



## Superintendencia de Notariado y Registro

No.

**SDC-400**

**Bogotá D.C. - Bogotá D.C. 16 de febrero de 2026**

**Señor**

**LEONARDO AGUIRRE GIRALDO**

Intendente

SECCIONAL DE INVESTIGACIÓN CRIMINAL DIRAN DIRECCIÓN DE  
ANTINARCOTICOS POLICÍA NACIONAL

AV. 30 DE AGOSTO No. 28 - 28

leonardo.aguirre@correo.policia.gov.co

Pereira Risaralda

**Asunto: RV: REGISTRADO: RESPUESTA 2026-420-001273-1 2026-01-30 10:40:01.23.**

Respetado Señor Aguirre:

En atención al escrito de la referencia se observa que, mediante oficio identificado con radicado 2026-420-001273-1 el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Social remitió a la Superintendencia de Notariado y Registro, el derecho de petición de la referencia, mediante el cual usted solicita (pantallazo adjunto):

De manera atenta y respetuosa Me permito solicitar su valiosa colaboración en el sentido se informe si parte del predio rural bajo ficha catastral número 66 00 100 9000 40022 predio matriz a nombre de Juan de Jesús Arango Quintero ubicado en la avenida alto erazo del municipio de Pereira Risaralda Risaralda, fue vendido al señor Luis Alberto londoño Vélez CC 10081196, y si dicho previo se encuentra en sucesión o cuenta con inconvenientes para su venta. Lo anterior teniendo en cuenta que es mi deseo comprarle el lote adjunto al documento racionado y de ser posible iniciar los trámites correspondientes para la escritura.

De antemano agradezco su valiosa colaboración y atención prestada a la presente solicitud.

Atentamente Leonardo Aguirre giraldo cédula 1055 916 214 de marquetalia caldas celular 304 655 5247 correo electrónico Leonardo.aguirre@correo.policia.gov.co  
Dirección avenida 30 agosto 2828 Pereira risaralda

Con ocasión de orientar lo solicitado, sea oportuno precisar que este despacho no emite conceptos jurídicos vinculantes u obligatorios, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta oficina y se profieren en desarrollo de las funciones y competencias legalmente asignadas por el ordenamiento jurídico vigente, así pues, atendiendo al caso expuesto y a las normas que regulan la materia nos permitiremos brindar la presente respuesta.



## Superintendencia de Notariado y Registro

Conviene a lo requerido señalar que el registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar en un folio de matrícula inmobiliaria los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro (y de los que dispongan su cancelación), en virtud de servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos y en este sentido, publicitar dichos actos con el objeto de poner al alcance de todos la situación actual de la propiedad inmueble, esto, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes matriculados, no afectar derechos de terceros y contar con la certeza requerida entre la información física y jurídica de los predios; en este contexto, la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR ostenta dentro de sus funciones garantizar la guarda de la fe pública en todo el territorio nacional, mediante la prestación del servicio público registral y la orientación, inspección, vigilancia y control del servicio público notarial, de conformidad con lo establecido en el Decreto N° 2723 de 2014 *“Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”*. Las funciones de la SNR fueron establecidas en el artículo 1 del citado decreto, en congruencia con el objetivo de orientación, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos– ORIP; además de lo anterior, la SNR cumple funciones por competencia jerárquica al asumir la segunda instancia, a través la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro, respecto de la revisión de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos. (Agotamiento de los Recursos).

Observándose que con la solicitud no se allegaron documentos soporte, este despacho, a través del profesional asignado requirió vía telefónica en fecha 10 de febrero de los corrientes los documentos que soportan la petición, a fin de poder emitir un pronunciamiento claro y preciso sobre el tema, así las cosas, se allegó el mismo día al estudio del caso:

- Plano Predial para la Formalización de la Propiedad Rural expedido por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Social identificado con No. ALTO ERAZO – 005 10081196 adiado 27 de diciembre de 2013 (pantallazo abajo relacionado). El documento señala que el predio se encuentra ubicado en el Departamento de Risaralda, Municipio de Pereira, Vereda Alto Erazo, e identifica datos correspondientes al predio matriz así: i) Propietario ARANGO QUINTERO JUAN DE JESUS, ii) Número Predial: 66001000900040022, iii) Matrícula Inmobiliaria: sin información, iv) Área Predial (m2): 646. A su vez, el documento relaciona unos datos de área solicitada así: i) Solicitante: LUIS ALBERTO LONDOÑO VÉLEZ, ii) Nombre del Predio: sin información, iii) Área Solicitada (m2): 2044, iv) Número de Identificación: 10081196, v) Destino: Agricultura.

