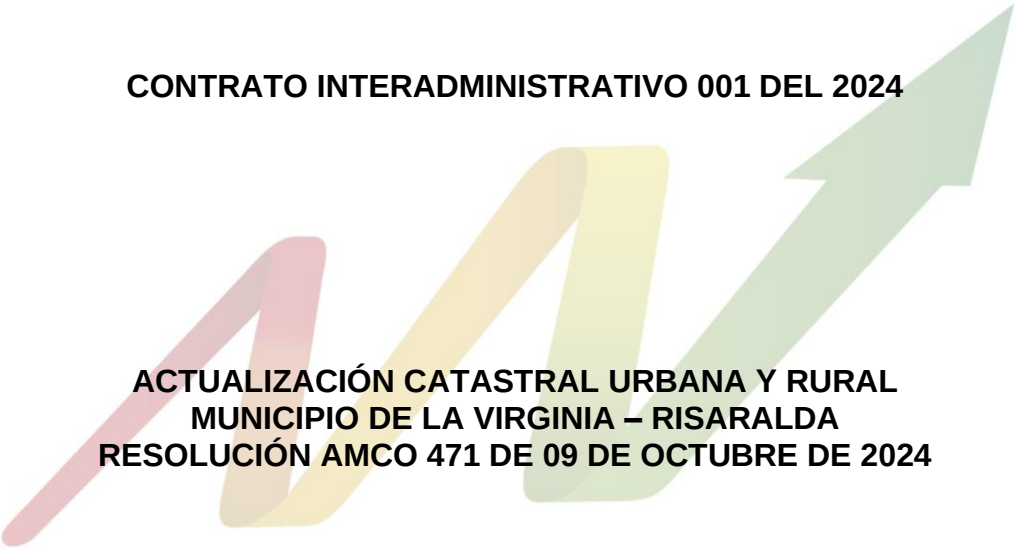


ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE – AMCO

**DOCUMENTO DE CARACTERIZACIÓN URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO
DE LA VIRGINIA EN TÉRMINOS DE DIAGNÓSTICO DE LA BASE CATASTRAL
VIGENTE**

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 001 DEL 2024



**ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL
MUNICIPIO DE LA VIRGINIA – RISARALDA
RESOLUCIÓN AMCO 471 DE 09 DE OCTUBRE DE 2024**

OCTUBRE DE 2024

TABLA DE CONTENIDO

DIAGNÓSTICO	3
OBJETIVOS	4
Objetivo General	4
Objetivos Específicos	4
CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA.....	5
ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL VIGENTE	17
Análisis de áreas	17
Estadísticas prediales del municipio de La Virginia	22
ANÁLISIS DE DATOS DE LA BASE CATASTRAL	24
Estado alfanumérico de los predios	24
Estado jurídico de los predios.....	25
Análisis de datos alfanuméricos	27
Resultado general análisis datos alfanuméricos	50
Análisis de los datos jurídicos.....	51
Resultado general análisis datos alfanuméricos.....	59
Resultado total análisis de datos	68
Información del submodelo de insumos de la SNR.....	69
Análisis de la posible informalidad.....	80
Análisis de Saldos de Conservación	84
Conclusiones	86
Listado de Anexos.....	88

DIAGNÓSTICO

El proceso de actualización catastral que será ejecutado para la base catastral del municipio de La Virginia involucra todos los aspectos y componentes del catastro con enfoque multipropósito de conformidad con la normatividad vigente.

El presente documento busca reunir el resultado del análisis de toda la información disponible que servirá para determinar y orientar las actividades necesarias para la captura efectiva de la información catastral requerida durante el proceso de barrido predial masivo, con el fin de agilizar y mejorar los procedimientos de gestión catastral y garantizar eficiencia en la disposición de los recursos humanos, logísticos y tecnológicos que buscar renovar la información de la base catastral en el marco del proceso de actualización masiva de la zona urbana y rural del Municipio de La Virginia, además de capturar toda la información necesaria para completar el modelo LADM-COL de conformidad con su estructura.



OBJETIVOS

Objetivo General

Identificar el estado de la información de los predios del municipio de La Virginia – Risaralda, a través del análisis de la base catastral administrada por el Gestor Catastral AMCO.

Objetivos Específicos

- ✓ Generar un diagnóstico que sirva como insumo de preparación del proceso de actualización catastral urbano y rural del Municipio de La Virginia.
- ✓ Realizar un análisis del estado de la base de datos catastral, generando reportes e insumos técnicos que serán usados dentro de la etapa operativa del proyecto de actualización catastral urbana y rural del Municipio de La Virginia.
- ✓ Presentar los resultados de las validaciones gráficas, alfanuméricas y jurídicas que se presentan en la base catastral vigente conforme el análisis realizado para la elaboración de diagnóstico.

CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA

En el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona urbana y rural del municipio de la Virginia ubicado en el departamento de Risaralda, se hace necesario documentar un reconocimiento completo de todas las características físicas, geográficas, demográficas, entre otras, con el propósito de conocer el estado administrativo del territorio y su realidad jurídica en términos normativos y urbanísticos, ello para efectos de identificar claramente todos los elementos que tienen incidencia directa o indirecta sobre las decisiones y aplicaciones que implica la actualización masiva de la base catastral con enfoque multipropósito.

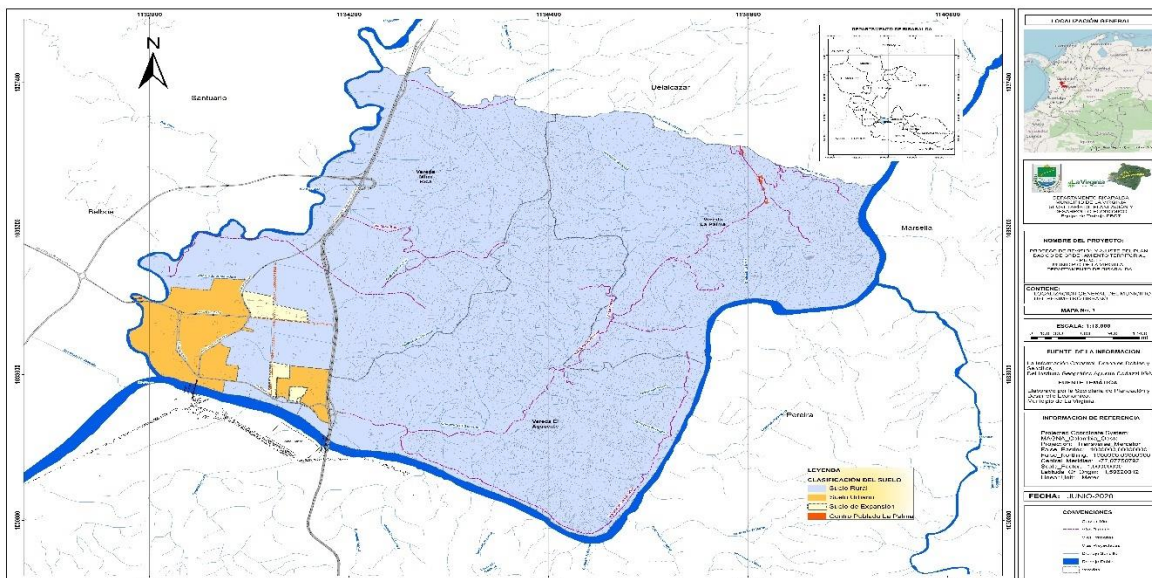
Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de la Virginia Risaralda (2021), este se encuentra localizado en la parte media central del departamento de Risaralda, al occidente de la ciudad de Pereira, aproximadamente a 30 kilómetros. El territorio de su jurisdicción se caracteriza por terrenos que son planos a ondulados y se sitúa en la confluencia de los ríos Cauca y Risaralda; limita por el norte con el departamento de Caldas a la altura del municipio de Belalcázar, por el sur con el municipio de Pereira (Corregimiento de Caimalito), por el oriente con los municipios de Pereira y Marsella, y por el occidente con los municipios de Balboa y Santuario.

El área urbana del municipio está ubicada sobre el valle geográfico del río Risaralda y la parte final del valle geográfico del río Cauca; más del 50% de la zona rural se encuentra en una estribación de la cordillera occidental localizada al oriente del territorio municipal.

A continuación, se detalla la información base del municipio:

➤ **Localización Geográfica del municipio:**

Imagen 1. Mapa Localización



Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

➤ Extensión:

El municipio de la Virginia es el más pequeño de los municipios del departamento de Risaralda, su extensión total es de 33 kilómetros cuadrados. Su relieve forma dos tipos de paisaje, el primero pertenece al relleno aluvial de los ríos Cauca y Risaralda y el segundo corresponde a algunas colinas de la Cordillera Occidental. La mayor parte del Municipio se ubica en el primer tipo de relieve, razón por la cual presenta un alto nivel freático, 1.5 metros en promedio.

➤ Hidrología:

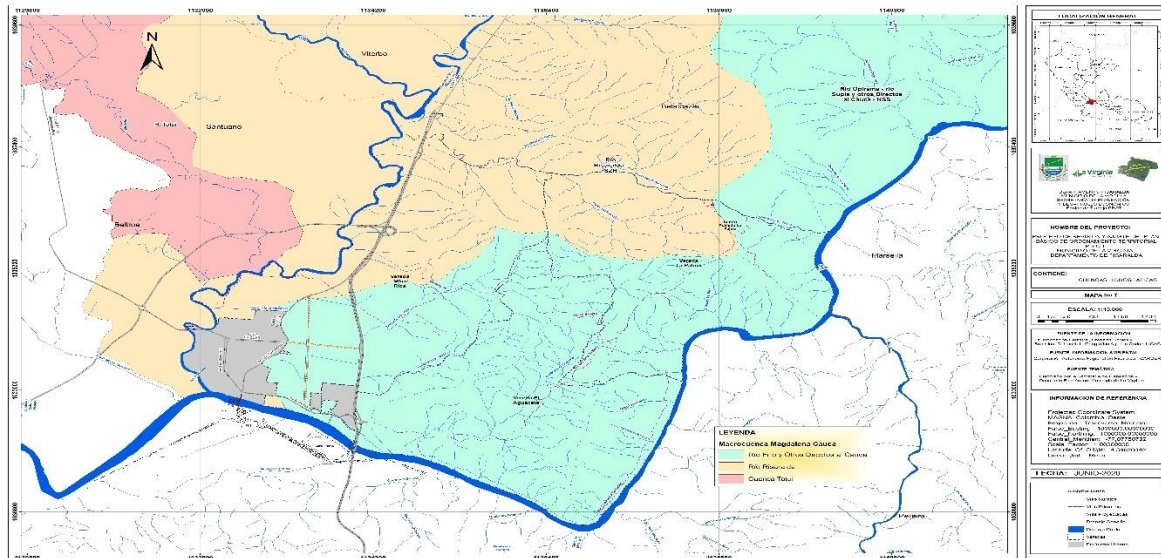
El municipio hace parte del área hidrográfica Cauca Magdalena, Zona hidrográfica Cauca, Subzona Río Risaralda y Subzona Opiramá - Río Supía y Otros Directos al Cauca.

Las microcuencas que hacen parte del territorio son:

- Quebrada Mina Rica y Japón (2617000005)
- Quebrada Guásimo (2617000004)
- Quebrada el Cairo (2614000025)
- Río Risaralda (2614000026)
- La María-Portugal (2617000003)

Sus principales drenajes son el Río Cauca y el Río Risaralda, este último sus componentes hidrográficos son importantes en el desarrollo económico del municipio, ya que son incorporados y utilizados en la irrigación de las tierras aptas para la agricultura y la ganadería, en la industria extractiva de arena y en el aprovechamiento de los recursos turísticos.

Imagen 2. Cuencas Hidrográficas



Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

➤ Código División Político – Administrativa (DIVIPOLA) DANE (66440)

Suelo Urbano

Se delimita como suelo urbano para el municipio de la Virginia el área que comprende los treinta y tres barrios enunciados en el siguiente cuadro y delimitado en el Mapa de Barrios, repartidos en dos sectores delimitados así:

- El sector comprendido por los barrios Libertadores, Pedro Pablo y el Jardín (asentamiento de origen informal).
- El sector comprendido por los 31 barrios restantes.

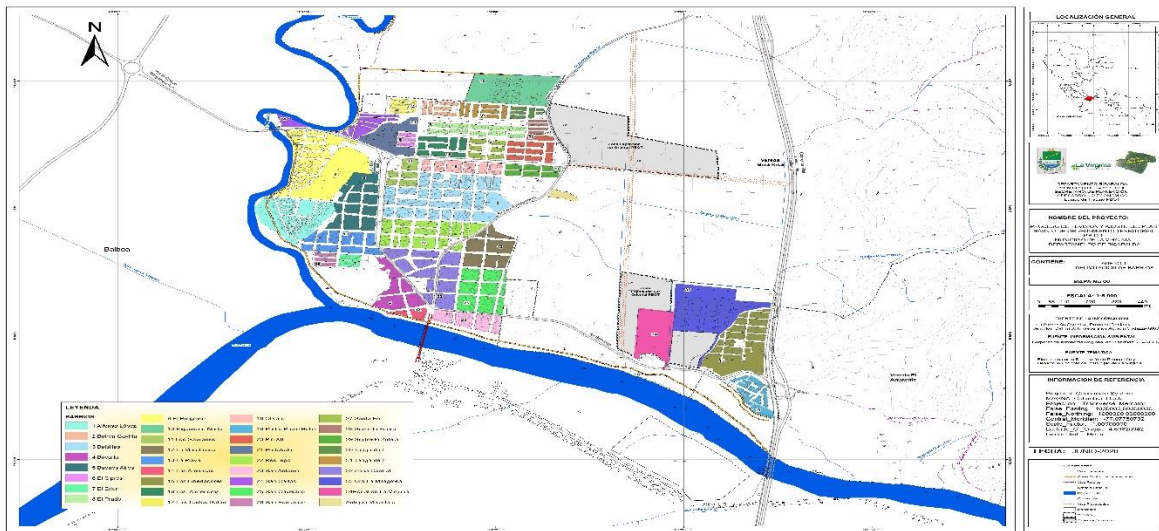
Tabla 1. Listado de Barrios

1. Alfonso López	12. La Magdalena	23. San Antonio
2. Bairon Gaviria	13. La Playa	24. San Carlos
3. Balsillas	14. Las Américas	25. San Cayetano
4. Bavaria	15. Los Libertadores	26. San Fernando

5. Buenos Aires	16. Los Almendros	27. Santa Fe
6. El Ciprés	17. Luis Carlos Galán	28. Siete de Enero
7. El Edén	18. Obrero	29. Sigifredo Zuleta
8. El Prado	19. Pedro Pablo Bello	30. Tangarife I
9. El Progreso	20. Pio XII	31. Tangarife II
10. Expansión Norte	21. Portobelo	32. Zona Central
11. Los Gavilanes	22. Restrepo	33. La Milagrosa

Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

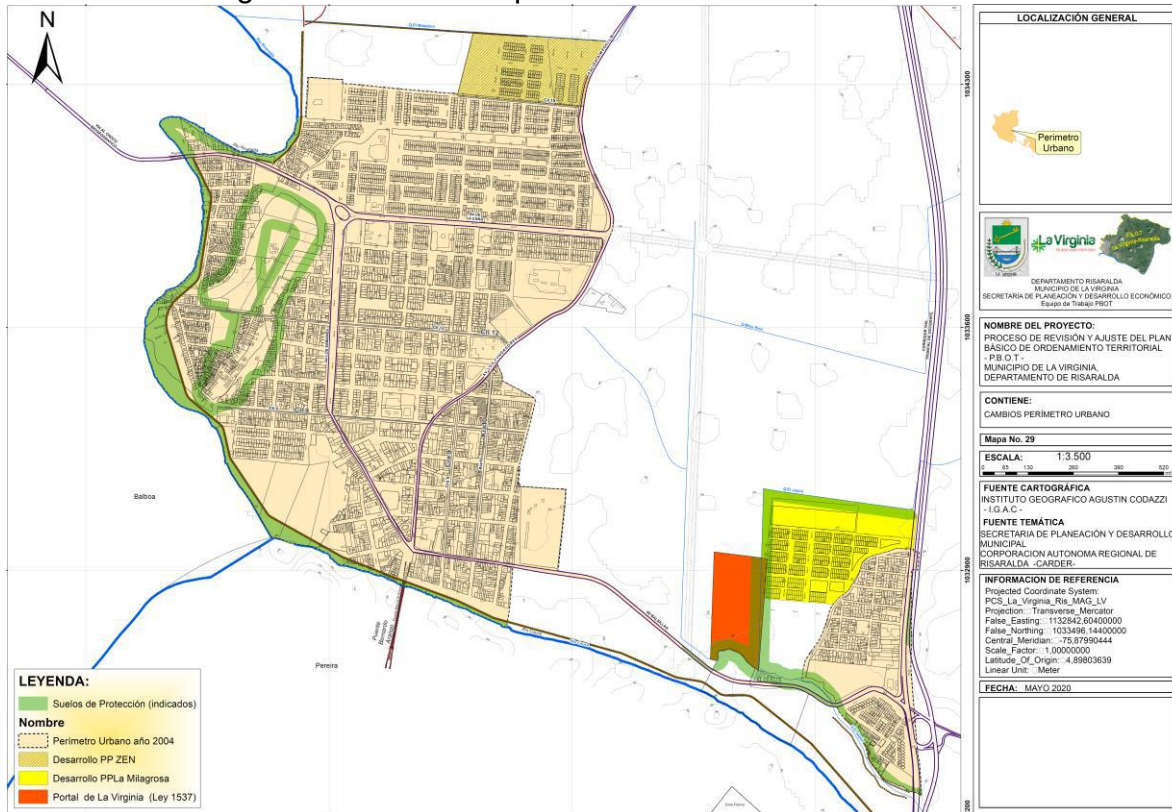
Imagen 3. Delimitación de barrios



Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

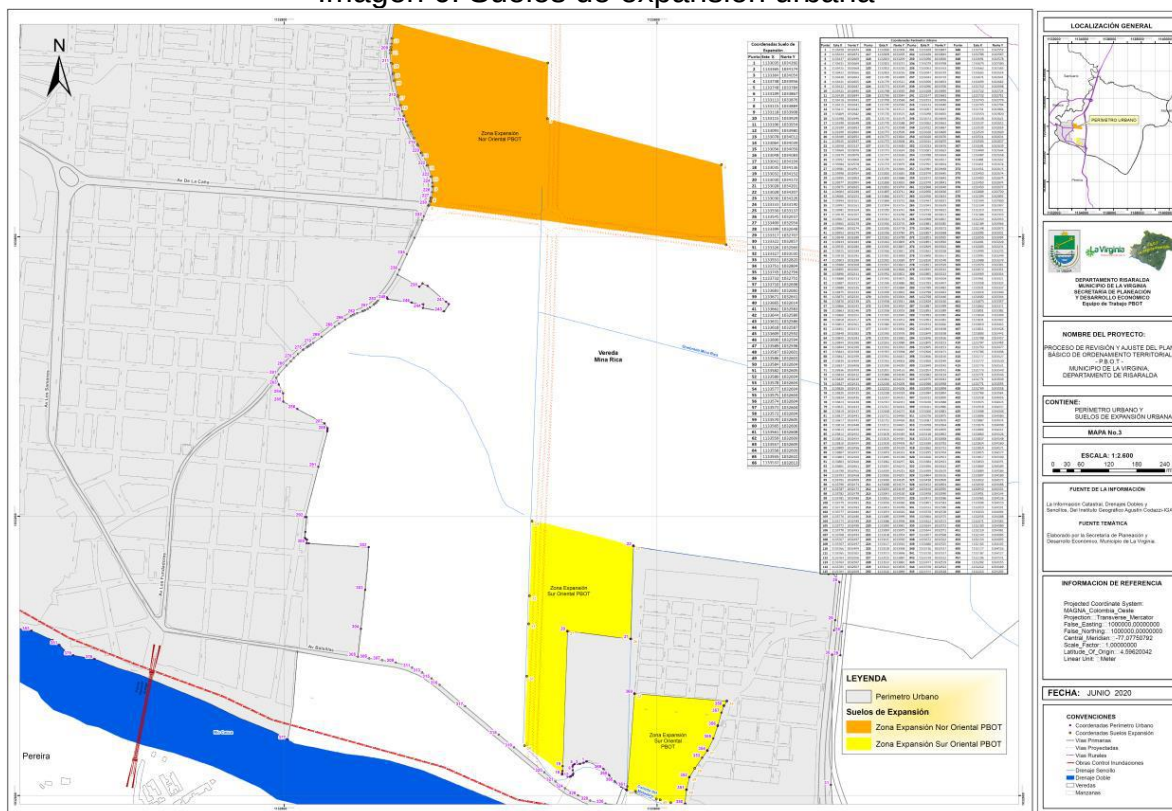
El suelo urbano del Municipio de la Virginia tiene un área de 179 hectáreas y de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la ley 388 de 1997, corresponde a las zonas que en la actualidad cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. Se encuentra delimitada por coordenadas perimetrales a partir de la cartografía base IGAC escala 1:2.000 en el Mapa del Perímetro Urbano y de Expansión Urbana:

Imagen 5. Cambios de perímetro urbano año 2000 a 2020



Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

Imagen 6. Suelos de expansión urbana



Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

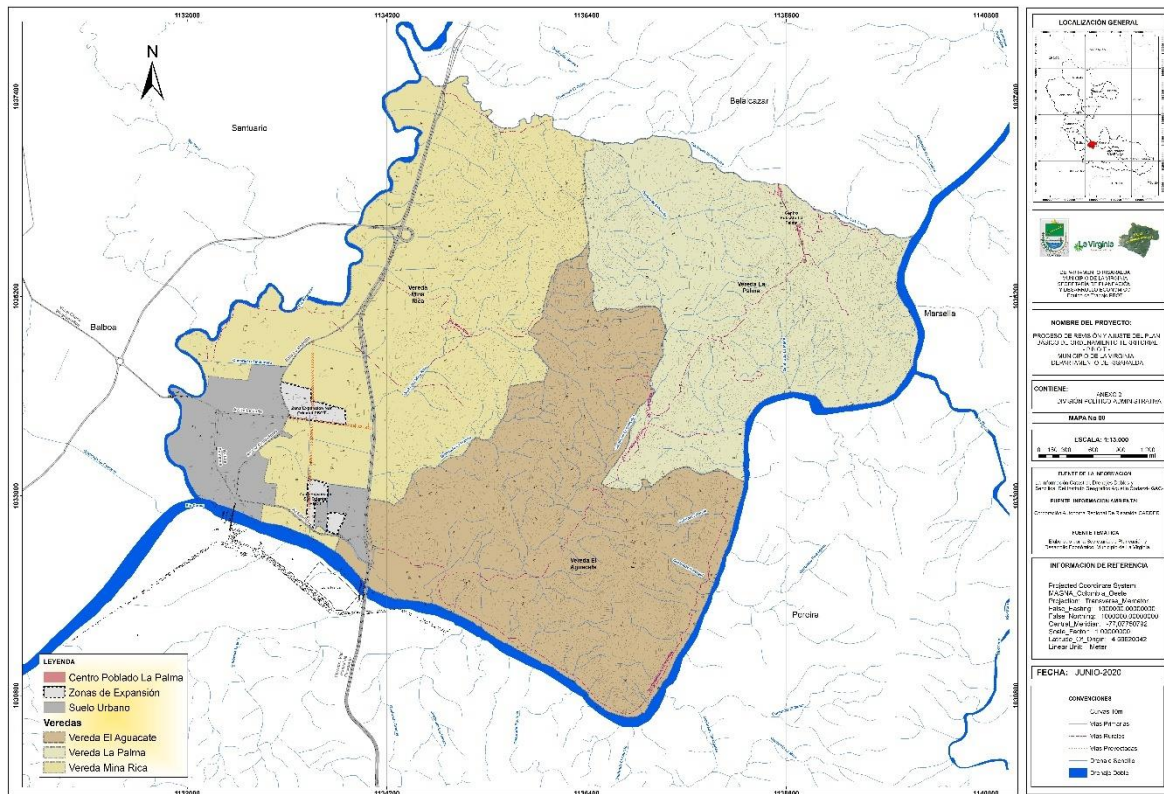
Suelo Rural

De conformidad con el artículo 33 de la ley 388 de 1997 que establece como suelo rural, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural del municipio de La Virginia comprende áreas actualmente ocupadas por cultivos de caña de azúcar y pastos en suelos de clase agrológica III y las demás áreas pertenecientes a las veredas Mina Rica, El Aguacate y La Palma.

El suelo rural del Municipio de La Virginia está conformado por las siguientes tres (3) veredas y el Centro Poblado La Palma. Y están identificados en el Mapa de División Político-Administrativa (que hace parte de los anexos del presente PBOT):

- La Palma
- Mina Rica
- El Aguacate

Imagen 7. División Político Administrativa



Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

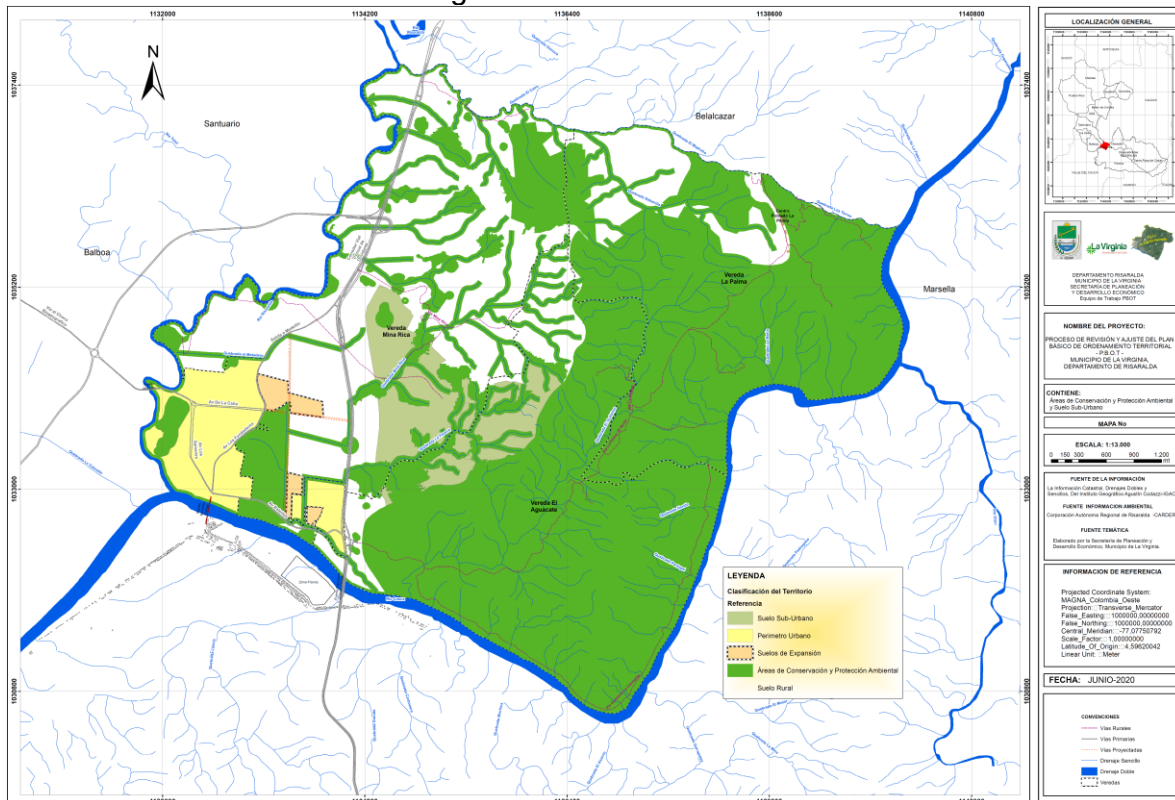
Suelos Suburbanos

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Se define el suelo suburbano de 239 hectáreas cuya unidad mínima de actuación urbanística será de 4 hectáreas, con el objetivo de generar áreas para la localización de usos comerciales, servicios (incluido el servicio de logística), agroindustria de mediano y bajo impacto, infraestructura de servicios públicos, de transporte e

institucionales, articulado a las áreas estratégicas de logística a nivel intermunicipal y regional.

Imagen 8. Suelo Suburbano

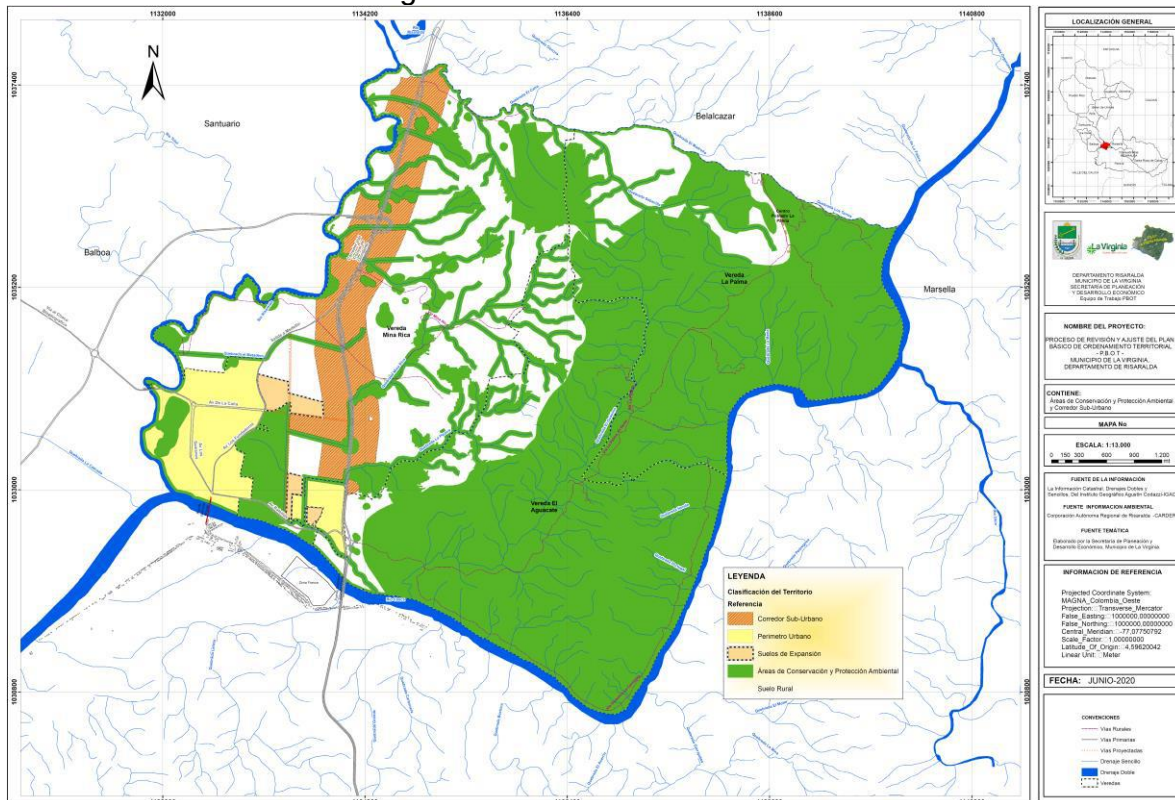


Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

El suelo Suburbano del Municipio de La Virginia está compuesto por el corredor vial suburbano y el suelo suburbano y su distribución en área es la siguiente:

DESCRIPCIÓN	EXTENSIÓN (ha)
Suelo Suburbano	239
Corredor vial suburbano	249

Imagen 9. Corredor vial Suburbano

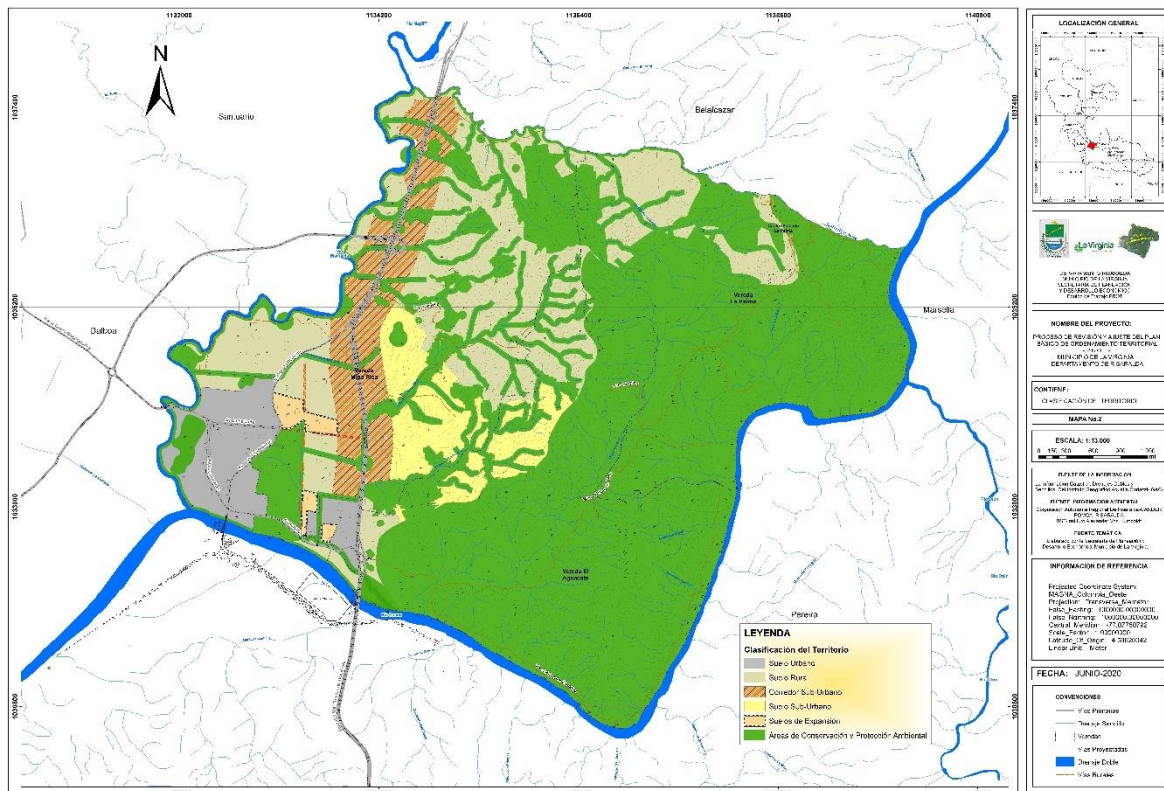


Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

➤ Clasificación del territorio

El territorio del Municipio de La Virginia se clasifica en suelo urbano, suelo rural (al interior del cual se encuentra el suburbano) y de expansión urbana; así como los suelos de protección que se encuentran dentro de cualquiera de las anteriores clases. Esta clasificación se encuentra en el siguiente mapa:

Imagen 10. Clasificación del territorio



Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

El Municipio de La Virginia tiene un área de 3.300 hectáreas. A su vez se clasifica el territorio y se generan las categorías del suelo rural conforme a lo siguiente:

Tabla 2. Clasificación del territorio

Clasificación	Área (Ha)	%
Suelo Urbano	179	5%
Suelo Rural	2.604	18%
Suelos de Expansión Urbana	28.9	1%
Suelo Suburbano	239	5%
Corredor Vial Suburbano	249	7%
AREA TOTAL	3.300	100%
Suelos de Protección	2.052,56	64%

Fuente: PBOT del municipio de la Virginia (2021)

➤ **Posición Geoestratégica**

- ✓ Límite geográfico entre las dos cordilleras (central y occidental), y por su puesto en la zona más baja.
- ✓ Conexión (zona de tránsito) norte – sur con Antioquia, Caldas y Risaralda, y
- ✓ conexión este – oeste entre el Eje Cafetero y el Chocó.
- ✓ Posibilidades de navegación en el Cauca para una relación directa con el
- ✓ Valle.
- ✓ La pertenencia del municipio al Área Metropolitana Centro Occidente y las
- ✓ consecuentes interacciones en asuntos de servicios públicos, seguridad,
- ✓ movilidad, empleo, vivienda, aspectos administrativos y los inherentes a la
- ✓ conurbación.
- ✓ Infraestructura (grandes proyectos):
 - Plataforma Logística del Eje Cafetero
 - Troncal de occidente
 - Vía al pacífico
 - Vía Panorama
 - Pacífico tres
 - Tren de Occidente

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL VIGENTE

Análisis de áreas

A través de los insumos técnicos suministrados en la etapa preoperativa del proyecto, se realizó el análisis de las áreas correspondientes al municipio de La Virginia, las cuales corresponden al área gráfica y alfanumérica provenientes de la base de datos gráfica del municipio y adicional a esto, se obtuvo el área geográfica correspondiente al límite municipal vigente. Estos datos se comparan con la información alfanumérica con el propósito de establecer diferencias y las razones que llevan a esas diferencias, para efectos de generar las alertas a que hay lugar y capturar por los métodos de intervención establecidos, la información que se requiera para nivelar la información relacionada con el atributo del terreno con base en los parámetros establecidos.

Tabla 3. Diferencia de áreas

	Área catastral	
	Área gráfica	Área alfanumérica
Urbana	117 Ha + 8.712 m ²	118 Ha + 2.995 m ²
Rural	3.013 Ha + 5.611 m ²	3.084 Ha + 5.533 m ²
Total	3.131 Ha + 4.323 m ²	3.202 Ha + 8528 m ²
Diferencia	713.528 m ²	- 677 m ²
Porcentaje	2.23%	-0.0021%
Área Geográfica Municipal	3.202 Ha + 7851 m ²	

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

De acuerdo con la información referida en la tabla anterior, se puede determinar que el área alfanumérica es mayor que el área gráfica, y el área geográfica es ligeramente inferior a la alfanumérica. Teniendo en cuenta que la base catastral no se actualiza desde la vigencia 2014, de conformidad con las características de la información vigente, estas diferencias posiblemente se deban a:

- ✓ Variaciones entre el límite municipal establecido y la capa de terrenos de la base gráfica, tanto el perímetro urbano como el deslinde municipal.

