



**Elaboración del Manual de Reconocimiento Predial aplicado a los Trámites Catastrales de la entidad MASORA (Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño)**

Juan Carlos Zuluaga Gallo

Informe de práctica para optar al título de Ingeniero Urbano

Asesores

Santiago Gómez Morales, Coordinador de Conservación Catastral

Maria Catalina Valencia Cárdenas, Ingeniera Civil

Universidad de Antioquia  
Facultad de Ingeniería  
Ingeniería Urbana  
El Carmen de Viboral, Antioquia, Colombia  
2021

<b>Cita</b>	(Zuluaga Gallo, 2021)
<b>Referencia</b>	Zuluaga Gallo, J C. (2021). <i>Elaboración del Manual de Reconocimiento Predial aplicado a los Trámites Catastrales de la entidad MASORA (Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño)</i> [Trabajo de grado profesional]. Universidad de Antioquia, El Carmen de Viboral, Colombia.
<b>Estilo APA 7 (2020)</b>	



Centro de Documentación Ingeniería (CENDOI)

**Repositorio Institucional:** <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - [www.udea.edu.co](http://www.udea.edu.co)

**Rector:** John Jairo Arboleda Céspedes.

**Decano:** Jesús Francisco Vargas Bonilla.

**Jefe departamento:** Diana Catalina Rodríguez L.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

## TABLA DE CONTENIDO

1	Resumen.....	4
2	Introducción .....	5
3	Objetivos .....	6
3.1	Objetivo General.....	6
3.2	Objetivos Específicos .....	6
4	Marco Teórico.....	7
5	Metodología .....	9
5.1	Análisis comparativo de los manuales de otras entidades .....	9
5.2	Documentación de los procedimientos de la entidad .....	10
5.3	Identificación de Requerimientos para la elaboración del manual .....	10
5.4	Diseño del manual de reconocimiento predial .....	11
6	Resultados y análisis .....	11
6.1	Informe Comparativo .....	12
6.2	Procesos de Reconocimiento Predial aplicados en la entidad MASORA .....	14
6.3	Identificación de requerimientos de reconocimiento predial.....	16
6.4	Manual de Reconocimiento Predial.....	17
7	Conclusiones y recomendaciones .....	20
8	Referencias Bibliográficas .....	22
9	Anexos .....	23
9.1	Anexo 1. Informe Comparativo Manuales de otras entidades.....	23
9.2	Anexo 2. Procesos Reconocimiento Predial e Identificación Requerimientos.....	24
9.3	Anexo 3. Manual de Reconocimiento Predial .....	24

# **Elaboración del Manual de Reconocimiento Predial aplicado a los Trámites Catastrales de la Entidad MASORA (Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño)**

---

## **1 RESUMEN**

En el presente informe, recopila de manera general, el proceso efectuado para la elaboración del manual de reconocimiento predial que se aplicará en la entidad MASORA, como apoyo para los trámites catastrales dentro del proceso de conservación del catastro.

El proceso, básicamente consistió en analizar los manuales de reconocimiento predial ya existentes para comparar el procedimiento correspondiente al reconocimiento predial entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de Antioquia (DSIC). Posteriormente se examinó dicho procedimiento de reconocimiento por parte de la entidad MASORA y se identificaron los requisitos y requerimientos para la elaboración del manual, teniendo en cuenta que los manuales analizados solo aplican para el proceso de formación y actualización del catastro, mientras que el manual de reconocimiento predial realizado en el proceso de prácticas, aplica para el proceso de conservación catastral.

En cuanto a los resultados del trabajo, el producto como tal consistió en la elaboración del manual, considerando los aspectos de reconocimiento en campo y en oficina, además del reconocimiento, tanto rural como urbano. En dicho manual, se recopila información jurídica de los predios, información gráfica, medidas de los predios y las construcciones, calificación de las construcciones e información económica de los mismos, siendo el valor catastral de las construcciones y del terreno lo que resulta en el avalúo catastral de la propiedad.

Se determinó que, al realizar el reconocimiento predial, la dificultad y profundidad de este depende de la complejidad del trámite, debido a que algunos trámites no requieren de un reconocimiento tan exhaustivo, así como otros procesos dentro de los mismos trámites catastrales.

**Palabras Clave:** Reconocimiento Predial, Conservación Catastral, Manual de Reconocimiento Predial, Catastro Multipropósito.

## 2 INTRODUCCIÓN

El Reconocimiento Predial, permite recopilar la información física y jurídica de los predios para su verificación considerando documentos catastrales que fueron diseñados para tales fines, (ver decreto 148 del 2020, resolución 70 de 2011 del IGAC, y resolución 388 de 2020), lo que precisa el derecho de propiedad y posesión del predio. Es por esto que para las entidades nacionales es de vital importancia el reconocimiento predial, donde se involucran procesos de actualización y conservación catastral, ya que esto representa un insumo para la toma de decisiones y formulación de planes de ordenamiento territorial. A comienzos del actual gobierno, solo el 5% del territorio nacional estaba actualizado, por lo que, la dirección del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) se planteó la meta de incrementar la actualización del territorio al 60% para el 2022 y al 100% para el 2025 (Presidencia de Colombia, 2019). De esta manera, se evidencia la necesidad de desarrollar herramientas que faciliten y estandaricen dichos procesos.

Un manual de reconocimiento predial es una guía o instructivo que contiene los pasos y procedimientos para realizar el trabajo de Reconocimiento Predial como la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, ortofotos. Los principales gestores catastrales de Colombia ya han creado algunos de los manuales de reconocimiento predial existentes en el país. Tal es el caso del IGAC (como ente rector), la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y La Gobernación de Antioquia, siendo estas dos últimas autoridades según Ley 14 de 1983, hoy gestores catastrales; por lo que, actualmente, ya se cuenta con unas bases para desempeñar la labor de reconocimiento predial en el país, siendo realizado, por excepción, por el IGAC, ver ley 1955 de 2019.

Sin Embargo, como desde la Resolución 307 del 12 de marzo de 2020, el IGAC habilita como Gestor Catastral a MASORA, quien se convierte en el primer Esquema asociativo territorial en el país en ser habilitada como un ente de gestión en ese ámbito, se encuentra la necesidad de elaborar un manual de reconocimiento predial que cumpla con las exigencias de la entidad y de la subregión, que dé cumplimiento al ente rector, y a la función pública y que además garantice calidad en la gestión, estandarizando además los procedimientos al interior de la entidad.

De esta manera, de acuerdo con el Manual de Reconocimiento Predial del IGAC, se plantea como trabajo de práctica académica, la elaboración del manual de la entidad MASORA, el cual contiene una etapa preliminar, donde se definen la documentación requerida y el equipo humano de trabajo para el procedimiento, así como el procedimiento de notificación a los propietarios sobre la visita a realizar. Posteriormente, se define la etapa de trabajo de campo, en la que se revisa la información jurídica del predio, se miden los terrenos y las construcciones, y se realizan las calificaciones de las construcciones. Seguidamente se plantea un trabajo de oficina donde se elaboran los planos rurales o manzanos del sector, un croquis del predio y se efectúa un cálculo de áreas; y, por último, la etapa de revisión donde se revisa, corrige y entrega la documentación al superior inmediato del reconocedor predial.

### **3 OBJETIVOS**

#### **3.1 *Objetivo General***

Realizar un manual de reconocimiento predial, aplicado al catastro multipropósito, que dirija los trámites catastrales que MASORA lleva a cabo para los procesos de formación, actualización de la formación y conservación del catastro de los municipios que la entidad tiene a su cargo, por medio de la documentación de los procesos que desarrolla la institución y la revisión de protocolos que se manejan en otras entidades, con el fin de garantizar un proceso de calidad en la gestión de los trámites de MASORA.

#### **3.2 *Objetivos Específicos***

- Realizar un análisis comparativo de los protocolos que desarrollan otras entidades catastrales del país, mediante la selección de una muestra de manuales, identificando los diferentes procedimientos catastrales y las variables que intervienen en el proceso.
- Documentar los procedimientos que desarrolla la entidad MASORA, mediante la consignación de la información en una ficha técnica.

- Identificar requerimientos de la entidad MASORA de acuerdo con las labores que desempeña en reconocimiento predial mediante la comparación del análisis de los manuales y los procedimientos de la entidad que fueron documentados.
- Diseñar el manual de reconocimiento predial considerando los requerimientos normativos y los procedimientos que demanda la gestión del reconocimiento predial que desempeña la entidad MASORA.
- Validar el manual mediante la verificación por parte de expertos de la entidad MASORA y la aplicación de los procedimientos establecidos en el manual.

#### **4 MARCO TEÓRICO**

Teniendo en cuenta el primer punto del Acuerdo de Paz, que menciona la Reforma Rural Integral como estrategia hacia un nuevo campo colombiano, se hace necesario contar con información detallada, precisa y actualizada de los territorios, que ofrezca datos confiables, técnicos y estandarizados para el diseño de políticas públicas. Por tal motivo, se puso en marcha la política de Catastro Multipropósito en el país, considerando a la gestión catastral, en el Plan Nacional de Desarrollo, como un servicio público que puede ser prestado por todos los entes territoriales que sean habilitados por el Instituto, con el fin de realizar una actualización más eficiente y rápida de los predios del país.

Entre estas entidades, se destaca la habilitación de MASORA como gestor catastral de algunos de los municipios del altiplano del oriente antioqueño, esto según la Resolución 307 del 12 de marzo de 2020 del IGAC, siendo a la fecha Gestor Catastral de los municipios de San Vicente Ferrer, El Retiro y El Carmen de Viboral. El 28 de septiembre de 1992, la entidad MASORA adquiere vida jurídica como un ente de gestión con el objetivo de aunar esfuerzos alrededor de un esquema subregional de planificación, y procurar un desarrollo equilibrado, trabajando en proyectos y programas especiales que tienden a la solución conjunta de los problemas, al coordinar actividades con el departamento y entidades de la subregión, de la mano de las administraciones municipales asociadas a la entidad.

La resolución 70 de 2011 expedida por el IGAC, define el catastro como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física

(descripción de terreno y edificaciones sobre documentos gráficos), jurídica (relación entre el sujeto activo del derecho y el inmueble), económica (avalúo catastral del predio) y fiscal (determinación del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan el avalúo catastral como base).

En la misma resolución 70 se mencionan los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, siendo esta última en la que se realizan los trámites catastrales con el fin de mantener actualizada la información. Según el artículo 105, la conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal; siendo en el proceso de conservación donde el manual de reconocimiento predial se desarrolló en la práctica académica, y compila información de los aspectos físico, jurídico y económico de los predios, con lo que se atenderán las necesidades que el catastro multipropósito plantea, como la de creación de políticas en concordancia con el desarrollo de la región, la de fortalecimiento de las finanzas públicas, y la de formalización, regularización o legalización de la propiedad. Este manual incluye la descripción y clasificación del terreno y edificaciones mediante la inspección catastral donde se identifican mejoras y el derecho de propiedad del bien inmueble, procedimientos generales de las labores de oficina y campo.

Según el artículo 2.2.2.1.3 del decreto 148 de 2020, el servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional (Presidencia de la República, 2020). Es por esto que, para prestar un servicio catastral eficiente, se identifica la necesidad de la creación de un manual de reconocimiento predial para la eficaz realización de los trámites catastrales que la entidad MASORA lleva a cabo dentro del proceso de conservación, que es donde se realizan las mutaciones, rectificaciones, complementaciones, cancelaciones y modificaciones, trámites que cubija dicho proceso catastral.



## 5 METODOLOGÍA

En este trabajo se planteó la generación de un manual de reconocimiento predial ajustado a la normativa colombiana y que permita el cumplimiento de las funciones de la entidad MASORA en los procesos de gestión predial. Para cumplir con esta meta, se efectuó el siguiente procedimiento:

### *5.1 Análisis comparativo de los manuales de otras entidades*

Esta fase inició con la recopilación de los manuales de reconocimiento predial que implementaron el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de Antioquia (DSIC) para orientar los procesos de reconocimiento predial. De esta manera, se definió una muestra que permitiera generar un análisis comparativo de los protocolos que desarrollan dichas entidades y se realizó un contraste con las exigencias normativas. El análisis comparativo contó con una delimitación de los pasos dentro de los diferentes esquemas de reconocimiento predial, con la identificación de las variables que intervienen, la verificación de la documentación que se solicita y el tratamiento que reciben los documentos y factores para la debida gestión predial. Se verificó paralelamente los elementos en los que coinciden y divergen los diferentes manuales abordados.

En el informe comparativo se abordaron las etapas para el reconocimiento predial tanto urbano como rural, entre las cuales está la etapa preliminar, que es aquella donde se prepara la información, documentación, recursos humanos y equipo antes de efectuar el reconocimiento predial. En esta también se mencionan los procesos catastrales en los que va enfocado el reconocimiento predial, siendo los procesos de formación y actualización catastral. Posterior a eso, en dichos manuales se señalan las etapas de trabajo de campo y trabajo de oficina mencionando el aspecto de la información jurídica, la medición del terreno y la construcción, la calificación de la construcción, la elaboración del croquis del predio y la fotoidentificación de los linderos.

## **5.2 Documentación de los procedimientos de la entidad**

En segunda instancia, se realizó una documentación de los procedimientos que desarrolla MASORA, relacionados con la identificación de los predios, tanto efectuados en campo, como en oficina, mediante la consignación de la información en una ficha técnica o en un registro que se adaptara a tal fin. El diseño de la ficha técnica se realizó con base a los elementos abordados en el análisis comparativo de los manuales de reconocimiento predial, con el fin de hacer comparables dichos manuales con los procedimientos que efectúa la entidad.

Es de resaltar que los procesos de reconocimiento predial que se efectúan en MASORA, son en su mayoría aplicados al proceso de conservación catastral, y debido a que en éste ya se cuenta con la información predial, el objeto de dicho reconocimiento consiste en verificar la información de los predios para posteriormente, en los trámites catastrales, corregir la información errónea existente o añadir información que ha sido omitida o que es nueva. Igualmente, en la documentación de los procesos que desarrolla la entidad, se alude a la información jurídica y física que presentan los predios.

