

PREGUNTAS COMUNES

Ana María Gutiérrez

PREGUNTA

se tiene un QR informal que cruza con un QR Matriz con folio que reporta registralmente uso urbano, sin embargo, el EOT 2024 refiere que el área es rural, se analiza, se consigna en el concepto técnico y constituye un procedimiento catastral con efecto registral para actualizar en el vur? ¿o qué tratamiento se le debe dar a ese predio?

RESPUESTA

Se debe verificar con la información oficial de EOT relacionada con la clasificación del suelo y consignar esto en los análisis catastrales, lo que permite determinar si es o no objeto de ordenamiento para enrutar los casos por la misional correspondiente que si es necesario tramitara la actualización correspondiente o corrección sobre el Folio de Matricula en VUR, durante la ejecución en el análisis de MTJ dejar plasmado el hallazgo encontrado y la verificación realizada con la información de clasificación del suelo del EOT

PREGUNTA

Si no se tiene un área registral ni en el fmi ni en escrituras, con respecto a qué área se realiza el cálculo de la tolerancia para la reconstrucción de los formales? del mismo modo con el tema de los baldíos el % de tolerancia que se hace es respecto al área de terreno según catastro?

RESPUESTA

Si no hay área en el FMI no se calculan % de tolerancia, la Misional que lleve el proceso solicitara la inscripción a registro del dato de área para el FMI.

para los baldíos, no se pueden considerar % tolerancia ya que la resolución conjunta 1101 IGAC 11344 SNR no hace referencia a baldíos, los predios que aparecen como mejoras en baldíos de la nación que cuentan con algún dato de área, el análisis de áreas no es un análisis que tenga efecto registral ya que no existen actuación frente a registro por no tener una buena tradición.

Angelica García

Pregunta

¿Cuál es la directriz técnica para gestionar los predios, asociados a FMI cedidos por el municipio y frente a la posible aplicación de la ley Tocaima, considerando que se propone los predios de públicos a privados y dividir los casos en aplicación de lo decidido por el equipo jurídico?

Respuesta

Los predios asociados a folios de matrícula inmobiliaria (FMI) originados por cesión del municipio de Gamarra, y frente a la presunta aplicación indebida de la Ley 137 de 1959, conocida como “Ley Tocaima”, fueron objeto de un análisis técnico sustentado en la Píldora Jurídica No. 4 de la Subdirección de Planeación Operativa (julio de 2025), en la respuesta SR_0013_SPO_SOLICITUD del equipo jurídico y en la estructuración de la base de datos.

1. Preceptos normativos y operativos

- Según la Píldora Jurídica No. 4, los predios rurales sobre los cuales los municipios aplicaron indebidamente la Ley Tocaima deben clasificarse en la ruta de Gestión Catastral, mientras no se defina la situación jurídica del dominio.
- La aplicación de las reglas y validaciones de la base de datos garantiza coherencia técnica y semántica entre el levantamiento físico y la información jurídica, conforme a los lineamientos del modelo LADM vigente.

2. Análisis técnico según reglas de estructuración y consistencia

Caso 1 – Coincidencia entre interesado y propietario según FMI

- Relación de tenencia: ajustada a DOMINIO, en correspondencia con la información del FMI.
- Formalidad: actualizada a FORMAL, dado que existe un título inscrito en el registro con presunción de legalidad.
- Manejo en la base: se conserva la formalidad sin área remanente (sin eliminar los fili asociados), hasta que se emita una directriz definitiva o contraria.

Caso 2 – Diferencia entre interesado y propietario según FMI

- Formalidad: permanece INFORMAL, por ausencia de título válido o falta de coincidencia con el interesado inscrito en el registro.
- Manejo en la base: los polígonos informales se gestionan según las reglas de estructuración y los formales conforme al caso 1.

3. Recomendaciones

- Asegurar coherencia e integridad entre la información técnica, jurídica y administrativa, conforme a la Píldora Jurídica No. 4, la respuesta SR_0013_SPO_SOLICITUD y la estructuración de la base de datos.

- Los ajustes deben reflejar adecuadamente la situación actual de formalidad e informalidad, sin comprometer la trazabilidad ni la integridad de la información contenida en la base catastral.

DIANA MOSCOSO

Pregunta 1) ¿Cuándo se pueden constituir polígonos formales multiparte?

Respuesta

Predios de naturaleza privada:

- A) Cuando los títulos de tradición mencionan que el predio es atravesado por una vía o drenaje doble, en este caso se genera las informalidades y el predio formal en multiparte
- B) Cuando se identifica en el FMI una compraventa parcial o una cesión al municipio o entidad pública para la construcción de una vía, en este caso se genera las informalidades y el predio formal en multiparte
- C) Cuando los títulos de tradición NO mencionan que el predio es atravesado por una vía o drenaje doble, en estos casos se estructura las informalidades y el área de la vía o drenaje doble queda como área remanente del predio formal

Predios de naturaleza baldía

- a) Si se identifica que el predio formal es cruzado por una vía o drenaje doble y si naturaleza es baldía se estructuran dos formales a cada lado del detalle con sus respectivas informalidades.

