REPÚBLICA DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO – SNR

ESTUDIOS PREVIOS

OBJETO: PRESTAR COLABORACIÓN ARMÓNICA ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA, BRINDANDO APOYO (HUMANO, TÉCNICO Y LOGÍSTICO), CON EL FIN DE OBTENER LA TITULACIÓN, SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA EN EL MUNICIPIO, IMPLEMENTANDO DE MANERA CONJUNTA LOS PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

DEPENDENCIA SOLICITANTE: SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS.

BOGOTÁ D.C, MARZO **DE 2025**

1. MARCO GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO – SNR

La Superintendencia de Notariado y Registro es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial, adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho.

La Superintendencia de Notariado y Registro ejerce la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 del 29 de Diciembre de 2014 modificado por el Decreto 1554 de 2022, por el cual se reestructura la Superintendencia de Notariado y Registro, se establece entre otras de sus funciones las de: ejercer la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. Asimismo, ejercer la inspección, vigilancia y control sobre el servicio público notarial en los términos establecidos en las normas vigentes, implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación de los servicios de notariado procurando su racionalización y modernización.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA SUPERINTENDENCIA PRETENDE SATISFACER CON EL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO

Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro la guarda de la fe pública y, a través de sus oficinas en todo el país, llevar el registro de la propiedad inmueble mediante la inscripción de los actos jurídicos que afecten el derecho de dominio a solicitud del ciudadano; recaudar el derecho de registro y expedir el correspondiente certificado de tradición y libertad de los bienes inmuebles sujetos a registro.

El artículo 113 de la Constitución Política de Colombia señala que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines.

Con fundamento en los principios constitucionales de la función administrativa las autoridades administrativas deben coordinar sus actividades para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado establecidos en la Constitución Política, en concordancia con el artículo 4 de la Ley 489 de 1998.

Aunado a lo anterior, el artículo 3 de la Ley 489 de 1998 señala que la función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia.

El artículo 4 de la Ley 489 de 1998 establece que la finalidad de la función administrativa es buscar la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política, por lo cual los organismos, entidades y personas encargadas, del ejercicio de funciones administrativas deben ejercerlas consultando el interés general.

De conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 489 de 1998: “Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar con el cumplimiento de las funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallan a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos”

El artículo 6 de la Ley 489 de 1998 dispone: “En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares”.

El artículo 27 del Decreto 2723 de 2014 modificado por el Decreto 1554 de 2022 artículo 8 reglamentó las funciones de la Superintendencia Delegada para Protección, Restitución y Formalización de Tierras, entre las que se encuentran*:* " 8. Adelantar las gestiones necesarias para asegurar la titulación masiva y la prestación de los servicios a través del Registro Móvil. 9. Diseñar, implementar y evaluar el programa de orientación e información a las víctimas del despojo acerca de los derechos, los medios y rutas judiciales y administrativas. 10. Fijar las políticas y adoptar los planes generales de protección, formalización y restitución jurídica de los inmuebles despojados y velar por su cabal cumplimiento por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. 13. Asistir al Superintendente, cuando así lo determine, en las gestiones y representaciones que ante organismos públicos y privados deban llevarse a cabo en materia de organización y funcionamiento del servicio de registro de instrumentos públicos referente a predios

rurales. 14. Interactuar con las entidades relacionadas con la protección de los derechos de la población desplazada por la violencia, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas y los demás relacionados con el tema. 15. Participar en los grupos de apoyo y comités técnicos que se conformen para el desarrollo y cumplimiento de los programas de formalización masiva de la propiedad y restitución de tierras rurales."

El programa de formalización está orientado a impulsar el saneamiento jurídico de la propiedad inmobiliaria urbana en eventos tales como la ocupación y la denominada falsa tradición, conforme a la Ley 2044 de 2020, el Decreto 523 de 2021 y demás normas que en adelante las derogue, modifique o sustituya.