## **5.3 Identificación de Requerimientos para la elaboración del manual**

El siguiente paso consistió en indagar e identificar necesidades dentro y fuera de los protocolos que desarrolla la entidad para el reconocimiento predial, los cuales fueron acordes a la normativa y a los requerimientos que MASORA estableció para dicho proceso. Se consideraron, además, los análisis de los manuales abordados para identificar aspectos protocolarios que permitieran el cumplimiento de las funciones de la entidad MASORA con un adecuado proceso de calidad.

En este ítem, se tuvo en cuenta una serie de conceptos mencionados en el Decreto 1170 de 2015 y en el Decreto 148 de 2020, los cuales sirvieron de base para definir los requerimientos a agregar al manual de reconocimiento predial a elaborar, considerando información física, jurídica y económica; además de la incorporación de los Rangos de Tolerancia establecidos en la Resolución 1101-11344 de 2020, que aplican para los trámites de rectificación de Área,

trámite con efectos catastrales, y registrales, esto en el marco de la adopción del Catastro Multipropósito en el país.

#### **5.4 *Diseño del manual de reconocimiento predial***

Después de haber identificado las necesidades y requerimientos de la entidad en concordancia con la normativa, se procedió a diseñar el manual de reconocimiento predial teniendo como base los manuales que ya existen en materia catastral en el país, tanto en la parte de identificación de las construcciones, como en la identificación de lotes como tal, considerando aspectos físicos, jurídicos, fiscales y económicos de una propiedad.

El manual de reconocimiento predial fue elaborado con base en el Decreto 148 de 2020, el cual alude a los procedimientos con efectos registrales con enfoque multipropósito. En dicho manual fue incluida una terminología para facilitar el entendimiento de este, y posteriormente, se mencionan los pasos para efectuar un adecuado reconocimiento predial para los trámites que se realizan en la entidad, además se habla acerca del proceso catastral para el que irá diseñado el manual, siendo este, el proceso de conservación catastral. Se consideraron, además, unas tablas y anexos para facilitar la etapa de calificación de la construcción, habiendo explicado el procedimiento y el análisis para proceder a dicha calificación. En este manual se menciona la manera de calcular el área de los predios, utilizando un programa informático para el manejo de la cartografía (ArcGIS), además de los rangos de tolerancia mencionados en el ítem anterior.

## **6 RESULTADOS Y ANÁLISIS**

En este inciso, se indican, en un breve escrito, cuáles han sido los resultados del trabajo, representados materialmente como anexos a este informe. También se expondrá un análisis de dichos resultados, a la vez que vamos explorando los diferentes aspectos que inciden directamente en el producto del reconocimiento predial.

## **6.1 Informe Comparativo**

Este informe compara la forma en la que los manuales describen el reconocimiento predial, siendo ambos manuales notoriamente similares en estructura y terminología, salvo conceptos, ideas, y metodologías ligera y considerablemente diferentes. Es por esta razón que el presente informe presenta una estructura en la que, por una parte, se unifican conceptos iguales o demasiado similares, y por otra, en la que se desarrollan los conceptos que difieren por medio de un cuadro comparativo.

Como primera instancia, el informe desarrolla un glosario de términos y conceptos que ayudará posteriormente a la comprensión de lo que se considera la labor de reconocimiento predial, además de explicar el catastro y los diferentes procesos catastrales; siendo el reconocimiento predial, según la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de Antioquia, en su Manual de Reconocimiento Predial, “la verificación de los elementos físicos y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras por edificaciones y precisar el derecho de propiedad o de posesión”.

En el siguiente ítem, el documento explica, según ambos manuales, como se efectúa el reconocimiento predial en la zona urbana de las ciudades y municipios, comenzando por una etapa preliminar, en la que se efectúa la preparación, además del personal, de la documentación y equipo requeridos para realizar el trabajo de reconocimiento predial. Adicionalmente, los documentos explican cómo se debe llevar a cabo el reconocimiento predial, tanto para el proceso de formación como para el de actualización catastral, exaltando la diferencia de que, mientras en el proceso de formación no se tienen documentos o información previa de los predios (dado que se está formando el catastro), en el proceso de actualización catastral ya se cuenta con información previa de los predios, solo que se requiere de actualizar dicha información debido a cambios en los predios, construcciones, propietarios, etc.

La siguiente parte del informe expone como se procede ante el reconocimiento en campo del predio, para lo cual se identifica el propietario, poseedor u ocupante del inmueble, títulos de propiedad o escrituras y folio de registro o matrícula inmobiliaria que soporta dicha

propiedad. Ambas metodologías coinciden en que existen ciertos predios en los que la inscripción catastral debe darse de manera especial a causa de que sus ocupantes son comunidades raciales, indígenas, son reservas naturales o son parques cementerio, entre otros. Posteriormente, se explica cómo se desarrolla la medición del predio, efectuándose con medidas horizontales, puesto que, si son medidas inclinadas, el resultado tendrá medidas mayores a las reales; también menciona la precisión que debe tener la medida, siendo con precisión al decímetro para el IGAC y con precisión al centímetro para Catastro Antioquia.

A continuación, se expresa la manera de medir la construcción o edificación, no sin antes explicar que se define edificación, la cual, según el IGAC, se define como el Área Construida que está comprendida dentro de la estructura; las partes de que consta la estructura son armazón, cubierta y muros principales. Así mismo, se indica que en los predios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (RPH), la medición de las construcciones que se incorpora a la ficha catastral se hace para las unidades privadas y zonas comunes, y se muestra la diferencia de este proceso en ambos manuales; además de mostrar cómo se procede ante la inscripción de las características de las construcciones que están en obra negra o paralizadas.

La definición de Unidad de Construcción, en el punto consecutivo, es la diferencia dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos físicos de la misma. Para un predio se pueden presentar unidades Residenciales, Comerciales o Industriales que se diferencian por sus características físicas y uso, que conducen a un determinado puntaje de calificación. La calificación de la construcción que realizan el IGAC y Catastro Departamental, va enfocada en la delimitación de varias zonas dentro del municipio, clasificando las construcciones en zonas homogéneas, semihomogéneas y heterogéneas; y a partir de aquí, define criterios para calificar las construcciones dentro de cada zona.

En cuanto al Trabajo de Oficina, este consta, para ambas entidades, generalmente, elaborando el croquis del predio, que resulta de calcar de la carta catastral, el dibujo del predio, y para ello se enumeran una serie de pasos que estandarizan el bosquejo del predio, entre ellos, elaborar con lápiz de colores las edificaciones con diferente número de pisos, anotar las cotas, dibujar la norte y las escalas, etc.

En el ítem que continúa, para efectuar el Reconocimiento Predial en predios Rurales, que son los predios que se encuentran por fuera del perímetro urbano o de expansión, este se realiza, igualmente por fases. En la fase de Trabajo de Campo, además de lo mencionado anteriormente, se enumeran una serie de actividades, tales como la demarcación de los linderos del predio sobre fotografías, asignación del Numero Predial Nacional (si es la fase de formación) atendiendo a los criterios establecidos en los mismos manuales de reconocimiento estudiados, determinación de las unidades de construcción, entre otras. Para la fotoidentificación de linderos, el reconocedor traza los linderos del predio sobre la fotografía. En cuanto a trabajo de Oficina, se procede, igualmente, a elaborar el croquis del predio, atendiendo a la serie de pasos que se mencionan en los mismos documentos.

## ***6.2 Procesos de Reconocimiento Predial aplicados en la entidad MASORA***

En este segundo entregable, se documenta el proceso de reconocimiento predial que se efectúa en la entidad, tanto para predios urbanos como para predios rurales. Al momento de describir cómo se efectúa en la entidad el reconocimiento predial, el documento especifica que se expone dicho reconocimiento en general, ya que cobija todos los trámites que se realizan en la institución, teniendo en cuenta que existen trámites que no requieren un reconocimiento exhaustivo o a profundidad, debido a la sencillez del trámite, a diferencia de otros trámites más complejos.

Considerando que el informe posee una estructura similar al informe comparativo y a los manuales estudiados, con el fin de hacer comparables dichos documentos con este; el escrito comienza, en la etapa preliminar, identificando igualmente, el recurso humano, la documentación y el equipo necesario para ejecutar la labor de reconocimiento predial en los municipios en los que la entidad tiene jurisdicción. Así mismo, se detalla que el reconocimiento predial realizado por el ente público se hace considerando que el proceso en el cual se trabaja corresponde a la Conservación Catastral, el cual ya dispone de las fichas prediales, planos y cartografía base que ha sido elaborada en un proceso de formación y actualización. También indica que el objeto de dicho reconocimiento consiste apoyar los trámites catastrales cuya finalidad es corregir información errónea existente o añadir información que ha sido omitida o que es nueva.

Consecutivamente, se identifican las características jurídicas del predio, que, entre otras cosas, recopila información representada en el Número Predial Nacional, Folio de Matrícula Inmobiliaria, Número de Ficha Predial, el tipo de predio, datos del propietario, número de escritura pública o título de propiedad, etc. Posteriormente se elabora una imagen o plano del predio teniendo en cuenta que debe contener al menos una aerofotografía y la cartografía base catastral que identifica tanto los predios objeto de reconocimiento como los predios colindantes a este.

A continuación, cuando se procede al reconocimiento en campo, la entidad usa una ficha, oficialmente nombrada “Acta de Visita”, en la que se consigna la información concerniente a la fecha de visita, la hora, el tipo de trámite, el radicado del mismo y el funcionario encargado de este, además de las actividades desarrolladas durante la visita y las personas que acompañan la diligencia, ya sea en calidad de propietarios, apoderados, colindantes, funcionarios u otros.

En cuanto al trabajo de oficina, se procede a efectuar la medición del terreno o lote, utilizando, en la entidad, los Sistemas de Información Geográfica, para lo cual, el programa ArcGIS es el utilizado para realizar esta medición, dado que esta herramienta ofrece una medición considerablemente más precisa, tanto del área del predio, como de la longitud de los linderos de este. A continuación, se procede con la calificación de la construcción, observando que esta se logra identificando la cantidad de construcciones a calificar, el tipo de construcción (Residencial, Comercial o Industrial), y los materiales constructivos y/o condiciones de conservación de la edificación, realizando esto para la estructura, acabados, baño y cocina. Después de haber realizado la calificación de la construcción, se procede a diligenciar una pequeña tabla en la que se consignan, principalmente, los puntos resultantes de la calificación de cada construcción, además del área y se especifican si son mejoras o no. Luego se diligencia otra tabla donde se muestran algunas características de las unidades de construcción, en cuanto a número de pisos, edad de la construcción, porcentaje construido, etc.

A continuación, se diligencia, si es el caso, la información jurídica de las mejoras que haya en los predios, de manera similar a la información jurídica del predio que se había identificado previamente en la etapa preliminar, salvo que la información jurídica de las mejoras

comprenda menos campos al no tener estas ni número de matrícula inmobiliaria, ni escrituras. Después se procede a la elaboración del croquis de las construcciones y mejoras, y debido a que el predio como tal ya se encuentra esquematizado, no es necesario elaborar croquis del predio; salvo donde el trámite es una rectificación de área catastral. En esta instancia se elaboraría el dibujo del predio como quedaría luego del trámite.

Por último, se procede a dibujar los linderos sobre las fotografías tomadas en campo, teniendo en cuenta que se debe mostrar, en lo posible, todos los linderos del predio a través de las fotografías. El documento menciona y anexa las tablas de Códigos y tipologías de las construcciones urbanas y rurales que maneja Catastro Departamental.

### **6.3 *Identificación de requerimientos de reconocimiento predial***

En cuanto a la identificación de los requerimientos que la entidad MASORA establece para el reconocimiento predial, enfocado en el catastro multipropósito, se precedió según lo establecido en el Decreto 148 de 2020, que modifica el Decreto 1170 de 2015, expedidos ambos por la Presidencia de la República, que menciona que son obligaciones de los gestores catastrales Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico; además de Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral.

El documento menciona también unas definiciones sobre lo que son los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, además de mencionar la definición de conservación catastral, que consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de conformidad con los cambios que experimente la propiedad raíz en sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, esto según el artículo 2.2.2.1 del Decreto 1170 de 2015 de la Presidencia de la República.

El artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020, menciona los diferentes métodos de recolección de la información catastral, siendo estos, los métodos directos, los indirectos y los métodos colaborativos. Los métodos directos son aquellos en los que se requiere de una visita de campo para recolectar la información; los métodos indirectos son aquellos en los que no se



hace una visita de campo, sino que, se hace uso de imágenes, registros administrativos, bases de datos y demás fuentes secundarias para la incorporación de la información en la base catastral, y los métodos colaborativos son aquellos en los que hay una participación de la comunidad en el suministro de la información.

En este sentido, la información que se identificó que se debe recolectar adicional a la información recolectada en los procesos que ya se efectúan en la entidad, y que sirve de base para la gestión de políticas públicas como lo menciona el enfoque multipropósito del catastro, se engloba en los aspectos físicos, jurídicos y económicos, siendo esta información, en el componente físico, la estratificación, inmuebles colindantes y sus propietarios, longitud de los linderos, identificación de los rangos de tolerancia de los que habla la Resolución 1101-11344 de 2020, aplicado a las rectificaciones de área, etc.; en el componente jurídico el coeficiente de propiedad aplicado para predios RPH, y en el componente económico la vigencia fiscal, el avalúo de las construcciones y del terreno, que sumados se obtiene el avalúo catastral y la información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de los predios.

