



Superintendencia de Notariado y Registro



CIRCULAR CIR-2025-000184-4

SDN-300

Bogotá D.C. - Bogotá D.C. 27 de mayo de 2025

PARA: NOTARIOS DEL PAIS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: LINEAMIENTOS SOBRE OPCIÓN PRIVILEGIADA DE COMPRA, ARTICULO 2.14.6.4.15. DEBER DE INFORMACIÓN PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN PRIVILEGIADA DE COMPRA.

El Gobierno Nacional, expidió el Decreto 033 de 2025 *"Por medio del cual se modifica el Capítulo 4 del Título 6 y se modifica y adiciona el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones"*, con la finalidad de dar celeridad y generar articulación para los procedimientos de negociación directa para la adquisición de predios rurales y generar mecanismos de articulación con el servicio público notarial y registral.

En el artículo 2.14.6.4.15 del mencionado Decreto, considerando que de conformidad con los artículos 32 y 39 de la Ley 160 de 1994, la Agencia Nacional de Tierras tiene la opción de compra privilegiada para adquirir los predios rurales en las zonas priorizadas para la reforma agraria, se estipuló lo siguiente:

"Artículo 2.14.6.4.15. Deber de información para el ejercicio de la opción privilegiada de compra. La Superintendencia de Notariado y Registro antes del 01 de abril de 2025, dispondrá de un canal electrónico para que toda persona en cualquier notaría del país informe a la ANT, o quien haga sus veces, respecto de la celebración de cualquier negocio jurídico, que disponga o prometa disponer del derecho real de dominio sobre predios que se encuentren en municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural como núcleos territoriales para la Reforma Agraria, siempre que su extensión sea superior a dos (2) UAF Unidades Agrícolas Familiares



Superintendencia de Notariado y Registro

o cuya primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años de conformidad con el Artículo 39 de la Ley 160 de 1994. '

La Agencia Nacional de Tierras ANT o quien haga sus veces, podrá ejercer la opción privilegiada de compra de los predios que sean aptos para la Reforma Agraria, en virtud de los fines de utilidad pública e interés social previstos en el artículo 31 de la Ley 160 de 1994 para los programas de dotación de tierras, en las condiciones esenciales, precio y cosa, establecidas en la promesa de compraventa mientras estas no excedan el avalúo comercial del bien inmueble.

En este caso, la ANT o quien haga sus veces dentro de los quince días hábiles siguientes a recibir la notificación manifestará al titular del derecho de dominio su interés en dar inicio al procedimiento de compra por oferta voluntaria.

Parágrafo. La Dirección de Ordenamiento Social del Propiedad Rural y Uso Productivo del Suelo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, o quien haga sus veces, de forma anual informará a la Superintendencia de Notariado y Registro los municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural como núcleos territoriales para la Reforma Agraria.

De igual forma la ANT, o quien haga sus veces, procederá respecto del alcance y contenido de la UAF aplicable a cada municipio priorizado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural."

Asimismo, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, informó a la Superintendencia de Notariado y Registro que los municipios priorizados de la reforma agraria para este año son:



En atención a ello, los ciudadanos deberán informar a la Agencia Nacional de Tierras, previo a iniciar el proceso de escrituración sobre los negocios jurídicos que dispongan o prometan

