



► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

La Superintendencia de Notariado y Registro impartió instrucciones sobre el procedimiento para la validación de licencias urbanísticas en actos sujetos a registro que afecten unidades inmobiliarias. Instrucción Administrativa No. 07 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.



Foto: Cirtec Ingeniería

La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Instrucción Administrativa No. 07 de 2018, dirigida a los curadores urbanos, notarios y registradores de instrumentos públicos del país, en relación con el procedimiento para la validación de licencias urbanísticas en actos sujetos a registro que afecten unidades inmobiliarias; teniendo en cuenta que en algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se están radicando escrituras para la realización de mutaciones de unidades inmobiliarias, con licencias que no han sido expedidas por las autoridades competentes.

>>

CONTENIDO

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

La Superintendencia de Notariado y Registro impartió instrucciones sobre el procedimiento para la validación de licencias urbanísticas en actos sujetos a registro que afecten unidades inmobiliarias. Instrucción Administrativa No. 07 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 1

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente explicó que los convenios celebrados en cumplimiento de una autorización administrativa otorgada en el marco de la distribución equitativa de cargas y beneficios contenida en el POT no están prohibidos por la Ley de Garantías. Concepto 4201713000005684 de 2018. Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente-

Pag. 3

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio resaltó que las cifras de vivienda y acceso a agua potable dan cuenta de la disminución de los índices de pobreza dimensional. Comunicado de Prensa. 22 de marzo de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 4





<<

Así las cosas, la Superintendencia señaló que esta instrucción procedería para los siguientes actos:

1. Licencia de construcción: en las modalidades de obra nueva, ampliación y modificación.
2. Licencia de subdivisión y sus modalidades (subdivisión urbana, rural y reloteo).
3. Licencia de urbanización y sus modalidades (desarrollo, reurbanización y 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.

Ahora bien, el procedimiento fue establecido de manera específica para cada entidad, así:

✓ **Curadurías Urbanas**

Los curadores urbanos deberán publicar en su página web un link con la información de todas las licencias expedidas y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes, con el propósito de generar un repositorio para consulta por parte de las autoridades administrativas y los entes de control. Este link deberá ser habilitado en un término máximo de 10 días hábiles a partir de la vigencia de esta instrucción, para cargar los actos administrativos una vez se encuentren en firme.

Así mismo, contarán con 30 días hábiles para publicar los actos descritos expedidos desde el 13 de julio de 2017, fecha en la que la Superintendencia asumió las competencias asignadas por la Ley 1796 de 2016 *"Por la cual se Establecen Medidas Enfocadas a la Protección del Comprador de Vivienda, el Incremento de la Seguridad de las Edificaciones y el Fortalecimiento de la Función Pública que Ejercen los Curadores Urbanos, se Asignan unas Funciones a la Superintendencia de Notariado Y Registro y se Dictan Otras Disposiciones"*.

✓ **Notarias**

Cuando se solicite el otorgamiento de uno de los actos que debe surtir previamente el trámite de licenciamiento urbano o actos de reconocimiento de edificación existente, los notarios deberán verificar su autenticidad consultando el link de la Curaduría Urbana; y una vez realizada esta, los notarios dejarán constancia de la validación del documento en la escritura otorgada.

Cuando se evidencie alguna inconsistencia en la verificación, los notarios suspenderán el trámite, dejando los documentos bajo su custodia para proceder a instaurar la denuncia penal a que haya lugar por posible falsedad en documento público ante la autoridad competente, con copia a la Superintendencia de Notariado y Registro para efectos de coadyuvancia.

✓ **Registradores de Instrumentos Públicos**

Una vez radicada la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el respectivo registrador deberá verificar la autenticidad de las licencias o actos de reconocimiento de edificaciones existentes, a través del link de la correspondiente Curaduría Urbana.

Si realizada la verificación se encuentra que los documentos son coincidentes, se hará la inscripción del instrumento público. Sin embargo, cuando los documentos no coincidan, o el documento no haya sido expedido por el Curador que lo suscribe, el registrador de Instrumentos Públicos inadmitirá la solicitud, argumentando que la licencia urbanística no fue expedida por la autoridad competente o presenta diferencias.

>>



<<

Sobre lo anterior, el registrador instaurará la respectiva denuncia por presunta falsedad en documento público ante la autoridad competente, con copia a la Superintendencia de Notariado y Registro para efectos de coadyuvancia; y una vez emitida la nota devolutiva, los documentos radicados con la solicitud permanecerán en custodia del Registrador.