#### **6.4 *Manual de Reconocimiento Predial***

El presente manual fue elaborado con base en los documentos realizados anteriormente, el Decreto 148 de 2020, la Resolución 0070 de 2011. El enfoque catastral multipropósito, y los procedimientos y trámites con efectos catastrales y registrales representan la intención del manual, puesto que, en el plan de desarrollo se menciona que la meta es llegar al 60% del catastro formado y actualizado en el país. Así mismo, la estructura del manual presenta similitudes con la estructura de los manuales consultados con anterioridad.

Por lo anterior, el proceso de reconocimiento predial, se realiza de la siguiente manera: en primera instancia, se mencionan una serie de conceptos importantes para el entendimiento de la metodología del manual, entre ellos, que es el catastro, cuáles son los diferentes procesos catastrales que se efectúan en la entidad, introduciendo un nuevo concepto que es el de la difusión catastral. Según el Decreto 148 de 2020, la difusión catastral consiste en las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. También

se mencionan los aspectos físico, jurídico, económico y fiscal de los predios, y explica el concepto de reconocimiento predial, entre otros.

Seguidamente, se indica, en el ítem siguiente, en que consiste el reconocimiento predial urbano y rural, siendo el proceso efectuado sobre los predios, localizados tanto al interior como por fuera del perímetro urbano, teniendo como finalidad, identificar los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios. Y para hacer este trabajo de reconocimiento, se comienza, primeramente, con la etapa preliminar, que es en la que se describen los procedimientos y protocolos que se deben efectuar antes de que los prediadores realicen el reconocimiento predial en campo, y para esto, se realiza una preparación del personal, equipo y documentación necesarios para realizar dicho reconocimiento.

A continuación, se expresa que el reconocimiento predial mencionado en el manual aplica sólo para el proceso de conservación Catastral, esto debido a que el manual elaborado tiene como objetivo direccionar los trámites catastrales que MASORA lleva a cabo en su quehacer, trámites relacionados con el proceso de conservación, estando estos comprendidos en mutaciones, rectificaciones, complementaciones y cancelaciones. Cuando se realiza el reconocimiento predial en el proceso de conservación, ya se dispone de fichas prediales, planos, cartografía base e información alfanumérica recolectada en un proceso de formación o actualización previo, por lo que el objetivo de dicho reconocimiento es apoyar los trámites catastrales que corrigen información errónea existente o añadir información que ha sido omitida o que es nueva. En este sentido, se indica que los predios que requieren ser visitados son todos aquellos que son objeto de la mayoría de los trámites catastrales, esto porque existen unos pocos trámites que no requieren labor de campo, sin embargo, si se efectuará un reconocimiento predial mediante trabajo de oficina.

En la siguiente parte, se indica que se debe diligenciar la tabla con la información jurídica del predio y asociarlo al propietario, teniendo en cuenta el título de propiedad y el registro inmobiliario del predio. Posteriormente se procede a elaborar una imagen o plano del predio a reconocer, teniendo como mínimo, la cartografía base actual catastral y una aerofotografía, con el fin de identificar linderos, geomorfología y accidentes geográficos del terreno.

Respectivamente, en el trabajo de campo, se alude que, dentro del proceso de conservación, al visitar los predios, el reconocedor predial debe haber tomado parte de la información física, jurídica y económica para contrastar en campo dicha información con la actual, y se indica que se debe diligenciar, en compañía de los asistentes y durante la visita, la tabla que recolecta la información de la fecha, hora, tipo de trámite, personas presentes y actividades desarrolladas durante la visita. Subsiguientemente, se deberá diligenciar la tabla que indica la estratificación del predio, basado en la factura del impuesto predial.

Próximo a esto, en el trabajo de oficina, se procede con la medición del terreno, apoyándose con la herramienta informática de ArcGIS, esto para poder calcular el área y la longitud de los linderos del lote o predio. En cuanto a la medición de la construcción se debe tener en cuenta que las edificaciones deben registrar medidas con precisión al centímetro y para los predios sometidos a Reglamento de Propiedad Horizontal, las mediciones de las unidades privadas deben quedar registradas en la ficha de cada unidad, mientras que las medidas de las zonas comunes quedarían registradas en la ficha resumen. Ya al definir las unidades de construcción, se debe definir si las construcciones son Residenciales, Comerciales o Industriales, el número de pisos de cada construcción, la edad de la construcción, el porcentaje y el área construida.

Ya en el ítem que corresponde a la calificación de la construcción, se expresa el procedimiento para realizar dicha calificación, identificando el tipo de construcción, el número de construcciones, y las condiciones actuales y materiales constructivos de la estructura, acabados, baño y cocina, esto para diligenciar la tabla de la calificación de la construcción. Se muestra primero la tabla sin diligenciar y luego la tabla diligenciada para mostrar las diferencias de ambas, ya que resulta algo confuso interpretar dicha tabla. Luego se procede a diligenciar una pequeña tabla en la que se consignan, principalmente, los puntos resultantes de la calificación de cada construcción, además del área y se especifican si son mejoras o no; y se muestra una imagen con los Códigos y Tipologías de las Construcciones Urbanas y Rurales.

En la Fotoidentificación de los linderos se indica como debe trazarse en el programa ArcGIS los linderos del predio sobre la fotografía, teniendo en cuenta que las capas deben estar georreferenciadas en el Sistema de Coordenadas Magna Colombia Bogotá. Posterior a esto, se

procede con la elaboración del croquis del predio y de las construcciones, dibujando los linderos del predio en rojo, las construcciones en un cuadro azul, y colocar la escala y el norte en el formato establecido para el plano. Se procede luego con la edición de las fotografías de los linderos, mostrando con una línea la ubicación del lindero y especificando a que lindero se refiere la fotografía.

Seguimos con la consulta de la información jurídica de las mejoras, consulta enfocada en la propiedad de la persona hacia el predio; luego se indica en un cuadro, las áreas totales del predio y la construcción, el área común y el coeficiente de copropiedad. De manera consecuente, se prosigue con la información de los inmuebles colindantes, tanto en la identificación numérica de los predios (cédula catastral), como en los propietarios y linderos de los mismos. Después se menciona, basado en la ficha predial y en el sistema Catastral BCGS, cual es la información de la aerofotografía, siendo esta el índice de plancha, el índice de vuelo, la escala y la vigencia.

Por último, se menciona, con base también en la ficha asociada al predio, extraída de la plataforma catastral, cual es la información económica del predio, correspondiendo a la vigencia fiscal, el valor catastral del terreno y de la construcción y el avalúo catastral del predio; además, se debe diligenciar una tabla con la información de zonas geoeconómicas y físicas en las que se encuentra el predio, tanto el código de la zona, como la porción de área del predio que está dentro de la misma; y se determina, si el trámite es de Rectificación de Área, si aplica el Rango de Tolerancia, que es la variación del área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o títulos de propiedad, esto con el objetivo de determinar si el área del título de propiedad es equivalente al área catastral, si se encuentra dentro del rango de tolerancia, y si esto sucede, entonces no se ajustan los folios ni se suscriben actas dentro del trámite de rectificación de área.

## **7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

A continuación, se presentan las conclusiones más relevantes del trabajo realizado durante la práctica académica en la entidad MASORA:

- El Manual de Reconocimiento Predial permite identificar los predios tanto física como jurídica y económicamente, por otro lado, permite a los usuarios conocer el estado actual de sus propiedades, con lo cual ellos pueden resolver conflictos limítrofes mediante trámites catastrales apoyados con el presente manual.
- Actualmente, la entidad MASORA, al efectuar el reconocimiento predial, no cuenta con un manual como tal, por lo que la actividad de reconocimiento predial se efectúa de acuerdo con el trámite a realizar, esto determina los aspectos del predio que deben ser identificados, sea en campo o en oficina.
- Los manuales de reconocimiento predial de otras entidades que fueron analizados, sólo aplican para los procesos de formación y de conservación catastral, más no para el proceso de conservación, presumiblemente, debido a que en la conservación ya existe una información previa de los predios, por lo que el manual diseñado en este trabajo aplicará para el proceso de conservación, teniendo en cuenta que este reconocimiento, al ser un apoyo para los trámites catastrales, suministrará la información reciente y veraz de los predios.
- El Manual de Reconocimiento Predial, al ser elaborado con la normativa vigente, es aplicable al catastro multipropósito, y debido a esto, va en concordancia con el Plan de Desarrollo Nacional, el cual pretende lograr una actualización gradual y progresiva del catastro y la formación catastral de los predios donde no ha habido formación aún; la meta para el año 2022, es tener el 60% del país con información catastral actualizada, estando hoy en un 5,68%, además de llegar al 100% del territorio nacional actualizado en 2025.
- Para cumplir con lo mencionado en el artículo 2.2.2.1.3 del Decreto 148 de 2020, que indica que se deberá garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, el presente manual de reconocimiento predial fue elaborado con el fin de que el servicio público de gestión catastral sea eficaz, continuo e ininterrumpido, esto con el fin de servir de insumo para la formulación de políticas públicas además de brindar seguridad jurídica en cuanto a la propiedad de los inmuebles de la región.

## 8 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- COLOMBIA, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. Resolución 0070. (4, febrero, 2011). Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral. Diario Oficial. Bogotá, D.C., (17, febrero, 2011). No. 47986. p. 1-44.
- COLOMBIA, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. Resolución 1055. (31, octubre, 2012). Por la cual se modifica parcialmente la Resolución número 70 del 4 de febrero de 2011. Diario Oficial. Bogotá, D.C., (1, noviembre, 2012). No. 48601. p. 1-12.
- COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1955. (25, mayo, 2019). Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., (25, mayo, 2019). No. 50964. p. 1-147.
- COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 148. (4, febrero, 2020). Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015. Diario Oficial. Bogotá, D.C., (4, febrero, 2020). No. 51217. p. 1-22.
- COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 1170. (28, mayo, 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística. Diario Oficial. Bogotá, D.C., (28, mayo, 2015). No. 49525. p. 1-58.
- COLOMBIA, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. Resolución 388. (13, abril, 2020). Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito. Diario Oficial. Bogotá, D.C., (16, abril, 2020). No. 51287. p. 1-22.
- ALTIPLANO ORIENTE ANTIOQUEÑO, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. Resolución 307. (12, marzo, 2020). Por medio de la cual se habilita como gestor catastral a la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente antioqueño – MASORA del Departamento de Antioquia y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., (3, abril, 2020). No. 51276. p. 1-12.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2020). MASORA se convirtió en el primer esquema asociativo territorial habilitado como gestor catastral en el 2020. Recuperado

de: <https://www.igac.gov.co/es/noticias/MASORA-se-convirtio-en-el-primer-esquema-asociativo-territorial-habilitado-como-gestor>

- La República. (2020). “Actualizar catastralmente a 100% de Colombia puede costar cerca de \$2,2 billones”. Recuperado de: <https://www.larepublica.co/economia/actualizar-catastralmente-al-100-de-colombia-puede-costar-cerca-de-22-billones-3009378>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2020). Beneficios del Catastro Multipropósito. Recuperado de: <https://igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/catastro-multiproposito/beneficios.pdf>
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Presentación de PowerPoint Procesos Catastro de Bogotá. Recuperado de: [https://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/documentos/Presentacion\\_procesos\\_UA\\_ECD.pdf](https://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/documentos/Presentacion_procesos_UA_ECD.pdf)

## 9 ANEXOS

### 9.1 Anexo 1. Informe Comparativo Manuales de otras entidades

**INFORME COMPARATIVO:  
MANUALES DE RECONOCIMIENTO PREDIAL  
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)  
DIRECCION DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y CATASTRO - GOBERNACIÓN DE  
ANTIOQUIA (DSIC)**

#### 1. INTRODUCCIÓN

Una de las labores catastrales de gran importancia para los municipios es el reconocimiento predial, indispensable para la adecuada planificación urbano-regional. Diferentes entidades son las encargadas de realizar esta labor como es el caso del ente de gestión MASORA (Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño), primer esquema asociativo territorial que fue habilitado como gestor catastral. Dada la naturaleza de este gestor es indispensable documentar la metodología de reconocimiento predial que realizan otras entidades del país como un insumo que permite esta que la entidad pueda desempeñar estas labores con calidad.

Este informe, tiene el propósito de presentar un análisis comparativo entre los manuales de reconocimiento predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia (DSIC). De esta manera, se abordan los puntos importantes de la labor de reconocimiento predial, tanto en zona rural como urbana, abarcando el trabajo de campo y de oficina ligado a dicho reconocimiento; esto, para las labores de formación y actualización del catastro.

El informe comparativo se encuentra adjunto en la carpeta anexos, misma carpeta donde está ubicado este informe.

## 9.2 *Anexo 2. Procesos Reconocimiento Predial e Identificación Requerimientos*



### **PROCESOS DE RECONOCIMIENTO PREDIAL APLICADOS EN MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO (MASORA)**

#### **RECONOCIMIENTO PREDIAL URBANO Y RURAL**

Al momento de realizar el trabajo de reconocimiento predial dentro de la organización, este reconocimiento es igual para los predios urbanos y para los predios rurales, debido a que todos los aspectos que son analizados, no varían si es en un predio rural o si es en un predio urbano; aunque los aspectos a analizar si varían dependiendo el trámite que se vaya a realizar, esto a causa de que en algunos trámites, no es necesario profundizar en algunos de los aspectos, por la sencillez del trámite, mientras que en otros trámites más complejos, si se necesita de más información de los predios.

El documento de Procesos Reconocimiento Predial en MASORA e Identificación de Requerimientos se encuentra adjunto en la carpeta anexos, misma carpeta donde está ubicado este informe.

## 9.3 *Anexo 3. Manual de Reconocimiento Predial*



### **MANUAL DE RECONOCIMIENTO PREDIAL APLICADO A LA CONSERVACIÓN CATASTRAL**

El presente manual está regido por el decreto 148 de 2020, cuyo capítulo 2 trata de los procedimientos con efectos registrales enfoque multipropósito. Así mismo en su artículo 2.2.2.2.16, considera como procedimientos catastrales con efectos registrales los siguientes:

- Actualización de linderos
- Rectificación de área por imprecisa determinación
- Actualización masiva y puntual de linderos y áreas
- Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes
- Inclusión de área y/o linderos

Estos procedimientos serán acatados por los gestores catastrales, las notarías, las oficinas de registro de instrumentos públicos del país y podrán ser aplicados durante los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Por lo cual, el proceso de reconocimiento predial, aplicado al presente manual, se realizará de la manera que se indicará en el presente manual.

