Lo anterior es necesario que sea correlacionando al tenor de lo establecido por el Artículo 5° de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 *“Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales”*.

*“Artículo 5°. Datos sensibles. Para los propósitos de la presente ley, se entiende por datos sensibles aquellos que afectan la intimidad del Titular o cuyo uso indebido puede generar su discriminación, tales como aquellos que revelen el origen racial o étnico, la orientación política, las convicciones religiosas o filosóficas, la pertenencia a sindicatos, organizaciones sociales, de derechos humanos o que promueva intereses de cualquier partido político o que garanticen los derechos y garantías de partidos políticos de oposición así como los datos relativos a la salud, a la vida sexual y los datos biométricos.” Ley 1581 de 2012*

Finalmente se recalca la obligación que le asiste al curador urbano de incluir dentro del módulo del Repositorio del Sistema integrado de Servicios y Gestión – SISG adoptado mediante la Resolución No. 8103 del 12 de julio de 2018, la información relacionada con las licencias urbanísticas y los actos de reconocimiento de edificaciones, además de las publicaciones en un link de fácil acceso en la página web de cada curaduría de los demás actos administrativos de carácter particular que afecten a terceros; *en la página web de cada curaduría se debe publicar de forma exclusiva la información que no sea objeto de publicación en el Repositorio de licencias urbanísticas*; las licencias urbanísticas y los actos de reconocimiento de edificaciones solo deberán ser publicadas en el Repositorio destinado para tales fines.

### [Subsanación de error en licencia de construcción](#)

[SNR2023ER018599](#)

Fecha: 14 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

Se suscribió escritura para incorporar una construcción que contaba con licencia, pero no fue registrada por la respectiva oficina de registro por un error de 2 metros cuadrados, en área del lote, en la resolución de la licencia expedida por el municipio.

Se consulta lo siguiente:

1. ¿Cómo subsanar el error que causa el no registro inmobiliario, por la respectiva oficina de registro?

2. ¿Existe alguna limitación en el tiempo para la corrección?
3. ¿Habría o no que pagar los derechos de beneficencia y registro ya incurridos?

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

Al respecto la dependencia consultada indica que la Ley 1796 de 2016, atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la función que prestan los curadores, así como la aplicación del Régimen Disciplinario Especial a los mismos.

El artículo 20 de la citada ley, fijó como funciones, las siguientes:

*“Artículo 20. Funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro. Además de las funciones previstas en la ley, serán atribuciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en relación con los curadores urbanos las siguientes:*

- 1. Fijar las directrices del concurso para la designación de curadores urbanos, en cuanto a, entre otros, la forma de acreditar los requisitos, la fecha y lugar de realización del concurso y el cronograma respectivo.*
- 2. Tramitar y hacer seguimiento a las peticiones, quejas y reclamos que formulen los usuarios en relación con el servicio de los curadores urbanos.*
- 3. En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las entidades de control, adelantar los procesos disciplinarios a los curadores urbanos, a través de la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos, según lo dispuesto en la presente ley.*
- 4. Imponer sanciones a los curadores urbanos, sin perjuicio del poder preferente de la Procuraduría General de la Nación en asuntos disciplinarios. En primera instancia por la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos y en segunda instancia por el Superintendente de Notariado y Registro.*
- 5. Realizar visitas generales y/o especiales a los curadores urbanos, en materia de vigilancia preventiva.*
- 6. Ordenar medidas necesarias para subsanar o prevenir irregularidades o situaciones anormales.*
- 7. Solicitar información y realizar visitas de inspección”*

En el marco de esas funciones se da respuesta a sus interrogantes:

Pregunta No. 1. *¿Cómo subsanar el error que causa el no registro inmobiliario, por la respectiva oficina de registro?*

Respuesta: Es necesario corregir el error del área toda vez que el área del predio en la licencia de construcción debe coincidir con el área que figura en registro, entre



otras cosas porque es un documento que le debieron exigir al momento de la solicitud la licencia para que se verificara esa información y no se expidiera una licencia con información distinta a la de los documentos soportes que se allegaron por parte del interesado.

Para subsanar la situación jurídica, que menciona, deberá hacer corregir la licencia en el sentido de incluir el área que figura en el folio de matrícula del predio, con el fin de evitar que su documento le sea devuelto sin registrar.