A través de campañas de divulgación y sensibilización frente al tema de formalización de la propiedad, se realizan jornadas de registro móvil en comunidades donde el acceso a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos sea difícil, brindando asesoría y orientación jurídica a la población usuaria, para adelantar procesos viables de titulación y formalización de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 42, 43 y 44 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012.

Que la Ley 136 de 1994, define a los municipios como entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado Colombiano, con autonomía política, fiscal y administrativa dentro de los límites que señala la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

El municipio de Guadalajara de Buga es de segunda categoría, según la Ley 1551 de 2012, y está dentro del marco normativo para que se adelante la titulación, saneamiento y registro de títulos de bienes inmuebles de la zona urbana, o todos los actos que sean necesarios para que los ocupantes sean propietarios de derechos reales, de conformidad con la legislación vigente.

Actualmente existe en la zona urbana del municipio de Guadalajara de Buga un importante número de ocupantes de predios o bienes que no ostentan un título de dominio legítimo, y por ende se encuentran en la informalidad de la propiedad inmobiliaria.

Si bien es cierto la separación de poderes es la base para reconocer la independencia y autonomía de los órganos del Estado a fin de que cumplan con sus funciones, dicho principio debe ser interpretado con el

modelo trazado en el artículo 113 de la Constitución Política, según el cual los órganos del Estado deben colaborar armónicamente para la consecución de los fines Estatales.

De conformidad a lo mencionado se busca prestar colaboración armónica para lograr un objetivo común en atención a las funciones y deberes legales de las partes, el convenio interadministrativo resulta ser la opción más favorable estableciendo que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios señalados inicialmente.

Teniendo en cuenta lo anterior, y con el fin de lograr la formalización de predios que no han sido legalizados en su registro respectivo o de quienes son ocupantes que deseen perfeccionar su derecho de propiedad, se justifica la necesidad de suscribir un convenio interadministrativo en forma coordinada entre el municipio de Guadalajara de Buga, y la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.

3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONVENIO

3.1. OBJETO

El convenio tiene por objeto prestar colaboración armónica entre la Superintendencia de Notariado y Registro y el municipio de Guadalajara de Buga, brindando apoyo (humano, técnico y logístico), con el fin de obtener la titulación, saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria urbana en el municipio, implementando de manera conjunta los procedimientos jurídicos y administrativos establecidos en la normatividad vigente.

3.1.1. ALCANCE DEL OBJETO Y PROPÓSITOS

Este convenio busca erradicar las situaciones de ocupación irregular de la propiedad pública mediante los mecanismos jurídicos tendientes a obtener el reconocimiento de los derechos constitucionales de la propiedad y la vivienda digna a la población en condiciones de vulnerabilidad. Para tal fin tiene por propósitos los siguientes:

1. Identificar y caracterizar la situación jurídica de los bienes inmuebles en situación de ocupación irregular por parte de particulares, que carecen de título y que se encuentren en el municipio, o aquellos que estén a nombre del municipio de Guadalajara de Buga.
2. Implementar los procedimientos administrativos y jurídicos pertinentes para el saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria, mediante la regularización de las formas de ocupación de los bienes inmuebles.
3. Inscribir en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos todos los títulos expedidos y saneados que se produzcan en el marco del convenio.
4. Impulsar la consolidación de una cultura del registro en el municipio de Guadalajara de Buga, así como también a nivel nacional.

Clasificación del bien o servicio UNSPSC:

Código	Actividad	
80131701	Servicios para la restitución de títulos de propiedad	X
43232300	Software de consultas y gestión de datos	
43232309	Software de recuperación o búsqueda de información	
43232311	Software de manejo de base de datos orientada al objeto	
80131800	Servicios de administración inmobiliaria	

3.2. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN

Se tendrá como lugar de ejecución el municipio de Guadalajara de Buga, de acuerdo a la necesidad del servicio, y la duración del convenio será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintisiete (2027), contados desde la firma del presente documento, y la correspondiente aceptación electrónica de las partes, en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – Portal SECOP II www.colombiacompra.gov.co.