Pregunta 2) Cuando se hace un levantamiento de varios predios y estos se pueden detallar en un solo croquis, se puede dejar el mismo para todos los QR

Respuesta

- 1) Se puede dejar el mismo diagrama pero cada QR debe tener su croquis respectivo con la información correspondiente

ANGIE VALENTINA SANCHEZ

PREGUNTA: ¿Por favor especificar por qué se deben tener en cuenta los colindantes del predio matriz si estoy analizando el predio levantado?

RESPUESTA: Se deben analizar los linderos del predio matriz para verificar que el predio objeto si se encuentra dentro de ellos, que no se esté tomando área de esos predios colindantes, o que lo predios colindantes estén tomando área del predio en estudio. Si el predio objeto cuenta con folio de matrícula, revisar cada lindero, que coincida con los propietarios de los predios colindantes o con vías o superficies de agua. En dado caso de que no se cuente con folio de matrícula del predio en estudio, pero los predios colindantes si cuenten con este, se deben verificar los linderos registrados y relacionarlo con algún propietario del predio objeto.

CAROLINA MORENO

PREGUNTA: cuando un predio recae sobre un título histórico, es necesario realizar reconstrucción de linderos?

Respuesta: En el análisis catastral específico, se debe indicar el número de folio de matrícula, si se tiene y realizar el respectivo análisis de linderos, sin embargo, si el solicitante coincide con el propietario de catastro, con la cedula catastral asociada, no es obligatorio realizar tal reconstrucción.

PREGUNTA: En predios privados si tienen área en el FMI, que se debe indicar en el análisis específico?

RESPUESTA: se debe realizar el análisis de reconstrucción de linderos, se debe realizar el análisis de áreas entre el área del predio formal y el área indicada en el FMI, indicar si cumple los rangos de tolerancia, de acuerdo con el rango correspondiente establecido en la resolución 1101 del 2020 y el tipo de gestión a realizar.

PREGUNTA: ¿Cuáles son las fuentes de información para buscar si el predio es afectado por alguna resolución?

RESPUESTA: El archivo de SNR, las fichas prediales, la historia traslaticia del predio en el análisis jurídico o análisis catastral específico (si lo tiene), Resoluciones de predios colindantes, R2 de catastro.

Samanda Pérez López

Pregunta: ¿Cómo se debe solicitar el Certificado de Uso de Suelo a la Alcaldía para el caso de los predios que recaen sobre VACIO CATASTRAL?

Respuesta: Se debe entregar el polígono del predio objeto de estudio con QR a la Oficina de Planeación de la alcaldía correspondiente, solicitando que en la certificación sea referido el número de QR y como referencia catastral "VACIO CATASTRAL".

LAURA CAMILA GUERRERO AMAYA

Pregunta: ¿Que se requiere cuando se presenta una traslape con rezago?

Respuesta: Cuando durante el análisis predial se identifica un traslape con capas de rezago, es necesario complementar la información técnica y documental con el fin de sustentar adecuadamente la situación y permitir su correcta evaluación. Para estos casos, se requiere aportar lo siguiente:

1. Acta de colindancia, se deberá recaudar obligatoriamente para las informalidades.
2. Dentro del texto del concepto catastral, incluir un párrafo detallado que describa el cruce identificado con el rezago, señalando su ubicación, traslape, posibles causas (mediciones anteriores, desplazamientos de capas, etc.) y cualquier impacto que esto pueda generar en la determinación del área o linderos del predio analizado.
3. Elaborar un informe completo donde se describa el caso, los insumos utilizados, el análisis espacial realizado y los hallazgos. Este debe ir acompañado de imágenes de apoyo, capturas de pantalla del SIG y cualquier representación gráfica que permita evidenciar la superposición entre el predio y el rezago
4. En la medida de lo posible, se recomienda realizar el levantamiento de campo tanto del predio analizado como del predio en rezago, con el fin de obtener una referencia precisa que permita resolver o reducir la incertidumbre en la delimitación.

ANGY ALEJANDRA SANCHEZ

PREGUNTA: Se tiene un predio al que se le realizó FILI, pero se trataba de un privado. A pesar de esto, fue registrado en el reporte operativo. ¿Este predio debe eliminarse del reporte operativo o puede mantenerse tanto en MTJ como en dicho reporte?

RESPUESTA: Los predios levantados a los que se determina condición de Propiedad Privada Consolidada (PPC) no se excluyen del MTJ. Se registran con ruta de atención "Gestión Catastral". Por tanto, no deben eliminarse, sino mantenerse con la ruta correspondiente.

PREGUNTA: Cuando se acercan PPC (personas con propiedad privada consolidada) a la oficina, ¿se deben capturar los FILI directamente, o se trabaja únicamente con la información del prediagnóstico que aparece en registro y catastro?

RESPUESTA: Si se tratan de predios con Propiedad Privada consolidada, no se deben levantar, recordar que el objetivo del barrido es identificar y levantar predios Objeto de Ordenamiento.

PREGUNTA: ¿Qué se debe hacer si, al revisar los folios, encontramos desenglobes que no están identificados en la API entregada por la agencia, especialmente en el caso de predios formales?

RESPUESTA: Primero debe verificarse si existe una situación de informalidad. En caso afirmativo, si el folio presenta actuaciones de **agregaciones o segregaciones**, se debe estudiar toda la familia predial y garantizar la correcta identificación jurídica y física del predio formal sobre el cual recae la informalidad.