- ✓ Predios en situación de omisiones gráficas, dato que se afecta también por las comisiones, en el sentido que son áreas que suman al área grafica sin que haya una inscripción catastral vigente.
- ✓ Predios ubicados fuera del límite municipal.
- ✓ Vías y espacio público que actualmente son vacíos en el la base catastral.

Con la información anterior, se evidencia que la diferencia entre el área geográfica municipal y gráfica (terrenos) es de 713.528 m², lo cual equivale a una de diferencia del 2,23%, teniendo en cuenta que el área geográfica es mayor al área gráfica, posiblemente se explica porque se presente omisión de algunos predios en la información espacial. Por otra parte, la diferencia entre el área alfanumérica y geográfica es negativa, lo que implica que es un poco inferior (677 m²) que el área alfanumérica, siendo equivalente al -0,0021% de diferencia respecto al total del área geográfica, lo cual puede estar relacionado con las diferencias que existen en el cálculo de las áreas en los datos del registro público inmobiliario.

Análisis del deslinde municipal

Mediante la Ordenanza 57 de 1959 fue definido el deslinde municipal de La Virginia, revisada la información catastral, se encuentra que existen predios que coherentemente están inscritos catastralmente dentro de la jurisdicción del municipio, sin embargo, las geometrías correspondientes al nivel de información de terreno, sobrepasa la línea de deslinde que se define dentro en la información geográfica con fines catastrales.

En total, se encuentran 23 predios cuyos terrenos en la parte geográfica están por fuera de la línea de deslinde del municipio de La Virginia. En principio se estima que no existen predios que estén inscritos en la base catastral del municipio de La Virginia y que puedan corresponder a otra jurisdicción, no obstante es necesario validar con base en los insumos cartográficos disponibles y el método de recolección de información a que haya lugar para establecer la conformación real de estos predios en términos de forma, tamaño y posición del nivel de información de terreno y determinar si es coherente con la línea de deslinde del municipio.

Análisis del perímetro urbano

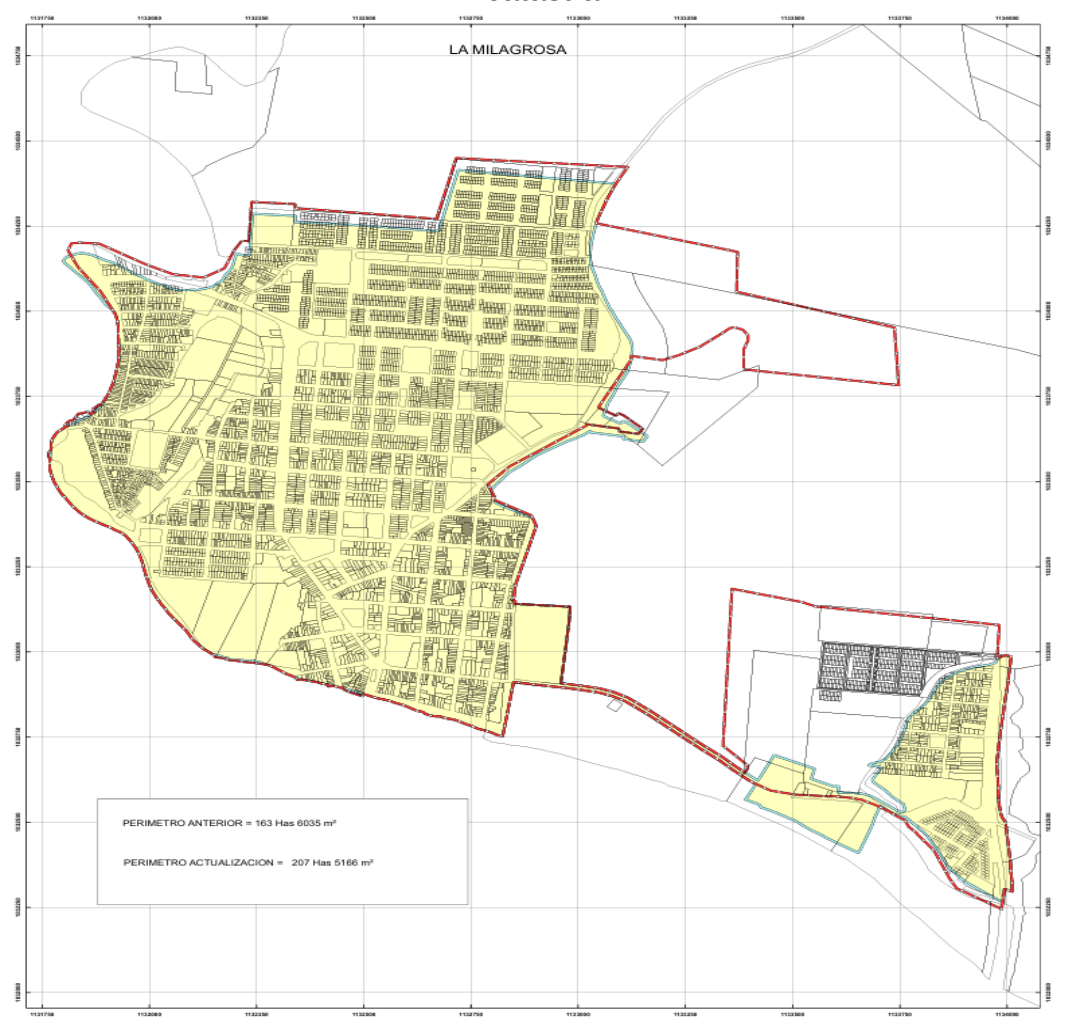
Para el proceso de actualización se revisó la información contenida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Virginia, en virtud que mucha de la información que describe la realidad del territorio y las disposiciones de su ordenamiento de conformidad con las normas vigentes en cuanto a la proyección

urbanística del municipio, la clasificación del suelo, áreas de manejo especial y suelo protegido, son variables que deben considerarse en el proceso masivo de actualización catastral.

Inicialmente, y, a través de los insumos técnicos suministrados en la etapa preoperativa del proyecto se realizó el análisis de las áreas correspondientes al municipio de La Virginia - Risaralda, las cuales corresponden al área gráfica, proveniente de la base de datos gráfica del municipio vigente en la base con fines catastrales, y adicional a esto, el área geográfica, correspondiente al Perímetro urbano establecido por el instrumento de ordenamiento del territorio debidamente localizado y superpuesto con la información catastral vigente (Acuerdo No. 003 del año 2021: “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE LARGO PLAZO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA – RISARALDA.”). La diferencia entre ambos se debe a que el área catastral contempla la suma de las áreas de los predios catastralmente definidos dentro de la zona urbana, mientras que el área geográfica es el área del polígono definido por el mencionado acuerdo POT.

Teniendo en cuenta que uno de los elementos más relevantes en un proceso de actualización tiene relación con la renovación de los valores del suelo y construcciones, y que los predios urbanos y rurales tienen marcadas connotaciones que los diferencia en cuanto su valor en virtud del potencial en cada caso, se hizo necesario revisar el perímetro urbano vigente en comparación con lo que se tiene como perímetro urbano en la base catastral vigente. Producto de esta localización se encontraron datos muy importantes que son descritos a continuación.

Imagen 11. Localización perímetro urbano vigente PBOT y perímetro urbano base catastral



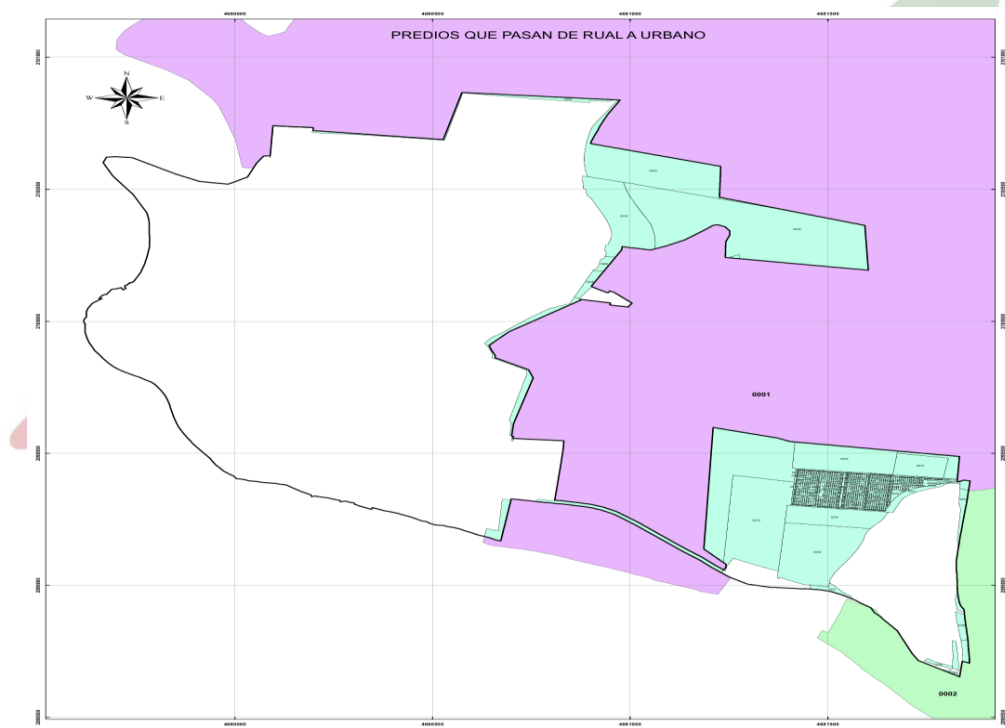
Fuente: Base gráfica AMCO de La Virginia vigencia 2024 y PBOT

Como se observa en la figura anterior, se encuentra una diferencia muy importante en el perímetro urbano vigente según el PBOT del municipio de La Virginia, con relación al perímetro urbano conformado en la base catastral y que proviene del proceso de actualización catastral que entró en vigencia para el año 2014. Desde la perspectiva de su extensión el polígono que conforma el perímetro urbano que actualmente se tiene dentro de la base catastral, tiene un área de 163 hectáreas mas 6.035 metros cuadrados y el polígono que constituye el perímetro urbano vigente según la cartografía aportada del PBOT, tiene un área de 207 hectáreas más 5.166 metros cuadrados, lo que constituye una diferencia de 43 hectáreas más 9.131 metros cuadrados lo que significa una ampliación del suelo urbano del 27% en relación a la información catastral vigente, concluyendo así que todos los predios

ubicados dentro de esta área, específicamente el perímetro urbano vigente, pasaran a reconocerse como urbanos asignando la numeración correspondiente y aplicando los criterios de liquidación para el cálculo de los avalúos catastrales correspondiente para predios urbanos según el resultado del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas realizado.

Del cruce de la información catastral vigente del nivel de terreno de los predios inscritos en la base con el perímetro urbano vigente, se encuentra que un total de 275 predios tienen inconsistencias de topología en cuanto a que se encuentran divididos por la línea que divide el perímetro urbano de los suelos de expansión y suburbano. Estos predios serán revisados en el proceso de actualización ya que se debe determinar si conforme su realidad jurídica están partidos por la línea del perímetro o si la situación se presenta por inconsistencia de tamaño, forma y posición del nivel de información de terreno de los predios involucrados.

Imagen 12. Localización perímetro urbano vigente PBOT y perímetro urbano base catastral



Fuente: Base gráfica AMCO de La Virginia vigencia 2024 y PBOT

En la figura anterior, se muestran los predios que actualmente se localizan en suelo rural según la base catastral cuya actualización proviene de la vigencia 2014, pero

de conformidad con el análisis realizado con base en la información del PBOT y el perímetro urbano vigente y sobre el cual se va a plantear el diseño del estudio económico para la actualización catastral que se encuentra en ejecución, se logra evidenciar que existen un total de 482 predios con tipo de avalúo rural que pasarían a tipo de avalúo urbano para la vigencia 2025. Por otro lado, tan solo un predio localizado en este momento como urbano, pasará a rural con base en la información vigente del PBOT.

Estadísticas prediales del municipio de La Virginia

Estadísticas generales

Según el análisis de la información de la base catastral, se identificó que el último proceso de actualización que se ejecutó en el municipio de La Virginia tiene vigencia del año 2014 tanto para la zona rural como para la zona urbana; es decir, que el municipio tiene una desactualización de 10 años y los cuales solo se ha adelantado el proceso de conservación catastral.

A continuación, se presentan los datos relacionados con las áreas construcción y terreno más los avalúos catastrales para de las zonas urbana y rural del municipio, adicionalmente se presentan los datos que conforman las áreas cartográficas según cálculo realizado sobre la información espacial vigente.

Tabla 4. Estadísticas generales del municipio de La Virginia

Zona	VIGENCIA CATASTRAL	ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA DE TERRENO (ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	AVALÚO (\$)	Área geográfica (ha)
URBANA	2014	1.182.995	118,2995	759.880	\$ 359.137.766.000	117,8712
RURAL	2014	30.845.533	3.084,5533	62.892	\$ 40.762.051.000	3.013,5611

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Se logra observar que las áreas alfanuméricas son superiores a las áreas geográficas, encontrando una diferencia del 0.36% entre las áreas de terreno urbanas y de 2,30% para las áreas rurales que equivalen a 70 hectáreas y 0,42 respectivamente.

Con el fin de elaborar un diagnóstico de la información catastral y tener un punto de referencia en la determinación de la dinámica inmobiliaria del municipio de La Virginia – Risaralda, se desarrollaron procesos en el marco de la identificación de las características prediales, que se relacionan a continuación.

Tabla 5. Estadísticas condición de los predios de la base catastral vigente

URBANOS	TOTAL	7162	% Urbanos	% del Total
	NPH	6.505	90,83%	82,07%
	PH	8	50	0,70%
		9	179	2,50%
	MEJORAS	5	428	5,98%
RURALES	TOTAL	764	% Rural	
	NPH	627	82,07%	7,91%
	PH	8	0	0,00%
		9	0	0,00%
	MEJORAS	5	137	17,93%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Para el caso de la zona urbana, teniendo en cuenta lo anterior se puede apreciar que el 90,83% de la totalidad de los predios urbanos corresponden o se encuentran inscritos en la condición de No Propiedad Horizontal (NPH) con un total de 6.505 predios. De igual forma se evidenció que el 5,98% de los predios inscritos en la base están en condición de Mejora con un total de 428 inscripciones o predios asociados a esta condición; así mismo, un total de 50 predios corresponden a la condición de Condominio, los cuales representan el 0,70% de los predios. Finalmente, se encuentra que 179 predios se encuentran con la condición de propiedad horizontal (PH) con un porcentaje dentro de total de predios urbanos de 2,50%.

Para el caso de la zona rural, se observa que el 82,07% de la totalidad de los predios rurales corresponden o se encuentran inscritos en la condición de No Propiedad Horizontal (NPH) con un total de 627 predios. De igual forma se nota que el 17,93% de los predios rurales en la base están en condición de Mejora con un total de 137 inscripciones o predios asociados a esta condición; el base catastral vigente se tiene que no existen predios rurales inscritos bajo la condición de condominio y propiedad horizontal.

Con relación a la cantidad de predios, a continuación, se asocian (según la zona) los predios en área urbana y el área rural.

Tabla 6. Distribución de predios por clasificación de la base catastral vigente.

TIPO	Nº PREDIOS	Porcentaje %
URBANOS	7.162	90,36%
RURALES	764	9,64%
TOTAL	7.926	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

El municipio de La Virginia cuenta con 7.926 predios inscritos en la base catastral vigente, de los cuales 7.162 predios representados en el 90,36% pertenecen a la zona urbana; el área rural comprende 764 predios que hacen parte del 9,64% del total del municipio. El municipio de La Virginia actualmente no cuenta con inscripciones catastrales asociadas a predios ubicados en corregimientos o centros poblados.

ANÁLISIS DE DATOS DE LA BASE CATASTRAL

Con el fin de garantizar la correspondencia de las parejas de cruce entre los datos catastrales con la información registral, se identificaron las alertas que impiden realizar un cruce directo entre las fuentes de información. Se agruparon en tres tipos de alertas:

- ✓ Validaciones alfanuméricas.
- ✓ Validaciones jurídicas.
- ✓ Validaciones gráficas.

Estado alfanumérico de los predios

A continuación, se relaciona el estado alfanumérico de los predios en función de la condición de propiedad, dando como resultado la cantidad de alertas por tipo de condición, de igual forma la cantidad de predios que no presenta alguna alerta o novedad.

Tabla 7. Estado alfanumérico de los predios municipio de La Virginia

Grupo de datos con inconsistencias	Cantidad Total	% Total
PROPIETARIOS	1.928	45,62%
DOCUMENTO	1.117	26,43%
DIRECCIÓN	127	3,01%
CONSTRUCCIONES	205	4,85%
DESTINO ECONÓMICO	821	19,43%
GENERALES	28	0,66%
TOTAL	4.226	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Estado jurídico de los predios

A continuación, se relaciona el estado jurídico de los predios en función de la condición de propiedad, dando como resultado la cantidad de predios con o sin folio de matrícula por tipo de condición.

Tabla 8. Estado jurídico de los predios

CONDICIÓN DE PROPIEDAD		Cantidad Rural	%	Cantidad Urbana	%	Cantidad Total	%
NO PH	Con folio	609	79,71%	6.385	89,15%	6.994	88,24%
	Sin Folio	18	2,36%	120	1,68%	138	1,74%
MEJORA	Con folio	7	0,92%	8	0,11%	15	0,19%
	Sin Folio	130	17,02%	420	5,86%	550	6,94%
PH	Con folio	0	0,00%	179	2,50%	179	2,26%
	Sin Folio	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
CONDOMINIO	Con folio	0	0,00%	50	0,70%	50	0,63%
	Sin Folio	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL		764		7.162		7.926	

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Es importante resaltar que los predios en condición de condominio y PH en la base catastral vigente son consistentes en términos que corresponden con predios formales y cuentan con el dato de número de folio de matrícula inmobiliaria, sin embargo, las inscripciones o predio correspondientes con mejoras, por ejemplo, que cuenten con número de folio de matrícula inmobiliaria, deberán ser validados para establecer si son posesiones que cuentan con antecedente registral. Por otro lado, será necesario validar el total de predios formales que no cuentan con este dato, teniendo en cuenta que, tratándose de inscripciones catastrales como predios formales, se hace necesario validar la situación jurídica de estos predios.

No obstante, de los 7.238 predios que cuentan con dato de número de folio de matrícula inmobiliaria, es necesario hacer un análisis respecto a la consistencia del dato teniendo en cuenta la estructura vigente del número. A continuación, se presenta tabla que muestra las cantidades de inconsistencia que se encontraron en los datos asociados a la matrícula inmobiliaria dentro de la base catastral de La Virginia.