El Manual de Reconocimiento Predial se encuentra adjunto en la carpeta anexos, misma carpeta donde está ubicado este informe.



**INFORME COMPARATIVO:**  
**MANUALES DE RECONOCIMIENTO PREDIAL**  
**INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)**  
**DIRECCION DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y CATASTRO - GOBERNACIÓN DE**  
**ANTIOQUIA (DSIC)**

**1. INTRODUCCIÓN**

Una de las labores catastrales de gran importancia para los municipios es el reconocimiento predial, indispensable para la adecuada planificación urbano-regional. Diferentes entidades son las encargadas de realizar esta labor como es el caso del ente de gestión MASORA (Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño), primer esquema asociativo territorial que fue habilitado como gestor catastral. Dada la naturaleza de este gestor es indispensable documentar la metodología de reconocimiento predial que realizan otras entidades del país como un insumo que permite esta que la entidad pueda desempeñar estas labores con calidad.

Este informe, tiene el propósito de presentar un análisis comparativo entre los manuales de reconocimiento predial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia (DSIC). De esta manera, se abordan los puntos importantes de la labor de reconocimiento predial, tanto en zona rural como urbana, abarcando el trabajo de campo y de oficina ligado a dicho reconocimiento; esto, para las labores de formación y actualización del catastro.

Si bien, ambos manuales presentan metodologías similares en contenido, existen algunas diferencias que se mostrarán en las tablas presentadas a lo largo de este informe.

Para facilitar la comprensión del informe, se establecen ítems con cuadros comparativos para visibilizar las diferencias entre los manuales. Otros ítems presentan la descripción de procedimientos que son similares en ambos manuales.

**2. CONCEPTOS GENERALES**

**Catastro:** Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Formación Catastral:** Es el proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente a los predios de una unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro.

**Actualización de la formación catastral:** Consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físicos y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, y condiciones locales del mercado inmobiliario.

**Conservación catastral:** Consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener actualizados los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal.

**El reconocimiento predial:** Es la verificación de los elementos físicos y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras por edificaciones y precisar el derecho de propiedad o de posesión.

La diligencia de reconocimiento predial es mencionada en el decreto 1301 de 1940 y en la resolución 2555 de 1988 como identificación predial, pero su nombre común en la práctica es el de reconocimiento predial.

**Aspecto físico:** Se refiere a la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotos, y la descripción y clasificación del terreno, así como las edificaciones.

**Aspecto jurídico:** Consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

**Aspecto económico:** Se refiere a la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

**Aspecto fiscal:** El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

**Predio:** Es el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad situado en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado.

**Predios baldíos:** Son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación, no han tenido un dueño particular y el Estado se los reserva. Se incluyen aquellos predios que, habiendo sido adjudicados, vuelven al dominio del Estado.

**Predios ejidos:** Son aquellos terrenos urbanos que hacen parte del patrimonio de una entidad territorial, que se caracterizan por ser imprescriptibles, y pueden enajenarse y explotarse en favor del mismo ente municipal o de la comunidad.

**Mejoras en predio ajeno:** son edificaciones instaladas por una persona sobre terrenos que no le pertenecen.

**Número Predial:** Es el código identificador de cada predio en catastro.

**Avalúo Catastral:** Es el valor asignado a un predio, resultante de sumar los avalúos parciales practicados independientemente al terreno y las edificaciones.

**Ficha predial:** Es el documento en el cual se consigna la información física, jurídica y económica de los predios.

**Edificación:** Es la parte construida de un predio, destinada a uno o varios usos.

### **3. RECONOCIMIENTO PREDIAL URBANO**

El reconocimiento predial urbano es el proceso efectuado sobre los predios localizados al interior del perímetro urbano y que tiene por objeto identificar sus aspectos físicos y jurídicos.

En este apartado se menciona, de una manera general, la metodología que ambas entidades siguen en el reconocimiento predial urbano dentro de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

#### **3.1. ETAPA PRELIMINAR**

##### **3.1.1. Documentación y equipo**

Para desarrollar la labor de formación y actualización, las comisiones se integran básicamente así:

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Jefe de formación.</li><li>• Supervisores o coordinadores.</li><li>• Reconocedores y auxiliares.</li><li>• Topógrafos y auxiliares de topografía.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Jefe de comisión.</li><li>• Supervisores o coordinadores.</li><li>• Prediadores y auxiliares.</li><li>• Topógrafos y auxiliares de topografía.</li><li>• Abogado con especialización en derecho inmobiliario, para el estudio jurídico.</li></ul>

Los documentos catastrales oficiales para efectuar el reconocimiento predial urbano son:

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>a) Plano de conjunto del municipio a escala variable, elaborado con base en restitución convencional o digital.</li><li>b) Cartas catastrales a escala variable, procedentes de información digital o elaboradas con base en levantamiento topográfico y complementadas con mediciones a cinta.</li><li>c) Fichas prediales.</li><li>d) Anexos de calificación.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Plano urbano topográfico o de restitución correspondiente a la cabecera y centros poblados del municipio, entregado en medio digital y análogo.</li><li>b) Plano de conjunto urbano de la cabecera y centros poblados que contiene la prediación urbana catastral vigente.</li><li>c) Planos topográficos manzanos</li><li>d) Aerofotografías a escala de 1:5000 u ortofoto</li><li>e) Fotocopias de fichas prediales.</li><li>f) Fotocopias de fichas resumen.</li><li>g) Fichas nuevas.</li><li>h) Plan o esquema de ordenamiento territorial, en medio digital y análogo.</li><li>i) Títulos de adquisición, boletines de registro.</li></ul>

	j) Listado de predios y propietarios en formato PDF, por orden alfabético, número de ficha y cedula catastral.
--	--

El equipo requerido para efectuar el reconocimiento predial urbano es:

IGAC	DSIC
No registra	a) Lienza. b) Cámara fotográfica. c) Equipo de posicionamiento satelital (G.P.S.). d) Escala. e) PDA f) Calculadora. g) Esfero negro, lápiz o portaminas y colores (verde, azul y rojo). h) Escuadras de 45 y 60 grados.

### 3.1.2. Proceso de Formación

Cuando se trabaja reconocimiento predial en el proceso de formación no hay información predial, se cuenta con planos de los perímetros de las manzanas y toda la información debe ser levantada en campo. De esta manera, el reconocedor recibe la siguiente documentación:

IGAC	DSIC
1. Planos con límites de manzana levantados por un topógrafo o procedentes de restitución digital a escala 1:500 o para casos especiales 1:1.000. 2. Fichas prediales en blanco. 3. Formatos de citación a los propietarios. 4. Planos aprobados de urbanizaciones. 5. Manual de reconocimiento predial.	1. Planos con límites de manzana levantados por un topógrafo o procedentes de restitución digital a escala 1:500 o para casos especiales 1:1.000. 2. Fichas prediales en blanco. 3. Formatos de citación a los propietarios. 4. Planos aprobados de urbanizaciones. 5. Manual de reconocimiento predial.

Antes de salir a terreno, el reconocedor debe revisar el material cartográfico disponible para familiarizarse con la distribución de las manzanas, con lo cual evitará pérdidas de tiempo en terreno.

En cuanto a equipo de trabajo debe disponer de:

IGAC	DSIC
-Cinta métrica -Calculadora	a) Lienza. b) Cámara fotográfica.

<ul style="list-style-type: none"> <li>-Esfero negro, lápiz o portaminas y colores (verde, azul y rojo)</li> <li>-Escala</li> <li>- Escuadras de 45 y 60 grados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) Equipo de posicionamiento satelital (G.P.S.).</li> <li>d) Escala.</li> <li>e) PDA.</li> <li>f) Calculadora.</li> <li>g) Esfero negro, lápiz o portaminas y colores (verde, azul y rojo).</li> <li>h) Escuadras de 45 y 60 grados.</li> </ul>
--	--

### 3.1.3. Proceso de Actualización

Cuando se trata de reconocimiento predial en el proceso de actualización, se dispone de fotocopias de las fichas prediales y copia del plano manzanero elaborado en un proceso de formación anterior.

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
<p>Los predios a visitar se definen en un censo preliminar al reconocimiento y son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Predios con construcciones nuevas o ampliaciones de construcciones ya existentes.</li> <li>-Urbanizaciones o barrios que por ser de reciente construcción no se hallan inscritos en catastro.</li> <li>-Predios para ser calificados nuevamente, por estar localizados en zonas con cambio de uso.</li> <li>-Predios en los cuales se hayan detectado inconsistencias de información.</li> </ul>	<p>Los predios deben ser visitados totalmente para realizar el reconocimiento predial de campo; en el censo total se pueden encontrar entre otros, los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Predios con construcciones nuevas o ampliaciones de construcciones ya existentes.</li> <li>-Urbanizaciones o barrios que por ser de reciente construcción no se hallan inscritos en el catastro.</li> <li>-Predios para ser calificados nuevamente, por estar localizados en zonas con cambio de uso.</li> <li>-Predios en los cuales se hayan detectado inconsistencias de información.</li> <li>-Predios con construcciones que han sido demolidas.</li> <li>-Al superponer el plano manzanero producto de la actualización vigente y el plano topográfico aprobado por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro, no coinciden algunas de sus manzanas.</li> <li>-Predios que cambian de sector por reforma del perímetro urbano de acuerdo al P.O.T, P.B.O.T o el E.O.T.</li> </ul>

De esta manera, los documentos recibidos por el reconocedor son:

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
-------------	-------------

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cartas catastrales antiguas y planos de manzanas nuevas.</li> <li>2. Fichas prediales de predios ya inscritos y formatos en blanco para nuevas inscripciones.</li> <li>3. Anexos de calificación en blanco.</li> <li>4. Formatos de citación a los propietarios.</li> <li>5. Planos de urbanizaciones aprobadas.</li> <li>6. Manual de reconocimiento predial.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planos manzaneros antiguos y planos de manzanas nuevas (producto del Levantamiento topográfico).</li> <li>2. Fotocopias de Fichas prediales ya inscritas y formatos en blanco para ser elaborados nuevamente con los predios que van a ser inscritos en la nueva actualización. (Para la oficina virtual de catastro la ficha será digital).</li> <li>3. Fichas resumen en blanco.</li> <li>4. Formatos de citación a los propietarios.</li> <li>5. Planos de urbanizaciones aprobados.</li> <li>6. Manual de reconocimiento predial.</li> <li>7. Boletines no atendidos de la oficina de registro. (Preferiblemente de los últimos 5 años)</li> </ol>
---	--

### 3.2. TRABAJO DE CAMPO

Ambos manuales mencionan que, dentro del proceso de formación, el prediador debe visitar predio a predio, tomando la información física y jurídica.

IGAC	DSIC
En la actualización, visita únicamente los predios seleccionados durante el censo preliminar	En la actualización, se deben visitar todos los predios con el fin de verificar los cambios presentados en terreno, construcción, calificación, identificadores, entre otros

#### 3.2.1. Información Jurídica

El reconecedor (IGAC) / prediador (DSIC) debe estudiar con cuidado la documentación que justifica el derecho de propiedad y hacer la conexión con la ficha predial (si existe). Igualmente anotar en la ficha predial correspondiente, los siguientes datos:

1. Nombre e identificación del propietario.
2. Título o escritura que respalda la propiedad.
3. Matrícula inmobiliaria o registro de la escritura del predio

Si la escritura no se encuentra registrada, el propietario no es objeto de inscripción en el catastro. En este caso se inscribirá provisionalmente como poseedor a quien acredite esa calidad.

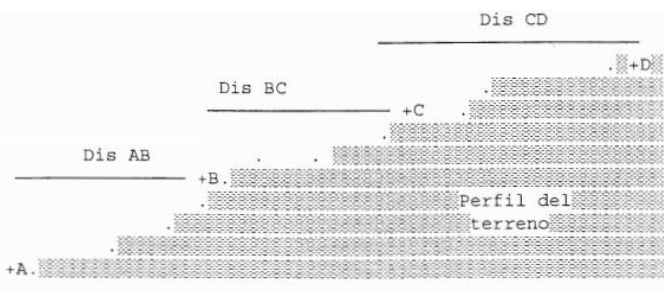
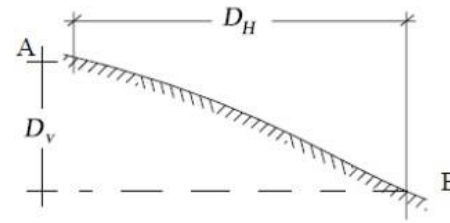
##### 3.2.1.1. Inscripción predial

Las dos metodologías coinciden en que se presentan algunos casos especiales de predios que, por su condición jurídica, se les debe dar un tratamiento diferente al inscribirlos:

- Predios baldíos: Cuando se trate de terrenos baldíos se inscribirá provisionalmente como poseedor del mismo a quien acredite esa calidad, con nota marginal de ser predio baldío.
- Ejidos: Cuando se trate de terrenos ejidos se inscribirá provisionalmente como poseedor de este a quien acredite esa calidad, con nota marginal de ser predio ejido.
- Resguardos indígenas: Cuando se trate de predios dentro de resguardos indígenas, se inscribirá provisionalmente como poseedor del mismo a quien acredite esa calidad, con nota marginal de ser predio de resguardo indígena.
- Reservas Nacionales: Cuando se trate de terrenos dentro de una reserva nacional, la Oficina de Catastro los inscribirá a nombre de "La Nación".
- Parques cementerios: Cuando se trate de parques cementerios la inscripción en el catastro se hará mediante una ficha resumen, anexándole una lista que contendrá los números prediales correspondientes, el número de loteo para cada fosa, la matrícula inmobiliaria y los datos relacionados con las transferencias de las mismas mediante escritura pública registrada.