PREGUNTA: En los prediagnósticos realizados, encontramos predios con número predial asociado a municipios contiguos. ¿Estos predios pueden trabajarse dentro del MTJ que estamos proyectando?

RESPUESTA: Si más del **60% del área** se encuentra dentro del municipio objeto de intervención, el predio se puede incluir en el barrio. En el **concepto catastral específico** debe dejarse constancia de la situación y la alerta correspondiente.

PREGUNTA: ¿Qué se debe hacer cuando se tengan predios que están en el límite de un municipio y otro, donde eventualmente suceda que, estén dentro del municipio objeto de estudio pero que catastralmente tengan otro NPN y viceversa?

RESPUESTA: verificar y documentar la correspondencia territorial mediante revisión cartográfica oficial, si el predio se encuentra más del 60% dentro de los límites del municipio objeto de implementación, se levanta, si se encuentra relación con una cedula catastral del municipio aledaño, se relación dicha cedula catastral y dentro del concepto catastral específico se deja la justificación de la asociación de NPN y la observación de inconsistencia intermunicipal en el concepto, así mismo esos casos deben ser mencionado en el correo de entrega de la UIT para que sean tenidos en cuenta en el momento de la validación del equipo SIG .

PREGUNTA: ¿Cuál es la ruta a seguir para la reconstrucción de los predios formales, una vez se haya tenido una lectura de su escritura, donde en su cabida y linderos no mencione áreas y/o son medidas costumbristas, la ficha predial difiera con el área levantada, y los colindantes dan fe de tales linderos? ¿es procedente tener en cuenta los vectores arcifinios o puntualmente qué se debe plasmar en el concepto?

RESPUESTA: La reconstrucción del predio formal se realiza a partir del conjunto de insumos disponibles, partiendo del análisis del título y folio de matrícula del predio objeto de estudio,

contrastando la información con los títulos y folios de los predios colindantes y con los aportes de los habitantes o colindantes que pueden dar fe de los linderos tradicionales.

Los linderos se delimitan con apoyo en la ortofoto, la identificación de elementos físicos reconocibles en terreno y los vectores oficiales (arcifinios o naturales) que sirvan de referencia, buscando la mayor correspondencia posible entre la realidad física y la descripción jurídica,

Ahora, si se identifica diferencias amplias entre la representación catastral y lo obtenido en la reconstrucción, se dejará como alerta dentro del concepto catastral específico y será necesario aportar un informe de reconstrucción con apoyo gráfico, donde se describan las dificultades encontradas, el cual debe estar anexo en el expediente del predio formal.

PREGUNTA: cómo se trabajan los predios a nombre de la nación, se tiene un baldío que se encuentra ocupado, se trató de contactar a la población, pero nadie quiso participar, en ese orden de ideas se mantiene el mismo QR matriz para el derivado y se adjudica el predio a nombre de la nación.

RESPUESTA: para casos de predios formales de naturaleza baldía donde los ocupantes manifiesten no querer ser partícipes de los procesos que está llevando a cabo la ANT, se dejara estructurado el predio formal con **ruta de atención “Administración de baldíos”**, en el concepto catastral específico se deja constancia de la situación y de la no participación de los ocupantes.

PREGUNTA: ¿al momento del levantamiento se debe realizar únicamente la delimitación de la informalidad, o también es necesario levantar el predio de mayor extensión?

RESPUESTA: Tener presente que, dentro del barrido, se debe identificar las informalidades y los predios formales, en principio los levantamientos se orientan a la identificación de informalidades, los predios Formales se pueden delimitar en la oficina a través de títulos, planos e información que se recaude en terreno. sin embargo, si estando en terreno se encuentra la oportunidad de identificar el predio formal con apoyo de los solicitantes se recomienda hacerlo. Para eso resulta importante hacer un alistamiento de la información e identificar títulos u otros insumos que sirvan como soporte en la delimitación del predio formal.

SANDRA PATRICIA CASTIBLANCO

PREGUNTA: En el caso de predios levantados mediante el método colaborativo, al compararlos con los planos recibidos del INCORA–INCODER, se evidencian diferencias en

el tamaño y la forma del predio. En estos casos, ¿qué se debe hacer? ¿Solicitar nuevamente el levantamiento directo del predio o ajustar sus medidas conforme a los planos de la resolución de adjudicación?

RESPUESTA: Tener claro que, para la aplicación de método colaborativo o indirecto, los linderos deben ser foto identificables, si existe algún lindero que no es posible foto identificar, se debe tomar puntos de manera directa sobre dicho lindero.

Cuando exista plano de adjudicación, el predio formal debe ajustarse a la **forma y dimensiones del área adjudicada**.

Si el área reconocida por solicitantes excede el área adjudicada, se debe revisar con colindantes para identificar sobre qué otros predios formales recaen el excedente, y dividir la solicitud conforme a esos límites.

PREGUNTA: En el caso de Paratebueno, dentro del prediagnóstico se identificaron predios ubicados en el área de expansión urbana del municipio. Algunos de estos predios están contemplados dentro del plan parcial.

¿Estos predios pueden levantarse dentro del MTJ que estamos proyectando, o solo aquellos que no están incluidos en el plan parcial?

RESPUESTA: Solo se incluyen los predios ubicados en **área de expansión urbana** donde **no se haya implementado plan parcial**. en estos casos al expediente se aporta el soporte correspondiente donde se confirme dicha situación.