El plazo de ejecución se puede prorrogar por un término igual, si las partes de mutuo acuerdo lo manifiestan de manera escrita con un (1) mes de anterioridad al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintisiete (2027).

3.3. OBLIGACIONES COMUNES DE LAS PARTES

1. Elaborar un plan de trabajo que incluya las actividades que se deben adelantar por cada signatario, productos y resultados esperados.
2. Conformar un equipo de trabajo interdisciplinario e interinstitucional para adelantar las actividades que se definan en el plan de trabajo.
3. Colaborar armónicamente en pro de generar resultados oportunos dentro de la labor propuesta.
4. Propiciar encuentros que generen alternativas y estrategias de acción en pro de llevar a cabo la titulación y formalización de los inmuebles.
5. Administrar la información a que se tenga acceso de manera que se garantice su confidencialidad y su uso en estricto cumplimiento del objeto del convenio.

3.3.1. OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES INVOLUCRADAS

La Superintendencia de Notariado y Registro se compromete a:

1. Determinar los recursos físicos y tecnológicos que se requieran para la ejecución del convenio.
2. Socializar y capacitar al personal dispuesto por el municipio sobre el marco normativo que regula los procedimientos de titulación, saneamiento y formalización de la propiedad.
3. Definir y aportar los procedimientos metodológicos para la ejecución del plan de saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria.
4. Designar los profesionales que adelantarán los procedimientos de saneamiento y formalización de la propiedad, en correspondencia con el plan de trabajo.
5. Generar de manera oportuna la información que permita desarrollar el objeto del convenio y conjuntamente elaborar las estrategias de acción a implementar.
6. Las demás que se definan en el plan de trabajo derivadas del objeto del convenio y que sean afines con sus funciones y competencias legales.

Por otra parte, el municipio de Guadalajara de Buga se compromete a:

1. Suministrar de manera oportuna el listado de predios a titular.
2. Expedir los Certificados de Uso y Riesgo del suelo de los predios a titular.
3. Tramitar y obtener la autorización ante el Concejo Municipal para legalizar los predios a nombre del municipio y que se encuentren en situaciones de ocupación con viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en el Instrumento de Ordenamiento Territorial que corresponda.
4. Establecer según el Instrumento de Ordenamiento Territorial aprobado para la identificación y ubicación de predios baldíos urbanos ocupados para proceder a su legalización.
5. Designar un profesional que adelantará los procedimientos de saneamiento y formalización de la propiedad, en correspondencia con el plan de trabajo.
6. Proporcionar un espacio físico con el equipamiento necesario para adelantar las acciones del plan de saneamiento y formalización de la propiedad.
7. Generar de manera oportuna la información que permita desarrollar el objeto del convenio y conjuntamente elaborar las estrategias de acción a implementar.
8. Firmar los actos administrativos de declaración de propiedad y cesión a título gratuito.

Las demás que se definan en el plan de trabajo derivadas del objeto del convenio y que sean afines con sus funciones y competencias legales.

3.3.2. COORDINACIÓN

Para la ejecución del presente convenio, se conformará un **comité directivo,** encargado de la priorización y coordinación de las actividades que estará integrado por la Alcaldesa Municipal o su delegado y por el Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras o su delegado.

Dicho comité se reunirá cada seis (6) meses, y desarrollará las siguientes actividades:

1. Aprobar el plan de trabajo elaborado por el equipo interinstitucional e interdisciplinario que se conforme.
2. Priorizar, orientar y dar lineamientos al equipo interinstitucional e interdisciplinario en relación con las actividades que se deben ejecutar, situaciones particulares encontradas y facilitar la interlocución

efectiva entre las dependencias de las entidades involucradas en la ejecución del convenio, con el fin de que se cumpla su objeto de forma oportuna y eficaz.

3. Procurar que la información que se suministre por parte de las entidades en desarrollo del convenio sea oportuna y confiable, con el fin de que se puedan estructurar los elementos constitutivos de las acciones a que haya lugar.
4. Las demás relacionadas con el objeto del convenio.