Tabla 9. Predios con inconsistencia en el dato de folio de matrícula inmobiliaria

ESTADO JURÍDICO DE LOS PREDIOS							
CONDICIÓN DE PROPIEDAD		Cantidad Rural	%	Cantidad Urbana	%	Cantidad Total	%
NO PH	Sistema antiguo	11	1,79%	203	3,07%	214	2,96%
	No consistente	0	0,00%	3	0,05%	3	0,04%
	Coherente con estructura SNR	598	97,08%	6.179	93,31%	6.777	93,63%
MEJORA	Sistema antiguo		0,00%	1	0,02%	1	0,01%
	No consistente		0,00%		0,00%	0	0,00%
	Coherente con estructura SNR	7	1,14%	7	0,11%	14	0,19%
PH	Sistema antiguo		0,00%		0,00%	0	0,00%
	No consistente		0,00%		0,00%	0	0,00%
	Coherente con estructura SNR		0,00%	179	2,70%	179	2,47%
CONDOMINIO	Sistema antiguo		0,00%		0,00%	0	0,00%
	No consistente		0,00%		0,00%	0	0,00%
	Coherente con estructura SNR		0,00%	50	0,76%	50	0,69%
		616		6.622		7.238	

Sistema antiguo	2,97%
No consistente	0,04%
Coherente con estructura SNR	96,99%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Como se observa en la tabla anterior, el 96.99% de los predios cuenta con número de folio de matrícula coherente con la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, que consiste con el círculo registral separado del número de folio de matrícula inmobiliaria, no obstante dentro de estos predios se encuentran algunos que inducen a determinar que dentro del predio hay involucrados varios folios de matrícula inmobiliaria, por lo que dentro del proceso de actualización catastral se hará una valoración del estado jurídico de los mismos para determinar si hace falta darle trámite a mutaciones catastrales que afectan el aspecto físico o existen predios omitidos de la base catastral.

Análisis de datos alfanuméricos

Las siguientes marcas, se relacionan conforme con al cruce de datos de la base catastral inherentes a datos de propietarios, documentos de propietarios, dirección, construcciones, destino económico, entre otros.

Tabla 10. Análisis de datos alfanuméricos municipio de La Virginia

	Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%	% Total
PROPIETARIOS	Propietarios sin Identificación	59	823	882	20,87%	45,62 %
	Codificación de propietario	0	0	0	0,00%	
	Mismo propietario diferente número identificación	175	871	1.046	24,75%	
DOCUMENTO	Misma cédula diferente propietario	194	902	1.096	25,93%	26,43 %
	Tipo de documento	0	4	4	0,09%	
	Codificación de documento	4	13	17	0,40%	
DIRECCIÓN	Predios sin dirección	0	127	127	3,01%	3,01%
	Codificación de dirección	0	0	0	0,00%	
CONSTRUCCIONES	Construcciones sin puntaje	2	9	11	0,26%	4,85%
	Puntaje construcciones anexas	0	0	0	0,00%	
	Codificación usos en construcción en PH	0	137	137	3,24%	
	PH no construido	0	57	57	1,35%	
DESTINO ECONÓMICO	Predios sin destino económico	0	0	0	0,00%	19,43 %
	Predios con destino lote y área construida	0	0	0	0,00%	
	Predios con destino no lote sin área construida	74	747	821	19,43%	
GENERALES	Mejora sin predio matriz	0	0	0	0,00%	0,66%
	Registros repetidos	0	28	28	0,66%	
	Predios sin área de terreno	0	0	0	0,00%	
	Mejoras sin área construida	0	0	0	0,00%	
	Mejoras con áreas de terreno	0	0	0	0,00%	
Subtotales análisis datos alfanuméricos		508	3.718	4.226	100%	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

A continuación, se relacionan los tipos de marcas identificadas en el análisis de datos alfanumérico para el municipio de La Virginia.

1. Marcas de propietario

Las marcas relacionadas a la información de interesados en donde se identifican validaciones de propietarios sin identificación, marcas de codificación de propietarios y mismo propietario diferente identificación.

1.1. Propietarios sin identificación

En cuanto a la marca “propietarios sin documento de identificación”, es importante precisar que el dato alfanumérico relacionado con el número de identificación o documento es una de las variables de interrelación de la información catastral con el registro público inmobiliario. Se presentan excepciones para el caso de los propietarios que en los folios no presentan documento asociado, por lo que la carencia de esta información es justificada.

Tabla 11. Ejemplo propietarios sin identificación del municipio de La Virginia

NUMERO_DEL_PREDIO	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
00010000000100100000000000	MERAL BALBINA RODRIGUEZ VELASQUEZ	C	0
00010000000100140000000000	LA NACION	N	0
00010000000100150000000000	JUNTA DE ACCION COMUNAL DE MINA R	N	0
00010000000100200000000000	JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VER	N	0
00010000000100560000000000	MUNICIPIO DE LA VIRGINIA	N	0
00010000000200010000000000	FERMIN SIERRA SERNAITIS	C	0
00010000000200010000000000	MARCO TULIO DIAZ RODRIGUEZ	C	0
00010000000200010000000000	MARTHA LUCIA URIBE DE DIAZ	C	0
00010000000200105000000001	GABRIEL ANGEL MORALES SAMORA	C	0

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 882 marcas relacionadas a propietarios sin identificación (59 asociadas a predios rurales y 823 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 40,91% del total de validaciones alfanuméricas. A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 12. Cantidad de propietarios sin identificación.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Propietarios sin Identificación	59	823	882	40,91%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

1.2. Codificación de propietario

Las marcas de codificación de propietario están relacionadas con validaciones de formato del dato de propietario, especialmente relacionado con espacios, caracteres especiales y abreviaturas no asociadas al interesado, sin embargo, analizada la base catastral del Municipio de La Virginia, no se encontraron registros que tuviesen alguna de las inconsistencias relacionada con esta validación.

1.3. Mismo propietario y diferente número de identificación

Esta marca se presenta cuando un nombre de interesado (propietario, poseedor u ocupante) se encuentra relacionado con varios predios, pero con un número de identificación diferente, en este caso se presentan excepciones cuando se trata de homónimos.

Tabla 12. Ejemplo registros con mismo propietario y diferente número de identificación

NUMERO_DEL_PREDIO	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
01010000005000180000000000	ALBA LUCIA GIL TORO	C	42021082
01010000015600140000000000	ALBA LUCIA GIL TORO	C	68817890
01010000003400090000000000	ALBERTO RIOS SALDARRIAGA	C	4501998
01010000004700030000000000	ALBERTO RIOS SALDARRIAGA	C	6229697

NUMERO_DEL_PREDIO	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
01020000003700090000000000	ALEJANDRA SAMPEDRO NARVAEZ	T	95092821537
01020000003700100000000000	ALEJANDRA SAMPEDRO NARVAEZ	C	0
01010000000900280000000000	ALVARO NARANJO ZAPATA	C	10192212
01010000009500070000000000	ALVARO NARANJO ZAPATA	C	10192212
01020000001700160000000000	ALVARO NARANJO ZAPATA	C	0
01020000002400230000000000	ALVARO NARANJO ZAPATA	C	10192212
01020000003200160000000000	AMALIA RAMIREZ QUICENO	C	24199351
01020000006500060000000000	AMALIA RAMIREZ QUICENO	C	21199351
01010000002800230000000000	AMANDA DE JESUS ZAPATA RUA	C	21454315
01010000004500180000000000	AMANDA DE JESUS ZAPATA RUA	C	0
01010000017200060000000000	AMANDA GUAPACHA HURTADO	C	42024489
01020000001600010000000000	AMANDA GUAPACHA HURTADO	C	42024469
01020000004900070000000000	AMANDA GUAPACHA HURTADO	C	42024469
01010000012100250000000000	ANA LEIDY ROSAS USMA	C	0
01010000018100040000000000	ANA LEIDY ROSAS USMA	C	42022940

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 1.046 marcas relacionadas a mismo propietario y diferente número de identificación (175 asociadas a predios rurales y 871 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 24.34% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 13. Cantidad de marcas registros con mismo propietario diferente identificación.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Mismo propietario diferente número identificación	175	871	1.046	24,34%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Es importante precisar que se adjunta la relación en la cual se ubican los registros que tienen propietarios y números de identificación que presentan esta marca de validación en los diferentes predios.

2. Marcas por dato número de identificación (documento)

Las marcas inherentes a la información de los documentos del interesado, en donde se identifican validaciones relacionadas con: misma identificación diferente propietario, alerta de tipo de documento y alerta por codificación de documento.

2.1. Mismo número de identificación y diferente propietario

Esta marca se evidencia cuando un documento de identificación se presenta en más de un predio, pero está asociado a nombres diferentes o se diferencian por los espacios dentro de la separación de cada nombre.

Tabla 14. Ejemplo de casos con marca relacionada con mismo número de documento diferente propietario.

NUMERO DEL PREDIO	NOMBRE	NUMERO DOCUMENTO
01010000015400205000000002	MARIANO ORREGO BEDOYA	10088954
01010000014300140000000000	MARINO ORREGO BEDOYA	10088954
01010000019700075000000001	BERNARDO VANEGAS VALENCIA	10190210
00010000000103860000000000	BERNARDO DE JESUS VANEGAS VALENCIA	10190210
01010000014700105000000001	LIBARDO RIOS LONDONO	10190241
01010000014700100000000000	JOSE LIBARDO RIOS LONDONO	10190241
01010000018800220000000000	LUIS GRACIANO CASTANEDA ZAPATA	10190582

NUMERO DEL PREDIO	NOMBRE	NUMERO DOCUMENTO
01010000016200110000000000	LUIS GRACILIANO CASTANEDA ZAPATA	10190582
01020000001309019000000020	EFRAIN DE JESUS OSORIO MU OZ	10190840
01010000001800200000000000	EFRAIN DE JESUS OSORIO MUNOZ	10190840
01010000004000140000000000	EFRAIN DE JESUS OSORIO MUNOZ	10190840
01010000011500240000000000	JOSE MARIA MONTOYA LONDO O	10190940
01010000012000180000000000	JOSE MARIA MONTOYA LONDO O	10190940
01010000012200130000000000	JOSE MARIA MONTOYA LONDO O	10190940
01020000007000090000000000	JOSE MARIA MONTOYA LONDO O	10190940
01010000007300170000000000	JOSE MARIA MONTOYA LONDONO	10190940
01010000018400110000000000	JOSE MARIA MONTOYA LONDONO	10190940
01020000000300120000000000	JOSE MARIA MONTOYA LONDONO	10190940
01020000003900070000000000	JOSE JESUS VELASQUEZ RIVERA	10191181
01020000004900260000000000	JOSE DE JESUS VELASQUEZ RIVERA	10191181
01020000010000125000000001	HERMES VILLADA SUAZA	10191193
01020000005100015000000005	HERMEL VILLADA SUAZA	10191193
01010000016000295000000001	LIBARDO GALLEGO	10191476
01010000016000290000000000	LIZARDO GALLEGO	10191476
01020000002100100000000000	JOSE FRANCINEDES RAIGOSA LONDONO	10191862
01020000002100030000000000	JOSE FRANCINEDES RAIGOZA LONDONO	10191862
01020000002100090000000000	JOSE FRANCINEDES RAIGOZA LONDONO	10191862
01020000002600020000000000	JORGE IVAN BETANCOURT GALVIS	10192316
01020000000700120000000000	JORGE IVAN BETANCURT GALVIS	10192316
01010000015900320000000000	HECTOR DE JESUS CELIS ALVAREZ	10192496
01010000016100130000000000	HECTOR DE JESUS CELIS ALVAREZ	10192496

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

De lo anterior, se identificaron 1.096 marcas relacionadas a mismo número de identificación y diferente propietario (194 asociadas a predios rurales y 902 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 25.50% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 15. Cantidad de Alerta de mismo número de identificación diferente propietario.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Misma cédula diferente propietario	194	902	1.096	25,50%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Es importante precisar que dentro del anexo donde se relacionan todos los registros, los mismos son marcados con un secuencial asignado que se generó para realizar el análisis correspondiente y se muestra el registro posiblemente correcto y el dato duplicado lo cual es necesario validar y ajustar.

2.2. Tipo de documento

En cuanto a la marca inherente a la variable del tipo de documento, el cual está asociado a los tipos de documento empleados para la identificación, se encontraron solo 4 registros los cuales se relacionan a continuación:

Tabla 16: Marca tipo de documento del municipio de La Virginia.

NUMERO_DEL_PREDIO	NOMBRE	TIPO_DOCUMENTO	NUMERO_DOCUMENTO
01010000000600140000000000	NOLBERTO OSPINA MU ETON	X	000020230074
01010000004000170000000000	JAIME EDUARDO CARMONA GOMEZ	X	000020240055
01010000004000170000000000	JULIAN ANDRES CARMONA CADAVID	X	000020240056
01010000004000170000000000	YANG ENRIQUE CARMONA GOMEZ	X	000020240057

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 4 marcas relacionadas a tipo de documento todas asociadas a predios urbanos, lo cual equivale al 0,09% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 17. Marca tipo de documento del municipio de La Virginia.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Tipo de documento	0	4	4	0,09%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

2.3. Codificación de documento

Las marcas relacionadas con la información del documento de identificación se encuentran asociada a la presencia de caracteres especiales y formato en general del dato. A continuación, se presenta la tabla donde se muestran los registros donde se encontraron inconsistencias relacionadas con la marca descrita.

Tabla 18. Marca de codificación documento del municipio de La Virginia.

NUMERO_DEL_PREDIO	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
00010000000200040000000000	FIJALO S.A.S	N	0901667923-4
00010000000200040000000000	LA HELENA VERDE S.A.S	N	0090163777-9
00010000000200060000000000	FIJALO S.A.S	N	0901667923-4
00010000000200060000000000	HELENA VERDE S.A.A	N	0090163777-9
01010000005900030000000000	EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE LA VIRGINIA E.S.P.	N	0008/01/2022
01010000009000090000000000	MIGUEL MU OZ RODRIGUEZ	P	000AAF218475

NUMERO_DEL_PREDIO	NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	NUMERO DOCUMENTO
01010000011300160000000000	NAPOLEON GUILLERMO BAYAS PASTO	P	14869
01010000011700260000000000	LUIS ALFONSO AGUIRRE TABARES	C	56121
01010000011900170000000000	SANKARSANA TEJEDA SANKARSANA	P	000RD4060515
01010000021900120000000000	JULIO CESAR RINCON PATI O	P	3
01020000002600150000000000	LUIS ALEJANDRO GONZALEZ ROJAS	P	000F31878246
01020000002600310000000000	LAURA MERCEDES MONTOYA ZULETA	T	1
01020000003400100000000000	ORLANDO DE JESUS ZAPATA HERNANDEZ	T	3255
01020000003400100000000000	MARIA LIGELLY ZAPATA HERNANDEZ	T	3373
01020000004200040000000000	JAIRO O JAIRO DE MONTOYA LONDONO	T	138
01020000004700060000000000	JOSE ALDEMAR VELASQUEZ	C	55427
01020000007400040000000000	SANKARSANA TEJEDA ROVELLAT	P	000RD6957886

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 17 marcas relacionadas a codificación de documento (4 asociadas a predios rurales y 13 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 0,39% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 19. Cantidad de marcas por codificación de documento

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Codificación de documento	4	13	17	0,39%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

3. Marcas relacionadas con dato dirección

Marcas inherentes a la información del dato de dirección, en donde se identifican validaciones relacionadas con: Predios sin dirección y Alerta en codificación de dirección.

3.1. Predios sin dirección

Predios sin el campo de dirección diligenciado. Es importante mencionar que la dirección es una variable de interrelación.

Tabla 20. Ejemplo predios sin dirección en la base catastral de La Virginia

NUMERO DEL PREDIO	NOMBRE	DIRECCION
01010000002500015000000001	CLAUDIA MILENA HINCAPIE HOYOS	
01010000004500525000000001	LUIS EDUARD JARAMILLO BALLESTEROS	
01010000004900085000000001	JOAQUIN EMILIO ROJAS HOLGUIN	
01010000004900095000000001	MARIA MAGNOLIA GALEANO BOLIVAR	
01010000004900095000000002	JOSE LEON ATEHORTUA RUEDA	
01010000004900095000000003	MARIA GIRLEZA ZAPATA	
01010000004900095000000004	MARIA ELVIA HENAO GONZALEZ	
01010000004900095000000005	MARIA OLIVA AGUIRRE RODRIGUEZ	
01010000005200015000000001	ABELARDO DE JESUS ZULETA VALENCIA	
01010000005200015000000002	ANA DELFA CARMONA GALLEG0	
01010000005700055000000001	LUIS BERRIO MARIN	
01010000006900185000000001	VICENTE ACEVEDO	
01010000006900185000000002	MARCO FIDEL UPEGUI HURTADO	
01010000007100135000000001	MARIA RUBY GIRALDO LOPEZ	

NUMERO DEL PREDIO	NOMBRE	DIRECCION
01010000007200015000000001	ANTONIO RESTREPO	
01010000007800025000000001	ROBERTO MOSQUERA	
01010000007800105000000001	JAIME OGARE GONZALEZ	
01010000007800115000000001	JOEL OGARE MORALES	
01010000007800255000000001	LUZ MARY MARIN OSORIO	
01010000007800255000000002	ERNESTO QUINTERO QUINTERO	
01010000007800295000000001	FABIOLA CORREA VELEZ	
01010000007900115000000004	OMAR DE JESUS GRISALES BEDOYA	
01010000007900145000000001	LUCILA GAVIRIA RODAS	
01010000007900285000000001	JAIRO ORTIZ	
01010000007900295000000001	SEGUNDO ELIAS ORTIZ QUINONEZ	
01010000008200025000000001	LAURENTINO MOSQUERA RENTERIA	

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Tomando los datos de la tabla anterior como ejemplo, se reporta que fueron identificados 120 marcas o en este caso predios, independientemente del numero de propietarios, relacionadas a carencia del dato de dirección de la cuales todas corresponden a predios urbanos, lo cual representa 2,94% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 21. Cantidad de marcas por predios que carecen de dato de dirección

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios sin dirección	0	127	127	2,94%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

3.2. Codificación de dirección

En el análisis de los datos alfanuméricos de la base catastral estas validaciones relacionadas con la codificación de la dirección no fueron encontradas; no obstante, se encuentra que dentro de la base existen predios urbanos que no cuentan con nomenclatura estructurada y que la dirección es una variable de interrelación, en los casos que a partir de las consultas que se hagan sobre la información de registro se rectificaran los datos de direcciones donde ya se cuente con dato de este tipo (nomenclatura estructurada).

4. Marcas relacionadas con la información del nivel de construcción y unidad.

Sobre las marcas inherentes a la información de las construcciones, se identifican validaciones relacionadas con: construcciones sin puntaje, alerta en puntaje de construcciones anexas, alerta en codificación de usos de construcción en ph, ph no construidos.

4.1. Construcciones sin puntaje

Para encontrar estas marcas se hizo una revisión de los atributos de las unidades de construcción buscando si alguno de los usos en el nivel de información de la unidad no tiene de calificación o puntajes asociados en los registros catastrales.