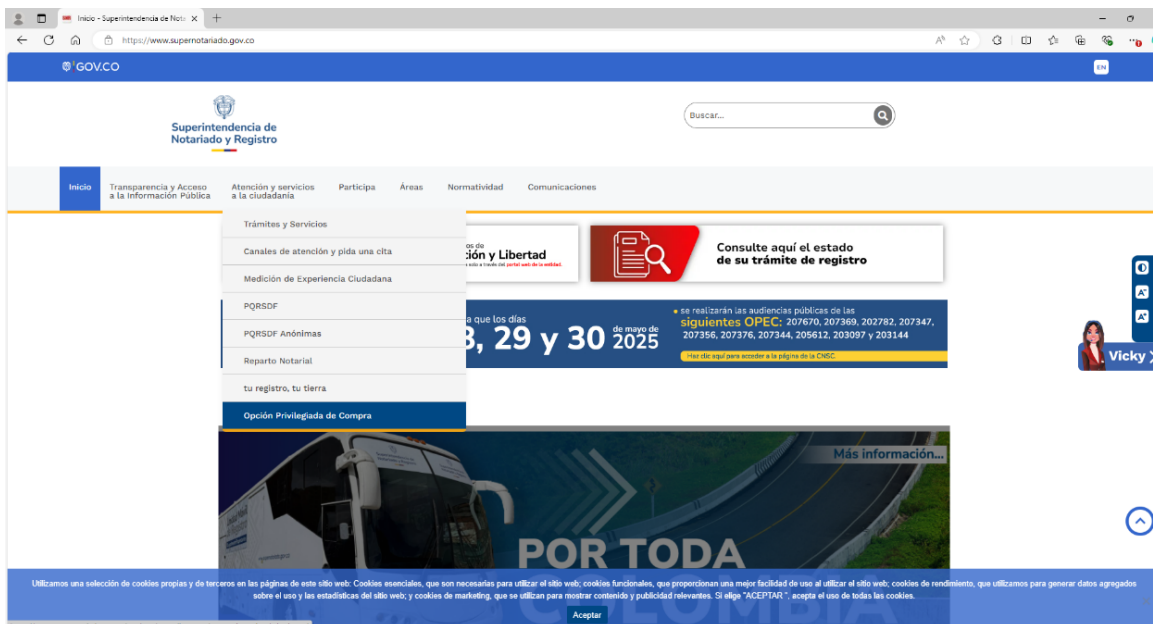


Superintendencia de Notariado y Registro

disponer del derecho real de dominio sobre los predios que cumplan con los siguientes requisitos, para que dicha entidad pueda ejercer la opción privilegiada de compra:

- Que el predio se encuentre al interior de uno de los municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Que la extensión del Predio sea superior a dos (2) Unidades Agrícolas Familiares-UAF, según la reglamentación expedida por la Agencia Nacional de Tierras, o que la primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años de conformidad con el Artículo 39 de la Ley 160 de 1994.

El micrositio dispuesto por la SNR se encuentra en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la pestaña “Atención y Servicio a la Ciudadanía – Opción Privilegiada de Compra” o a través del siguiente enlace: <https://www.supernotariado.gov.co/gestion-de-predios-para-la-agencia-nacional-de-tierras/>, tal como se muestra a continuación:



Ese enlace abre la siguiente ventana que contiene la información correspondiente a la actividad y al formulario a diligenciar:



Superintendencia de Notariado y Registro

Superintendencia de Notariado y Registro

Inicio | Transparencia y Acceso a la Información Pública | **Atención y servicios a la ciudadanía** | Participa | Áreas | Normatividad | Comunicaciones

\$21.900* Certificado de Tradición y Libertad

Consulte aquí el estado de su trámite de registro

La Comisión Nacional del Servicio Civil (CNSC) informa los días **28, 29 y 30 de mayo de 2025**

Se realizarán las audiencias públicas de las siguientes OPEC: 207670, 207609, 202782, 207347, 207356, 207376, 207344, 205612, 203097 y 203144

Gestión de Predios para la Agencia Nacional de Tierras

Inicio > Gestión de Predios para la Agencia Nacional de Tierras

Estimada ciudadanía, el Decreto 033 de 2025, que modificó el Decreto 1071 de 2015, en su artículo 234.6.415 "Deber de información para el ejercicio de la opción privilegiada de compra", dispuso la obligación de informar a la Agencia Nacional de Tierras de aquellos negocios jurídicos que disponga o prometa disponer del derecho real de dominio, para que dicha entidad pueda realizar la opción privilegiada de compra, sobre los negocios jurídicos que se adelanten y cumplan los siguientes requisitos:

Que el predio se encuentre al interior de uno de los municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, los cuales podrán ser

Una vez leída la información, se evidencia la casilla “continuar” que despliega el formulario:

que se encuentran y cumplen los siguientes requisitos:

Que el predio se encuentre al interior de uno de los municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, los cuales podrán ser consultado en el siguiente enlace: <https://servicios.supernotariado.gov.co/files/portal/documentosPortalWeb/documento-10314-2025031391831.pdf>

Que la extensión del Predio sea superior a dos (2) Unidades Agrícolas Familiares- UAF, según la reglamentación expedida por la Agencia Nacional de Tierras, o que la primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años de conformidad con el Artículo 39 de la Ley 160 de 1994.

Por lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el mencionado artículo, la Superintendencia de Notariado y Registro ha dispuesto este canal, para que toda persona que cumpla con los requisitos informe de ello a la Agencia.

Una vez informado, por medio del presente sitio, la Agencia Nacional de Tierras tendrá el término de 15 días hábiles para indicar si accede o no a realizar la opción privilegiada de compra, en caso que no se manifieste dentro los 15 días se entenderá que dicha entidad no desea realizar la opción privilegiada.

Nota: La entidad competente para pronunciarse sobre la información consignada en este aplicativo, es la Agencia Nacional de Tierras, por lo tanto, cualquier petición, queja o reclamo deberá ser dirigido a esta entidad mediante el correo electrónico atencionalciudadano@ant.gov.co

Décimo Quinto. EXHORTAR al Gobierno nacional y al Congreso de la República a que, en el ámbito de sus competencias y de conformidad con lo dispuesto en el Acto legislativo 02 de 2017, (i) implementen, asignen los recursos necesarios para su ejecución y realicen los ajustes normativos y presupuestales que se requieran para materializar (a) la creación de la jurisdicción agraria, (b) la consolidación del catastro multipropósito, (iii) la actualización del **sistema de registro**, (iv) el fondo de tierras para la reforma rural integral y (v) el plan de formalización masiva de la propiedad rural, entre otros componentes del Acuerdo sobre Reforma Rural Integral, con el propósito de dar respuesta a las distintas situaciones que afectan la seguridad jurídica sobre la tenencia y la propiedad de la tierra, así como el derecho de los campesinos -en especial de las mujeres rurales y las familias pobres y desplazadas-, al acceso progresivo a la propiedad de la tierra. Asimismo, se les **EXHORTA** a que (vi) adopten las medidas necesarias para fortalecer técnica y financieramente a la Agencia Nacional de Tierras a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, a la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para garantizar la atención en las zonas POET, en las zonas en que se implemente el Catastro Multipropósito y en las zonas focalizadas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural para adelantar el barrido predial integral.

Décimo Noveno. ORDENAR a la Superintendencia de Notariado y Registro que en el término de tres (3) meses siguientes a partir de la notificación de esta sentencia, adopte un plan de acción con metas de gestión y de resultado de corto, mediano y largo plazo, para la migración de la información existente en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y en el antiguo sistema o libros de registro antiguos, al actual sistema de registro, y de ello informe a los organismos de control.

Continuar

<https://servicios.supernotariado.gov.co/files/portal/documentosPortalWeb/documento-10314-2025031391831.pdf>

El formulario tiene la estructura que se evidencia a continuación, por lo que los ciudadanos deberán contar con toda la información del predio para poder diligenciarlo, incluido número de matrícula inmobiliaria, área en m2 y No. de identificación catastral, entre otros:



Superintendencia de Notariado y Registro

Gestión de Predios para la Agricultura

Superintendencia de Notariado y Registro

servicios.supernotariado.gov.co/gestion_predios_ant.html

GOV.CO

Superintendencia de Notariado y Registro

GESTIÓN DE PREDIOS ANT

Identificación del inmueble

Importante: Este formulario solo está habilitado para municipios priorizados por el Ministerio de Agricultura como núcleos territoriales para la reforma agraria. Si el municipio que busca no aparece en la lista, significa que no ha sido priorizado para este proceso. En ese caso, no es necesario continuar con el diligenciamiento del formulario, ya que no podrá avanzar.