Conforme las coordenadas observadas en el plano, se procedió a revisar la información georreferenciada del predio y se identificó el inmueble a nivel catastral con base en la información catastral actualizada.

Se aprecia una nota en la parte inferior del documento que establece que el plano es de carácter provisional y solo podrá ser utilizado para los procesos relacionados con el Programa de Formalización de la Propiedad Rural del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Social.





## Superintendencia de Notariado y Registro

LA SUBDIRECCION DE CATASTRO DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE certifica que: **JOSE RAMON ARANGO CORTES**, identificado(a) con Secuencial N° 1 Se encuentra inscrito en la base de datos catastral del AMCO, con los siguientes predios:

INFORMACIÓN FÍSICA			
Número Predial Nacional		Matrícula Inmobiliaria	
660010009000000040044000000000			
Departamento	Municipio	Dirección	
RISARALDA	PEREIRA	COLEGURRE	
Destino Económico		Área de Terreno	Área de Construcción
Agropecuario		10.000 m²	1898.1 m²
Total Interesados	Número Predial Anterior	Avaluó Catastral	
1	66001000900040044000	\$ 638.732.000,00	

**LISTA DE INTERESADOS**

TIPO DE DOCUMENTO	N° DOCUMENTO	NOMBRE INTERESADO	TIPO DE INTERESADO	% PARTICIPACION
Secuencial	0	JOSE RAMON ARANGO CORTES	Persona natural	

Se resalta, por un lado, que en el certificado catastral arriba aportado no se identifica FMI interrelacionado; por otro lado, se aprecia que el nombre de quien se reporta como presunto propietario corresponde a JOSE RAMON ARANGO CORTES, nombre que difiere de los anotados en la solicitud como propietarios del predio.

De acuerdo con el FMI N° 290-6604 aportado por el interesado, se procedió a realizar el estudio de propiedad respectivo, teniendo en cuenta la información inscrita en las bases de datos registrales de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente así:

- Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 290-6604. No se observa en el documento código catastral relacionado, ni tampoco se aprecia NUPRE; se indica que es un predio rural denominado Buenos Aires. Refleja un total de 9 anotaciones discriminadas así:  
 Anotación N° 1 y N° 3 especifican MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA.  
 Anotación N° 2 especifica MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MITAD.  
 Anotación N° 4 especifica GRAVAMEN: 210 HIPOTECA.  
 Anotación N° 5 especifica CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA.  
 Anotación N° 6 especifica MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.  
 Anotación N° 7 especifica MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.  
 Anotación N° 8 especifica OTRO: 0965 APERTURA DEL PROCEDIMIENTO UNICO DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL APERTURA EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN PRIVADA RURAL EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO REGULADO POR EL DECRETO LEY 902 DE 2017, EXPEDIENTE 660010900040089 EN RELACIÓN CON UN PREDIO



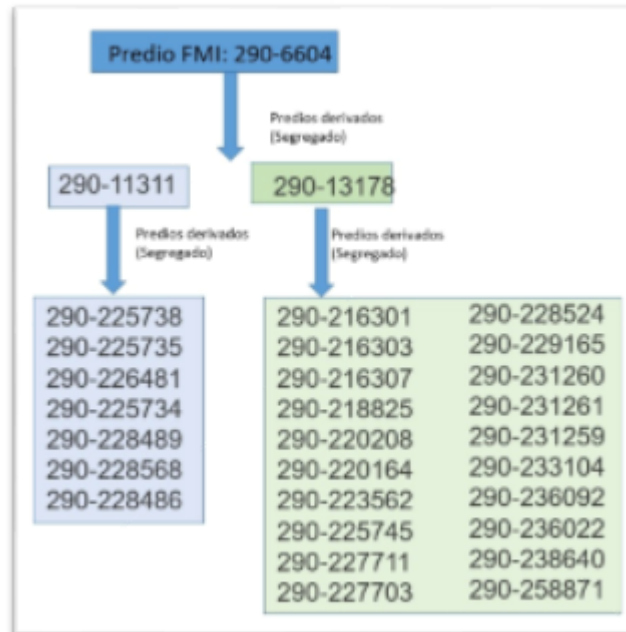
## Superintendencia de Notariado y Registro

RURAL DENOMINADO "LA CABAÑITA NO. 1" CON UN ÁREA DE 0 HA - 2003 M2, QUE HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO BUENOS AIRES, UBICADO EN LA VEREDA ALTO ERAZO.