### 3.2.2. Medición del Terreno o Lote

El registro de las medidas se debe efectuar en forma horizontal puesto que medidas inclinadas producen longitudes mayores a las reales

IGAC	DSIC
 <p>Figura 1. Medición en terreno inclinado. Distancia AD = Dis AB + Dis BC + Dis CD</p>	 <p>1 - Distancia Horizontal</p>
<p>Al tomar la medida de un lote construido se debe tener en cuenta el ancho de los muros para hallar la medida total, puesto que los muros pueden tener anchos de 0.1 a 1 metro.</p> <p>Las medidas del terreno estarán expresadas en metros con precisión al decímetro, como por ejemplo:  Medidas de un lote:  Frente: 5.22 = 5.2 metros  Fondo: 6.48 = 6.5 metros</p>	<p>Al tomar la medida de un lote construido se debe tener en cuenta el ancho de los muros, en el caso de ser muros medianeros se debe medir a partir del eje del muro para hallar la medida total, puesto que los muros pueden tener anchos de 0.1 a 1 metro.</p> <p>Las medidas del terreno estarán expresadas en la ficha predial en el ítem croquis del predio, en metros con precisión al centímetro, como por ejemplo:  Medidas de un lote:  Frente: 5.224 = 5.22 metros</p>

	Fondo: 6.488 = 6.49 metros
--	----------------------------

### 3.2.3. Medición de la Construcción

En la toma de la construcción tener en cuenta lo siguiente:

IGAC	DSIC
<p>1. Medir y registrar las dimensiones de las edificaciones en metros con precisión al decímetro. Se define la edificación como el Área Construida que está comprendida dentro de la estructura. Las partes de que consta la estructura son: Armazón, cubierta y muros principales, elementos definidos a continuación: <b>Armazón:</b> Se refiere al conjunto compuesto por los cimientos, columnas, vigas, entresijos y demás componentes del esqueleto o armadura que soportan las cargas y sostienen la edificación. <b>Cubierta:</b> Techo exterior o tejado de la edificación. <b>Muros principales:</b> Son las paredes externas que cierran la edificación</p> <p>2. Medir y registrar las dimensiones de los anexos. Los anexos son aquellas construcciones no convencionales en su uso o de destino diferente al habitacional y relacionado en la mayoría de los casos con la actividad agropecuaria, tales como enramadas, cobertizos, caneyes, galpones, gallineros, establos, pesebreras, marraneras, porquerizas, silos, piscinas, tanques, beneficiaderos, secaderos, kioscos, albercas, corrales, pozos, torres de enfriamiento, muelles, canchas de tenis, toboganes, marquesinas.</p>	<p>1. Medir y registrar las dimensiones de las edificaciones en metros con precisión al centímetro. Se define la edificación como el Área Construida que está comprendida dentro de la estructura. Las partes de que consta la estructura son: Armazón, cubierta y muros principales, elementos definidos a continuación: <b>Armazón:</b> Se refiere al conjunto compuesto por los cimientos, columnas, vigas, entresijos y demás componentes del esqueleto o armadura que soportan y transfieren las cargas al terreno. <b>Cubierta:</b> Techo exterior o tejado de la edificación. <b>Muros principales:</b> Son las paredes externas que cierran la edificación</p> <p>2. Medir y registrar las dimensiones de las construcciones no convencionales: Son aquellas construcciones no convencionales en su uso o de destino diferente al habitacional y relacionado en la mayoría de los casos con diferentes actividades, tales como: silos, piscinas (espejo de agua), tanques, invernaderos, cementerio, canchas de tenis, toboganes, entre otros.</p>



<p>3. Los patios y solares ubicados dentro del predio son áreas libres que se dejan en blanco al dibujar la construcción.</p> <p>4. Para los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal se registran únicamente áreas construidas privadas y en la ficha matriz se registran las áreas del edificio tanto comunes como privadas. Se elabora con base en la información del reglamento y el plano de propiedad horizontal del edificio.</p> <p>5. En cuanto a construcciones en proceso (obra negra) o no terminadas se pueden contemplar los siguientes casos:  <u>-En proceso de construcción:</u> Tomar la información jurídica y la medida del lote e incluir el predio en un listado de construcciones en proceso, para una posterior inclusión y calificación cuando esté concluida, bien sea dentro de la misma formación o posteriormente por procesos de conservación.  <u>-Construcciones paralizadas habitables:</u> Medir y calificar en su estado actual.</p>	<p>3. Los patios (pisos duros) ubicados dentro del predio son áreas libres. Se identifican con diagonales en el croquis de la ficha predial.</p> <p>4. Los solares son áreas libres, sin cubierta y su piso se encuentra en tierra en el croquis de la ficha predial son espacios en blanco.</p> <p>5. Para los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal se registran únicamente áreas construidas privadas y área de lote privado en la ficha de la unidad predial y en la ficha resumen se registran las áreas comunes y área de lote común. Se elabora con base en la información del reglamento y el croquis de propiedad horizontal del edificio.</p> <p>6. En cuanto a construcciones en proceso (obra negra) o no terminadas se pueden contemplar los siguientes casos:  <u>-En proceso de construcción:</u> Tomar la información jurídica y la medida del lote e incluir el predio en un listado de construcciones en proceso, para una posterior inclusión y calificación cuando esté concluida, bien sea dentro de la misma formación o posteriormente por procesos de conservación.  <u>-Construcciones paralizadas habitables:</u> Medir y calificar en su estado actual.</p>
--	--

### 3.2.4. **Definición de Unidades de Construcción**

Las edificaciones se dividen en unidades por diferencias en las características de la construcción, el uso o el puntaje de calificación.

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
<p><b>Unidad de construcción:</b> Es la edificación dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos físicos de la misma.</p>	<p><b>Unidad de construcción:</b> Es la diferencia dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos físicos de la misma.</p>

Para un predio se pueden presentar unidades Residenciales, Comerciales o Industriales que se diferencian por sus características físicas y uso, que conducen a un determinado puntaje de calificación.

### 3.2.5. Calificación de Construcción

Para la calificación de construcción se consideran los siguientes ítems:

IGAC	DSIC
<p>1. No calificar los anexos en el formato de calificación, únicamente se debe indicar área, definir el tipo y destino. Los anexos se deben identificar como una unidad de construcción.</p> <p>2. Preliminar al proceso de reconocimiento, el funcionario coordinador ha delimitado zonas dentro del municipio definidas por la uniformidad o no de las construcciones, así: Homogéneas, semihomogéneas y heterogéneas. A cada una de estas zonas se da un tratamiento diferente al momento de calificar las construcciones.</p> <p>a. La categoría Homogénea define aquel grupo de construcciones de un sector o barrio cuyas características son muy semejantes, aceptándose hasta un 10% de diferencia, está conformada por aquellas edificaciones construidas en serie como urbanizaciones y en las que se usan los mismos materiales cuyas características son muy similares. La calificación de estas construcciones se realiza de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seleccionar un predio tipo por manzana o edificio, calificarlo y aplicar esta calificación a los demás predios de la manzana o edificio.</li> <li>- Indicar en el campo de observaciones de las fichas prediales, el número catastral del predio tipo.</li> </ul> <p>b. La categoría Intermedia está definida por aquellas construcciones cuyas características son semejantes entre un 65 y 85 por ciento. Está formada por aquellas construcciones caracterizadas por patrones individuales o sea por aquellos barrios cuyas viviendas no fueron construidas en serie y han venido siendo modificadas o mejoradas.</p>	<p>1. No calificar las construcciones no convencionales en el formato de calificación, únicamente se debe indicar área, definir clasificación en el caso de tenerla y el puntaje; se deben identificar como una unidad de construcción.</p> <p>2. Preliminar al proceso de reconocimiento, el funcionario coordinador ha delimitado zonas dentro del municipio definidas por la uniformidad o no de las construcciones, así: Homogéneas, semihomogéneas y heterogéneas. A cada una de estas zonas se da un tratamiento diferente al momento de calificar las construcciones.</p> <p>a. La categoría Homogénea define aquel grupo de construcciones de un sector o barrio cuyas características son muy semejantes, aceptándose hasta un 10% de diferencia, está conformada por aquellas edificaciones construidas en serie como urbanizaciones y en las que se usan los mismos materiales cuyas características son muy similares. Los predios dentro de esta categoría se califican uno a uno.</p> <p>b. La categoría Intermedia está definida por aquellas construcciones cuyas características son semejantes entre un 65 y 85 por ciento. Está formada por aquellas construcciones caracterizadas por patrones individuales o sea por aquellos barrios cuyas viviendas no fueron construidas en serie y han venido siendo modificadas o mejoradas. Los predios de esta categoría se califican uno a uno.</p>

<p>Para calificar construcciones semihomogéneas o intermedias, realizar las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seleccionar por cada manzana tres predios muestra para calificarlos.</li> <li>- Elaborar un anexo patrón, resultado de la calificación promedio de los predios muestra.</li> <li>- Anotar en cada una de las fichas de los predios de la manzana el puntaje total establecido en el patrón, lo mismo que los puntajes parciales que componen la calificación de la estructura, acabados principales, baño y cocina.</li> <li>- Indicar en el espacio de observaciones de cada ficha, los números de los predios tomados como muestra</li> </ul> <p>c. La categoría heterogénea es el grupo de construcciones de un sector o barrio cuyas características son totalmente disímiles. Los predios dentro de la categoría heterogénea se califican uno a uno.</p>	<p>c. La categoría heterogénea es el grupo de construcciones de un sector o barrio cuyas características son totalmente disímiles. Los predios dentro de la categoría heterogénea se califican uno a uno.</p>
--	---

### 3.3. TRABAJO DE OFICINA

Una vez culminado el trabajo de campo, se procede a diseñar el croquis del predio como trabajo de oficina.

#### 3.3.1. Elaboración del Croquis del Predio

El croquis del predio es la representación gráfica dentro de la ficha predial y se obtiene de calcar de la carta catastral el dibujo del predio. Al croquis debe darse la siguiente presentación:

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
-------------	-------------

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dibujar los límites del terreno en tinta negra.</li> <li>2. Identificar el número de pisos con colores, dibujando los perímetros de las construcciones así: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Un piso (1) en color azul</li> <li>b. Dos (2) pisos en color rojo</li> <li>c. Tres (3) o más pisos, en color verde</li> </ol> </li> <li>3. No achurar las áreas construidas</li> <li>4. Identificar unidades.</li> <li>5. Anotar cotas del terreno y las construcciones.</li> <li>6. Anotar la nomenclatura vial.</li> <li>7. Dibujar la norte en la parte superior, ocasionalmente puede girarse de acuerdo a la forma o extensión del predio.</li> <li>8. Anotar la escala.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dibujar el perímetro del lote en forma continua.</li> <li>2. Ubicar las edificaciones existentes utilizando el achurado y los números de pisos con 1P, 2P, 3P sucesivamente.</li> <li>3. Identificar los predios colindantes, las vías, la nomenclatura vial y domiciliaria.</li> <li>4. Acotar el perímetro del lote y de las construcciones escribiendo la medida exacta hasta la unidad de centímetro.</li> <li>5. Dibujar los patios mediante diagonales que determinan los vértices opuestos si el dibujo en la ficha predial es elaborado manualmente, la convención de patio en la geodatabase está determinada en los manuales de estándares de geoinformación.</li> <li>6. En caso de los sótanos o semisótanos se representa con líneas a trazos cortos, achurados y con su respectiva convención (S).</li> </ol>
--	---

#### 4. **RECONOCIMIENTO PREDIAL RURAL**

De acuerdo a lo indicado en los manuales el reconocimiento predial rural se define a continuación:

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
<p><b>El reconocimiento predial rural</b> es aquel efectuado sobre todos aquellos predios que están ubicados fuera del perímetro urbano de un municipio.</p>	<p>El reconocimiento predial rural es aquel efectuado sobre todos aquellos predios que están ubicados fuera del perímetro urbano de un municipio, definido y aprobado por el concejo municipal mediante el plan o esquema del P.O.T, P.B.O.T y el E.O.T., y que tiene por objeto identificar sus aspectos físicos y jurídicos.</p>

##### 4.1. **TRABAJO DE CAMPO**

Las actividades que se realizan en campo se delimitan a continuación.

