



Libertad y Orden

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 07

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

PARA: NOTARIOS DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ VINCULADOS AL PROYECTO VUR

TEMA: ESTANDARIZACIÓN DE TIEMPOS EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA SIMPLE EN NOTARÍAS INTEGRADAS AL MODELO VUR.

FECHA: 8 de marzo de 2010

Respetados señores Notarios:

Como es de su conocimiento, el **Proyecto Ventanilla Única de Registro VUR** es uno de los más importantes proyectos institucionales y de Gobierno, para la simplificación de trámites relacionados con la propiedad inmueble a nivel nacional. Gracias a la participación de las Notarías de Bogotá y su vinculación directa al modelo, hemos podido avanzar sustancialmente en la facilitación de las relaciones del ciudadano con el registro de títulos de propiedad y probar la funcionalidad del servicio VUR a nivel piloto, para realizar su futura réplica a las demás ciudades del país, en los servicios que reconocemos como parte de la *Fase Básica VUR*, los cuales comprenden las consultas *en línea* y la operación del registro provisional entre Notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

El impacto de estos primeros servicios, ha sido fundamental para ubicar el registro de inmuebles como un tema de la agenda de reformas públicas en el marco de la política de simplificación de trámites, estando así a la vanguardia en el cumplimiento de lineamientos jurídicos en la materia como la Ley 527 de 1999, el Decreto 2150 de 1995, al Ley 962 de 2005 y el recientemente expedido Decreto 235 de enero de 2010.

Igualmente, ha permitido el posicionamiento de la práctica colombiana en materia inmueble como la más reformadora de la región y una de las diez más reformadoras a nivel internacional, de acuerdo a la medición que el estudio *Doing Business* realiza anualmente. Todos estos avances se explican en los impactos del esfuerzo conjunto de Notarías, Alcaldía Mayor de Bogotá, Gobernación de Cundinamarca y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en el marco del Proyecto Ventanilla Única de Registro VUR, ejecutado desde la Superintendencia de Notariado y Registro.

Como quiera que la operación del modelo cumple próximamente un año de salida al aire, este se enfrenta ahora a la necesidad de consolidar el modelo VUR, superando los logros preliminares de la *Fase Básica*. Tomando en cuenta que los Notarios que pertenecen al modelo en esta fase piloto han adquirido -con su integración al Sistema VUR-, la responsabilidad de dar cumplimiento a estándares de tiempo, calidad y servicio, además de acoger condiciones tecnológicas y arquitectónicas, que hacen parte del Prototipo VUR



Libertad y Orden

07

(referenciadas en la lista de chequeo suscrita por cada Notaría previa la salida al aire del servicio), se inicia una nueva fase del proceso de implementación asociado a i) estabilización del servicio y ii) estandarización de tiempos.

Conviene señalar que el cumplimiento de tales premisas son fundamentales para el inicio de la entrada gradual de servicios asociados a lo que reconocemos como la Fase Óptima VUR, que a partir de ahora y durante el 2010, tendrá la salida escalonada de servicios tales como el envío de escrituras digitales con firma digital, el manejo de minutas interactivas con el ciudadano vía la plataforma del Portal VUR, el recaudo de derechos e impuestos asociados al proceso de registro a través de transacciones electrónicas, todo lo cual debe ser parte de un proceso estable, robusto y debidamente controlado.

Vale la pena resaltar que los efectos de tal estabilización y estandarización es de perentoria operatividad, como quiera que todo ello revierte en una mejor calidad de los servicios asociados al registro de inmuebles, poniendo así a tono nuestras instituciones con las exigencias de una ciudadanía que demanda servicios de mayor calidad y oportunidad.

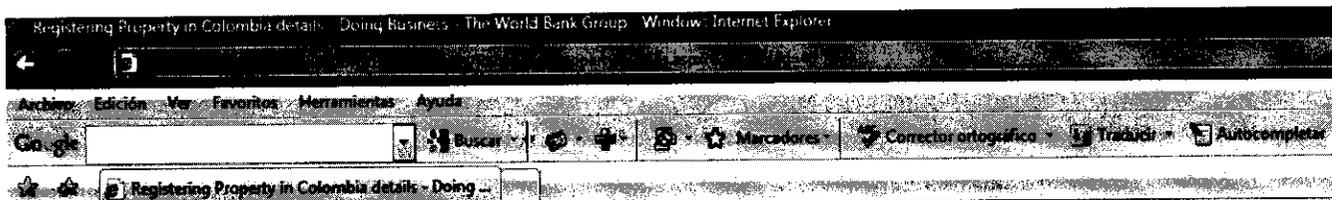
Por último, conviene señalar que los esfuerzos que emprendamos en esta materia van a lograr demostrar una mejora sustancial en la posición de Colombia en el estudio Doing Business que realiza anualmente el Banco Mundial, ya que el mencionado informe para la versión 2010 publicada en septiembre pasado, aún referencia tiempos de respuesta promedio en Notarías de 8 días para Bogotá, como se puede observar en el siguiente gráfico.