PREGUNTA: Desde el enfoque técnico, ¿cómo deben abordarse las actas de conflictividades en el marco de la Ruta Étnica, específicamente en relación con el MTJ?

RESPUESTA: Las actas de conflictividades se diligencian desde el **componente social**. Cuando existan traslapes con capas de **pretensiones étnicas**, deben enrutarse a la **DAE** y elaborarse el informe correspondiente, dejando la trazabilidad en el MTJ.

PREGUNTA: ¿Bajo qué naturaleza puede un predio aplicar para ser evaluado dentro de los rangos de tolerancia definidos en la resolución 1101 del 2020?

RESPUESTA: predios de naturaliza privada, el área que se tendrá en cuenta para definir los rangos será el área del **predio formal obtenido** y el área registral y/o de títulos.

PREGUNTA ¿Cuál es el lineamiento para tratar a los predios que han estado en omisión, una vez los solicitantes traigan sus escrituras? ¿Se procede a capturar la información en FILI conforme al método de levantamiento?

RESPUESTA: Teniendo en cuenta que una omisión catastral se puede dar en segregaciones o transferencias que nunca fueron inscritas en la base catastral, o errores de digitalización o pérdida de información en procesos de actualización, primero se debe validar si es un predio omitido solo en la base geográfica, puede darse que este inscrito alfanuméricamente pero no geográficamente, se debe identificar a que obedece la omisión hallada y dejarlo plasmado en el concepto catastral.

Ahora, para bordar el caso, se realiza el levantamiento del predio objeto de solicitud con el método más apropiado según sea el caso, el cual debe ajustarse a la realidad física, si dentro del estudio técnico y jurídico se logra la asociación de un FMI no especializado en la malla catastral, por análisis de títulos recaudados o búsquedas en la base registral la reconstrucción del predio formal se realiza conforme a los linderos descritos en el título buscando coherencia espacial y jurídica, de esta manera se justifica la asociación del folio no espacializado y se deja constancia en el concepto técnico de que existe una omisión catastral.

CRISTIAN JULIAN ABRIL CORTÉS

PREGUNTA: ¿Qué se debe tener en cuenta por parte del equipo de operación territorial para implementar el proceso de subsanación técnica de observaciones realizadas por el equipo de validación técnica de nivel central?

RESPUESTA:

1. Solicitud de enlace y acceso a la matriz BPM de la respectiva UIT a subsanar.
2. Verificación de finalización del proceso de validación técnica por parte del equipo de validación técnica de nivel central de los casos asignados, debe estar diligenciado el campo FECHA DE VALIDACIÓN TECNICA (columna M).
3. Solicitud de edición de los campos: 🧑 NOMBRE DEL TÉCNICO SUBSANADOR; FECHA DE ASIGNACION / SUBSANADOR; 🧑 SUBSANACIÓN TÉCNICA OPERADOR / TERRITORIO; 🧑 FECHA SUBSANACIÓN TÉCNICA OPERADOR / TERRITORIO; 🧑 OBSERVACIÓN TÉCNICA OPERADOR / TERRITORIO, (columnas AQ; AR; AS; AT; AU) respectivamente, de la matriz BPM de la respectiva UIT a subsanar.

4. Verificación de asignación de subsanaciones por parte del líder técnico de territorio, campos: 🧑 NOMBRE DEL TÉCNICO SUBSANADOR; FECHA DE ASIGNACION / SUBSANADOR (columnas AQ; AR) respectivamente, de la matriz BPM de la respectiva UIT a subsanar.
5. Subsanación de cada una de las observaciones técnicas realizadas por el equipo de validación técnica de nivel central consignadas en los campos: OBSERVACIONES y OBSERVACIÓN ESPECIFICA (columnas AN; AO), de igual manera, se deben verificar los campos correspondientes al rango de columnas comprendidas entre la N – AM.
6. Se debe dar respuesta a cada una de las observaciones realizadas por el equipo de validación técnica de nivel central por parte del subsanador de territorio, argumentando la subsanación realizada o la justificación de la no procedencia de la observación, lo anterior, diligenciando el campo: 🧑 OBSERVACIÓN TÉCNICA OPERADOR / TERRITORIO (Columna AU).
7. Se debe diligenciar el desplegable correspondiente al campo: 🧑 SUBSANACIÓN TÉCNICA OPERADOR / TERRITORIO (Columna AS), como PENDIENTE cuando el profesional subsanador de territorio no haya dado respuesta a la totalidad de las observaciones técnicas y como REALIZADA cuando haya culminado la subsanación de la totalidad de las observaciones técnicas.
8. Por último, solo si diligencia el campo: 🧑 OBSERVACIÓN TÉCNICA OPERADOR / TERRITORIO (Columna AU) como REALIZADA, podrá diligenciar el campo: 🧑 SUBSANACIÓN TÉCNICA OPERADOR / TERRITORIO (Columna AS) con la fecha en la cumplió en su totalidad el proceso de subsanación técnica.

CAMILA WILCHES

PREGUNTA ¿Qué pasa si no pude acceder al interior de la vivienda o si olvide tomar el registro y solo capture la fachada de la unidad de construcción?