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
<p>En las fotografías que recibe el reconecedor hace la demarcación de los linderos prediales. En procesos de actualización estas fotografías ya contienen información predial y el proceso consiste en verificar su trazado. En las visitas a los predios se realizan las siguientes actividades:</p>	<p>Una vez se localiza el funcionario en el predio a censar, se verificarán los linderos de la fotografía de la actualización anterior y se procederá a demarcar esos linderos en la nueva fotografía u ortofoto. En la visita a los predios se realizan las siguientes actividades:</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Para predios nuevos, asignar el número predial de acuerdo con las indicaciones del capítulo numeración predial.</li> <li>- En actualización, incorporar los cambios surgidos en la propiedad por englobes o desenglobes.</li> <li>- Entrevistar al propietario o un informante idóneo, para diligenciar la información de la primera página de la ficha predial. Igualmente solicitar acceso al predio.</li> <li>- Trazar en la fotografía aérea los linderos del predio (fotoidentificar).</li> <li>- Determinar la cantidad de unidades de construcción e identificar cada unidad con una letra a partir de la A.</li> <li>- Medir la construcción y anotar provisionalmente las medidas, con las cuales se calculan posteriormente áreas.</li> <li>- A diferencia del sector urbano, las construcciones no se dibujan en la ficha predial ni en la carta catastral, esto justificado por la magnitud de la escala en que se trabaja.</li> <li>- Si la construcción no aparece en la ampliación fotográfica, ubicarla con un cuadro negro muy pequeño, atendiendo a la escala.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Asignar el número predial de acuerdo con las indicaciones del manual de diligenciamiento de la ficha predial y la ficha resumen.</li> <li>- Entrevistar al propietario o un informante idóneo, para diligenciar o actualizar la primera página de la ficha predial, sobre identificación del predio, información jurídica. Igualmente solicitar acceso al predio.</li> <li>- Tomar las medidas de la construcción frente, fondo, patios, vacíos, tanto del lote como de las construcciones y cotejarlas con las consignadas en las fotocopias que le fueron entregadas de las fichas prediales de la actualización anterior.</li> <li>- Trazar en la fotografía aérea u ortofoto sin trabajar los linderos del predio (foto identificar).</li> <li>- Tomar registros fotográficos de la fachada, piso, baño y cocina, (remitirse a los estándares de geoinformación).</li> <li>- Determinar la cantidad de unidades de construcción e identificar cada unidad con un número. La Construcción número uno debe ser la principal y debe ser residencial.</li> <li>- Las construcciones se deben ubicar en la foto y en el croquis de la ficha predial.</li> <li>- Si la construcción no aparece en la ampliación fotográfica ubicarla en la foto y asignarle el número correspondiente.</li> </ul>
--	--

#### **4.1.1. Fotoidentificación de linderos**

<b>IGAC</b>	<b>DSIC</b>
<p>En la fotoidentificación, el reconocedor traza los linderos del predio sobre la fotografía.</p> <p>La delimitación gráfica del predio es preciso efectuarla sobre la fotografía aérea a escala apropiada, haciendo un recorrido del predio en compañía del propietario, poseedor, representante legal o administrador.</p> <p>En caso de que exista, se dispone para efectuar la delimitación de copias del</p>	<p>En la fotoidentificación, el prediador traza los linderos del lote de terreno sobre la aerofotografía.</p> <p>La delimitación gráfica del predio es preciso efectuarla sobre la fotografía aérea a escala apropiada, con la copia de las escrituras, haciendo un recorrido del predio en compañía del propietario, poseedor, representante legal o administrador, quienes deben ser conocedores del predio.</p> <p>Por lo general los linderos de los predios rurales se inician en puntos materializados</p>

<p>plano digital del municipio a la escala requerida.</p> <p>Por lo general los linderos de los predios rurales se inician en puntos materializados en el terreno denominados mojones (piedra o poste) siguiendo lineamientos de accidentes naturales (cercas vivas, filos de montañas, ríos, quebradas, etc.); el reconecedor deberá verificar con especial cuidado estos puntos y señalarlos en la fotografía.</p>	<p>en el terreno denominados mojones (piedra o poste) siguiendo lineamientos de accidentes naturales (cercas vivas, filos de montañas, ríos, quebradas, etc.); el prediador deberá verificar con especial cuidado estos puntos y señalarlos en la fotografía.</p> <p>Los linderos de los predios pueden seguir el relieve natural o artificial del terreno, tales como cordilleras, corrientes de agua, vías de comunicación, canales, entre otros, en la medida de lo posible. DEBEN EMPLEAR TODAS LAS CONVENCIONES EN LA AEROFOTOGRAFÍA, EN LA ORTOFOTOGRAFÍA, EN EL CROQUIS DE LA FICHA Y EN LA GEODATA APLICAR LOS ESTANDARES DE GEOINFORMACIÓN.</p>
--	--

## 4.2. TRABAJO DE OFICINA

### 4.2.1. Elaboración del Croquis del Predio

IGAC	DSIC
<p>La representación gráfica del predio dentro de la ficha se obtiene calcando el dibujo del predio desde la carta catastral. Al croquis darle la siguiente presentación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dibujar los límites del predio en tinta negra.</li> <li>2. Ubicar la construcción, con un cuadro negro pequeño (■), atendiendo a la escala.</li> <li>3. Dibujar el lindero de los predios colindantes y anotar el número predial. Como numeración predial anotar únicamente el número de orden que le corresponde al predio dentro de la vereda. Si el predio colindante pertenece a otra vereda, se debe incluir todo o parte del número predial, de tal manera que sea claramente identificado.</li> <li>4. Resaltar accidentes naturales que son límite.</li> <li>5. Dibujar la norte en el sentido que corresponda; en general el dibujo se elabora indicando la norte hacia arriba del formato, pero hay casos en que es</li> </ol>	<p>La representación gráfica del predio dentro de la ficha predial debe cumplir las siguientes especificaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificar las construcciones, mejoras y edificaciones, con su correspondiente numeración y convenciones.</li> <li>2. Identificar los predios colindantes por su cédula catastral, colocando la nomenclatura principal (ríos, destinos viales, límites de veredas, corregimientos, municipios, departamentos) y los límites con su respectiva convención.</li> <li>3. En el ángulo superior derecho, colocar la escala aproximada del dibujo.</li> <li>4. Los predios menores a 3000 metros cuadrados deben ser medidos sus costados con lienzo y acotarlos debidamente en el croquis del predio.</li> <li>5. Dibujar el norte en el sentido que corresponda; en general el dibujo se elabora indicando el norte hacia arriba del formato, pero hay casos en que es necesario rotar el dibujo por la extensión o forma del predio.</li> </ol>

necesario rotar el dibujo por la extensión o forma del predio.	
--	--

## **5. CONCLUSIONES**

- Los manuales analizados en este informe dan cuenta de que la labor de reconocimiento predial se realiza teniendo como premisa la correcta identificación de los predios, tanto física como jurídicamente, para lo cual se aplican los presentes manuales de reconocimiento predial creados por las principales autoridades catastrales del país.
- La metodología creada por la DSIC es una copia casi exacta del manual creado por el IGAC, por lo que se deduce que la primera entidad, a pesar de ser autónoma en la gestión catastral de su jurisdicción, sigue siendo regida por la legislación expedida por el IGAC, dado que es el ente rector del catastro a nivel nacional.
- Debido al avance tecnológico que se presenta año a año, se evidencia una metodología de reconocimiento predial más avanzada y precisa en el manual expedido por la DSIC, por lo que esta se podría catalogar, como el manual idóneo para el trabajo de reconocimiento predial de formación y actualización catastral.
- Los trámites que se llevan a cabo en la conservación catastral, si bien tienen un componente de reconocimiento predial, a la fecha no existe ninguna metodología específicamente creada para el reconocimiento predial aplicado a la conservación catastral, ya que las metodologías existentes en Colombia son sólo aplicables en la formación y actualización del catastro.

## **6. BIBLIOGRAFÍA**

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 2555 de 1988.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 70 de 2011.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Manual de Reconocimiento Predial. 2007
- Dirección de Sistemas de Información y Catastro de Antioquia, Manual de Reconocimiento Predial. 2010

## PROCESOS DE RECONOCIMIENTO PREDIAL APLICADOS EN MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ALTIPLANO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO (MASORA)

### 1. RECONOCIMIENTO PREDIAL URBANO Y RURAL

Al momento de realizar el trabajo de reconocimiento predial dentro de la organización, este reconocimiento es igual para los predios urbanos y para los predios rurales, debido a que todos los aspectos que son analizados, no varían si es en un predio rural o si es en un predio urbano; aunque los aspectos a analizar si varían dependiendo el trámite que se vaya a realizar, esto a causa de que en algunos trámites, no es necesario profundizar en algunos de los aspectos, por la sencillez del trámite, mientras que en otros trámites más complejos, si se necesita de más información de los predios.

Las siguientes fichas técnicas contienen todo lo relacionado a la labor de reconocimiento predial, que se aplica en Masora, para todos los tramites catastrales que se efectúan en la entidad:

#### 1.1. ETAPA PRELIMINAR:

##### 1.1.1. Equipo y Documentación:

El talento humano está representado en el siguiente equipo de trabajo:

- Jefe de Conservación.
- Coordinadores.
- Prediadores y auxiliares.
- Abogados con estudios jurídicos.

Los documentos catastrales para efectuar el reconocimiento predial son:

- Planos topográficos, entregados en medio digital y análogo.
- Aerofotografías a escalas variables
- Fichas prediales
- Títulos de adquisición
- Acta de visita

El equipo requerido para efectuar el reconocimiento predial es:

- Lienza
- Cámara (o celular)





Integramos la Región



- Equipo de cómputo
- Lapiceros, y lápices

### 1.1.2. Proceso de Conservación

Cuando se trata de reconocimiento predial en el proceso de conservación, se dispone de las fichas prediales y planos cartografía base elaborada en un proceso de formación y actualización.

Cuando se trabaja reconocimiento predial para los trámites que se efectúan en Masora, éstos sólo aplican para el proceso de conservación catastral, y debido a que en éste ya se cuenta con la información predial, el objeto de dicho reconocimiento consiste en corregir información errónea existente o añadir información que ha sido omitida o que es nueva.

Los predios a visitar son todos aquellos que son objeto de determinados trámites catastrales, puesto que hay trámites que no requieren de labor en campo, sin embargo, si se efectuará un reconocimiento del pedio mediante trabajo de oficina.

### 1.1.3. Información Jurídica

Tabla 1. Información Jurídica

<b>Número Predial Nacional</b>																			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Folio de Matricula</b>										<b>Matrícula Madre (si tiene):</b>					<b>Número Ficha Predial:</b>				
0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	000-000000					0000000				
<b>Municipio:</b> El Carmen de Viboral										<b>Sector:</b> Rural									
<b>Departamento:</b> Antioquia										<b>Destino Económico:</b> Agropecuario									
<b>Vereda/Barrio:</b> La Chapa										<b>Dirección:</b> La Chapa									
<b>Tipo de Predio:</b>					<b>Normal:</b> X					<b>RPH:</b>					<b>Baldío:</b>				
<b>Tipo de Persona:</b>										<b>Natural:</b> X					<b>Jurídica:</b>				
<b>Nombre</b>					<b>Tipo</b>		<b>N° Identificación</b>			<b>% de Dominio</b>					<b>Teléfono</b>				
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx					CC		12.345.678			100					315555555				
<b>Tipo de Adquisición:</b>					<b>Tradición:</b> X					<b>Posesión:</b>					<b>Sucesión:</b>				
<b>Escritura Pública #:</b> 0000					<b>Fecha:</b> 01/01/2000					<b>Notaría:</b> Unica de El Carmen de Viboral									

#### 1.1.4. Imagen o Plano geográfico del Predio

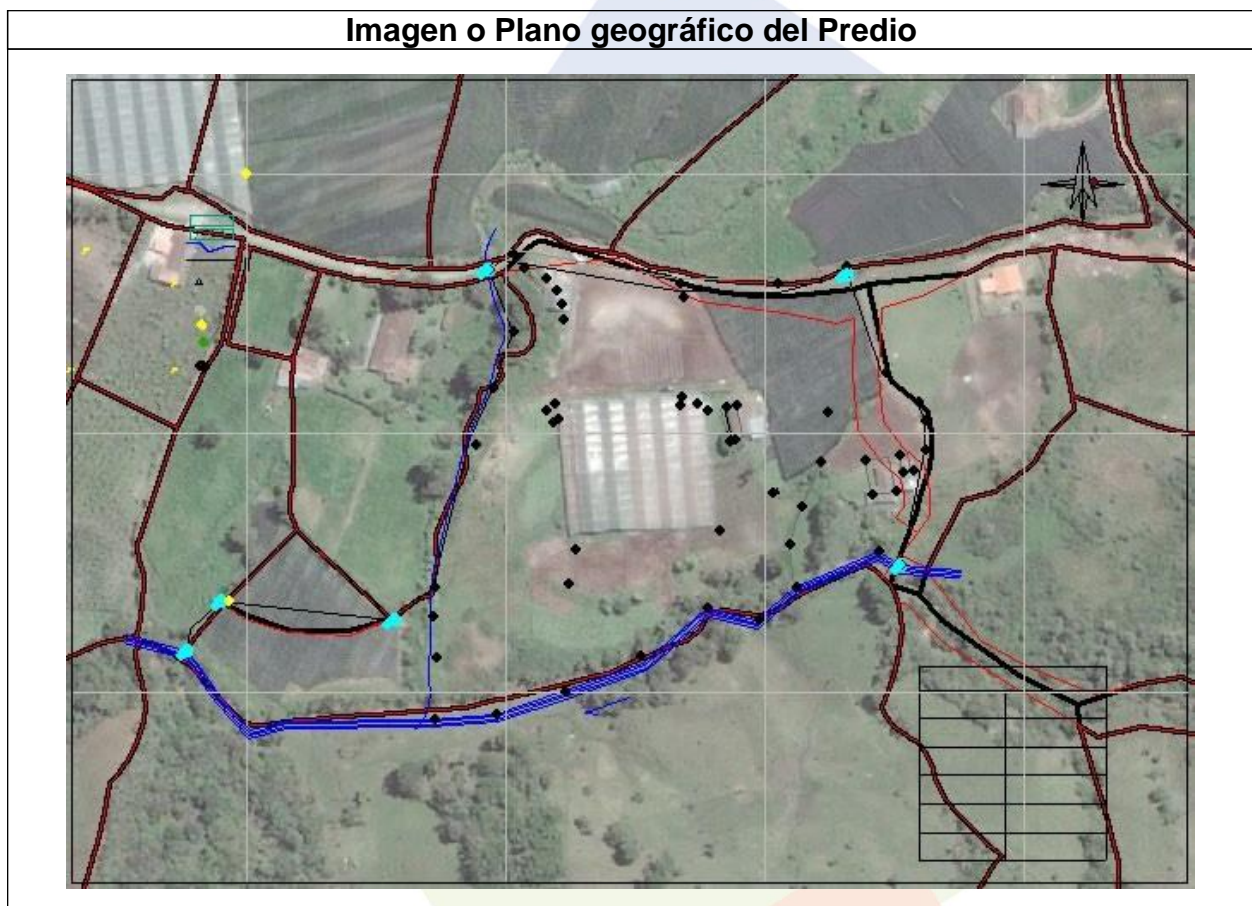


Figura 1. Plano Geográfico

## 1.2. TRABAJO DE CAMPO:

Dentro del proceso de conservación, el prediador, al visitar los predios, debe haber tomado parte de la información física, jurídica, y/o económica; esto para contrastar en campo dicha información con la actual.