Tabla 22. Marcas sobre unidades de construcción sin puntaje en los predios que cuentan con dato de área construida

NUMERO_DEL_PREDIO	USO	PUNTAJE	AREA_CONSTRUIDA
01010000000900120000000000	001	00	107
01010000001500280000000000	001	00	252
01010000003800110000000000	045	00	17,87
01010000004500190000000000	001	00	70
01010000006900185000000001	001	00	16,27
00010000000100080000000000	006	00	72
01010000006000210000000000	001	00	75
01010000006600050000000000	001	00	81,81
01010000006800260000000000	001	00	13
01010000008900290000000000	001	00	85,14
00010000000100080000000000	006	00	11

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base en lo anterior, se identificaron un total de 11 marcas relacionadas a construcciones sin puntaje (2 asociadas a predios rurales y 9 asociadas a predios urbanos), equivalente al 0,25% del total de los datos alfanuméricos.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 23. Total de marcas sobre unidades de construcción sin puntaje en los predios que cuentan con dato de área construida

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Construcciones sin puntaje	2	9	11	0,25%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

4.2. Puntaje de construcciones anexas

En el análisis realizado sobre las validaciones relacionadas con construcciones categorizadas como anexos y los tipos o puntajes asignados según la metodología, se determinó que todos los usos relacionados con construcciones no convencionales o anexos que se encuentran inscritos para los predios con dato de área construida presentan tipologías consistentes establecidas en los procedimientos catastrales.

4.3. Codificación de usos de construcción en PH

Teniendo en cuenta que de conformidad a la metodología establecida, los usos de construcción que se utilizan en los predios bajo el régimen de propiedad horizontal son específicos, se analizaron posibles marcas por usos de construcciones en predios en condición de Propiedad Horizontal (9) asociados a usos que no corresponden a este tipo de predios según la tabla de codificación establecida.

Tabla 24. Ejemplo marcas en usos de construcción que no corresponde con los códigos para PH en predios con esta condición

DEPTO	MPIO	NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	USO
66	400	01010000004109019000000003	01	9	034
66	400	01020000001209019000000026	01	9	028
66	400	01020000001209019000000039	01	9	028
66	400	01020000001409029000000031	01	9	034
66	400	01020000004009019000000010	01	9	028
66	400	01020000004309029000000014	01	9	001

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base en lo anterior, se identificaron 137 marcas relacionadas a codificación usos de construcción PH (todas asociadas a predios urbanos), el cual equivale al 3,16% del total de marcas de datos alfanuméricos.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 25. Cantidad marcas por usos de construcción no coherentes con la codificación para PH.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Codificación usos en construcción en PH	0	137	137	3,16%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

4.4. Predio en condición de PH sin dato de área construida

Se hizo una revisión de los predios en condición de Propiedad Horizontal (PH) que no tuvieran asociados datos sobre áreas construidas, lo que en un principio se presume que no es coherente, sin embargo, se tiene presente que existe la posibilidad que haya reglamentos constituidos sobre construcciones que nunca fueron edificadas o están inconclusas.

Tabla 26. Ejemplo predios en condición de PH (9) que no tienen dato de ares construida.

NUMERO DEL PREDIO	TIPO	CONDICION	USO	PUNTAJE	AREA CONSTRUIDA
0101000000180008901010001	01	9	000	00	000000
0101000000180008901020001	01	9	000	00	000000
0101000000180027901010001	01	9	000	00	000000
0101000000180027901020001	01	9	000	00	000000
0101000000270025901010001	01	9	000	00	000000
0101000000270025901020001	01	9	000	00	000000
0101000000270025901020002	01	9	000	00	000000
0101000000270025901020003	01	9	000	00	000000
0101000000270025901030001	01	9	000	00	000000
0101000000270025901030002	01	9	000	00	000000
01010000003609019000000001	01	9	000	00	000000
01010000003609019000000025	01	9	000	00	000000
0101000000740007901010001	01	9	000	00	000000
0101000000740007901020001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901010001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901010001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901010001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901010001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901020001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901020001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901020001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901020001	01	9	000	00	000000
0101000001760010901020001	01	9	000	00	000000
01020000001309029000000023	01	9	000	00	000000
01020000001809019000000031	01	9	000	00	000000
01020000002809019000000016	01	9	000	00	000000
0102000000390006901010001	01	9	000	00	000000
0102000000390006901010001	01	9	000	00	000000

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Conforme el análisis realizado para esta validación, se identificaron 57 marcas relacionadas a predios inscritos bajo el régimen de propiedad horizontal, todas asociadas a predios urbanos, que aún teniendo esta condición presentan un dato de área construida cero, total de marcas que equivalen al 1,32%.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 27.Total marcas predio en PH sin área construida.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
PH no construido	0	57	57	1,32%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

5. Marcas relacionadas con el dato destino económico

Para la identificación de las marcas relacionadas con el dato del destino económico se hizo un análisis para realizar validaciones relacionadas con: Predios sin destino económico, predios con destino lote y área construida, predios con destino no lote y área construida.

5.1. Predios sin destino económico

En el análisis realizado se encontró que todos los predios inscritos en la base catastral cuenta con el dato de destino económico y que su codificación es coherente con la metodología establecida, adicionalmente teniendo en cuenta que el destino económico según el modelo LADM-COL actualmente es dato es una cadena de texto, y que la codificación solo se homologa para la regeneración de los archivos de intercambio denominados registros, durante el proceso de actualización, específicamente durante el proceso de barrido predial masivo, se hará una revisión de este dato pero sobre la realidad física y jurídica de los predios.

5.2. Predios con destino económico lote y con dato de área construida

En el análisis de la base catastral se buscó predios que pese a que contaban con dato de destino económico asociado a lote no urbanizable, lote urbanizado no construido y lote urbanizable no urbanizado, que simultáneamente contaran con dato de área construida, lo cual en principio se presume no coherente; sin embargo, como resultado del análisis de los datos de la base catastral, se encontró que ningún predio con los destinos económicos referidos cuentan con área construida inscrita dentro de la base.

5.3. Predios con destino lote y área construida

Se realizó un análisis que permitiera identificar si existen predios inscritos con destinos económicos asociados a lotes, que son lote no urbanizable, lote urbanizado no construido y lote urbanizable no urbanizado, pero que presentan área construida pese a ello.

Tabla 28. Ejemplo registros de predios con destino económico no asociado a LOTE pero sin dato de área construida.

NUMERO_DEL_PREDIO	DIRECCION	DESTINO ECONOMICO	AREA CONSTRUIDA
01010000007900290000000000	15A 2 17 Mz 7 Lo 23 EL PROGRESO	A	0
01020000002809019000000016	AP 202 C 6 N 7 48	A	0
00010000000100730000000000	BALSILLAS Lo 10	A	0
00010000000100720000000000	BALSILLAS Lo 9	A	0
00010000000100560000000000	BALSILLAS VIA A MEDELLIN	A	0
01020000010200010000000000	C 1 18 05 15 31	A	0
01020000000900020000000000	C 10 10 100 104 K 11 9 37 Ur PALAC	A	0
01020000000900700000000000	C 10 10 110	A	0
01010000004400380000000000	C 10 10 32 Lo 2	A	0
01010000013900060000000000	C 10 1A 02 K 1A 9 16 Lo 168 ALFONS	A	0
01010000014700410000000000	C 10 2 C 51 CS 325 BR ALFONSO LOPE	A	0
01010000014700400000000000	C 10 2 C 55 LT 326 BR ALFONSO LOPE	A	0
01010000014300030000000000	C 10 2C 19 LT 80 BR ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000014400100000000000	C 10 2C 20 LT 86 BR ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000014400010000000000	C 10 2C 24 Lo 87 Br ALFONSO LOPEZ	A	0

NUMERO_DEL_PREDIO	DIRECCION	DESTINO ECONOMICO	AREA CONSTRUID A
01010000014700390000000000	C 10 3 29 Lo 327 Br ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000004500520000000000	C 10 4 63	A	0
01010000003600170000000000	C 10 6 35	A	0
01010000004300210000000000	C 10 9A 15	A	0
01010000013800140000000000	C 10A 1A 26 LT 158 BR ALFONSO LOPE	A	0
01010000013700120000000000	C 10A 1A 27 LT 147 BR ALFONSO LOPE	A	0
01010000013700090000000000	C 10A 1A 37 Lo 144 Br ALFONSO LOPE	A	0
01010000013700420000000000	C 10B 10 25 LT 139 BR ALFONSO LOPE	A	0
01010000014200110000000000	C 10B 2C 19 LT 59 BR ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000014200100000000000	C 10B 2C 27 LT 60A BR ALFONSO LOPE	A	0
01010000014200070000000000	C 10B 2C 33 Br ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000014100060000000000	C 10C 2C 05 Lo 52 Br ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000014100050000000000	C 10C 2C 13 LT 53 BR ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000014100040000000000	C 10C 2C 21 Lo 54 Br ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000014100020000000000	C 10C 2C 35 LT 56 BR ALFONSO LOPEZ	A	0

NUMERO_DEL_PREDIO	DIRECCION	DESTINO ECONOMICO	AREA CONSTRUID A
01010000013700270000000000	C 11 1A 04 LT 133 BR ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000013700380000000000	C 11 1A 41 Lo 118 Br ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000013500050000000000	C 11 1A 41 LT 192 BR ALFONSO LOPEZ	A	0
01010000016700020000000000	C 11 2C 14 IN 5 LT 38 BR ALFONSO L	A	0
01010000002700140000000000	C 11 5A 31 25	A	0
01010000013300160000000000	C 11B 1A 27 LT 252 BR ALFONSO LOPE	A	0
01010000013300080000000000	C 11B 1A 67 Cs 260 Br ALFONSO LOPE	A	0
01010000013300450000000000	C 11B 1A 67 In Lo 260C Br ALFONSO	A	0
01010000019700010000000000	C 12 1 03 Mz 14 Lo 1 Br EL PROGRES	A	0

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Tal cual como se muestra en la tabla anterior, que solo muestra algunos de los registros, se identificaron un total de 821 marcas relacionadas con predios con destino económico asociado a lote y con dato de área construida (74 asociadas a predios rurales y 747 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 18,96% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 29. Total registros predios con destino económico no asociado a LOTE pero sin dato de área construida.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con destino no lote sin área construida	74	747	821	18,96%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

6. Generalidades validaciones alfanuméricas

Se relacionan las marcas alfanuméricas de la base diferentes a las anteriormente descritas, asociadas con: mejoras sin predio matriz, registros repetidos, predios sin área de terreno, mejoras sin área construida, mejoras con área de terreno.

6.1. Mejoras sin predio matriz

Se hizo análisis de los datos de la base catastral con el propósito de identificar si existen predios inscritos en condición de mejora, los cuales de conformidad con la metodología establecida antes de la Resolución IGAC 746 de 2024 que la mejora debería estar numerada de conformidad con el predio formal sobre el cual se localice; esto implica que cada mejora de acuerdo al número de predio debería estar asociado a un predio matriz en el entendido que siempre debía localizarse sobre un predio formal que hiciese parte de la base catastral.

Como resultado del análisis realizado se encontró que no hay mejoras inscritas e la base catastral vigente que no tengan un predio formal o matriz asociado.

6.2. Registros repetidos

En el análisis de esta validación se buscaron predios que tuviesen inscrito el mismo propietario mas de una vez. A continuación se presenta la relación del total de predios que se encontraron con esta condición y el registro correspondiente.

Tabla 30. Marca sobre predios que tienen el mismo propietario más de una vez.

NUMERO DEL PREDIO	TIPO	CONDICION	NOMBRE
01010000013900020000000000	01	0	CRUZ ENERY MOSQUERA DE COSSIO
01010000013900020000000000	01	0	CRUZ ENERY MOSQUERA DE COSSIO
01010000013900020000000000	01	0	MARLIS PAOLA COSSIO MOSQUERA
01010000013900020000000000	01	0	MARLIS PAOLA COSSIO MOSQUERA
01010000013900020000000000	01	0	RICARDO COSSIO
01010000013900020000000000	01	0	RICARDO COSSIO
01010000022300120000000000	01	0	ANA MARIA MILLAN BALANTA
01010000022300120000000000	01	0	ANA MARIA MILLAN BALANTA
01010000022300120000000000	01	0	EDY ZORAIDA HURTADO BALANTA
01010000022300120000000000	01	0	EDY ZORAIDA HURTADO BALANTA
01010000022300120000000000	01	0	MARLY JOHANA HURTADO BALANTA
01010000022300120000000000	01	0	MARLY JOHANA HURTADO BALANTA
01020000002100120000000000	01	0	ANGELAJULIANA BETANCURT VELEZ
01020000002100120000000000	01	0	ANGELAJULIANA BETANCURT VELEZ
01020000002100120000000000	01	0	MARIA CAMILA BETANCURT VELEZ
01020000002100120000000000	01	0	MARIA CAMILA BETANCURT VELEZ
01020000002100120000000000	01	0	MARTHA ADRIANA VELEZ MOSQUERA
01020000002100120000000000	01	0	MARTHA ADRIANA VELEZ MOSQUERA
01020000002400100000000000	01	0	JULIAN ALBERTO MEJIA CASTANO
01020000002400100000000000	01	0	JULIAN ALBERTO MEJIA CASTANO
01020000007000050000000000	01	0	CARMEN ADIELA PATINO RIOS
01020000007000050000000000	01	0	CARMEN ADIELA PATINO RIOS
01020000007000050000000000	01	0	HAMILTON ANDRES MARIN RINCON
01020000007000050000000000	01	0	HAMILTON ANDRES MARIN RINCON
01020000007000050000000000	01	0	JUAN PABLO MARIN RINCON
01020000007000050000000000	01	0	JUAN PABLO MARIN RINCON
01020000007000050000000000	01	0	MANUELA MARIN RINCON
01020000007000050000000000	01	0	MANUELA MARIN RINCON

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Como resultado del análisis realizado, se identificaron un total de 28 marcas relacionadas a los Registros repetidos todas asociadas a predios urbanos, lo cual equivale al 0,66% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 31. Total de marcas sobre predios que tienen el mismo propietario más de una vez.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Registros repetidos	0	28	28	0,66%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

6.3. Predios sin área de terreno

Se analizó la información de la base catastral en donde se encontró que todos los predios formales inscritos en la base tienen asociado dato de área de terreno.

6.4. Predios inscritos como mejoras, pero sin dato de área construida.

Se validaron las inscripciones catastrales de los predios inscritos como mejoras, que corresponde a la condición 5 en la normatividad anterior, encontrando que todos los registros correspondientes tenían el dato de área construida correspondiente.

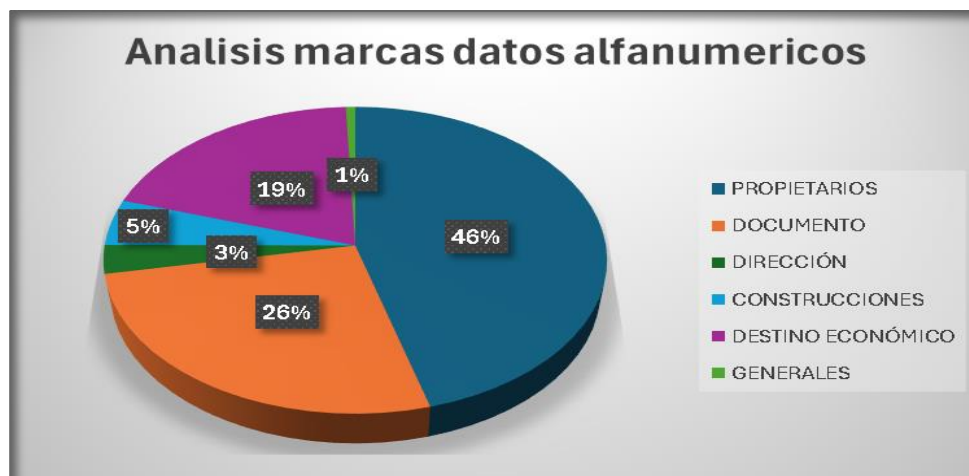
6.5. Mejoras con áreas de terreno

Igualmente, dentro de las inscripciones catastrales de los predios en condición de mejora en suelo ajeno, se hizo la validación si alguna tenía dato de área de terreno dentro de este atributo.

Resultado general análisis datos alfanuméricos

De acuerdo con los resultados anteriores, y de conformidad con la Tabla 10 (Análisis de datos alfanuméricos municipio de La Virginia), se concluye que, una vez realizado el análisis de datos alfanuméricos, el 45,62% de datos presentan marcas en la variable propietarios, seguido del 28,43% de datos que presentan marcas en el dato o atributo de número de documento de identificación, el 3,01% alerta la variable dirección, el 4,85% de marcas en atributo relacionado con construcción y unidad, el 19,43% se ubica en el dato o atributo del destino económico y finalmente el 0,66% corresponde con inconsistencias generales previamente descritas, tal y como se indica en la siguiente figura.

Gráfico 1. Totales análisis marcas datos alfanuméricos



Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Análisis de los datos jurídicos

A continuación, se identifica el análisis de los datos relacionados con la información de los predios de la base catastral, asociados al folio de matrícula inmobiliaria.

Tabla 32. Total de marcas sobre predios que tienen el mismo propietario más de una vez.

ANÁLISIS DE DATOS JURÍDICOS				
Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios sin folio	19	265	284	30,24%
Predios con folio en sistema antiguo	12	437	449	47,82%
Predios con folio en error de formato	13	46	59	6,28%
Predios con diferente círculo registral	0	0	0	0,00%
Predios con folio duplicado	23	109	132	14,06%
Mejoras con folio	7	8	15	1,60%
Terrenos con mejora	0	0	0	0,00%
	74	865	939	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

A continuación, se relacionan los tipos de alertas identificadas en el análisis de datos jurídicos para el municipio de La Virginia.

7. Predios sin folio de matrícula inmobiliaria

Predios sin folio de matrícula asociado, no se tienen en cuenta los predios con condición de mejora o informales.

Tabla 33 Ejemplo predios formales sin folio de matrícula inmobiliaria.

NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA_INMOBILIARIA
00010000000200350000000000	00	0	
00010000000200350000000000	00	0	
00010000000200410000000000	00	0	
00010000000200800000000000	00	0	
00010000000200810000000000	00	0	
00010000000200910000000000	00	0	
00010000000300240000000000	00	0	
00010000000300340000000000	00	0	
00010000000300390000000000	00	0	
00010000000300400000000000	00	0	
00010000000300410000000000	00	0	
00010000000300420000000000	00	0	
00010000000300440000000000	00	0	
00010000000300450000000000	00	0	
00010000000300530000000000	00	0	
00010000000300540000000000	00	0	
00010000000300620000000000	00	0	
00010000000300710000000000	00	0	
00010000000300810000000000	00	0	
01010000001300030000000000	01	0	
01010000001300030000000000	01	0	
01010000001500140000000000	01	0	
01010000001500140000000000	01	0	
01010000001800120000000000	01	0	
01010000001800120000000000	01	0	
01010000001800290000000000	01	0	
01010000001800290000000000	01	0	
01010000001800360000000000	01	0	
01010000001800360000000000	01	0	
01010000002100010000000000	01	0	

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

En base a lo anterior, se identificaron 284 marcas relacionadas a predios sin folio (19 asociadas a predios rurales y 265 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 30,24% del total de validaciones jurídicas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 34. Total de predios formales sin folio de matrícula inmobiliaria.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios sin folio	19	265	284	30,24%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

8. Predios con folio en sistema antiguo

Predios cuya estructura se presenta en sistema antiguo, asociada a libros y no círculos registrales.