RESPUESTA: Se deberá dejar indicado en el campo de observaciones del croquis " NO FUE POSIBLE ACCEDER AL INTERIOR DE LA VIVIENDA PARA RECAUDAR EL REGISTRO FOTOGRÁFICO CORRESPONDIENTE ". De igual manera, deberá indicar un párrafo en el análisis catastral específico donde que indique que "DURANTE EL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO PREDIAL (LPP), NO FUE POSIBLE ACCEDER AL INTERIOR DE LA UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN. POR ESTA RAZÓN, NO SE OBTUVO REGISTRO FOTOGRÁFICO ASOCIADO A LA ESTRUCTURA".

Sin embargo, es importante aclarar que esto aplica únicamente para las operaciones que ya cerraron y para los casos donde el método del LPP era declarativo/colaborativo o cuando la operación cumple parcialmente con los registros (Fachada) o para los casos donde le interesado/a no permitió el acceso. Las operaciones vigentes o futuras deben garantizar la completitud de los insumos.

KAREM PAOLA GARCIA BLANCO

PREGUNTA: ¿Como aplica la conversión de unidades para calcular el área del predio, cuando en el título de propiedad o folio de matrícula inmobiliaria hace referencia a cuadras, varas, fanegadas, XX ha y media, XX ha y cuarto, más o menos XX ha, aproximadamente XX ha o m²?

RESPUESTA: Cuando el área registrada en el Folio de matrícula o títulos de propiedad se encuentre expresada en cuadras, varas, fanegadas, XX ha y media, XX ha y cuarto, más o menos XX ha, aproximadamente XX ha o m², significa que se trabajaron como medidas costumbristas y no procede ningún tipo de conversión al sistema de medida ni cuantificación del área del predio.

En este caso se debe indicar dentro del análisis la mención de este tipo de medidas y proceder a realizar la reconstrucción gráfica del predio con base en los insumos como cartografía básica, detalles en las ortoimágenes, levantamiento GPS, planos aportados, planos de resoluciones de adjudicación, listado de coordenadas, entre otros que permitan delimitar el predio.

Karen Tatiana Cortes Bolaños

Pregunta: La diferencia entre la suma del área de terreno de las informalidades (más el área remanente del predio formal, si aplica) y el área de terreno del predio formal arroja un valor del orden de 0,XXX m². ¿Existe algún intervalo o rango de error permitido?

Respuesta: No, la suma del área de las informalidades debe coincidir exactamente con el área del predio formal; por tanto, no se admite una diferencia distinta de cero (0). Cuando se presentan discrepancias mínimas del orden de 0,XXX m², estas suelen deberse a errores topológicos, tales como pequeños solapes, huecos o imperfecciones en los polígonos que conforman el predio formal y sus informalidades. En estos casos, se debe realizar una revisión detallada de la topología y corregir los polígonos para garantizar que la suma de áreas sea exactamente equivalente.

Pregunta: ¿Deben analizarse los planos topográficos aportados por el interesado para la reconstrucción del predio formal o de la informalidad, aun cuando no estén protocolizados?

Respuesta: Sí, en algunos casos los interesados entregan planos topográficos, croquis o representaciones gráficas elaboradas a mano, incluso en formatos de baja calidad (por ejemplo, fotografías tomadas con celular). Aunque estos documentos no estén protocolizados ni constituyan insumos oficiales, deben considerarse como información complementaria para la reconstrucción del predio, ya que pueden aportar elementos útiles sobre la forma, ubicación y colindantes históricos.

Su contenido debe contrastarse con los linderos descritos en los títulos y demás insumos disponibles. Todo el análisis derivado de esta revisión debe quedar consignado de manera clara en la MTJ, indicando su valor referencial y las verificaciones realizadas, garantizando que toda la información espacial recolectada en campo sea debidamente analizada.

Pregunta: Si el predio de interés no cuenta con FMI asociado, ¿se deben consultar los FMI y los antecedentes registrales de los predios colindantes?

Respuesta: Sí, aunque el predio objeto de estudio no tenga un FMI asociado en las bases catastrales ni en R1 o R2, no puede asumirse automáticamente que se trata de un presunto baldío. Es obligatorio revisar los folios de matrícula y los antecedentes registrales de los predios colindantes, con el fin de verificar si estos cuentan con resoluciones de adjudicación, escrituras o planos que permitan inferir, reconstruir o delimitar el predio de interés. En múltiples casos, las resoluciones o títulos de predios colindantes pueden abarcar o describir parte del área del predio analizado, lo cual podría modificar su naturaleza jurídica a privada. Por ello, es fundamental georreferenciar correctamente los planos disponibles y analizar detalladamente los linderos consignados en los títulos de los colindantes. El análisis debe agotar todas las fuentes de consulta de antecedentes registrales para el predio de estudio y para los predios vecinos, incluyendo: Base Catastral IGAC, Registros 1 y 2 del IGAC, Consultas VUR, Bases Registrales SNR, Fichas Catastrales.

Luz Helida Hincapie David

Pregunta: Se realizó el levantamiento por mesa colaborativa, aporte de planos por parte de los interesados (división de 4 parcelas), los polígonos coinciden con la ortofoto, ¿es necesario levantamiento directo?

Respuesta: Si el área es superior a los 2000 m² y los linderos son fotoidentificables (hay coincidencia con el insumo oficial), no es necesario el levantamiento planimétrico Predial directo.