Anotación N° 9 especifica OTRO: 0965 APERTURA DEL PROCEDIMIENTO UNICO DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL (TITULACION DE LA POSESION Y SANEAMIENTO DE LA FALSA TRADICION, EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO DECRETO LEY 902/2017 - NRO. EXPEDIENTE 660010900040090 - PREDIO LA CABAÑITA.

Se aprecia que el folio relaciona 2 matrículas derivadas así:

- FMI N° 290-11311, que a su vez tiene 7 matrículas derivadas y
- FMI N° 290-13178, que a su vez cuenta con 20 matrículas derivadas tal y como se aprecia en el siguiente pantallazo de resumen:



Sea menester indicar en este punto que, consultados por este despacho los folios de matrícula arriba reseñados en el VUR, no se encontró información que relacione a los señores JUAN DE JESUS ARANGO QUINTERO y LUIS ALBERTO LONDOÑO VÉLEZ con los folios derivados; así como tampoco se encontró información que relacione el número predial (6600100900040022) mencionado en la solicitud con los folios de matrícula segregados. Por último, tampoco se encontró información relacionada con el número de identificación (C. C:10.081.196) aportado en la solicitud para el señor LONDOÑO VÉLEZ.

Por último, se aprecia que la anotación 8 del FMI N° 290-6604 registra la inscripción de la Resolución N° 20247300001939 adiada 25-06-2024 expedida por la Agencia Nacional de





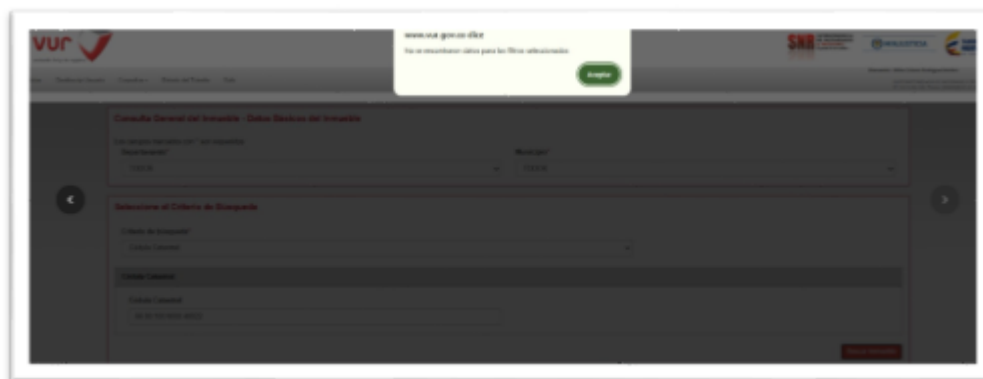
## Superintendencia de Notariado y Registro

Tierras - ANT que tuvo por objeto la apertura de un procedimiento único de ordenamiento social de la propiedad rural, con el fin de adelantar el trámite administrativo de formalización privada rural en el marco del procedimiento único regulado por el Decreto Ley 902 de 2017, en relación con un predio rural denominado "LA CABAÑITA N° 1", con un área de 0 ha - 2003 m2, que hace parte de uno de mayor extensión denominado Buenos Aires, ubicado en la vereda Alto Erazo.

A su vez, se observa que la anotación N° 9 registra la inscripción de la Resolución N° 202473000061949 calendada 25-06-2024 proferida por la Agencia Nacional de Tierras - ANT que tuvo por objeto la apertura del procedimiento único de ordenamiento social de la propiedad rural, titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición, en el marco del procedimiento Decreto Ley 902/ predio LA CABAÑITA.

De acuerdo con la verificación documental realizada, para el caso bajo estudio encontramos que:

I) Consultada la ficha catastral N° 66001000900040022 en el Portal Ventanilla Única de Registro – VUR de esta Superintendencia en fecha 12 de febrero de los corrientes, se observa que no se aprecia información referida a dicha cédula catastral o referencia catastral (pantallazo abajo referenciado).