Tabla 35. Ejemplo predios con folio en sistema antiguo.

NUMERO DEL PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA INMOBILIARIA
00010000000100550000000000	00	0	135171010973113163
00010000000200140000000000	00	0	102008100052574178
00010000000200140000000000	00	0	102008100052574178
00010000000300050000000000	00	0	101025300259710130
00010000000300160000000000	00	0	10101070017973
00010000000300170000000000	00	0	10103130025974
00010000000300220000000000	00	0	102012700766710132
00010000000300260000000000	00	0	10602920187564
00010000000300320000000000	00	0	101048700048654460
00010000000300460000000000	00	0	10101890031073
00010000000300500000000000	00	0	10303390168472
00010000000300520000000000	00	0	10301550134468
01010000000100030000000000	01	0	102025400409690800
01010000000100030000000000	01	0	102025400409690800
01010000000100030000000000	01	0	102025400409690800
01010000000100030000000000	01	0	102025400409690800
01010000000200080000000000	01	0	100008100812711676
01010000000200080000000000	01	0	100008100812711676
01010000000200120000000000	01	0	103047001286690283

NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA_INMOBILIARIA
01010000000200120000000000	01	0	103047001286690283
01010000000500020000000000	01	0	010120061575620293
01010000000500020000000000	01	0	010120061575620293

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 449 alertas relacionadas a predios con folio en sistema antiguo (12 asociadas a predios rurales y 437 asociadas a predios urbanos), que equivalen al 47,82% de alertas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 36 Total de predios con folio en sistema antiguo.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con folio en sistema antiguo	12	437	449	47,82%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

9. Predios con folio error de formato

Predios con folio que presentan alertas relacionadas a la estructura del folio, contienen caracteres especiales.

Tabla 37. Predios con folio con error de formato.

NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA_INMOBILIARIA
00010000000100085000000001	00	5	97113
00010000000100085000000002	00	5	97114
00010000000100085000000003	00	5	97115
00010000000100085000000004	00	5	97116
00010000000100140000000000	00	0	97120
00010000000100145000000008	00	5	97121
00010000000100145000000009	00	5	97122
00010000000100150000000000	00	0	97123
00010000000100200000000000	00	0	97127
00010000000100305000000001	00	5	97130
00010000000200150000000000	00	0	290-1972919730
00010000000300250000000000	00	0	290-1850/1801
00010000000300250000000000	00	0	290-1850/1801
01010000000320018000000000	01	0	290-50957/51024
01010000000320018000000000	01	0	290-50957/51024
01010000000350009000000000	01	0	290-64270/71/72/73
01010000000350009000000000	01	0	290-64270/71/72/73
01010000017100010000000000	01	0	290-0

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 59 marcas relacionadas a predios con error de formato en el folio (13 asociadas a predios rurales y 46 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 6,28% del total de validaciones jurídicas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 38. Predios con folio con error de formato.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios con folio en error de formato	13	46	59	6,28%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

10. Predios con folio diferente círculo registral

En el análisis realizado de los datos jurídicos, no se encontraron predios que tuvieron inscrito un dato en el folio de matrícula inmobiliaria que correspondiera a un círculo registral diferente al definido para el Municipio de La Virginia.

11. Predios con folio duplicado

Para la identificación de esta marca se estableció que era posible que hubiese predios que contaran con el mismo antecedente registral pese a que correspondieran inscripciones catastrales diferentes, por lo cual se hizo un análisis que permitió identificar que efectivamente varios predios siendo inscripciones diferentes cuentan con el mismo número de matrícula inmobiliaria, sea bajo la numeración del sistema nuevo o el dato del sistema antiguo. En algunos casos se tienen predios que en el atributo de matrícula inmobiliaria solo aparece el círculo registral y “0”.

En la tabla a continuación se muestra una parte de los registros que se identificaron y que tienen repetido el antecedente registral, específicamente el número de matrícula inmobiliaria.

Tabla 39. ejemplo algunos predios repetidos, misma matricula inmobiliaria diferente antecedente registral.

NUMERO DEL PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA INMOBILIARIA
01010000009300010000000000	01	0	101022500229740054
01010000010200140000000000	01	0	101022500229740054
01010000010500010000000000	01	0	101022500229740054
01020000004600100000000000	01	0	103016100906670303
01010000004500350000000000	01	0	103016100906670644
01020000004500180000000000	01	0	103016100906670827
01020000004400060000000000	01	0	103016100906670956
01010000017100010000000000	01	0	290-0
01010000017400010000000000	01	0	290-0
01020000003700420000000000	01	0	290-0
01020000000200090000000000	01	0	290-107398
01020000001400100000000000	01	0	290-107398
01020000001700010000000000	01	0	290-10952
01010000006200140000000000	01	0	290-11012
01010000012100010000000000	01	0	290-11012
01010000012200010000000000	01	0	290-11012

NUMERO DEL PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA INMOBILIARIA
01010000012200230000000000	01	0	290-11012
01010000012300010000000000	01	0	290-11012
01010000012300030000000000	01	0	290-11012
01010000012300130000000000	01	0	290-11012
01010000012500010000000000	01	0	290-11012
01020000003900010000000000	01	0	290-121477
01020000003900020000000000	01	0	290-121477
01020000003900030000000000	01	0	290-121477
01020000003900210000000000	01	0	290-121477
01010000015900300000000000	01	0	290-125296
01010000015900310000000000	01	0	290-125296
01020000007900010000000000	01	0	290-13565
01020000007900050000000000	01	0	290-13565
01020000008000010000000000	01	0	290-13565
01020000008000070000000000	01	0	290-13565
01020000008000080000000000	01	0	290-13565
01020000008200010000000000	01	0	290-13565
01020000008400020000000000	01	0	290-13565
01020000008400110000000000	01	0	290-13565

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

En este sentido, se identificaron 132 marcas relacionadas a los registros repetidos, con relación al mismo número de folio de matrícula inmobiliaria y deferente inscripción catastral (23 asociadas a predios rurales y 109 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 3,05% del total de validaciones alfanuméricas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 40. Total marcas predios repetidos, misma matricula inmobiliaria diferente antecedente registral.

Marca	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Registros repetidos	23	109	132	14,06%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

12. Mejoras con folio

Predios en condición de mejora con folios de matrícula inmobiliaria.

Tabla 41. Predios en condición de mejora con folio

NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA_INMOBILIARIA
0001000000010008500000001	00	5	97113
0001000000010008500000002	00	5	97114
0001000000010008500000003	00	5	97115
0001000000010008500000004	00	5	97116
0001000000010014500000008	00	5	97121
0001000000010014500000009	00	5	97122
0001000000010030500000001	00	5	97130
0101000000430004500000001	01	5	290-56195
0101000000450052500000001	01	5	290-32444
0101000000520001500000002	01	5	290-50958
0101000000710013500000001	01	5	290-42083
0102000000090017500000001	01	5	290-31563
0102000000170001500000001	01	5	290-10952
0102000000330010500000001	01	5	102020601146731844
0102000000330010500000003	01	5	290-32930

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

De lo anterior, se identificaron 15 marcas relacionadas a predios con condición de propiedad en mejora y con folio (7 asociada a predios rurales y 8 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 1,60% de las validaciones jurídicas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 42. Predios en condición de mejora con folio

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Mejoras con folio	7	8	15	1,60%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

13. Terrenos con Mejora

Esta marca corresponde con predios que cuentan con dato de terreno en su inscripción catastral pero se encuentran inscritos en condición de mejora. En el análisis realizado se encontró que no hay predios cuya inscripción catastral cumpla la condición para que se presente esa marca o validación.

Resultado general análisis datos alfanuméricos

De acuerdo con los resultados anteriores, y de conformidad con la Tabla xx (Análisis de datos jurídicos municipio de La Virginia), se concluye que, una vez realizado el análisis de datos, que las validaciones jurídicas representan un total de 939 datos del folio de matrícula inmobiliaria. En donde, predios sin folio corresponden a 284 marcas, los cuales se encuentran representados en el 30,24% del total de marcas, seguidamente, se encuentran las marcas asociadas a predios con folio en sistema antiguo con un total de 449 marcas, representando el 47,82% del total de las marcas. Entre los predios con error de formato y mejoras con folio hay un total de 47 marcas que constituyen un 7,88%, finalmente los predios con folio duplicado suman un total de 132 marcas que corresponde con el 14,06%. No se encontraron marcas relacionadas con Predios con diferente círculo registral ni tampoco con Terrenos con mejora.

14. Análisis de datos gráficos

Validaciones relacionadas con el cruce entre la información gráfica y alfanumérica. A continuación, se identifica el análisis de los datos relacionados con la validación relacionadas con el cruce entre la información gráfica y alfanumérica.

Tabla 43. Análisis de datos gráficos municipio de La Virginia.

ANÁLISIS DE DATOS GRÁFICOS				
Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios Omisión	153	642	795	77,56%
Predios Comisión	18	28	46	4,49%
Omisiones Unidad	28	43	71	6,93%
Comisiones Unidad	0	1	1	0,10%
Omisiones Construcción	6	9	15	1,46%
Comisiones Construcción	2	95	97	9,46%
	207	818	1.025	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Básicamente el análisis grafico se realiza en torno a la revisión de la consistencia de la información alfanumérica y los elementos gráficos o geometrías de representación de los atributos relacionados con los niveles de información de terreno, construcción y unidad de construcción. Básicamente se busca que todos predios que se encuentren en estado activo en la base catastral cuenten con todos los elementos que deban tener representación gráfica según sus mismos atributos; en principio se presume que un predio formal debe tener dato de área de terreno y a su vez debe tener un objeto dentro del elemento especial una geometría o polígono que lo represente, igualmente con las construcciones, todos los usos que aparezcan inscritos en las tablas de construcción conforme el modelo, deben tener un elemento geográfico asociado en unidad y obedecer a su posición relativa de acuerdo a su ubicación en el espacio, en el mismo sentido la capa unidad tiene relación con el nivel de información de la construcción, por lo que no solo debe existir donde hayan construcciones inscritas sino guardar consistencia de la información en general con los datos de unidad de construcción.

A continuación, se relacionan los tipos de marcas identificadas en el análisis de datos gráficos para el municipio de La Virginia.

14.1. Predios en omisión

Predios que están inscritos en el componente alfanumérico, pero que no están dibujados en el componente geográfico sobre ninguno de los niveles de información que corresponda según la característica de la inscripción catastral (NPH, mejora, PH, condominio).

Tabla 44. Algunos predios en omisión del municipio de La Virginia.

Predios Omitidos	Numero Predial	TIPO	CONDICION	Marca
664000001000000020081000000000	664000001000000020081000000000	00	0	Omisión
664000001000000030082000000000	664000001000000030082000000000	00	0	Omision
664000001000000030083000000000	664000001000000030083000000000	00	0	Omision
664000001000000030084000000000	664000001000000030084000000000	00	0	Omision
664000001000000030085000000000	664000001000000030085000000000	00	0	Omision
664000001000000030086000000000	664000001000000030086000000000	00	0	Omision
664000001000000030087000000000	664000001000000030087000000000	00	0	Omision
664000001000000030088000000000	664000001000000030088000000000	00	0	Omision
664000001000000030089000000000	664000001000000030089000000000	00	0	Omision
664000001000000030090000000000	664000001000000030090000000000	00	0	Omision
664000001000000030091000000000	664000001000000030091000000000	00	0	Omision
664000101000000750001000000000	664000101000000750001000000000	01	0	Omision
664000101000001660002000000000	664000101000001660002000000000	01	0	Omision
664000101000002040001000000000	664000101000002040001000000000	01	0	Omision
664000101000002040001000000000	664000101000002040001000000000	01	0	Omision
664000101000002040002000000000	664000101000002040002000000000	01	0	Omision
664000101000002040003000000000	664000101000002040003000000000	01	0	Omision
664000101000002040003000000000	664000101000002040003000000000	01	0	Omision
664000101000002040004000000000	664000101000002040004000000000	01	0	Omision
664000101000002040005000000000	664000101000002040005000000000	01	0	Omision
664000101000002040006000000000	664000101000002040006000000000	01	0	Omision
664000101000002040007000000000	664000101000002040007000000000	01	0	Omision
664000101000002040008000000000	664000101000002040008000000000	01	0	Omision
664000101000002040008000000000	664000101000002040008000000000	01	0	Omision
664000101000002040009000000000	664000101000002040009000000000	01	0	Omision
664000101000002040010000000000	664000101000002040010000000000	01	0	Omision
664000101000002040010000000000	664000101000002040010000000000	01	0	Omision
664000102000000010001000000000	664000102000000010001000000000	01	0	Omision
664000102000000010002000000000	664000102000000010002000000000	01	0	Omision
664000102000000010003000000000	664000102000000010003000000000	01	0	Omision

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base a lo anterior, se identificaron 795 marcas relacionadas a predios en omisión (153 asociadas a predios rurales y 642 asociadas a predios urbanos), lo cual equivale al 77,56% de las validaciones gráficas.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 45. Cantidad de predios en omisión.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios Omisión	153	642	795	77,56%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

14.2. Predios en comisión

En este análisis se buscaron predios dibujados, es decir que cuentan con geometría, específicamente del nivel de información del terreno, pero que no se identifican alfanuméricamente en la base catastral, por lo que el único rastro del predio dentro de la base es el polígono y sus atributos dentro del elemento grafico; el análisis se realizó en la totalidad del municipio. A continuación, de manera ilustrativa se presentan algunos números prediales que constituyen comisión dentro de la base catastral general del municipio de La Virginia.

Tabla 46. Algunos predios en comisión del municipio de La Virginia.

TERRENO	TIPO	CONDICION	Marca
664000102000000970026000000000	01	0	Comision
6640001010000021408018000000054	01	8	Comision
664000001000000030051000000000	00	0	Comision
664000001000000030023000000000	00	0	Comision
664000001000000030010000000000	00	0	Comision
664000001000000030041000000000	00	0	Comision
664000001000000010057000000000	00	0	Comision

TERRENO	TIPO	CONDICION	Marca
664000001000000010058000000000	00	0	Comision
664000001000000010059000000000	00	0	Comision
664000001000000010060000000000	00	0	Comision
664000001000000010061000000000	00	0	Comision
664000001000000010036000000000	00	0	Comision
664000001000000010053000000000	00	0	Comision
664000001000000010075000000000	00	0	Comision
664000102000000070902000000000	01	0	Comision
664000102000000070900900000000	01	9	Comision
66400010200000001109010000000000	01	0	Comision

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base en lo anterior, se identificaron 46 marcas relacionadas a predios en comisión (18 asociadas a predios rurales y 28 asociadas a predios urbanos), el cual equivale al 4,49% del total de las marcas producto del análisis del componente gráfico.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 47. Cantidad de predios en comisión.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Predios Comisión	18	28	46	4,49%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

14.3. Omisiones en el nivel de información de unidad de construcción

En el análisis realizado se incluyó el nivel de información de unidad de construcción, en donde se busco revisar si dentro de todos los predios que cuentan con construcción inscrita en la base catastral, existen unidades de construcción con los

datos correspondientes, pero que no tienen objeto de representación en la parte gráfica con fines catastrales. A continuación, se presentan la relación de algunos predios sobre los cuales en la información relacionada con unidad de construcción se encuentran omisiones.

Tabla 48. Algunas omisiones en el nivel de información de unidad de construcción.

Numero Predial	TIPO	CONDICION	Marca
66400000100000000100010000000000	00	0	Omision
66400000100000000100070000000000	00	0	Omision
66400000100000000100070000000000	00	0	Omision
66400000100000000100070000000000	00	0	Omision
66400000100000000100070000000000	00	0	Omision
66400000100000000100070000000000	00	0	Omision
66400000100000000100080000000000	00	0	Omision
66400000100000000100080000000000	00	0	Omision
66400000100000000100080000000000	00	0	Omision
66400000100000000100310000000000	00	0	Omision
66400000100000000100330000000000	00	0	Omision
66400000100000000100330000000000	00	0	Omision
66400000100000000100420000000000	00	0	Omision
66400000100000000100420000000000	00	0	Omision
66400000100000000300820000000000	00	0	Omision
66400000100000000300840000000000	00	0	Omision
66400000100000000300850000000000	00	0	Omision
66400010100000007500010000000000	01	0	Omision

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base en lo anterior, se identificaron 71 marcas relacionadas a predios que tiene situación de omisión de la información relacionada con el nivel de unidad de construcción (28 asociadas a predios rurales y 43 asociadas a predios urbanos), el cual equivale al 6,93% del total de las marcas producto del análisis del componente gráfico.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 49. Cantidad de omisiones en nivel de información unidad de construcción.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Omisiones Unidad	28	43	71	6,93%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

14.4. Comisiones en el nivel de información de unidad de construcción

Por otro lado, dentro del nivel de información de unidad de construcción, también es posible que haya polígonos asociados que no estén ligados a la información de alguna unidad un predio con construcción inscrito en la base catastral; a continuación, se presentan los predios donde se presenta esta situación de comisión en la unidad de construcción.

Tabla 50. Comisiones en el nivel de información de unidad de construcción.

Numero Predial	Marca
664000102000000970003000000000	Comisión

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base en lo anterior, se identificó 1 marca relacionada a predios que tiene situación de comisión de la información relacionada con el nivel de unidad de construcción asociada a un predio urbano, lo cual equivale al 0,10% del total de las marcas producto del análisis del componente gráfico.

14.5. Omisiones en el nivel de información de construcción

Se hizo el correspondiente análisis para establecer si existen polígonos asociados al nivel de información de construcción que no tengan asociado un predio inscrito en la base catastral. A continuación, se presenta el total de omisiones que fueron identificadas para este nivel de información.

Tabla 51. Omisiones en el nivel de información de construcción.

Numero Predial	TIPO	CONDICION	Marca
664000001000000010008000000000	00	0	Omision

Numero Predial	TIPO	CONDICION	Marca
664000001000000010008000000000	00	0	Omision
664000001000000010008000000000	00	0	Omision
664000001000000030082000000000	00	0	Omision
664000001000000030084000000000	00	0	Omision
664000001000000030085000000000	00	0	Omision
664000101000000750001000000000	01	0	Omision
664000101000001420015000000000	01	0	Omision
664000101000001420015000000000	01	0	Omision
664000101000001570003000000000	01	0	Omision
664000101000001620010000000000	01	0	Omision
664000101000001660002000000000	01	0	Omision
664000101000001940010000000000	01	0	Omision
664000101000001940010000000000	01	0	Omision
664000102000000250038000000000	01	0	Omision

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base en lo anterior, se identificaron 15 marcas relacionada a predios que tiene situación de omisión de la información relacionada con el nivel de construcción (6 marcas para predios rurales y 9 marcas asociada a predios urbanos), lo cual equivale al 1,46% del total de las marcas producto del análisis del componente gráfico.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 52. Cantidad de omisiones en nivel de información de construcción.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Omisiones Construcción	6	9	15	1,46%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

14.6. Comisiones en el nivel de información de construcción

Finalmente, en el análisis del componente gráfico de la base catastral, se encontraron algunos polígonos ubicados en el nivel de información de construcción que no se encuentran asociados a ningún predio dentro de la base, en virtud de lo cual se identificaron como comisiones de la capa de construcción. A continuación, se relacionan algunos de los predios con polígonos asociados a la construcción que se encuentran en comisión.

