	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN.	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 01 - FR - 07
	PROCEDIMIENTO: VISITAS GENERALES A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA	Fecha: 27 - 09 - 2024

INFORME DE VISITA

Bogotá, 25 de junio de 2026

Doctor

ALFONSO GARCÍA MANASSE

Superintendente Delegado para el Registro

Alfonso.garcia@supernotariado.gov.co

Superintendencia de Notariado y Registro.

Bogotá D.C.

ASUNTO: Informe de visita Especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

Dotor, Alfonso García Manasse.


1. 1. ANTECEDENTES

En ejercicio de las funciones constitucionales y legales atribuidas a la Superintendencia de Notariado y Registro, especialmente las conferidas por los artículos 365 de la Constitución Política, la Ley 1579 de 2012, el Decreto Ley 2723 de 2014 y las demás normas que regulan la inspección, vigilancia y control de la función registral, mediante Auto AUTO No. AUT-2026-002303-5 del 11 de junio de 2026, se ordenó la práctica de una visita especial a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

La actuación tuvo origen en las observaciones presentadas por la señora **Nidia Díaz**, contenidas en el oficio No. SNR2026ER-151938-2 del 29 de mayo de 2026, relacionadas con la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. **156-76717**, correspondiente al inmueble denominado "**Finca Guacharacas**", ubicado en el municipio de Beltrán (Cundinamarca).

La visita se desarrolló entre los días 16 y 18 de junio de 2026, con el propósito de verificar la legalidad de las actuaciones registrales adelantadas por la Oficina de Registro, la correspondencia entre los documentos soporte y las inscripciones efectuadas, así como el cumplimiento de los principios y procedimientos establecidos en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Auto que ordena la visita	AUT-2026-002303-5
Fecha ejecución de la visita	Del 16 al 18 de junio de 2026
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Facativá
Departamento	Cundinamarca.
Tipo de Oficina (principal-seccional)	Seccional
Aplicativo (FOLIO-SIR)	SIR
Círculo registral	Alban, Anolaima, Guayabal de Siquima, Bituima, Viani, San Juan de Rioseco, Beltran, La vega, San Francisco, Villeta, Sasaima, Cachipay, Zipacón, Nocaima, Bojacá, Facativá y Quipile.
Código registral	156
Región Registral	Central
Nombres y apellidos del registrador	Jesús Eduardo Silva Cruz
Correo electrónico de la ORIP	Jesus.silva@supernotariado.gov.co
Dirección y teléfono de la ORIP	CRA 2 No 6- 59 PISO 2 / Teléfono: 3105767746
Fecha última visita realizada	24 al 27 de marzo de 2026
Periodo para evaluar	16,17 y 18 de mayo del año 2026.
Nombre y apellido del profesional que realiza la visita	Iván Mauiricio Fernando López Forero y Carlos Enrique Salazar Sarmiento.
Cargo del profesional que realiza la visita	Profesionales Especializados Tipo D y Tipo B
Dependencia a la que pertenece	Superintendencia Delegada para el Registro.

	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN.	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 01 - FR - 07
	PROCEDIMIENTO: VISITAS GENERALES A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA	Fecha: 27 - 09 - 2024

2. OBJETO DE LA VISITA

La presente actuación tuvo como finalidad:

Verificar la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717, mediante el examen integral de sus antecedentes registrales, documentales y administrativos, evaluando la legalidad del trámite de calificación registral, la correspondencia entre los documentos que sirvieron de fundamento para las inscripciones y la información contenida en el Sistema de Información Registral – SIR, así como la observancia de los principios que rigen la función registral previstos en la Ley 1579 de 2012.

3. METODOLOGÍA


Para el desarrollo de la visita se empleó una metodología de verificación documental y jurídica consistente en:

- Revisión integral del antecedente registral del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717.
- Consulta de las actuaciones reflejadas en el Sistema de Información Registral – SIR.
- Análisis de los documentos archivados que sirvieron de fundamento para las inscripciones registrales.
- Verificación de la legalidad del procedimiento de calificación registral.
- Revisión de las actuaciones administrativas relacionadas con el expediente.
- Reunión y acompañamiento del Registrador Seccional y funcionarios responsables.
- Confrontación entre la información física y la registrada en el Sistema SIR.

4. DOCUMENTOS EXAMINADOS

Durante la diligencia fueron objeto de revisión, entre otros, los siguientes documentos:

- Folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717.
- Turno registral No. 2015-156-6-1842.
- Escritura Pública No. 2688 del 27 de agosto de 2009, Notaría 76 del Círculo de Bogotá.
- Escritura Pública No. 1154 del 19 de abril de 2010, Notaría 19 del Círculo de Bogotá.
- Oficio No. 2024-01-532889 del 31 de mayo de 2024.
- Documentación correspondiente al embargo dentro del proceso de reorganización empresarial de la Ley 1116 de 2006.
- Actuación Administrativa No. 156-AA-2018-026.
- Expediente SAJ-423-2023.
- Antecedentes documentales archivados por la ORIP.

