



## Superintendencia de Notariado y Registro

Acacias, 06/05/2026

Doctor  
ALFONSO GARCIA MANASSE  
Superintendente Delegado para el Registro

Asunto: Respuesta Requerimiento  
PQRSDF No. DOCU SNR2026ER-044549-2 del 2026-02-20

Cordial saludo;

Conforme lo solicitado por Memorando SNR2026IE-012601-3 del 29/04/2026, me permito pronunciarme referente al registro de la Escritura Publica 11751 del 29/12/2025 de la Notaria de Acacias, en la cual uno de los otorgantes es el Municipio de Acacias, en los siguientes términos:

La escritura 11751 del 30/12/2025 de la Notaria de Acacias, contiene la acto de compraventa celebrado entre la sociedad ZAROCONSTRUC S.A.S en calidad de vendedora y el MUNICIPIO DE ACACIAS en calidad de comprador, referente al predio identificado con matricula inmobiliaria 232-51902.

El documento mencionado, ingresa por primera vez con turno de radicación 2026-232-6-2801 el 13/03/2026, y dentro del proceso de calificación se determina su inadmisión bajo los siguientes argumentos:

“EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CITADO SE ENCUENTRA INSCRITO OFICIO DE OFERTA DE COMPRA QUE DEJA EL BIEN FUERA DEL COMERCIO (ART. 13 DE LA LEY 9 DE 1989, ART. 4 DE LA LEY 1742 DE 2014 Y ART. 32 DE LA LEY 160 DE 1994)”.

El 25/03/2026, ingresa nuevamente el documento bajo el turno de radicación 2026-232-6-3073, en esta oportunidad el documento fue debidamente inscrito en la anotación 07 de la matricula inmobiliaria 232-51902, así:



## Superintendencia de Notariado y Registro

Anotación: N° 7 del Folio #232-51902



<input type="radio"/> Radicación	2026-232-6-3073	Del	25/3/2026
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 11751	Del	30/12/2025
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	ACACIAS
<input type="radio"/> Valor	17,271,250,776	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad	NOVIS		
<input type="radio"/> Comentario			

<input type="radio"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE ZAROCONSTRUC S.A.S. - NIT 900630076-7	<input type="checkbox"/> Participación
A MUNICIPIO DE ACACIAS ( META) - NIT 892001457-3	<input checked="" type="checkbox"/>

Es de aclarar que previo al registro del acto de compraventa, se publicito en el registro la Declaratoria de Utilidad Pública sobre el predio, a favor del Municipio de Acacias, en la cual por Decreto 61 del 12/08/2025, se determinó que el predio será destinado exclusivamente a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritario en el municipio de Acacias, (Anotación 04 de la M-I- 232-51902).

La compraventa por utilidad pública se entiende como la enajenación voluntaria que decreta la nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas, y asociaciones de municipios, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del estado y las sociedades de economía mixta, expresamente facultadas en sus estatutos, con la finalidad de destinar los bienes conforme lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

A su vez el artículo 14 de la referenciada ley, establece en el inciso 2 que, una vez otorgada la escritura pública de compraventa, la misma será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del bien, previa cancelación de las inscripciones de medidas realizadas conforme lo establecido en el artículo 13.

El análisis jurídico, examen y comprobación de las exigencias de ley para acceder al registro, de la escritura pública de compraventa que formalizo la enajenación voluntaria derivada de una declaratoria de utilidad pública, se surtió en el proceso de calificación y concluyo con la respectiva inscripción en la M:I-232-51902.



## Superintendencia de Notariado y Registro

Ahora bien, en lo que tiene que ver con la liquidación y pago de los derechos registrales, se precisa que para ello se tuvo en cuenta la RESOLUCION 2026-001726-6 del 29/01/2026 "Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones".

Frente a los criterios de exención o tarifas especiales, se atendió lo establecido en el literal g) del artículo 23 de la mencionada Resolución, que sobre el caso en concreto refiere:

Artículo 23. Actuaciones registrales exentas. No se causará derecho o valor alguno en los siguientes casos:

(.....)

g. Cuando en las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación intervengan exclusivamente las entidades estatales, a excepción de las Empresas Sociales del Estado (ESE), Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, y las Sociedades de Economía Mixta las cuales asumirán el pago de derechos a los valores a que haya lugar.

(....)

k. (...) Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjero, en los términos previstos en el presente literal, **o con algunas de las entidades estatales a que se refiere el parágrafo 2 de este artículo, aquellos pagaran los derechos de registro o valores a que haya lugar, sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente o valor establecido**". (Se resalta).

En consecuencia esta oficina de registro dio aplicación a la norma mencionada que estableció una exención o reducción de los costos registrales y verifíco pagos sobre una tarifa del 50% por concurrir un particular contratando con el municipio, garantizando de esta manera el adecuado cumplimiento del marco tarifario para el año 2026.

Por último se advierte que, según se evidencia de la matrícula inmobiliaria 232-51902, los intervinientes ZAROCONSTRUC S.A.S y MUNICIPIO DE ACACIAS, otorgaron escritura que aclara la escritura 11751 de 2025, en la cual se define los pagos de los gastos ocasionados con el otorgamiento de la escritura de compraventa, acto de aclaración debidamente registrado el 25/03/2026, en la anotación 8, así:



## Superintendencia de Notariado y Registro

Anotación: N° 8 del Folio #232-51902



<input type="radio"/> Radicación	2026-232-6-3074	Del	25/3/2026
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 357	Del	11/3/2026
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	ACACIAS
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	ACLARACION	Naturaleza Jurídica	0901
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	POR MEDIO DE LA PRESENTE SE ACLARA LA ESCRITURA PÚBLICA N.º 11.751 DE FECHA TREINTA (30) DE DICIEMBRE DE 2025, EN LO RELACIONADO CON LA CLÁUSULA SÉPTIMA, REFERENTE A LOS GASTOS OCASIONADOS CON EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.		
<input type="radio"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	MUNICIPIO DE ACACIAS ( META) - NIT 892001457-3	Participación	
DE	ZAROCONSTRUC S.A.S. - NIT 900630076-7		

Cordialmente;

ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ  
REGISTRADOR ACACIAS