Posteriormente, deberá otorgar una escritura pública de aclaración de la licencia en la que protocolice la licencia corregida. Este acto de corrección se considera un acto sin cuantía, razón por la que deberá pagar el valor correspondiente a un acto sin cuantía en la notaría, en la secretaría de hacienda y en la oficina de registro de instrumentos públicos.

- *Pregunta No. 2. ¿Existe alguna limitación en el tiempo para la corrección?*

*Respuesta:* No, pero es importante que la realice cuanto antes, toda vez que después de dos meses de otorgada la escritura, sin que se haya registrado, deberá pagar intereses por mes o fracción de mes por concepto de impuesto de registro o beneficencia, hasta la fecha en la que la radique nuevamente para su registro.

Igualmente, se le informa que para la nueva radicación debe radicar, tanto la escritura que contiene la aclaración y la que es objeto de aclaración.

*Pregunta No. 3. ¿Habría o no que pagar los derechos de beneficencia y registro ya incurridos?*

*Respuesta:* Para realizar y cumplir con la inscripción ante las oficinas de registro de instrumentos públicos, todo acto o negocio jurídico que refiera a bienes raíces, debe cumplir con el pago de impuestos de registro, en este caso particular, si transcurren más de dos meses, sin que el documento se radique nuevamente para su inscripción, deberá pagar intereses por mes o fracción de mes por concepto de impuesto de registro o beneficencia, hasta la fecha en la que la radique nuevamente para su registro.

En relación con la escritura de aclaración debe pagar impuesto y derechos de registro, correspondientes a un acto sin cuantía.

Adicionalmente, se informa al peticionario el derecho de presentar ante esta entidad, queja disciplinaria contra el curador urbano que expidió la licencia con la inconsistencia que menciona en su oficio. Es menester informar que la queja deberá contener por lo menos los nombres y apellidos complementos del quejoso, datos de notificación, número de radicación del proyecto, la relación clara y detallada de los presuntos hechos irregulares y las pruebas que puedan servir de sustento a la queja presentada, ya que no se dará trámite a las quejas que sean manifiestamente temerarias o se refiera a hechos irrelevantes o de imposible ocurrencia o sean presentados de manera incorrecta o difusa, por lo tanto, le solicitamos aclarar y radicar nuevamente su queja.

Es necesario resaltar que los anexos deben ir en formato PDF, de lo contrario no será posible visualizar dichos documentos; en caso de que el ciudadano no pueda adjuntar los archivos por medio de la plataforma, se le exhorta a radicar directamente enviando la queja completa con los archivos en PDF al correo [correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co). Una vez recibida su queja, se analizará el caso en concreto y se dará inicio a los procedimientos a que hubiese lugar.

### Requisitos de licencia de construcción en proyectos que se encuentran en planos

SNR2023ER021089

Fecha: 17 de febrero de 2023

Resumen petición ciudadana:

Una ciudadana solicita la intervención de la entidad para conocer el motivo por el cual le permitieron a una constructora de Cali vender apartamentos en un conjunto residencial, los cuales se tardaron más de 4 años en entregarlos solo con el contador de gas y a la fecha, 4 años después de recibido el inmueble y más de 8 años después de haber vendido el proyecto, aún sus propietarios no cuentan con los contadores de agua y energía.

Pregunta cómo es posible que le den licencia de construcción y los permisos para vender un proyecto de más de 10 torres de 10 y 11 pisos cada una, sin garantizar la instalación de los contadores a cada apartamento.

Da a conocer que actualmente, hay una deuda de más de 200 millones con las empresas de servicios públicos que inició antes de firmar las promesas de compraventa de los apartamentos y la amenaza de la constructora; con mensajes de texto, cartas físicas y correos electrónicos; es que nos van a suspender el servicio de agua y energía si no los compradores no pagan los valores que ellos autoritariamente están cobrando por apartamento.

Adicionalmente, manifiesta que no reciben los recibos del impuesto predial porque no aparecen como dueños de los apartamentos, en la oficina de registro de instrumentos públicos, y sólo les llega el recibo del predial correspondiente al parqueadero.

Respuesta: Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de la Propiedad – Curadurías

Al respecto la entidad informa que la Ley 1796 de 2016, atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la función que prestan los curadores, así como la aplicación del Régimen Disciplinario Especial a los mismos.