* Departamento:

* Municipio:

* En los últimos 15 años, ¿su predio ha recibido una primera adjudicación por parte de la máxima autoridad de tierras (ANT, INCORA o INCODER)?

☐ Sí ☐ No

* Tipo de Predio:

* No de Folio de Matricula Inmobiliaria (El número de FMI es aquel que se encuentra en la parte de arriba de su Certificado de Tradición y Libertad):

* No Catastral:

* ¿Es un well (P) o tiene al menos un habitante no indígena o indígena?

Al final el diligenciamiento del formulario se encuentra la casilla “Crear”, que genera el trámite y envía a la ANT la solicitud.

Gestión de Predios para la Agricultura

Superintendencia de Notariado y Registro

https://servicios.supernotariado.gov.co/gestion_predios_ant.html

* Tipo de Notificación:

Identificación Adicional

* Valor del Contrato:

* Avalúo Catastral:

* Avalúo Comercial:

Cancelar Crear

Superintendencia de Notariado y Registro

Sede Principal y Atención al Ciudadano
Dirección: Calle 26 # 13-49 Interior 201, Bogotá D.C. Colombia.
Código Postal: # 110311 – 110311000
Horario de atención: Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.
Teléfono conmutador: 574(601) 328 2121
Línea Atención al Ciudadano: 574(601) 328 2121
Línea gratuita: 01 8000 911 616
Correo institucional: correspondencia@supernotariado.gov.co
Correo de notificaciones judiciales: notificaciones.judicial@supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Twitter Facebook Instagram YouTube

Es de aclarar que la entidad competente y responsable para contestar si se accede o no a la opción privilegiada de compra, será la **Agencia Nacional de Tierras**, quien enviará al ciudadano solicitante, mediante correo electrónico, la respuesta a su solicitud, y por lo tanto será ante dicha entidad que se deberá solicitar cualquier información sobre este trámite o elevar cualquier petición, queja o reclamo.



Superintendencia de Notariado y Registro



El Decreto 033 de 2025, le confirió un término de quince (15) días hábiles a la ANT, para que le manifieste al titular del derecho de dominio su interés en dar inicio al procedimiento de compra por oferta voluntaria, razón por la cual, en armonía con lo dispuesto por los artículos 32 y 39 de la Ley 160 de 1994, si dicha entidad no emite ningún pronunciamiento en este término, se podrá seguir adelante con los tramites notariales.

Por todo lo anterior, se deberá exigir a los ciudadanos que pretendan realizar actividades de transferencia de dominio sobre los inmuebles ubicados en los municipios señalados en esta circular, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.14.6.4.15. del Decreto 033 de 2025, que se aporte cualquiera de los siguientes documentos, al momento de iniciar el proceso de escrituración, ya que son estos los que prueban que se cumplió el requisito de agotar la opción privilegiada de compra:

- Respuesta negativa por parte de la Agencia Nacional de Tierras - ANT sobre la posibilidad de acceder a la opción privilegiada de compra, o
- Constancia que pasaron 15 días, desde el diligenciamiento de la información, en el micrositio dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro, sin que la Agencia Nacional de Tierras - ANT se pronunciara al respecto.

Cordialmente,

ISABELLA ANDREA HERNANDEZ ARANDA

Superintendente Delegada de Notariado

Superintendencia Delegada para el Notariado

Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: No

Copia

Elaboró: LAURA XIMENA CANCINO FUENTES / DVC. ISABELLA ANDREA HERNANDEZ ARANDA / SDN