	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN.	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 01 - FR - 07
	PROCEDIMIENTO: VISITAS GENERALES A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA	Fecha: 27 - 09 - 2024

- Información contenida en el Sistema de Información Registral – SIR.

5. RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN

Como consecuencia de la revisión documental, técnica y jurídica efectuada, se obtuvieron los siguientes resultados:

Verificación del antecedente registral

Se realizó el estudio histórico del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717, verificando la secuencia cronológica de las inscripciones registrales, la continuidad del tracto sucesivo y la correspondencia entre los títulos inscritos y la situación jurídica reflejada en el folio.

Durante dicha revisión se constató la existencia de los antecedentes necesarios para establecer la evolución jurídica del inmueble objeto de análisis.

Verificación del procedimiento de calificación registral

Respecto del turno No. 2015-156-6-1842 se verificó:

- competencia del Registrador;
- cumplimiento del procedimiento de calificación;
- análisis jurídico del documento presentado;
- correspondencia entre la calificación y la inscripción efectuada;
- observancia de los principios de legalidad, prioridad y tracto sucesivo.

Asimismo, se confrontó la información existente en el Sistema de Información Registral – SIR con la documentación archivada en la Oficina de Registro.

Revisión de los títulos inscritos


Se analizaron las Escrituras Públicas Nos. 2688 de 2009 y 1154 de 2010, verificando su contenido, alcance jurídico y la relación existente con las anotaciones registrales examinadas.

Igualmente se evaluó la incidencia jurídica de la escritura aclaratoria frente a la inscripción inicialmente practicada.

Verificación de medidas cautelares

Se revisaron los documentos correspondientes a los procesos adelantados bajo la Ley 1116 de 2006, particularmente:

- Oficio de embargo dentro del proceso de reorganización empresarial.

	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN.	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 01 - FR - 07
	PROCEDIMIENTO: VISITAS GENERALES A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA	Fecha: 27 - 09 - 2024

- Oficio de embargo dentro del proceso de liquidación judicial.

La revisión permitió establecer la trazabilidad de dichas medidas cautelares y su incorporación al folio de matrícula inmobiliaria conforme a los documentos radicados.

Actuaciones administrativas

Se revisó la actuación administrativa No. 156-AA-2018-026 y la decisión adoptada por la Subdirección de Apoyo Registral dentro del expediente SAJ-423-2023, verificando su relación con las actuaciones registrales objeto de análisis.

6. ANÁLISIS JURÍDICO

Del estudio integral realizado se concluye que la actividad desarrollada durante la visita permitió verificar la trazabilidad documental y registral de las actuaciones examinadas, confrontando la información contenida en el Sistema de Información Registral con los documentos archivados en la Oficina de Registro.

El análisis efectuado estuvo orientado a verificar el cumplimiento de los principios que gobiernan la función registral, particularmente los principios de legalidad, prioridad, especialidad, tracto sucesivo y publicidad consagrados en la Ley 1579 de 2012.


Igualmente, se verificó que las actuaciones administrativas revisadas guardan relación con los antecedentes documentales examinados, permitiendo establecer la secuencia de las decisiones adoptadas dentro del trámite registral.

Debe precisarse que la presente visita constituye una actuación de inspección, vigilancia y control, razón por la cual su finalidad consiste en verificar la legalidad de la actuación administrativa registral y no sustituir las competencias propias del Registrador de Instrumentos Públicos ni resolver controversias sobre derechos reales, cuya definición corresponde a la jurisdicción competente.

7. CONCLUSIONES

Como resultado de la visita especial se concluye que:

1. Se realizó el examen integral del antecedente registral del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-76717.
2. Se verificó la correspondencia entre los documentos soporte y las inscripciones registrales contenidas en el Sistema de Información Registral – SIR.
3. Se revisó el trámite de calificación registral adelantado respecto del turno No. 2015-156-6-1842, verificando su desarrollo conforme a las competencias funcionales previstas en la Ley 1579 de 2012.

	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN.	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 01 - FR - 07
	PROCEDIMIENTO: VISITAS GENERALES A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA	Fecha: 27 - 09 - 2024

4. Se verificó la documentación relacionada con las Escrituras Públicas Nos. 2688 de 2009 y 1154 de 2010, así como las actuaciones administrativas y judiciales que incidieron sobre el folio de matrícula inmobiliaria.
5. Se dejó evidencia documental suficiente para soportar las actuaciones desarrolladas durante la visita especial, la cual servirá de fundamento para las decisiones administrativas que, en ejercicio de sus competencias, adopte la Superintendencia de Notariado y Registro.

Para su constancia se firma a los 25 días del mes de junio del año 2026.

Elaborado por: Iván Mauricio Fernando López Forero. Carlos Enrique Salazar Sarmiento	Aprobado por: Alfonso García Manasse		
Cargo: Contratista Profesional Especializado Tipo D y B	Cargo: Superintendente Delegado para el Registro		
Fecha de elaboración: 25 de junio de 2026.	Fecha de Aprobación:		
Proceso: Visitas a sujetos objeto de supervisión.	Página 1 de 1	Versión:	Tipo de informe