Jenny Carolina Patiño Martínez

Pregunta:

Si una informalidad está afectada por varios FMI, ¿es posible relacionar solo un folio en la MTJ y manejar los demás FMI como un único polígono?

Respuesta:

No. Cuando una informalidad se encuentra afectada por varios FMI, cada folio debe representarse de manera individual, tanto en la base de datos como en la MTJ, creando su respectivo predio formal por cada FMI involucrado.

En los casos en que esta división o segregación no sea visible en la malla catastral, se debe asociar el NPN matriz y dejar explícita la aclaración en el concepto específico, indicando:

- Que existen varios FMI asociados.
- Que la segregación no es espacialmente identificable catastralmente.
- Que se procede con el NPN matriz por ausencia de delimitación diferenciable.

Pregunta

¿Cómo se procede cuando existe cruce con la capa de URT Polígono “SOLICITUD INGRESO RTDAF”, “Solicitudes Inscritas Demanda y Sentencia”?

Respuesta

Cuando el porcentaje de afectación es igual o inferior al 5%

- En la etapa de prediagnostico y levantamiento de existir cruce y verificar si el porcentaje de afectación es igual o inferior al 5%, se justifica que el referido porcentaje podría obedecer a un desplazamiento de la capa, y, por ende, será necesaria la recolección de la información técnica y jurídica, para identificar con precisión, en la siguiente etapa a la de la avanzada social, los linderos del predio, y de esta manera volver a calcular el porcentaje de afectación.
- Si en la etapa de posproceso y validación el porcentaje continúa oscilando entre un rango de 0,1 a 5%, esta información deberá quedar plasmada en los

conceptos catastrales y jurídicos, donde se señale que teniendo en cuenta el porcentaje de afectación este no inhabilita el predio para su clasificación en una ruta objeto de ordenamiento.

Cuando el porcentaje de afectación es mayor al 5%

De identificarse que el porcentaje de afectación es superior al 5%, será necesario que los profesionales del componente catastral y topográfico realicen un estudio alfanumérico y geográfico del predio objeto de estudio, con la finalidad de identificar los datos básicos del aspirante y del predio, en donde se verifique si el NPN coincide o no con el NPN afectado por la medida URT.

Ante esta condición se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Si el NPN afectado por la medida coincide con la información alfanumérica y/o geográfica del predio analizado en la cartografía predial, el predio automáticamente se convierte en NO OBJETO DE ORDENAMIENTO y no deberá levantarse ningún tipo de información adicional.

- Si el NPN afectado por la medida NO coincide con la información del predio analizado en la cartografía predial, se recolectará la información técnica y jurídica del predio informal y se deberá oficiar a la URT solicitando puntualmente si la NPN asociada al predio informal se ve afectada o no por un proceso de restitución de tierras.

En este punto se deberá adjuntar a la solicitud todos los datos básicos del aspirante y del predio, junto con la información geográfica del mismo en formato shapefile y el respectivo croquis donde conste la información de los colindantes del predio informal, en aras de obtener una respuesta detallada y que sirva para determinar con certeza si el predio sería objeto o no de ordenamiento.

Hasta tanto no se reciba la respuesta de la URT, no se podrá clasificar el predio en alguna ruta de atención.

Pregunta

¿Cómo se procede cuando existe cruce con la capa de URT tipo Punto “SOLICITUD INGRESO RTDAF”, “Solicitudes Recibidas”?

Respuesta

Esta capa tipo punto no se encuentra en los cruces de determinantes y hace referencia solo a aquellos casos que aún se encuentran en la fase administrativa, es decir, los que solo cuentan con una solicitud y/o están en el inicio del estudio formal del caso.

La valoración frente al cruce con esta capa es de carácter **CONDICIONANTE** para el ordenamiento, toda vez que no se tiene certeza si el predio será ingresado posteriormente en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas, y la única información con la que se cuenta es la existencia de una solicitud presentada.

Las operaciones deberán adelantar la recolección de la información técnico/jurídica de los predios que crucen con esta capa, bajo el entendido que no se considera restrictiva para las rutas de ordenamiento en predios que no cuenten con FMI asociado, pero si debe quedar consignado en el concepto específico de la MTJ esta alerta.

NELSON

SÁNCHEZ

VÁSQUEZ.

*¿Cómo se deben manejar las discrepancias de NPN (Número Predial Nacional) entre el croquis de campo (MTJ)?

Respuesta: Es técnicamente aceptable que existan diferencias, dado que el croquis es un insumo preliminar y el NPN puede cambiar tras el análisis de la MTJ. Sin embargo, para efectos de validación, cualquier discrepancia o cambio debe quedar justificado mediante notas en el campo de "Observaciones Generales" del formato del croquis

*¿En qué escenario técnico-jurídico se vuelve indispensable la suscripción del Acta de Colindancia?

Respuesta: Se hace indispensable como mecanismo de blindaje jurídico y técnico en dos situaciones críticas:

Para Rectificación Administrativa: Cuando existe una discrepancia entre el área registral (folio) y el Levantamiento Planimétrico Predial (LPP) que supera los rangos de tolerancia establecidos por la Resolución Conjunta 1101 de 2020 según la tabla que este relaciona. En este caso, el acta es obligatoria para demostrar el acuerdo pleno entre titulares y colindantes.