A su vez, consultado el número predial 660010009000000040044000000000 en el Portal Ventanilla Única de Registro – VUR de esta Superintendencia en fecha 12 de febrero del año en curso, se observa que no se aprecia información referida a dicha cédula catastral o referencia catastral (pantallazo)



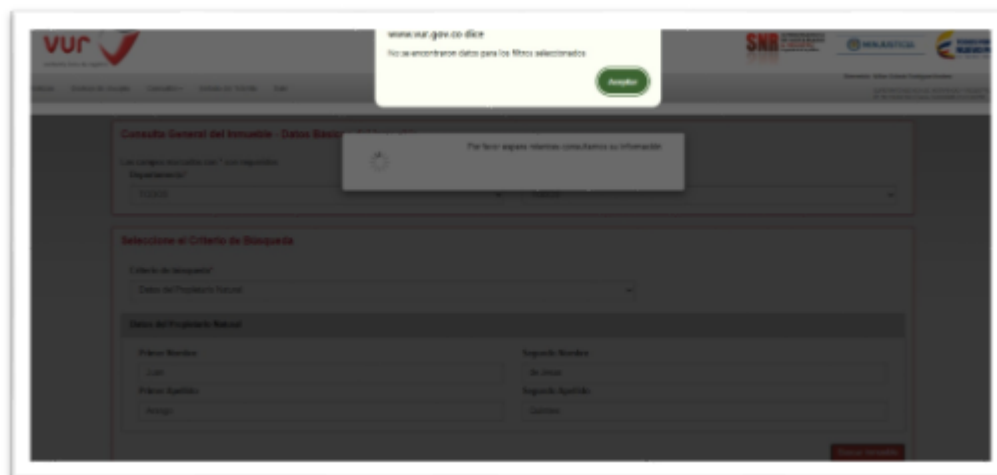
## Superintendencia de Notariado y Registro



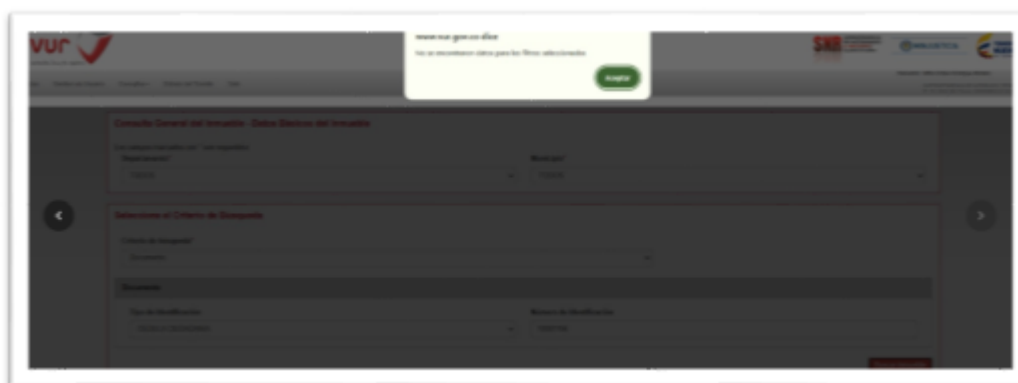
II) Consultado en el Portal Ventanilla Única de Registro – VUR de esta Superintendencia en fecha 12 de febrero del año en curso los datos referidos a los nombres de los presuntos propietarios relacionados en el oficio (JUAN DE JESÚS ARANGO QUINTERO y LUIS ALBERTO LONDOÑO VÉLEZ) no arrojó resultados (pantallazos expuestos).



## Superintendencia de Notariado y Registro



III) Consultado en el Portal Ventanilla Única de Registro – VUR de esta Superintendencia en fecha 12 de febrero del año en curso los datos referidos a número de documento de identidad LUIS ALBERTO LONDOÑO VÉLEZ no arrojó resultados (pantallazo adjunto).



IV) Conforme lo reflejado en las anotaciones 8 y 9 del FMI N° 290-6604, se puede inferir que a nivel registral los trámites de formalización de la propiedad rural relacionados aún no se han culminado, esto en atención a que no se observan inscripciones posteriores que den cuenta del resultado y finalización de los procedimientos administrativos llevados a cabo, pues hasta el momento nada más se registró la apertura de dichos procedimientos; tal situación puede corroborarse al tenerse en cuenta que no se han abierto folios de matrícula como resultado de los procedimientos señalados en las anotaciones referenciadas.

V) Tal y como se extrae del análisis efectuado en antelación, no es posible establecer la correspondencia del predio identificado con número predial 66001000900040022 y el folio de matrícula inmobiliaria N° 290-6604; en este orden de ideas, no es posible determinar cuál es el predio objeto de la solicitud para adelantar el respectivo estudio de la cadena crediticia y con ello precisar si el predio se encuentra en sucesión o si cuenta con algún inconveniente que impida su venta.