Tabla 53. Comisiones en el nivel de información de construcción.

CONSTRUCCIONES	TIPO	CONDICION	Marca
664000101000000250022000000000	01	0	Comision
664000101000000250009000000000	01	0	Comision
664000101000000250007000000000	01	0	Comision
664000101000000250028000000000	01	0	Comision
664000101000000250027000000000	01	0	Comision
664000101000000570028000000000	01	0	Comision
664000101000000570028000000000	01	0	Comision
664000101000000570028000000000	01	0	Comision
664000101000000570028000000000	01	0	Comision
664000001000000020091000000000	00	0	Comision
664000001000000020091000000000	00	0	Comision
664000102000000070902900000000	01	9	Comision
664000102000000070901900000000	01	9	Comision
664000102000000080901900000000	01	9	Comision
6640001020000000110901900000000	01	9	Comision
6640001020000000120901900000000	01	9	Comision
6640001020000000120902900000000	01	9	Comision
6640001020000000140901900000000	01	9	Comision

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Con base en lo anterior, se identificaron 97 marcas relacionada a predios que tiene situación de comisión de la información relacionada con el nivel de construcción (2 marcas para predios rurales y 95 marcas asociada a predios urbanos), lo cual equivale al 9,46% del total de las marcas producto del análisis del componente gráfico.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 54. Cantidad de omisiones en nivel de información de construcción.

Marcas	Cantidad Rural	Cantidad Urbana	Cantidad Total	%
Comisiones construcción	2	95	97	9,46%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Resultado total análisis de datos

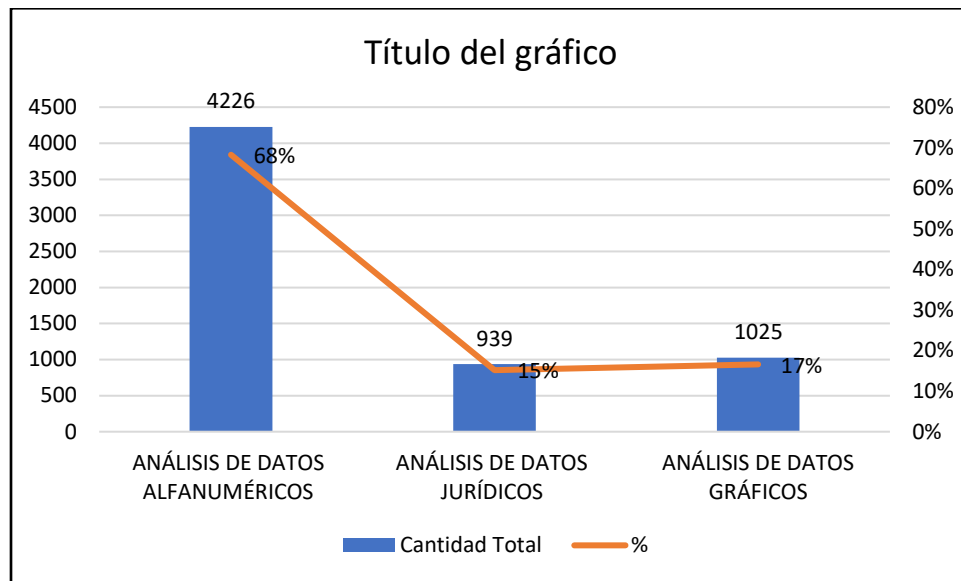
Una vez realizado los análisis de datos alfanuméricos, gráficos y jurídicos, se agrupan las marcas totales, las cuales se indican por cada tipo.

Tabla 55. Validaciones consolidadas del municipio de La Virginia.

RESULTADO MUNICIPIO DE LA VIRGINIA	MARCAS					
	Cantidad Rural	%	Cantidad Urbana	%	Cantidad Total	%
ANÁLISIS DE DATOS ALFANUMÉRICOS	508	64%	3718	69%	4226	68%
ANÁLISIS DE DATOS JURÍDICOS	74	9%	865	16%	939	15%
ANÁLISIS DE DATOS GRÁFICOS	207	26%	818	15%	1025	17%
TOTAL	789	100%	5401	100%	6190	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Figura 2. Validaciones consolidadas del municipio de La Virginia



Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Como resultado final de la caracterización del municipio de La Virginia ubicado en el departamento de Risaralda y que hace parte de la jurisdicción del Área Metropolitana Centro Occidente AMCO, se evidenció que la suma total del análisis de datos es de 6.190, en donde las alertas alfanuméricas representan el 68,27 % de las validaciones del municipio con una cantidad de 4.226, constituyendo el mayor porcentaje según la cifra total de inconsistencias de la base catastral de conformidad con los validadores establecidos de acuerdo a la exactitud temática que debe tener la información y la consistencia lógica del componente espacial.

Información del submodelo de insumos de la SNR

Teniendo como referencia los archivos en formato xml que fueron remitidos por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), se realizó un análisis de la información cruzada que permitiera identificar los cambios de la base catastral a partir de su coincidencia con los datos registrales en los archivos de formato referidos. Como resultado de dicho análisis se identificaron los siguientes criterios de cambio:

- ✓ Identificación de folios omitidos (identificados en la base registral pero no relacionados en la base catastral).
- ✓ Mutaciones de segunda clase procedentes (segregados/agregados).
- ✓ Mutaciones de primera clase procedentes.
- ✓ Predios asociados a la resolución 075 de 2023 (segregación/adjudicación de bienes fiscales por motivos de interés pública).

Con base a lo anterior, se relacionan los criterios de análisis evaluados por variable (propietario o FMI) para efectos de agrupar de manera precisa los criterios de análisis anteriormente relacionados. A continuación, se evidencia la clasificación.

Criterios de análisis asociados al folio de matrícula inmobiliaria:

- ✓ Identificación de folios omitidos (identificados en la base registral pero no relacionados en la base catastral).
- ✓ Mutaciones de segunda clase procedentes (segregados/agregados).
- ✓ Mutaciones de primera clase procedentes.
- ✓ Predios asociados a la resolución 075 de 2023 (segregación/adjudicación de bienes fiscales por motivos de interés pública).

15. Análisis del XML con clave el número de folio de matrícula inmobiliaria

Se relacionan los cambios identificados en la base catastral en función de la variable de folio de matrícula inmobiliaria a partir del XML remitido por la SNR.

15.1. Folios en omisión XML

Hace referencia a los folios activos en el registro público inmobiliario que no se encuentran asociados a ningún predio inscrito en la base catastral, los cuales se definen como folios omitidos; en principio se estima que puede faltar el trámite de mutaciones relacionadas con agregación o segregación o predios que se encuentren omitidos sobre estos actos que no están inscritos o predios muy antiguos que nunca han tenido inscripción catastral. A continuación, se relaciona una muestra de las inconsistencias encontradas para folios en omisión.

Tabla 56. Folios en omisión en el XML del municipio de La Virginia

ID_CIRCULO	ID_MATRICULA	EST CATASTRAL	SIN REGISTRO EN BASE CATASTRAL	FECHA APERTURA	ID_ESTADO
290	12558	290-12558	#N/D	24-MAR-76	ACTIVO
290	12809	290-12809	#N/D	26-MAY-76	ACTIVO
290	47107	290-47107	#N/D	30-MAR-84	ACTIVO
290	225648	290-225648	#N/D	29-MAY-19	ACTIVO
290	249189	290-249189	#N/D	24-JUL-23	ACTIVO
290	249191	290-249191	#N/D	24-JUL-23	ACTIVO
290	3027	290-3027	#N/D	30-AUG-74	ACTIVO
290	250291	290-250291	#N/D	11-SEP-23	ACTIVO
290	250292	290-250292	#N/D	11-SEP-23	ACTIVO
290	246398	290-246398	#N/D	24-APR-23	CERRADO
290	251185	290-251185	#N/D	14-NOV-23	ACTIVO
290	251183	290-251183	#N/D	14-NOV-23	ACTIVO
290	251184	290-251184	#N/D	14-NOV-23	ACTIVO
290	20454	290-20454	#N/D	08-NOV-77	ACTIVO
290	215179	290-215179	#N/D	28-FEB-17	ACTIVO
290	215178	290-215178	#N/D	28-FEB-17	ACTIVO
290	146664	290-146664	#N/D	26-AUG-02	ACTIVO
290	31536	290-31536	#N/D	16-MAY-80	ACTIVO
290	203036	290-203036	#N/D	29-JAN-15	ACTIVO
290	26677	290-26677	#N/D	15-MAY-79	ACTIVO
290	193172	290-193172	#N/D	02-JAN-13	ACTIVO
290	21931	290-21931	#N/D	03-MAR-78	ACTIVO
290	126087	290-126087	#N/D	03-FEB-97	ACTIVO
290	12447	290-12447	#N/D	24-MAR-76	ACTIVO
290	238561	290-238561	#N/D	25-NOV-21	ACTIVO
290	253616	290-253616	#N/D	26-FEB-24	ACTIVO
290	76249	290-76249	#N/D	06-JUL-90	ACTIVO
290	253615	290-253615	#N/D	26-FEB-24	ACTIVO
290	112892	290-112892	#N/D	13/07/1995	ACTIVO
290	60344	290-60344	#N/D	11/02/1987	ACTIVO
290	443	290-443	#N/D	22/05/1974	ACTIVO
290	209899	290-209899	#N/D	28-JAN-16	ACTIVO
290	254749	290-254749	#N/D	30-MAY-24	ACTIVO
290	253640	290-253640	#N/D	06-MAR-24	ACTIVO

ID_CIRCULO	ID_MATRICULA	EST CATASTRAL	SIN REGISTRO EN BASE CATASTRAL	FECHA_APERTURA	ID_ESTADO
290	60526	290-60526	#N/D	05-MAR-87	ACTIVO
290	254717	290-254717	#N/D	17-MAY-24	ACTIVO
290	162365	290-162365	#N/D	15-JUN-07	ACTIVO
290	221611	290-221611	#N/D	30-APR-18	ACTIVO
290	240378	290-240378	#N/D	05-APR-22	ACTIVO
290	245726	290-245726	#N/D	13-FEB-23	ACTIVO

Fuente: XML SNR y base catastral AMCO de La Virginia vigencia 2024

Se analizaron un total de 1.368 folios relacionados en la información del XML de datos remitido por parte de la SNR, en donde se identificaron un total de 40 folios que no se encuentran inscritos en la base catastral, lo cual corresponde al 2,92% de la información de las matrículas inmobiliarias remitidas. A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de marcas.

Tabla 57. Cantidad total de folios en omisión del XML municipio de La Virginia

Folios en omisión		
Folios	Cantidad	%
Folios no identificados en catastro	40	2,92%
Folios identificados en catastro	1.328	97,08%
Total	1.368	100%

Fuente: XML SNR y base catastral AMCO de La Virginia vigencia 2024

15.2. Mutaciones de segunda clase procedentes (segregados/agregados).

Se buscó folio de matrícula inmobiliaria matriz con número predial asociado en la base catastral y se encuentra cerrado por motivo del registro de acto que implica cambios físicos en el predio de mayor extensión, sea por desenglobe o similar. Se hizo un análisis mediante el proceso de cruce de información de datos de la base catastral y los XML disponibles de registro.

Con el fin de marcar en la etapa alistamiento de información en oficina y realizar en la etapa operativa de trabajo de campo el desglose de los predios marcados con su respectiva segregación.

Tabla 58. Folios segregados para el municipio de La Virginia.

ID CIRCULO	ID MATRICULA	FECHA APERTURA	ID ESTADO	ID_NROCATASTRO	ID_NATURALEZA_JURIDICA
290	34897	20-MAY-81	ACTIVO	664000101000000600011000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	34897	20-MAY-81	ACTIVO	664000101000000600011000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	34897	20-MAY-81	ACTIVO	664000101000000600011000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	250291	11-SEP-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	250291	11-SEP-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	250292	11-SEP-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	250292	11-SEP-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	246398	24-APR-23	CERRADO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	246398	24-APR-23	CERRADO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	246398	24-APR-23	CERRADO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	246398	24-APR-23	CERRADO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	246398	24-APR-23	CERRADO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	251185	14-NOV-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	251185	14-NOV-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	251183	14-NOV-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	251183	14-NOV-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	251184	14-NOV-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	251184	14-NOV-23	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ID CIRCULO	ID MATRICULA	FECHA APERTURA	ID ESTADO	ID_NROCATASTRO	ID_NATURALEZA_JURIDICA
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	139235	09-FEB-00	CERRADO	664000101000002000009000000000	0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	253616	26-FEB-24	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	253616	26-FEB-24	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	253616	26-FEB-24	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	253616	26-FEB-24	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	253615	26-FEB-24	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	253615	26-FEB-24	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	253615	26-FEB-24	ACTIVO		0317-CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
290	215179	28-FEB-17	CERRADO		0919-ENGLOBE
290	254749	30-MAY-24	ACTIVO		0919-ENGLOBE
290	254717	17-MAY-24	ACTIVO	664000102000000410012000000000	0919-ENGLOBE
290	215178	28-FEB-17	CERRADO		0919-ENGLOBE
290	25418	15-JAN-79	CERRADO	664000102000000410032000000000	0919-ENGLOBE
290	25418	15-JAN-79	CERRADO	664000102000000410032000000000	0919-ENGLOBE
290	177676	26-JAN-10	CERRADO	664000102000000410012000000000	0919-ENGLOBE
290	177676	26-JAN-10	CERRADO	664000102000000410012000000000	0919-ENGLOBE

Fuente: XML SNR y base catastral AMCO de La Virginia vigencia 2024

Generando el respectivo cruce se identificaron 42 folios que tienen tramites de asociados a segregaciones o agregaciones que no cuentan con inscripción catastral, lo cuales deben pasar por el trámite correspondiente para la asignación de un número predial en la base catastral en concordancia con la cantidad de folios de matrícula inmobiliaria derivados.

15.3. Mutaciones de primera clase procedentes.

Se hizo una comparación buscando los números de folio de matrícula coincidentes que tuvieran registro de actos que impliquen la transferencia del dominio por tradición, inicialmente se buscaron las matrículas inmobiliarias que tuvieran registro en el XML y en la base catastral, después se filtraron los actos que se buscaba identificar y posteriormente se separaron los datos de las inscripciones para los propietarios vigentes.

A continuación, se muestran algunos registros del total que se identificaron dónde procede el cambio de propietario.

Tabla 59. Algunos registros identificados para predios donde procede mutación de primera clase.

NUMERO_DEL_PREDIO	Fecha registro SNR	Escritura	Tipo Acto	Propietario SNR	Propietario R1
01010000001200340000000000	24/07/2023	1937	0307-COMPRVENTA DERECHOS DE CUOTA	LUZ ALBA TOBAR HERRERA	MANUEL SALVADOR HENAO MONTOYA
01010000004500700000000000	19/07/2023	567	0125-COMPRVENTA	CARLOS ANTONIO ZAPATA AGUDELO	JOSE LUIS ROMERO CASTANO
01010000005700060000000000	19/07/2023	619	0125-COMPRVENTA	RUBIEL DARIO HERRERA MUÑOZ	MARIA DEL ROCIO TREJOS
01010000005700070000000000	19/07/2023	620	0125-COMPRVENTA	RUBIEL DARIO HERRERA MUÑOZ	CARLOS EDUARDO RIVERA MUNOZ
01010000006000190000000000	7/07/2023	586	0109-ADJUDICACION EN SUCESION	GLORIA PATRICIA GARCIA LONDOÑO	GUILLERMO GARCIA MARIN
01010000008800130000000000	5/07/2023	0576	0197-ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO	OLGA LILIANA RUA PINO	MARIA EVA CORRALES TABORDA
01010000011100120000000000	13/07/2023	612	0125-COMPRVENTA	BLANCA NIBIA CORRALES O	ISAI AYALA ESPINEL
01010000011200080000000000	7/07/2023	585	0125-COMPRVENTA	MARIA EUGENIA CASTAÑO DEL RIO	MARIA NUBIA DEL RIO RAMIREZ
01010000012300040000000000	27/07/2023	611	0197-ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO	FABIAN GRISALES LOPEZ	MARIA ENILDA TASCON
01010000014500090000000000	27/07/2023	632	0125-COMPRVENTA	MARIA ELENA SUAREZ RESTREPO	GLORIA MARIA GUTIERREZ
01010000014600010000000000	12/07/2023	1444	0125-COMPRVENTA	SANDRA MILENA AYALA MUÑOZ	JHON JAIRO MARIN RAMIREZ

NUMERO_DEL_PREDIO	Fecha registro SNR	Escritura	Tipo Acto	Propietario SNR	Propietario R1
01010000015300110000000000	19/07/2023	603	0125-COMPRVENTA	JHOJAN ALEXIS CASTA?EDA VALENCIA	SOR ANGEL DEL SOCORRO POSADA
01010000016800080000000000	7/07/2023	559	0125-COMPRVENTA	ARQUIMEDES DE JESUS HERRERA TORO	JAIME ARMANDO NORE A VALENCIA
01010000018100160000000000	27/07/2023	0501	0125-COMPRVENTA	GLORIA ISABEL SALDARRIAGA ORTIZ	JAIRO GRAJALES RESTREPO
01010000018600100000000000	31/07/2023	S/N	0109-ADJUDICACION EN SUCESION	ISABELLA HUERTAS SALDARRIAGA	MELANNY OSSA ESTEVES
01010000020400070000000000	11/07/2023	2130	0109-ADJUDICACION EN SUCESION	SANDRA MILENA VELEZ RUIZ	SANDRA MILENA VELEZ RUIZ
01020000001209029000000036	7/07/2023	530	0125-COMPRVENTA	VICTOR MANUEL POSADA ZAPATA	CARMENZA DE FATIMA ZAPATA POSADA
01020000001600480000000000	10/07/2023	575	0125-COMPRVENTA	LAURA VANESA GIRON VASQUEZ	CLAUDIA ANDREA TRUJILLO BEDOYA
01020000001700040000000000	10/07/2023	2725	0302-ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD	MARIA LETICIA ARCILA OSSA	GILBERTO ANTONIO ARCILA OSSA
01020000001800260000000000	13/07/2023	503	0197-ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO	LUZ CARIME GIRALDO ANGEL	LUZ CARIME GIRALDO ANGEL
01020000001800270000000000	13/07/2023	503	0197-ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO	LUZ CARIME GIRALDO ANGEL	LUZ CARIME GIRALDO ANGEL
01020000002700190000000000	17/07/2023	437	0125-COMPRVENTA	LUIS ERNESTO JARAMILLO JARAMILLO	DORIS BEDOYA
01020000003300150000000000	13/07/2023	606	0125-COMPRVENTA	YAILIN ALEJANDRA PATI?O VALENCIA	MARIA GLADIS UTIMA AGUIRRE
01020000003600230000000000	19/07/2023	626	0307-COMPRVENTA DERECHOS DE CUOTA	LUIS GONZAGA OSORIO BERMUDEZ	LUIS GONZAGA OSORIO BERMUDEZ
01020000003600380000000000	13/07/2023	608	0307-COMPRVENTA DERECHOS DE CUOTA	JOAN SAMUEL GIRALDO BENJUMEA	MARIA MARGOT BENJUMEA OCAMPO

Fuente: XML SNR y base catastral AMCO de La Virginia vigencia 2024

Se identificaron un total de 247 cambios que aparentemente no se encuentran inscritos en la base catastral, básicamente se compararon los propietarios en la base catastral con los propietarios según la anotación del acto de transferencia de dominio por tradición, entre los cuales el más común es compraventa.