A efectos de validar este tiempo, en noviembre de 2009 esta Superintendencia realizó un levantamiento de tiempos en las 77 Notarías. Las conclusiones de este ejercicio fueron fundamentalmente que i) el promedio del proceso de escrituración en Bogotá para transacciones de compraventa simple es menor al referenciado por el estudio Doing Business pero a la vez, que ii) a pesar de existir condiciones tecnológicas y técnicas relativamente homogéneas en las Notarías de Bogotá, los tiempos de respuesta varían sustancialmente de una a otra, generando distorsiones en el servicio al ciudadano.

Teniendo en cuenta que se trata de transacciones de compraventa simple que por lo mismo, revisten menor complejidad en el proceso, este tiempo debe ser optimizado a través de un esquema de estandarización asociado al Modelo VUR. Además de la mejora misma del proceso, este paso es fundamental por cuanto las reducciones que se logren dar en materia de tiempos notariales, tendrán como valor agregado, la posibilidad de reflejarse como reformas en la próxima medición Doing Business que se realizará en mayo de 2010 en Bogotá.



07



Google Esta página está escrita en inglés. ¿Quieres traducirla con la barra Google? [Más información](#)

This topic examines the steps, time, and cost involved in registering property in Colombia.

Colombia

[Export to Excel](#) | [Local partners](#) | [Methodology](#)

► [View all indicator data and topic details for this economy.](#)

### Standardized property

Property Value: COP 512,827,919

Ciudad: Bogotá

### Registration Requirements Summary:

	Procedure	Time to complete:	Cost to complete:
1	Obtain certificate about history of the property ("Libertad y tradición")	1 day	no cost
2	A certificate of good standing ("Existencia y Representación legal") of the company must be obtained at the Chamber of Commerce	1 day	COP 3,500
3	A study of the titles of the property is done by a lawyer	5 days	COP 1,113,000
4	Obtain tax certificates ("predial" and "valorización")	1 day	no cost
5	The notary prepares the public deed	8 days	0.27% of property value + COP 7,120 for the escritura + COP 26,700 for copies of escritura + COP 3,465 to the Superintendency of the Notary + COP 3,465 to the National Fund of the Notary
6	Pay registration fees at the bank counter in the registry	1 day	1% of property value (Registry Tax) + 0.5% of property value (Registration Fee)
7	The public deed must be registered at the Registry Office	3 days	already paid in procedure 6

Fuente: Doing Business 2010 - Banco Mundial

En este contexto, la presente instrucción administrativa tiene por objeto definir los parámetros clave del proceso así como los estándares de tiempo que las Notarías que hacen parte del modelo VUR deben acoger como base para la prestación del servicio notarial específicamente en los procesos de escrituración asociados con las transacciones de compraventa simple, alcance actual del Modelo VUR. Para cuando el Modelo VUR amplíe la cobertura a otros actos de registro, vía nuevas instrucciones administrativas se establecerá la forma como aplican estos estándares.

En este orden de ideas se presentan a continuación i) los lineamientos para la estabilización de los servicios de Fase Básica y ii) los criterios a tener en cuenta para la aplicación de estándares de tiempo VUR en la escrituración.

## 1. Estabilización de los servicios VUR

### 1.1 Alcance del Modelo VUR



Libertad y Orden

07

Para efectos de garantizar el óptimo funcionamiento de la plataforma VUR, el servicio está autorizado para tramitar específicamente los procesos asociados con transacciones de compraventa que cumplan con los siguientes criterios:

- a. Ser un predio de Bogotá y
- b. Ser una transacción de compraventa simple (con o sin afectación de vivienda familiar o la cancelación de ésta).

Los servicios de la plataforma y el modelo VUR podrán operar para actos adicionales de registro única y exclusivamente cuando la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de nueva instrucción administrativa, defina el modelo de operación y los estándares que se acogen o se hacen extensivos, según el caso, para este tipo de transacciones.

## 1.2 Uso de los textos de las Minutas de compraventa del Portal VUR

Las Notarías integradas al Modelo VUR deberán publicitar y promover el uso de la minuta estándar de compraventa que se encuentra integrada al Portal VUR, como parte de los servicios que se ofrecen dentro del prototipo VUR.

Si bien es un beneficio opcional que puede o no usar el ciudadano, la premisa del Proyecto VUR y las Notarías debe ser la de promover su utilización por los interesados, pero en caso que el ciudadano decida presentar el texto de la minuta estándar del Portal, la Notaría tendrá la obligación de darle curso a la misma.