## Superintendencia de Notariado y Registro

VI) Ahora bien, si el negocio jurídico de compraventa sobre el cual trata la solicitud versa sobre el predio identificado con FMI N° 290-6604, se pudo identificar que el propietario del predio no es el señor JUAN DE JESÚS ARANGO QUINTERO, pues quien aparece como presunto propietario es la Junta de Acción Comunal de la Vereda Alto Erazo, como bien se aprecia en el pantallazo a continuación:

Condado	Propietario	Tipo de Inmueble	Número de Identificación	Ubicación del Inmueble	Número de matrícula inmobiliaria	Información Catastral	Departamento	Municipio	Vereda
CUNDINAMARCA	LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL VEREDAS ALTO ERAZO	OTRO	914010	BUCARARE	290-6604		BOYACÁ	BOYACÁ	VEREDA ALTO ERAZO

Amén de lo anterior, en el FMI N° 290-6604 no se advierte anotación que establezca que el señor LUIS ALBERTO LONDOÑO VÉLEZ es propietario del predio o en su defecto, de alguna porción del mismo, pues tal y como se manifestó en líneas anteriores, si bien en el folio se inscribió la apertura dos procesos de ordenamiento social de la propiedad rural, aún no se registran los actos administrativos que resuelven tales procedimientos. Valga la pena mencionar en este punto que, según el estudio del FMI N° 290-6604, no se advirtieron trámites de sucesión pendientes o por resolverse.

VII) Teniendo presente que el predio identificado con FMI N° 290-6604 se encuentra ubicado en zona rural y que a su vez, se observa en las anotaciones 8 y 9 del mismo la inscripción de sendos actos administrativos referidos la apertura de unos procedimientos de ordenamiento social de la propiedad rural, este despacho sugiere respetuosamente se adelante la consulta ante la Agencia Nacional de Tierras con el propósito de determinar la etapa del proceso de regularización que se pueda estar adelantando en el bien inmueble y el carácter o relación de propiedad, o tenencia, que puedan tener las personas relacionadas en la solicitud.

Conforme a lo descrito en la solicitud se manifiesta la intención de comprar un predio por lo que este despacho se permite recomendar que, para realizar una compra segura, es fundamental realizar una verificación técnica y jurídica que comience con la plena identificación del inmueble así:

### Identificadores del inmueble

- Matrícula Inmobiliaria
- Cédula Catastral

### Descripción Física (Cabida y Linderos)

- Área (Cabida): La extensión superficial total.
- Linderos
- Nomenclatura o nombre del inmueble

### Situación Jurídica y Titularidad



## Superintendencia de Notariado y Registro

- Propietario actual: Nombre y cédula
- Gravámenes: Verificación de que no existan hipotecas, embargos o pleitos pendientes que limiten la propiedad.

### Uso del Suelo y Restricciones

- Certificado de Libertad: Indica si hay "afectación a vivienda familiar" o servidumbres.
- Norma Urbanística: Identificar si el terreno es rural o urbano y qué actividades o construcciones permite el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio.

Para posteriormente, identificar que la ubicación física coincida con la descripción en las escrituras y los planos catastrales, validando que el área total y sus linderos (límites geográficos) sean precisos, esto con ocasión de evitar futuros conflictos de propiedad o discrepancias sobre el tamaño real del terreno.

Asimismo, es imperativo constatar la titularidad del vendedor mediante el Certificado de Libertad y Tradición vigente, asegurando que quien firma el contrato es efectivamente el propietario legítimo. Este documento también le permitirá detectar cualquier restricción o gravamen, garantizando así que la inversión esté libre de riesgos legales que comprometan su patrimonio.

Así las cosas, mediante este escrito damos alcance a su solicitud, en caso tal de requerirse información adicional nos encontramos en plena disposición para atenderle conforme los parámetros establecidos en el artículo 23 de la Carta Política, desarrollado por la Ley N° 1755 de 2015.

Atentamente;

**NATALIA SANCHEZ MARTINEZ**

Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras  
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de  
Tierras



## Superintendencia de Notariado y Registro



### Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: No

Copia

Elaboró: DANIEL ARCESIO HERNANDEZ CALIZ / SDC  
MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO / SDC

Revisó: ALEXANDER SOTO CESPEDES / PROF. ESP. G:19  
ANDREA CATERINE MORA SILVA / PROF. ESP. G:20. ALEXANDER SOTO CESPEDES / DTR

Aprobó: NATALIA SANCHEZ MARTINEZ . ANDREA CATERINE MORA SILVA / SDC