15.4. Predios asociados a la resolución 075 de 2023 (segregación/adjudicación de bienes fiscales por motivos de interés publica).

La resolución administrativa referida corresponde a un acto de 2023 donde la administración municipal realizó adjudicación masiva de inmuebles informales ubicados sobre bienes fiscales. De conformidad con la información que reposa en los archivos XML entregados por SNR, se encuentra que producto del registro de la escritura referida, se derivaron un total de 169 matrículas inmobiliarias que deben incorporarse a la base catastral. A continuación se presenta una parte de los registros identificados que nacieron a la vida jurídica por efecto de la escritura 075.

Tabla 60. Algunos registros identificados para predios donde procede mutación de primera clase.

ID CIRCULO	ID MATRICULA	FECHA APERTURA	ID NATURALEZA JURIDICA	ID NATURALEZA COMPLEMENTO
290	250905	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250905	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250904	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250904	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250903	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250903	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250902	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250902	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250901	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250901	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250900	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250900	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA

ID CIRCULO	ID MATRICULA	FECHA APERTURA	ID NATURALEZA JURIDICA	ID NATURALEZA COMPLEMENTO
290	250899	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250899	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250898	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250898	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250897	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250897	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250896	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250896	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250895	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250895	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250894	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250894	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250893	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250893	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250892	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250892	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250891	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250891	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250890	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250890	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250889	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250889	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA

ID CIRCULO	ID MATRICULA	FECHA APERTURA	ID NATURALEZA JURIDICA	ID NATURALEZA COMPLEMENTO
290	250888	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250888	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250887	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250887	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250886	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250886	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250885	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250885	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250884	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250884	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA
290	250883	17-OCT-23	0915-DESENGLOBE	CON RESOLUCION 075 DEL 25/05/2023 DE LA ALCALDIA DE LA VIRGINIA

Fuente: XML SNR y base catastral AMCO de La Virginia vigencia 2024

Análisis de la posible informalidad

A continuación se presenta un análisis que proviene de los datos de la base catastral, las siguientes marcas se determinaron según el cruce de datos de la base catastral inherentes a la posible informalidad en el municipio de La Virginia en virtud de la falta de consistencia y exactitud de la información frente a inscripciones catastrales que bien podrían tratarse de predios informales pese a que su inscripción catastral este categorizada como NPH, entre este análisis se presentan las clasificaciones de predios sin folio y predios en condición de mejora.

Tabla 61. Análisis de datos según posible informalidad

ANÁLISIS DE DATOS SEGÚN POSIBLE INFORMALIDAD		
Alertas	Cantidad Total	%
Predios sin Folio	141	20%
Predios en condición de mejora	565	80%
SUBTOTAL ANÁLISIS DE DATOS INFORMALIDAD	706	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

A continuación, se relacionan los tipos de alertas identificadas en el análisis de datos por posible informalidad para el municipio de La Virginia.

16. Predios sin Folio

Predios urbanos sin folio de matrícula inmobiliaria asociado, no se tienen en cuenta los predios con condición de mejora o informales.

Tabla 62. Muestra del total de predios sin antecedente registral.

NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA_INMOBILIARIA
00010000000200350000000000	00	0	
00010000000200410000000000	00	0	
00010000000200800000000000	00	0	
00010000000200810000000000	00	0	
00010000000200910000000000	00	0	
00010000000300240000000000	00	0	

NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	MATRICULA_INMOBILIARIA
00010000000300340000000000	00	0	
00010000000300390000000000	00	0	
00010000000300400000000000	00	0	
00010000000300410000000000	00	0	
00010000000300420000000000	00	0	
00010000000300440000000000	00	0	
00010000000300450000000000	00	0	
00010000000300530000000000	00	0	
00010000000300540000000000	00	0	
00010000000300620000000000	00	0	
00010000000300710000000000	00	0	
00010000000300810000000000	00	0	
01010000001300030000000000	01	0	
01010000001500140000000000	01	0	
01010000001800120000000000	01	0	
01010000001800290000000000	01	0	
01010000001800360000000000	01	0	
01010000002100010000000000	01	0	
01010000002200020000000000	01	0	
01010000002500020000000000	01	0	
01010000002900050000000000	01	0	
01010000003100150000000000	01	0	
01010000003400290000000000	01	0	
01010000003500110000000000	01	0	

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

En base a lo anterior, se identificaron 141 alertas relacionadas a predios sin folio de matrícula inmobiliaria, lo cual equivale al 20% del total de validaciones por posible informalidad.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 63. Cantidad de predios sin folio.

Alertas	Cantidad Total	%
Predios sin Folio	141	20%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Se consideran alertas estos registros en virtud que se realizará la verificación correspondiente pero es posible, de acuerdo al tipo de predio que se valide, que el mismo no tenga antecedente registral, ello en virtud de si son bienes de uso público que nacieron a la vida jurídica antes de la ley de registro que obligaba a generar folio para las áreas cedidas o bien sea predios baldíos o ejidos que requieran revisión por parte de la administración municipal para efectos de validar su situación jurídica, sea para su gestión directa o por parte de la Agencia Nacional de Tierras.

17. Predios en condición de Mejora

Corresponde a todos los predios urbanos y rurales con condición de mejora identificados en la zona urbana del municipio de La Virginia.

Tabla 64. Algunos registros de alertas por mejoras inscritas en la base catastral.

NUMERO DEL PREDIO	TIPO	CONDICION	DIRECCION
00010000000100085000000001	00	5	T 10B 10 98 MINA RICA
00010000000100085000000002	00	5	Tv A Cs 10 98 MINA RICA
00010000000100085000000003	00	5	T 10B 10 110 MINA RICA
00010000000100085000000004	00	5	T 10B 10 114 MINA RICA
00010000000100145000000008	00	5	MINA RICA MEJORA
00010000000100145000000009	00	5	MINA RICA
00010000000100305000000001	00	5	MINA RICA MEJORA
00010000000100555000000001	00	5	Mj MINA RICA
00010000000200105000000001	00	5	LA PALMA MEJORA
00010000000200415000000001	00	5	ESCUELA
00010000000200535000000001	00	5	EL AGUACATE Mj
00010000000200535000000002	00	5	EL JARDIN Mj
00010000000200535000000003	00	5	EL JARDIN Mj
00010000000200535000000004	00	5	EL AGUACATE Mj
00010000000200535000000005	00	5	EL AGUACATE Mj
00010000000200535000000006	00	5	EL JARDIN Mj

NUMERO_DEL_PREDIO	TIPO	CONDICION	DIRECCION
0001000000020053500000007	00	5	EL JARDIN Mj
0001000000020053500000008	00	5	EL JARDIN Cs 12
0001000000020053500000010	00	5	EL JARDIN Mj
0001000000020053500000011	00	5	EL JARDIN Mj
0001000000020053500000013	00	5	EL JARDIN Mj
0001000000020053500000014	00	5	EL JARDIN Mj
0001000000020053500000015	00	5	EL JARDIN Mj
0001000000020053500000016	00	5	EL JARDIN Mj
0001000000020053500000017	00	5	EL AGUACATE Mj
0001000000020053500000018	00	5	EL AGUACATE Mj
0001000000020053500000019	00	5	EL AGUACATE Mj
0001000000020053500000021	00	5	Br EL JARDIN Mj
0001000000020053500000022	00	5	Br EL JARDIN Mj
0001000000020053500000023	00	5	Br EL JARDIN Mj
0001000000020053500000024	00	5	Br EL JARDIN Mj

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron 561 alertas relacionadas a mejoras, lo cual equivale al 80% del total de validaciones por posible informalidad. A continuación, se presenta el cuadro resumen de la cantidad total para este tipo de validaciones.

Tabla 65. Total alertas por mejoras inscritas en la base catastral.

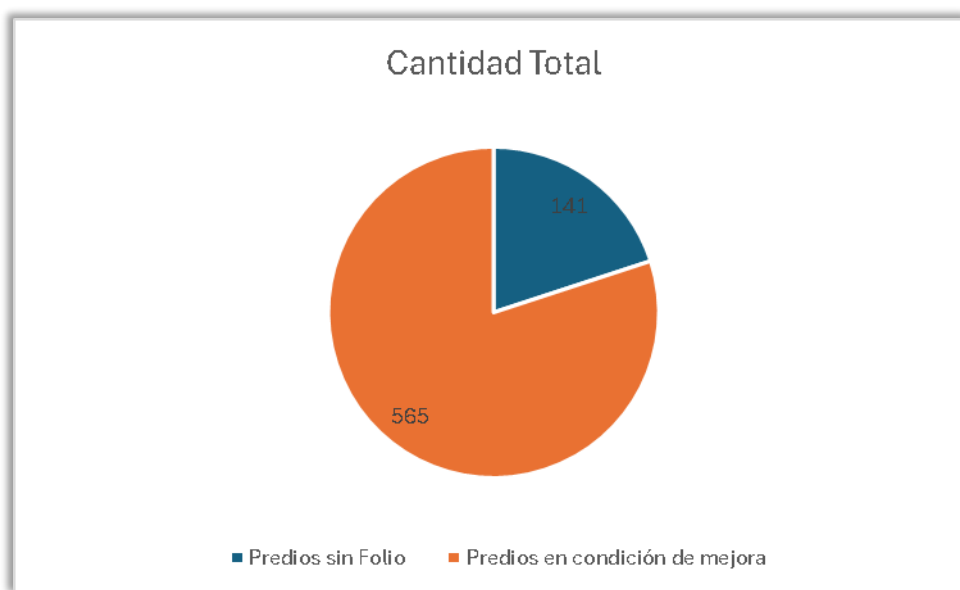
Alertas	Cantidad Total	%
Predios en condición de mejora	565	80%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Es importante anotar que las marcas relacionadas con posible situación de informalidad corresponden a urbanas y rurales, de las cuales urbanas son 428 y rurales 137 para un total de 565 marcas relacionadas con inscripciones catastrales que vienen inscritas como mejoras pero que debe adelantarse su análisis para efectos de validar si son informalidades que deben ajustarse a las condiciones de inscripción catastral conforme la normatividad vigente, si corresponde con legalizaciones y deben pasar a predios formales o por otra parte tal vez ya no existan por algún fenómeno que será objeto de verificación.

Según la Tabla xx, se concluye que, una vez realizado el análisis de datos según posible informalidad se obtuvieron en total 706 alertas, de las cuales el 80% constituyen alertas por predios en condición de mejora y el 20% de los datos corresponde a alertas por predios sin folio. La distribución porcentual de las alertas por posible informalidad se observa en la siguiente figura.

Gráfico 2. Análisis de datos urbanos con posible informalidad.



Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

Análisis de Saldos de Conservación

En el presente capítulo, se identifican los saldos correspondientes proceso de conservación; la siguiente relación de tramites de este proceso se analizan en función a la existencia de saldos de conservación, es decir, no incluye mutaciones o cambios requeridos en la base derivados de los análisis y validaciones que se hacen para el proceso de actualización. Se hizo un análisis que busca relacionar el tipo de trámite requerido y su clasificación (en campo, en oficina o ambos).

Para el caso del municipio de La Virginia es importante aclarar que frente a la información acerca de los saldos de conservación se identificaron 321 tramites catastrales asociados saldos, que requieren tramite en la base catastral por el proceso de conservación cuando las vigencias requeridas lo ameriten.

La distribución de los saldos de conservación referidos se presenta a continuación por tipo de trámite y se clasifican entre rurales y urbanos sectorizados con el fin de facilitar su programación en el proceso de barrido que se tiene previsto para atender los saldos de conservación de conformidad con el alcance establecido en los procesos de gestión catastral para la vigencia 2024.

Tabla 66. Saldos de Conservación en el municipio de La Virginia.

Tramites conservación Municipio La Virginia	Cantidades								
	Rural		%	Urbano		%	Total genera l		
	Sector	Total Rural		Sector					Total Urbano
				01	02				
Tipo de tramite	01			01	02				%
Cancelación de inscripciones catastrales por orden judicial o acto administrativo	22	22	21,78%	2	-	2	0,91%	24	7,48%
Cancelación por cambio de entidad territorial	-	-	0,00%	1	-	1	0,45%	1	0,31%
Cancelación por desaparición del predio por causas naturales o de fuerza mayor	2	2	1,98%	16	-	16	7,27%	18	5,61%
Mutación de quinta-Predios nuevos u omitidos	29	29	28,71%	2	2	4	1,82%	33	10,28%
Mutación de segunda-Agregación NPH	4	4	3,96%	2	-	2	0,91%	6	1,87%
Mutación de segunda-Segregación NPH	28	28	27,72%	16	16	32	14,55%	60	18,69%
Mutación de segunda-Segregación PH	2	2	1,98%	8	6	14	6,36%	16	4,98%
Mutación de tercera-Destino económico del predio	-	-	0,00%	2	-	2	0,91%	2	0,62%
Mutación de tercera-Incorporación de construcción	-	-	0,00%	14	3	17	7,73%	17	5,30%
Rectificaciones-Corrección de datos del predio o del propietario	14	14	13,86%	111	19	130	59,09%	144	44,86%
Total general	101	101	100%	174	46	220	100%	321	100%

Fuente: Base gráfica y alfanumérica AMCO de La Virginia vigencia 2024

En la revisión realizada, se identificaron 321 tramites por saldos de conservación en los predios urbanos y rurales del municipio de La Virginia.

Conclusiones

1. Con base en la información secundaria, especialmente los datos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de la Virginia, se logro tener un panorama claro respecto las variaciones que existen dentro de la base catastral debido a su desactualización. Dentro de ellas se encuentran variaciones relacionadas con el tipo de suelo en cuanto a la codificación de algunos predios inscritos en la base y las discrepancias que se generan a raíz de la no consideración de fenómenos que afectan el valor de los bienes inmuebles.
2. Para la ejecución del proceso de actualización se tiene claridad respecto a que existen cambios muy marcados en la clasificación del suelo y la norma de uso del suelo, en virtud de situaciones que fueron incorporadas en el PBOT vigente que corresponde con revisión de largo que fue formalizada por acuerdo 003 de 2021, lo cual se dejó establecido en el presente diagnóstico.
3. El área del terreno en la parte alfanumérica es mayor al área grafica para este mismo nivel de información, lo cual obedece principalmente a las discrepancias que se presentan en estos datos por motivos de falta de precisión en la información del registro público inmobiliario y el origen de la información catastral, cuyo último proceso de actualización proviene desde el año 2014.
4. Dentro del diagnóstico se encontraron marcas que deben ser revisadas a la luz de los parámetros de calidad establecidos en el modelo LADM-COL, entre ellos se encuentran variaciones entre el límite municipal establecido y la capa de terreno de la base gráfica con fines catastrales vigente, tanto sobre el perímetro urbano como el deslinde municipal, predios en situación de omisiones gráficas, dato que se afecta también por las comisiones, predios ubicados fuera del límite municipal, vías y espacio público que actualmente son vacíos en el la base catastral.
5. De las principales validaciones que se deben realizar de conformidad con el manual de identificación predial y otros elementos que si incluyen dentro de este diagnóstico con el fin de tener un panorama claro del estado general de desactualización de la base y las inconsistencia que se validan a partir de los criterios de exactitud temática y consistencia lógica, se concluye que las marcas asociadas a situaciones alfanuméricas corresponde a un 68% del total de marcas, sobre el análisis de la información de tipo jurídico, se

encontró que las marcas asociadas a este criterio corresponden al 15% del total y finalmente las marcas sobre el análisis del componente gráfico corresponde con un 15% del total de marcas que son exactamente 6.190, encontrando que la situación de los datos alfanuméricos es la mas representativa pero a su vez son inconsistencia de menor nivel de complejidad.

6. Derivado del análisis de la información aportada por la Superintendencia de Notariado y Registro que corresponde con archivos XML mensuales que corresponden con los meses comprendidos entre julio de 2023 y junio de 2024, análisis sobre el cual se encontró que existen 458 marcas asociadas a situaciones que deben ser revisadas en el proceso de actualización con relación a la situación jurídica de los predios involucrados, según datos del registro público inmobiliario.
7. Teniendo en cuenta que la Resolución IGAC 746 de 2024 cambia las condiciones para las inscripciones catastrales de los predios en situación de informalidad (antes mejoras) y que existen implicaciones relacionadas con la codificación del numero predial, el terreno informal y la condición asignada según la estructura del número predial; se hizo un análisis de las inscripciones catastrales en condiciones de mejora (5) de lo cual se concluyó que existen 706 marcas o alertas relacionadas con inscripciones catastrales asociadas a predios informales, sobre lo cual será necesario hacer la verificación de su existencia, identificación del terreno informal, codificación de acuerdo a lo establecido en la Resolución IGAC referida y la asignación de la condición correspondiente.
8. Se identificaron 321 tramites en saldo del proceso de conservación distribuidas entre urbano y rural, se destaca que el 54,14% (177 trámites de saldos) de los saldos corresponden con tramites clasificados como terreno, los cuales suponen un nivel de complejidad mayor, requerimiento de personal calificado y logística adicional para su atención. Por otro lado, el restante 44,86% (144 trámites de saldos) corresponden con tramites de oficina.

Listado de Anexos

Anexo	Nombre	Sub Tipo
Anexo 1.	Análisis datos alfanuméricos	Registros sin dirección
		ID Codificación
		Predios repetidos
		Destino Económico
		Propietarios sin ID
Anexo 2.	Análisis de datos jurídicos	Mejoras con folio
		Formato folio
		Sistema Antiguo
		Predios sin folio
Anexo 3.	Cédula diferente propietario	Depurado
		Completo
		Nombres
		ID Sec sin duplicar
Anexo 4.	Marcas construcción	Construcción sin puntaje
		Construcción codificación PH
		PH No construido
Anexo 5.	Propietario dif ced	Depurado
Anexo 6.	propietarios repetidos mismo predio	Depurado
Anexo 7.	Análisis FMI	FMI S Antiguo
Anexo 8.	Análisis Informales	Mejoras
		Predios sin folio
		Mejora con folio
Anexo 9.	Conservación La Virginia 30102024	Urbano Sc01
		Urbano Sc02
		Rural
Anexo 10.	Matrículas sin NPN	Cifras
		Predios sin NPN
Anexo 11.	Primeras 11112024 SNR XML 66400	Primeras
Anexo 12.	Resolución 075 de 2023 2da	Listado
Anexo 13.	Segundas 11112024 SNR xml 66400	Listado