De esta manera, la Superintendencia se permite recordar que los actos que impliquen mutaciones en los predios requieren licencia urbanística para su autorización por parte del Notario y posterior inscripción en registro, por lo que los actos que deben cumplir con este requisito, entre otros, son:

DENOMINACIÓN DEL ACTO	CÓDIGO DE REGISTRO
Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal	0317
Reforma AL Reglamento de Propiedad Horizontal	0331
Adjudicación o liquidación de Comunidad	110
Compraventa parcial	0126
División material	0918
Loteo	0920
Reloteo	0924

► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente- explicó que los convenios celebrados en cumplimiento de una autorización administrativa otorgada en el marco de la distribución equitativa de cargas y beneficios contenida en el POT no están prohibidos por la Ley de Garantías. Concepto 4201713000005684 de 2018. Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente-

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente- da respuesta a la consulta elevada por un ciudadano, en la que pregunta si la prohibición para celebrar contrataciones directas establecida en el artículo 33 de la Ley 996 de 2005, es aplicable a los convenios que se celebren con particulares titulares de instrumentos de planeamiento, tendientes a cumplir obligaciones urbanísticas.

Así las cosas, señaló que esta clase de convenios no están limitados por la aplicación de la Ley de Garantías, en tanto surgen por mandato legal y no del libre acuerdo de voluntades entre las partes para su suscripción. En ese sentido, explicó que, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 996 de 2005, lo que se prohíbe durante los cuatro (4)



Foto: Universidad ECCI

>>



<<

meses anteriores a la elección presidencial y hasta la realización de la elección en la segunda vuelta es la contratación directa por parte del Estado.

Ahora bien, teniendo en cuenta que los Convenios de Cooperación para la intervención de Infraestructura Vial y Espacio Público a cargo de Terceros, establecen las condiciones para que los Promotores cumplan sus obligaciones urbanísticas, no hacen parte del Sistema de Compra Pública, en tanto el Estado no realiza adquisición de bienes o servicios y tampoco implica erogación de recursos públicos. De manera que, por ser derivados de los instrumentos de planeamiento ya adoptados por actos administrativos, estos convenios sólo podrán celebrarse con los titulares de tales instrumentos para que los promotores cuenten con el acompañamiento técnico de la Entidad Estatal en el desarrollo de las actividades e intervenciones a la infraestructura vial y al espacio público que hayan sido autorizadas.

Finalmente, concluyó que la celebración de estos convenios, en cumplimiento de una autorización administrativa otorgada en el marco de la distribución equitativa de cargas y beneficios contenida en el POT, no cumple con el propósito de la Ley de Garantías, la cual propende por la igualdad de los candidatos y busca evitar que por medio de la contratación se altere la voluntad popular.

► SABIAS QUÉ...

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio resaltó que las cifras de vivienda y acceso a agua potable dan cuenta de la disminución de los índices de pobreza dimensional. Comunicado de Prensa. 22 de marzo de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la presentación de los resultados de la pobreza en Colombia, informó que 1.750.000 colombianos cuentan con casa propia, más de 6,3 millones tienen acceso a agua potable y 7 millones más al servicio de alcantarillado. Resaltó que a través de la vivienda y el agua potable es posible salir de la pobreza multidimensional.

De acuerdo con cifras del DANE, 5,4 millones de colombianos salieron de la pobreza y parte de esos resultados obedecen a la gestión de la Cartera de Vivienda en llevar soluciones habitacionales, acueducto y alcantarillado a los colombianos de menos recursos.



Foto: Pobreza

A 2017, la meta de 1.700.000 viviendas iniciadas ya había sido superada, y 150 mil casas gratuitas habían sido entregadas. Cifra que se prevé que aumentará al finalizar este mandato presidencial, pasando a 1 millón 750 mil viviendas iniciadas y 250 mil casas gratis entregadas. Asimismo, destacó que la paz se ha consolidado a través de las 272.000 viviendas gratuitas.

En materia de conexiones intradomiciliarias, el ministro Sánchez Ortega reportó que 32.161 familias de estratos 1 y 2 en 23 municipios del país recibieron redes internas de acueducto y alcantarillado, y la instalación de equipos hidrosanitarios.

>>



<<

De otra parte, se crearon 3.300.000 empleos directos, y 14% del empleo formal del país ha sido generado por esta Cartera, y en 2017, se lograron 206.910 empleos directos e indirectos en la ejecución de obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado y aseo. Durante este mandato presidencial, el Ministerio de Vivienda ha destinado 7,3 billones de pesos para que más colombianos puedan tener su casa propia

Finalizó destacando que, en Putumayo se construirán 1.209 viviendas de 63m²,3 habitaciones, dos baños y sala comedor.