Para Gestión de Conflictos (FADC): Cuando se identifican dudas en la identificación predial o disputas con vecinos. En este escenario, el acta (o su intento de suscripción)

documenta el conflicto y soporta el diligenciamiento 'SI' en la columna de FORMULARIO DE ACCIONES DIFERENCIADAS Y CONFLICTIVIDADES (FADC) de la MTJ. Esto garantiza que existe una prueba documental de la visita y de la situación encontrada.

FABIAN ANDRES DIAZ

Pregunta:

¿Cuándo se tiene un predio formal con área remanente y se evidencia en la imagen u ortofoto la existencia de construcciones, se deben plasmar en la base de datos espacial estas construcciones para el predio formal?

Respuesta

No es necesario, puesto que no es actualización, por lo tanto, únicamente se levantan las construcciones de las informalidades.

CRISTIAN MORA CORTES

Pregunta:

En caso de que el predio no cuente con el certificado catastral dentro del expediente digital y este sea un insumo obligatorio dentro de la matriz probatoria, ¿Qué procedimiento debe realizarse?

Respuesta

Cuando el expediente digital no contiene el certificado catastral del predio, el funcionario debe obtenerlo directamente desde el aplicativo SIT, ingresando a la opción Fuentes Externas, pestaña Inf. Catastral IGAC, y seleccionando Consulta de Certificado para realizar la descarga.

Una vez obtenido el documento, se debe remitir al líder de grupo mediante correo electrónico, adjuntando el certificado y solicitando que el área responsable lo incorpore al expediente digital. Solo después de su cargue se podrá continuar con la gestión correspondiente del QR.

Juan Pablo Góngora Mejía

¿En qué documento se pueden identificar las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable?

Respuesta: En el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal. La información del POMCA que en la actualidad arrojan las determinantes es netamente informativa y se presenta a la misional encargada de cada caso para que determinen como utilizar dicha información.

¿Si se encuentra que una solicitud está asociada a una mejor como debo diligenciar en la MTJ dicho hallazgo?

Respuesta: En la columna NUMERO PREDIAL VIGENTE se debe diligenciar el numero predial que tiene relación con el predio y en el concepto catastral específico se debe dejar la observación que la relación directa del predio esta sobre la mejora, mencionando el propietario. Además, si se encuentra que un numero predial catastral tiene asociada una o varias mejoras se recomienda mencionarlo en el concepto catastral específico dicha situación.

FRANKLIN CORAL CHACON

Pregunta: ¿El croquis se presenta de manera digital o análoga?

Respuesta: Las 2 formas son válidas siempre y cuando este diligenciada toda la información correspondiente a la última versión dispuesta en el link, el dibujo del polígono deberá contener los colindantes, construcciones si las hay, vías, quebradas, etc.
<https://agenciadetierras.sharepoint.com/:x:/r/sites/antintranet/sistema-integrado-de-gestion/procesos-misionales/layouts/15/doc2.aspx?sourcedoc=%7BFF44701D-F768-41EA-A558-B1C3643B1CBD%7D&file=POSPR-F-019%20CROQUIS%20DE%20CAMPO.xlsx&action=default&mobileredirect=true>

FRANKLIN CORAL CHACON

Pregunta: ¿En qué casos es obligatorio el acta de colindancia?

Respuesta: En los casos que la ruta de atención lo requieran o cuando se presentan conflicto de linderos.

FRANKLIN CORAL CHACON

Pregunta: ¿Cómo se la resolución de la ortofotografía?

Respuesta: Se la puede encontrar en los metadatos del archivo haciendo clic derecho en el archivo y seleccionando propiedades o resumen, en algunos casos también en archivo PDF anexo.

TANIA SIERRA

Pregunta:

¿En caso de que, durante el levantamiento predial, se evidencie que en uno de los linderos o límites existe un traslape entre dos resoluciones de adjudicación, cómo debe definirse el polígono formal correspondiente?

Respuesta:

Cuando durante el levantamiento predial se detecta un traslape entre dos resoluciones de adjudicación, la definición del polígono debe basarse en el **principio de prioridad temporal de los actos administrativos**. Este principio establece que **prevalece la resolución que fue adjudicada primero**, ya que es el acto administrativo más antiguo y, por tanto, el que conserva mayor fuerza jurídica.

En este sentido, los linderos y la geometría señalados en la resolución más antigua deben considerarse como la referencia oficial para la delimitación del predio. Posteriormente, la geometría asociada a la resolución más reciente debe ajustarse para eliminar el traslape y garantizar coherencia cartográfica y jurídica entre los predios.

Nota: no aplica en los casos en los que un “título originario” pierda eficacia por decisión administrativa o judicial

Ejemplo:

Durante el levantamiento de los predios “El Porvenir” y “Santa Rosa”, el equipo técnico identifica que los polígonos establecidos en las resoluciones de adjudicación presentan un traslape de 0,35 ha sobre el lindero norte.

Al revisar los actos administrativos, se determina que:

- La **Resolución 045 de 1998** adjudica el predio “El Porvenir”.
- La **Resolución 112 de 2004** adjudica el predio “Santa Rosa”.

Dado que la resolución de 1998 tiene mayor antigüedad, **su delimitación prevalece**. En consecuencia:

1. El polígono de “El Porvenir” se mantiene conforme a la resolución de 1998.
2. El polígono de “Santa Rosa” debe ajustarse reduciendo el área que está en traslape.