Tabla 2. Información de la Visita

Radicado BCGS	Fecha de Visita	Hora	Tipo de Trámite	Funcionario encargado Trámite	
0000	01 junio 2021	9:00 am	Xxxxxxxxxx	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	
<b>Desarrollo de la visita:</b> (Explique las actividades realizadas durante la visita): Se realizó visita técnica el día <b>01 de junio de 2021</b> , donde se realiza el recorrido de los linderos, toma de fotografías de los mismos, se compara el levantamiento aportado con la realidad física del predio y los linderos según Escritura Pública número 0000 del 01-01-2000.					
<b>Personas que Acompañan la Diligencia</b>					
Nombres		Cal*	Dirección	Teléfono	Identificación
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx		P	Diagonal 00D N 00B-P9 Carmen de Viboral	3155555555	12.345.678
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx		F	MASORA-Rionegro	3166666666	1.234.567
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx		F	MASORA-Rionegro	3177777777	1.234.567.890

\*Cal=Calidad: P=Propietario, A=Apoderado, C=Colindante, F=funcionario, O=Otro.

## 1.3. TRABAJO DE OFICINA

### 1.3.1. Medición del Terreno o Lote



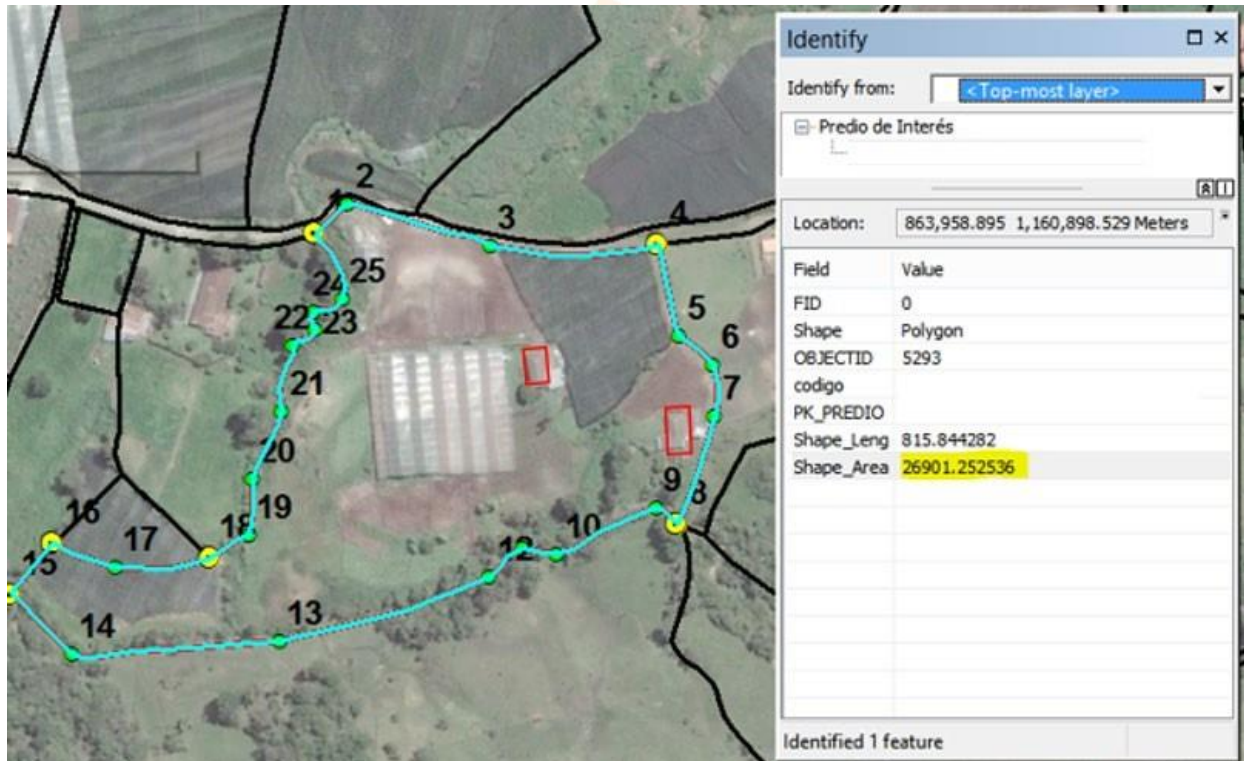


Figura 2. Medición de Área según Cartografía

Las medidas del terreno resultan del análisis cartográfico realizado en la herramienta ArcGis, que se efectúa posterior a la visita.

### 1.3.2. Calificación de Construcción

Tabla 3.1 Formato Calificación de la Construcción sin diligenciar

CALIFICACION DE LA CONSTRUCCION											
UNIDAD		PUNTOS				UNIDAD		PUNTOS			
TIPO		R	C	I		TIPO		R	C	I	
<b>1. ESTRUCTURA</b>						<b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>					
ARMAZON	MADERA, TAPIA	0	4	4		FACHADA	POBRE	0	2	2	
	PREFABRICADO	1	8	8			SENCILLA	2	4	4	
	LADRILLO, BOQUE, MADERA INMUN	2	12	12			REGULAR	4	6	6	
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4	22	22			BUENA	6	8		
							LUJOSA	8	12		



Integramos la Región

MUROS	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6	22	
	MATERIALES DE DESECHOS, ESTERILLAS	0	0	0
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	1	1	1
	MADERA	2	2	2
	CONCRETO PREFABRICADO	3	3	3
	BLOQUE, LADRILLO, MADERA FINA	4	4	4
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHOS, TELA ASFALT	1	1	1
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETENIT RUSTICO	3	3	3
	ENTREPISO (CUBIERTA PROVISIONAL)	6	6	6
	ETERNIT O TEJA DE BARRO	9	9	9
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACAS EN ETERNIT	13	13	13
	PLACA IMPERMEABLE, CUBIERTA LUJ U ORNA.	16	16	
CONSER	MALO	0	0	0
	REGULAR	2	2	2
	BUENO	4	4	4
	EXCELENTE	5	5	5

CUBRIMIENTO DE MUROS	SIN CUBRIMIENTO	0	0	0
	PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO	1	2	2
	ESTUCCO, CERAMICA, PAPEL FINO	2	3	
	MADERA, PIEDRA ORNAMENT, LADRILLO FINO	3	5	
	MARMOL, LUJOSOS, OTROS	4	7	
PISOS	TIERRA PISADA	0	0	0
	CEMENTO, MADERA BURDA	2	3	3
	BALDOSA COMUN DE CEMENTO	3	5	5
	LISTON MACHIHENBRADO	4	7	
	TABLETA, CAUCHO, ACRINICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6	9	9
	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MÁRMOL	8	11	
CONSER	MARMOL, OTROS LUJOSOS	9	13	
	MALO	0	0	0
	REGULAR	2	2	2
	BUENO	4	4	4
	EXCELENTE	5	5	5

<b>3.BANO</b>				
TAMAÑO	SIN BANO	0		
	PEQUEÑO	1		
	MEDIANO	2		
	GRANDE	3		
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0		
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1		
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2		
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3		
	CERAMICA	4		
	MÁRMOL, ENCHAPE LUJOSO	5		
MOBILIARIO	POBRE	0	0	
	SENCILLO	2	3	
	REGULAR	3	6	
	BUENO	4	9	
	LUJOSO	6	13	
CONSER	MALO	0		
	REGULAR	2		
	BUENO	4		
	EXCELENTE	5		

<b>4.COCINA</b>				
TAMAÑO	SIN COCINA	0		
	PEQUEÑA	1		
	MEDIANA	2		
	GRANDE	3		
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0		
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1		
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2		
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3		
	CERAMICA	4		
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO	5		
MOBILIARIO	POBRE	0	0	
	SENCILLO	3	3	
	REGULAR	6	6	
	BUENO	9	9	
	LUJOSO	11	15	
CONSER	MALO	0		
	REGULAR	2		
	BUENO	4		
	EXCELENTE	5		



Integramos la Región



Tabla 3.2 Formato Calificación de la Construcción diligenciado

CALIFICACION DE LA CONSTRUCCION										
UNIDAD		PUNTOS			R	R				
TIPO		R	C	I	1	2				
<b>1. ESTRUCTURA</b>										
ARMAZON	MADERA, TAPIA	0	4	4						
	PREFABRICADO	1	8	8						
	LADRILLO, BOQUE, MADERA INMUN	2	12	12	2	2				
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4	22	22						
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6	22							
MUROS	MATERIALES DE DESECHOS, ESTERILLAS	0	0	0						
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	1	1	1						
	MADERA	2	2	2						
	CONCRETO PREFABRICADO	3	3	3						
	BLOQUE, LADRILLO, MADERA FINA	4	4	4	4	4				
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHOS, TELA ASFALT	1	1	1						
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETENIT RUSTICO	3	3	3	3	3				
	ENTREPISO (CUBIERTA PROVISIONAL)	6	6	6						
	ETERNIT O TEJA DE BARRO	9	9	9						
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACAS EN ETERNIT	13	13	13						
	PLACA IMPERMEABLE, CUBIERTA LUJ U ORNA.	16	16							
CONSER	MALO	0	0	0						
	REGULAR	2	2	2	2	2				
	BUENO	4	4	4						
	EXCELENTE	5	5	5						
<b>3. BAÑO</b>										
TAMAÑO	SIN BANO	0								
	PEQUEÑO	1			1	1				
	MEDIANO	2								
	GRANDE	3								
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0								
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1			1					
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2				2				
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3								
	CERAMICA	4								
MÁRMOL, ENCHAPE LUJOSO	5									
MOBILIARIO	POBRE	0	0							
	SENCILLO	2	3		2	2				
	REGULAR	3	6							
	BUENO	4	9							
<b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>										
FACHADA	POBRE	0	2	2						
	SENCILLA	2	4	4	2	2				
	REGULAR	4	6	6						
	BUENA	6	8							
	LUJOSA	8	12							
CUBRIMIENTO DE MUROS	SIN CUBRIMIENTO	0	0	0						
	PANE TE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO	1	2	2	1	1				
	ESTUCO, CERAMICA, PAPEL FINO	2	3							
	MADERA, PIEDRA ORNAMENT, LADRILLO FINO	3	5							
	MÁRMOL, LUJOSOS, OTROS	4	7							
PISOS	TIERRA PISADA	0	0	0						
	CEMENTO, MADERA BURDA	2	3	3	2	2				
	BALDOSA COMUN DE CEMENTO	3	5	5						
	LISTON MACHIENBRADO	4	7							
	TABLETA, CAUCHO, ACRINICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6	9	9						
	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MÁRMOL	8	11							
CONSER	MALO	0	0	0						
	REGULAR	2	2	2	2	2				
	BUENO	4	4	4						
	EXCELENTE	5	5	5						
<b>4. COCINA</b>										
TAMAÑO	SIN COCINA	0								
	PEQUEÑA	1			1	1				
	MEDIANA	2								
	GRANDE	3								
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0								
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1								
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2			2	2				
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3								
	CERAMICA	4								
MÁRMOL, ENCHAPE LUJOSO	5									
MOBILIARIO	POBRE	0	0		0	0				
	SENCILLO	3	3							
	REGULAR	6	6							
	BUENO	9	9							
	LUJOSO	11	15							



Integramos la Región

CONSER	<b>LUJOSO</b>	6	13			2	2	CONSER	MALO	0				2	2
	MALO	0													
	REGULAR	2													
	BUENO	4													
	EXCELENTE	5													

Tabla 4. Identificación de las Construcciones

CONSTRUCCIONES VALORABLES CONVENCIONALES-COMUNES					
N° CONSTRUCCION	IDENTIFICADOR	PUNTOS	AREA CONSTRUIDA	MEJORA	LEY 56
01	1	29	98 m <sup>2</sup>	No	No
02 (1001)	1	30	88.2 m <sup>2</sup>	Si	No

La casilla IDENTIFICADOR, se diligencia teniendo como base, en anexos, la tabla de códigos y tipologías de las construcciones de Catastro Departamental.

### 1.3.3. Definición de Unidades de Construcción

Tabla 5. Unidades de Construcción

Número de Construcción	01	02
Número de pisos	1	1
Edad de la construcción en años	50	23
Porcentaje construido (%)	100	100
Área Construida (m <sup>2</sup> )	98	88.2

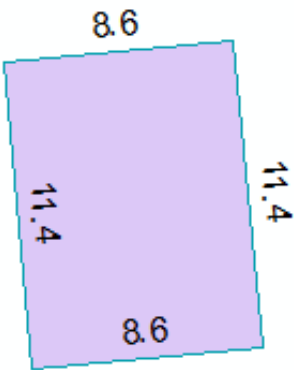
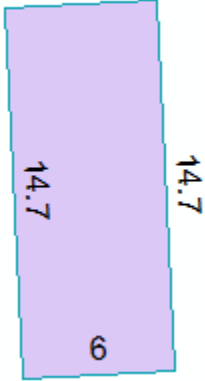
### 1.3.4. Información Jurídica Mejora

Tabla 6. Información Jurídica Mejoras

MEJORA																			
<b>Número Predial Nacional</b>																			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ficha Predio Padre:</b> 0000000										<b>Número Ficha Predial:</b> 0000000									
<b>Municipio:</b> El Carmen de Viboral										<b>Sector:</b> Rural									
<b>Departamento:</b> Antioquia										<b>Destino Económico:</b> Habitacional									
<b>Vereda/Barrio:</b> La Chapa										<b>Dirección:</b> La Chapa									
<b>Tipo de Persona:</b>					<b>Natural:</b> X					<b>Jurídica:</b>									
<b>Nombre</b>					<b>Tipo</b>					<b>N° Identificación</b>					<b>% de Dominio</b>				
Xxxx XxxX XxxX XxxX					CC					12.345.678					100				
<b>Tipo de Adquisición:</b>					<b>Tradición:</b>					<b>Posesión:</b> X					<b>Sucesión:</b>				

### 1.3.5. Elaboración del Croquis del Predio

Tabla 7. Croquis de las Construcciones

Croquis de la construcción y de la mejora (m)	
<p><b>Construcción</b></p> 	<p><b>Mejora</b></p> 



**Fotografías del Predio:**



Figura 3. Fotografías de los Linderos





## IDENTIFICACIÓN REQUERIMIENTOS RECONOCIMIENTO PREDIAL

Por medio de la Resolución 307 del 12 de marzo de 2020, Masora fue habilitado como gestor catastral por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que preste el servicio público catastral en los municipios de El Retiro, San Vicente Ferrer y El Carmen de Viboral; y conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 148 de 2020, que reglamenta parcialmente la Ley 1955 de 2019 y modifica el Título 2 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015, son obligaciones de los gestores catastrales Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico; Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o la herramienta tecnológica que haga sus veces.