## 2. Tiempos de respuesta

Tomando en cuenta todo el proceso desde que el ciudadano radica la minuta de compraventa hasta la entrega de la copia de la escritura al comprador, los estándares de tiempo y procedimientos que deberán observar los Notarios VUR en la prestación del servicio para transacciones de compraventa simple es de máximo tres (3) días para todo el proceso, explicados en los siguientes tiempos:

- Para el proceso integral de recepción y extensión de escrituras, un estándar máximo de tiempo de 2 días y,
- Para el otorgamiento, autorización, registro provisional (de ser el caso) y entrega de la copia física al comprador de la escritura pública, un estándar de tiempo de 1 día.

\* Teniendo en cuenta que el decreto 2148 de 1983 en su artículo 9o establece que *"la escritura será firmada, numerada y fechada en un mismo acto"* los Notarios deberán implementar los mecanismos y procedimientos adecuados para garantizar la presencia simultánea de comprador y vendedor -o sus apoderados- para efectos del otorgamiento de las escrituras en un mismo acto.



Libertad y Orden

07

Las Notarías deberán además, garantizar en todos los casos, un procedimiento que garantice la firma del vendedor como requisito previo y obligatorio a la firma del comprador.

Para aquellos casos en que por razones de fuerza mayor no pueden hacer presencia simultánea comprador y vendedor, deberá observarse lo previsto en el referido artículo 9o en cuanto a que "*sin perjuicio de las normas especiales previstas en la ley para los testamentos, **excepcionalmente y por causa debidamente justificada**, el Notario podrá aceptar su otorgamiento en diferentes momentos, sin que por esto se afecte su unidad formal. Procederá entonces a numerarla fecharla con la firma del primer otorgante y una vez suscrita por los demás comparecientes, la autorizará. En estos casos sus efectos se retrotraen a la primera firma*". El Notario deberá evaluar, bajo su responsabilidad, la causal de justificación de la excepción.

\* El registro provisional será ofrecido a cada usuario de una transacción VUR y en caso de ser solicitado este servicio por cualquiera de los interesados, el Notario deberá proceder a efectuar el mismo **para cada acto de escrituración de manera individual**, una vez autorizada la escritura.

Por lo tanto, una vez culminado el proceso de autorización, cada Notaría deberá garantizar los mecanismos para el ingreso del correspondiente registro provisional a través de la plataforma del Portal VUR [www.registratupropiedad.com](http://www.registratupropiedad.com) **de manera inmediata**. Conviene reiterar que la responsabilidad sobre el registro provisional está bajo la titularidad del Notario, razón por la cual deberá observar los mecanismos de seguridad y procedimientos establecidos para el efecto por el Modelo VUR.

\* La entrega de la copia física de la escritura al comprador deberá darse el mismo día del otorgamiento y autorización de la escritura, salvo que el ciudadano renuncie a este beneficio. Pese a esto, este servicio debe ser obligatoriamente ofrecido por las Notarías en el marco de los servicios VUR.

En este caso, durante el mismo proceso de presentación personal para firmas y autorización del Notario, cada Notaría deberá generar -para el caso de transacciones VUR-, los procedimientos operativos para obtener las copias y entregar éstas al interesado durante la misma presencialidad de la firma.

Se asume que todos los anteriores estándares serán susceptibles de cumplirse siempre que las partes interesadas cumplan con las condiciones, requisitos y formalidades del proceso, además de aprovechar la capacidad instalada y esquema de operación puesto a disposición por las Notarías y la Superintendencia de Notariado y Registro en el marco del proceso VUR. En caso contrario, se asume que el ciudadano renuncia a estos beneficios.



Libertad y Orden

### 3. Seguimiento

n 7

a. La Superintendencia de Notariado y Registro a través de sus Delegadas para el Notariado y el Registro de Instrumentos Públicos, realizará el seguimiento correspondiente -cada una dentro del ámbito de su competencia- para evaluar los parámetros establecidos en la presente Instrucción.

b. El Proyecto VUR, a través de los mecanismos de seguimiento y evaluación permanente a la operación VUR, deberá:

- Establecer una encuesta periódica a clientes VUR de las Notarías participantes, con el ánimo de evaluar de manera técnica y objetiva el cumplimiento de los parámetros de servicio y estándares tiempos comunicados a través de la presente Instrucción Administrativa.

- Realizar seguimiento permanente a la operación y recolectar la evidencia física de la observancia y aplicabilidad de lo definido por la presente Instrucción, con el fin de documentar los avances y establecer el nivel de cumplimiento individual y global de los tiempos, en el marco de los indicadores de seguimiento del proyecto. La fecha de corte para el reporte de estos primeros resultados será como máximo el 30 de abril de 2010 y deberá tener cobertura en el 100% de las Notarías VUR.

Atentamente,



**ORLANDO GARCÍA-HERREROS SALCEDO**  
Superintendente de Notariado y Registro