3. Las resoluciones deben encontrarse cargadas en la carpeta respectiva.

¿Una ficha predial puede ayudarme a identificar la naturaleza del predio?

Respuesta:

Sí. La ficha predial puede aportar información útil para orientar la identificación de la naturaleza del predio, aunque por sí sola **no determina jurídicamente** si un predio es baldío, privado o de otra categoría.

En muchos casos, un predio se presume baldío porque no existe una relación clara entre la información catastral y la información jurídica registrada. Sin embargo, las fichas prediales son valiosas porque suelen incluir elementos que ayudan a interpretar la situación del predio, tales como:

- **Antecedentes de propiedad reportados por el ocupante.**
- **Forma de adquisición declarada** (herencia, compra, ocupación, adjudicación, etc.).
- **Información histórica del predio**, como denominación tradicional, propietario anterior o tiempo de ocupación.
- **Anotaciones o referencias a actos administrativos**, como resoluciones de adjudicación, mejoras o procesos agrarios.
- **Uso y tenencia actual del predio**, lo cual puede ser relevante en procesos de clarificación o formalización.

Aunque esta información no sustituye un análisis jurídico-administrativo más profundo (títulos, resoluciones, folios de matrícula, antecedentes registrales), **sí contribuye a orientar la investigación** y a formular hipótesis sobre la naturaleza real del predio.

Valentina Barahona Campos

¿Si un folio de matrícula inmobiliaria presenta tipología Suburbano (S) o Urbano (U), cómo se debe proceder?

Respuesta:

1. **Revisar el apartado de cabida y linderos**, con el fin de verificar la descripción y delimitación del predio.
2. **Consultar la información catastral** (IGAC o el operador de catastro descentralizado) para confirmar la clasificación del suelo y demás datos asociados.

3. **Revisar el POT o el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT)** para verificar la clasificación oficial del suelo. Si esta información no se encuentra disponible en línea, se debe **solicitar un certificado de uso del suelo** ante la Alcaldía Municipal o la Secretaría de Planeación.

¿Los predios formales con área remanente requieren croquis de campo?

Respuesta:

Para los predios formales con área remanente que hayan sido medidos mediante **método directo**, sí se requiere la elaboración de un **croquis de campo**. En los casos en que se utilicen otros tipos de levantamiento, este insumo **no será requerido**.

Ximena Carolina Rodríguez S.

PREGUNTA:

Cuando el predio objeto de estudio presenta cruce con la capa de determinantes, específicamente con humedales ¿Que parámetros se deben tener en cuenta en la reconstrucción de linderos?

RESPUESTA:

HUMEDALES

- Son instrumentos de ordenamiento^[1].
- El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS) indica que los humedales entran en los procesos de planificación de uso del espacio físico, la tierra, los recursos naturales y el ordenamiento del territorio, reconociéndolos como parte integral y estratégica del territorio.
- Instancias de articulación y Gestión:
 1. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible_MADS
 2. Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible
- Restricción. Los humedales no solo están conformados por el cuerpo de agua o zona de inundación, sino por áreas de transición tales como la ronda hídrica y la zona de manejo y preservación ambiental^[2].
- Los humedales hacen parte del capítulo de **ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA Y ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS**, de las Determinantes del medio natural.
- Teniendo en cuenta que los humedales son cuerpos de agua lénticos, se deberá verificar el acotamiento de su ronda,
 1. En caso de que esta no haya sido determinada por la autoridad ambiental, se deberá aplicar el buffer de los 30 metros^[3]. Además, será necesario que se verifique la posible existencia de títulos traslativos de dominio o títulos originarios debidamente otorgados, que según la Ley otorguen un mejor derecho a un particular (título originario expedido por el Estado o

formula transaccional), posible existencia de comunidades étnicas, existencia de derechos adquiridos y existencia de predios de la Nación.

- La capa de humedales V3 a escala 1:100.000 del MADS, constituye una capa de información indicativa, para análisis regionales y nacionales.
- Determinante Ambiental de acuerdo a la capa y tipo de predio se clasifica:

TIPO PREDIO	CAPA HUMEDAL BUFFER	CAPA HUMEDAL RAMSAR
Privados Privado posesión	Condicionante	Condicionante
Público Baldíos Público Fiscal Patrimonial	Restricción	Condicionante

Fuente: 02_MATRIZ_DETERMINANTES_V3_14_11_2024

Se recomienda consultar el sitio [FD.1.3.2 HUMEDALES – Micro Sitio Subdirección de Planeación Operativa](#)

Así como los documentos:

- Orientaciones a Predios afectados por drenajes, Elaborado por el equipo metodológico de la SPO.
- Circular MIN-8000-2-01322 de 02 d2 abril de 2020
- Guía DETERMINANTES DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - RESTRICCIONES Y CONDICIONANTES de 25/08/2022 y su Anexo: Lineamientos de la ANT frente a restricciones ambientales, de riesgo y sectorial
- Resolución 957 de 2018 *«Por la cual se adopta la Guía Técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia y se dictan otras disposiciones»*.

^[1] Artículo 3 de la Resolución 0157 del 2004

^[2] Sentencia SU-SU842/13

^[3] Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974