3.3.3. SECRETARÍA TÉCNICA

El convenio contará con una secretaria técnica, la cual será rotativa por los períodos que acuerden las partes, y será ejercida por cada entidad participante, teniendo en cuenta la designación que se realice por acuerdo de las mismas, quien será responsable de ejercer la coordinación general para el normal funcionamiento y ejecución del convenio.

PARÁGRAFO: El municipio de Guadalajara de Buga ejercerá la secretaría técnica durante el primer periodo de implementación del convenio.

3.4. VALOR

La presente contratación no genera valor económico teniendo en cuenta que con la suscripción del Convenio Interadministrativo no se hará ejecución de recursos públicos para las entidades participantes. Los gastos que genere el desarrollo del convenio serán asumidos por cada una de las entidades con cargo a sus propios presupuestos.

3.5. GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un convenio interadministrativo de cooperación no se hará exigible la constitución de garantía alguna.

3.6. CESIÓN

Ninguna de las partes podrá ceder a persona o entidad alguna las obligaciones que se derivan del convenio.

3.7. RÉGIMEN LEGAL Y CONSTITUCIONAL

El convenio estará sometido en todas sus partes a la ley colombiana, y se rige por lo establecido en la Constitución Política, la Ley 489 de 1998, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se establece como modalidad de selección la contratación directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con lo preceptuado en el literal c, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

5. SUPERVISIÓN

La supervisión del convenio será ejercida de conformidad lo establecido en las leyes vigentes aplicables a la materia y en especial lo previsto en la Resolución No. 08045 del 30 de agosto de 2021 de esta Entidad, por medio de la cual se actualizó y adoptó el Manuel de Supervisión e Interventoría de la SNR. La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, ejercerá la supervisión del convenio a través de la Coordinadora del Grupo de Gestión Registral para el Saneamiento y Formalización de la Propiedad Inmobiliaria de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, o quien el Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras delegue por escrito para tal efecto

5.1. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR

1. Velar por la correcta y oportuna ejecución del contrato.

2. Presentar y allegar a la Dirección de Contratación mensualmente los informes de supervisión del contrato, así como actas y demás documentos que soporten la ejecución y seguimiento del contrato.

3. Informar por escrito cualquier situación que pueda afectar el cumplimiento del objeto, el plazo o el valor del contrato.

4. Informar con la debida anticipación cualquier modificación, aclaración, adición en tiempo o en valor que deba hacerse al presente contrato, así como estado de las obligaciones económicas y del término de ejecución.

5. Elaborar y suscribir las constancias sobre cumplimiento o recibo a satisfacción del servicio pactado, siempre que haya una correcta y oportuna ejecución del contrato.

6. Poner a disposición del Contratista los equipos, software, recursos tecnológicos y locativos de acuerdo con la disponibilidad de éstos, de manera que su uso no interfiera en el normal desarrollo de las actividades de la Superintendencia de Notariado y Registro y/o Oficina de Registro donde ejecute el contrato.

7. Verificar que el **CONTRATISTA** haya subido en la Plataforma Transaccional del SECOP II, todos los documentos requeridos para la legalización del contrato y los informes y soportes exigidos durante la ejecución del mismo.

8. Allegar a la Dirección de Contratación original del acta de inicio dentro de los tres (03) días siguientes a la notificación del acto administrativo de supervisión.

9. Las demás que, legal y administrativamente le competan, en especial, las previstas por la **Resolución No. 08045 del 30 de agosto de 2021**, por la cual se adoptó el Manual de Supervisión o Interventoría de los contratos de la Superintendencia de Notariado y Registro

6. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En mi calidad de responsable de la estructuración del estudio en el cual se analizó la conveniencia y oportunidad para realizar la presente contratación, con la suscripción de esta declaración, manifiesto que es perentoria la realización de este proceso y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación propuesta.

MARIA JOSE MUÑOZ GUZMAN
Superintendente Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Proyectó: Laura Tovar Matiz – Abogada Grupo Formalización – SDPRFT
Aprobó: Martha Lucía Restrepo Guerra - Coordinadora Grupo de Formalización – SDPRFT