El artículo 20 de la citada ley, fija como funciones, las siguientes:

*“Artículo 20. Funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro. Además de las funciones previstas en la ley, serán atribuciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en relación con los curadores urbanos las siguientes:*

- 1. Fijar las directrices del concurso para la designación de curadores urbanos, en cuanto a, entre otros, la forma de acreditar los requisitos, la fecha y lugar de realización del concurso y el cronograma respectivo.*
- 2. Tramitar y hacer seguimiento a las peticiones, quejas y reclamos que formulen los usuarios en relación con el servicio de los curadores urbanos.*
- 3. En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las entidades de control, adelantar los procesos disciplinarios a los curadores urbanos, a través de la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos, según lo dispuesto en la presente ley.*
- 4. Imponer sanciones a los curadores urbanos, sin perjuicio del poder preferente de la Procuraduría General de la Nación en asuntos disciplinarios. En primera instancia por la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos y en segunda instancia por el Superintendente de Notariado y Registro.*
- 5. Realizar visitas generales y/o especiales a los curadores urbanos, en materia de vigilancia preventiva.*
- 6. Ordenar medidas necesarias para subsanar o prevenir irregularidades o situaciones anormales.*
- 7. Solicitar información y realizar visitas de inspección”*

En el marco de las funciones anteriormente señaladas nos permitimos precisar lo siguiente:

En primer lugar es imperativo señalar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 *la licencia urbanística es un requisito previo para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales.*

Teniendo en cuenta que la licencia urbanística es un requisito previo a las obras de construcción resulta equivocado predicar que la instalación de las redes de servicios públicos es requisito para la expedición de esta, en el entendido de que al momento de la solicitud de la licencia de construcción en modalidad de obra nueva aún no existe materialmente la edificación; distinto el caso de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, la cual es un requisito adicional para la licencia de urbanización, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, la norma en cita es del siguiente tenor:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.8. Documentos adicionales para la licencia de urbanización. Modificado por el Decreto 2218 de 2015**

1. Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

a. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cuál servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.

b. Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quién es el responsable del diseño.

c. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

(...)”

En este sentido se exhorta a la peticionaria a dirigir su queja a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, toda vez que esta es la encargada de vigilar, inspeccionar y controlar el cumplimiento de la debida prestación de los servicios públicos domiciliarios y la protección de los usuarios; sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar derivadas del negocio jurídico.

De otra parte y en relación a lo expuesto en el escrito respecto al impuesto predial, se le informa que en principio la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debió asignar matrículas inmobiliarias para cada unidad inmobiliaria, y debió informarle a las Oficinas de Catastro para que asignara la correspondiente cédula catastral, y a su vez Catastro debió remitir la información al Departamento Administrativo de Hacienda de la Alcaldía de Cali con el fin de que este efectuara el cobro del impuesto predial de cada nueva unidad inmobiliaria.

Adicionalmente, indica la Superintendencia a la ciudadana que le asiste el derecho de presentar ante esta Entidad, queja disciplinaria cuando considere irregular la actuación de los curadores urbanos en el desarrollo de sus funciones. Es menester informar que la queja deberá contener por lo menos los nombres y apellidos complementos del quejoso, datos de notificación, número de radicación del proyecto, la relación clara y detallada de los presuntos hechos irregulares y las pruebas que puedan servir de sustento a la queja presentada, ya que no se dará trámite a las quejas que sean manifiestamente temerarias o se refiera a hechos irrelevantes o de imposible ocurrencia o sean presentados de manera incorrecta o difusa, por lo tanto, le solicitamos aclarar y radicar nuevamente su queja.

Es necesario resaltar que los anexos deben ir en formato PDF, de lo contrario no será posible visualizar dichos documentos; en caso de no poder adjuntar los archivos por medio de la plataforma, se le exhorta a radicar directamente enviando la queja completa con los archivos en PDF al correo [correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co) una vez recibida su queja, se analizará el caso en concreto y se dará inicio a los procedimientos a que hubiese lugar.

Selección de Material:

Julia Beatriz Gutiérrez Rodríguez

Profesional Especializada Oficina de Atención al Ciudadano

Revisó:

Jesús Manuel Rojas Rangel

Jefe de la Oficina de Atención al Ciudadano

Aprobó:

Jairo Felipe Clavijo Ospina

Superintendente delegado para la Protección, Formalización y Restitución de la Propiedad.