Se considera, también, el Decreto 1170 de 2015, que en su artículo 2.2.2.1 define los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios, además del concepto de conservación catastral, así:

**Aspecto físico:** El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías y la descripción y clasificación de las edificaciones y del terreno.

**Aspecto jurídico:** El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

**Aspecto económico:** El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, contenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

**Aspecto fiscal:** El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

**Conservación catastral:** la conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de conformidad con los cambios que experimente la propiedad raíz en sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico.

Y considerando el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020 que menciona los métodos de recolección de información, siendo estos:

**a) Métodos directos:** Aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.

**b) Métodos indirectos:** Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como los observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.

**c) Métodos declarativos y colaborativos:** Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.

En este sentido, para la gestión de la información catastral, correspondiente a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles, los requerimientos de reconocimiento predial por parte de Masora, para la gestión catastral con enfoque multipropósito, para los trámites de conservación catastral, adicionalmente a los métodos actuales, son los siguientes:

#### 1. **Información Física:**

- Estratificación
- Inmuebles colindantes y sus propietarios
- Longitud de los linderos
- Información gráfica (número de índice de plancha de la aerofotografía)
- Áreas comunes para los predios sometidos a Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH)
- Identificación de los rangos de tolerancia de los que habla la resolución conjunta 1101-11344 de 2020, si aplica para los trámites de los que habla el artículo 2 de la resolución aquí mencionada.



Integramos la Región



Parte de la información será presentada, adicional a la información obtenida por los procesos actuales, en forma de ficha técnica, de la siguiente manera:

Tabla 1. Estratificación

<b>Estratificación:</b>	<b>1:</b>	<b>2:</b>	<b>3:</b>	<b>4:</b>	<b>5:</b>	<b>6:</b>
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

La estratificación debe ser adquirida, teniendo como base, la factura del impuesto predial

Tabla 2. Información Predios Colindantes

<b>Información Predios Colindantes:</b>		
<b>Norte:</b> Camino		
<b>Este:</b> 000000000000000000		
<b>Sur:</b> Quebrada La Cimarronas		
<b>Oeste:</b> 000000000000000000, 000000000000000000, 000000000000000000		
<b>Inmueble Colindante</b>	<b>Propietario (s)</b>	<b>Longitud del lindero (m<sup>2</sup>)</b>
Camino	Bien Uso Público	149.08
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	125.73
	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	
	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	
Quebrada Cimarronas	Bien Uso Público	300.999
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	27.21
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	67.13
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	166.08

Tabla 3. Información Gráfica y Aerofotográfica

<b>Información Gráfica</b>				
<b>Indice Plancha</b>	<b>Escala</b>		<b>Vigencia</b>	
147-IV-C-4	1:10000		2004	
<b>Información Aerofotográfica</b>				
<b>Indice de Vuelo</b>	<b>Faja</b>	<b>Foto</b>	<b>Vigencia</b>	<b>Escala</b>
AE 171	13CA	668	2004	1:10000



Integramos la Región

**Rangos de tolerancia:** Según la resolución 1101-11344 de 2020, Estos son la variación del área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria.

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m <sup>2</sup>	7%
	Mayor a 80 m <sup>2</sup> y menor o igual 250 m <sup>2</sup>	6%
	Mayor a 250 m <sup>2</sup> y menor o igual 500 m <sup>2</sup>	4%
	Mayor a 500 m <sup>2</sup>	3%
Suelo rural sin comportamiento urbano	Menor o igual a 2.000 m <sup>2</sup>	10%
	Mayor a 2.000 m <sup>2</sup> y menor o igual a 1 ha	9%
	Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha	7%
	Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha	4%
	Mayor a 50 ha	2%

Figura 1. Rangos de Tolerancia

## 2. Información Jurídica:

- Coeficiente de Copropiedad para predios sometidos a RPH

Tabla 4. Áreas y Coeficiente de Copropiedad

Áreas totales			
Lote: 2,1851 ha	Construcción: 98 m <sup>2</sup>	Común: 0 ha	Coeficiente de Copropiedad: N/D

## 3. Información Económica:

- Vigencia Fiscal
- Valor Terreno
- Valor Construcción
- Avalúo
- Información de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHG): Sector, Código Zona, Área.



Tabla 5. Información Económica

Información Económica	
<b>Vigencia:</b>	2021
<b>Valor Terreno:</b>	\$ 000.000.000
<b>Valor Construcción:</b>	\$ 0.000.000
<b>Avalúo:</b>	\$ 000.000.000

El Avalúo resulta de la suma del valor del terreno más el valor de la construcción.

Tabla 6. Información de Zonas Homogéneas

Información de Zonas Homogéneas		
Zonas Físicas		
Sector	Código Zona	Area
Rural	000	2.1851 ha
Zonas Geoeconómicas		
Sector	Código Zona	Area
Rural	000	0.305914 ha
Rural	000	1.879186 ha

## MANUAL DE RECONOCIMIENTO PREDIAL APLICADO A LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

El presente manual está regido por el decreto 148 de 2020, cuyo capítulo 2 trata de los procedimientos con efectos registrales enfoque multipropósito. Así mismo en su artículo 2.2.2.2.16, considera como procedimientos catastrales con efectos registrales los siguientes:

- Actualización de linderos
- Rectificación de área por imprecisa determinación
- Actualización masiva y puntual de linderos y áreas
- Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes
- Inclusión de área y/o linderos

Estos procedimientos serán acatados por los gestores catastrales, las notarías, las oficinas de registro de instrumentos públicos del país y podrán ser aplicados durante los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Por lo cual, el proceso de reconocimiento predial, aplicado al presente manual, se realizará de la manera que se indicará en el presente manual.

### 1. CONCEPTOS GENERALES

**Catastro:** Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Formación Catastral:** Es el proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente a los predios de una unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro.

**Actualización de la formación catastral:** Consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físicos y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, y condiciones locales del mercado inmobiliario.

**Conservación catastral:** consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal.



**Difusión catastral:** Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.

**El reconocimiento predial:** Es la verificación de los elementos físicos y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras por edificaciones y precisar el derecho de propiedad o de posesión.

La diligencia de reconocimiento predial es mencionada en el decreto 1301 de 1940 y en la resolución 2555 de 1988 como identificación predial, pero su nombre común en la práctica es el de reconocimiento predial.

**Aspecto físico:** consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías y la descripción y clasificación del terreno y las edificaciones.

**Aspecto jurídico:** consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

**Aspecto económico:** consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

**Aspecto fiscal:** consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

**Predio:** Es el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad situado en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado.

**Mejoras:** son edificaciones instaladas por una persona sobre terrenos que no le pertenecen.

**Número Predial:** Es el código identificador de cada predio en catastro.

**Avalúo Catastral:** Es el valor asignado a un predio, resultante de sumar los avalúos parciales practicados independientemente al terreno y las edificaciones.

**Ficha predial:** Es el documento en el cual se consigna la información física, jurídica y económica de los predios.

**Edificación:** Es la parte construida de un predio, destinada a uno o varios usos.

**Propiedad horizontal:** Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

## **2. RECONOCIMIENTO PREDIAL URBANO Y RURAL**

El reconocimiento predial urbano es el proceso efectuado sobre los predios localizados al interior del perímetro urbano y que tiene por objeto identificar sus aspectos físicos, jurídicos y económicos, teniendo como base el artículo 2.2.2.2.1 del capítulo 2: Procedimientos de enfoque multipropósito, del Decreto 148 de 2020, que habla de que la información catastral corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles.

El reconocimiento predial rural es el proceso efectuado sobre los predios localizados por fuera del perímetro urbano o perímetro de expansión de un municipio o ciudad, y tiene como finalidad identificar los aspectos económicos, físicos y jurídicos de dichos predios.

### **2.1. ETAPA PRELIMINAR:**

En esta etapa se describen los procedimientos y protocolos que se deben efectuar antes de que los Prediadores realicen el reconocimiento predial en campo.

#### **2.1.1. Equipo y Documentación:**

El talento humano está representado en el siguiente equipo de trabajo:

- Jefe de Conservación.
- Coordinadores.
- Prediadores y auxiliares.
- Abogados con estudios jurídicos.

Los documentos catastrales para efectuar el reconocimiento predial son:

- Planos topográficos, entregados en medio digital y análogo.
- Aerofotografías a escalas variables
- Fichas prediales

- Títulos de adquisición
- Acta de visita

El equipo requerido para efectuar el reconocimiento predial es:

- Lienza
- Cámara (o celular)
- Equipo de cómputo
- Lapiceros, y lápices

### **2.1.2. Proceso de Conservación**

Cuando se trata de reconocimiento predial en el proceso de conservación, se dispone de las fichas prediales, planos y cartografía base elaborada en un proceso de formación y actualización.

Cuando se trabaja reconocimiento predial para los trámites que se efectúan en Masora, éstos sólo aplican para el proceso de conservación catastral. Debido a que en éste ya se cuenta con la información predial, el objeto de dicho reconocimiento consiste en corregir información errónea existente o añadir información que ha sido omitida o que es nueva.

Los predios que requieren ser visitados son todos aquellos que son objeto de determinados trámites catastrales, siendo estos: la agregación/segregación, construcciones, incorporación de predio omitido, inscripción de mejoras, predios RPH (Reglamento de Propiedad Horizontal), autoestimación del avalúo, revisión del avalúo catastral, rectificación de aspectos que afectan el avalúo, cambio de límite de sector, cambio de cédula catastral, cambio de destino económico, y la rectificación de áreas. Además, hay trámites que no requieren de labor en campo, como lo son: el cambio de propietario, la rectificación de aspectos que no afectan el avalúo y la rectificación del propietario; sin embargo, si se efectuará un reconocimiento del pedio mediante trabajo de oficina.

### **2.1.3. Información Jurídica:**

El prediador debe diligenciar la tabla 1 con el fin de identificar jurídicamente el propietario y asociarlo al predio teniendo en cuenta las escrituras públicas (o título de propiedad) y la Matrícula inmobiliaria o registro de la escritura del predio.



Integramos la Región



Tabla 1. Información Jurídica

<b>Número Predial Nacional</b>																			
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0																		0 0	
<b>Folio de Matricula</b>										<b>Matrícula Madre (si tiene):</b>					<b>Número Ficha Predial:</b>				
0 0 0 - 0 0 0 0 0 0										000-000000					0000000				
<b>Municipio:</b> El Carmen de Viboral										<b>Sector:</b> Rural									
<b>Departamento:</b> Antioquia										<b>Destino Económico:</b> Agropecuario									
<b>Vereda/Barrio:</b> La Chapa										<b>Dirección:</b> La Chapa									
<b>Tipo de Predio:</b>					<b>Normal:</b> X					<b>RPH:</b>					<b>Baldío:</b>				
<b>Tipo de Persona:</b>										<b>Natural:</b> X					<b>Jurídica:</b>				
<b>Nombre</b>					<b>Tipo</b>		<b>N° Identificación</b>			<b>% de Dominio</b>			<b>Teléfono</b>						
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx					CC		12.345.678			100			3155555555						
<b>Tipo de Adquisición:</b>					<b>Tradición:</b> X					<b>Posesión:</b>					<b>Sucesión:</b>				
<b>Escritura Pública #:</b> 0000					<b>Fecha:</b> 01/01/2000					<b>Notaría:</b> Unica de El Carmen de Viboral									

#### 2.1.4. Imagen o Plano geográfico del Predio

El reconocedor predial deberá crear un mapa o plano del predio para poder efectuar en campo, el reconocimiento de los linderos y las construcciones de una manera más eficaz. El plano debe contener como mínimo, la cartografía base actual catastral y una aerofotografía, esto debido a la necesidad de identificar, además de lo expuesto a principios del párrafo, la planimetría, los accidentes geográficos y la geomorfología del terreno.





Figura 1. Plano Geográfico

## 2.2. TRABAJO DE CAMPO:

Dentro del proceso de conservación, el prediador, al visitar los predios, debe haber tomado parte de la información física, jurídica, y/o económica; para contrastar en campo dicha información con la actual. El prediador deberá diligenciar la siguiente tabla, durante la visita y en compañía de los asistentes:

Tabla 2. Información de la Visita

Radicado BCGS	Fecha de Visita	Hora	Tipo de Trámite	Funcionario encargado Trámite
0000	01 junio 2021	9:00 am	Xxxxxxxxxx	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx
<b>Desarrollo de la visita:</b> (Explique las actividades realizadas durante la visita): Se realizó visita técnica el día <b>01 de junio de 2021</b> , donde se realiza el recorrido de los linderos, toma de fotografías de los mismos, se compara el levantamiento aportado con la realidad física del predio y los linderos según Escritura Pública número 0000 del 01-01-2000.				
<b>Personas que Acompañan la Diligencia</b>				
Nombres	Cal*	Dirección	Teléfono	Identificación
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	P	Diagonal 00D N 00B-P9 Carmen de Viboral	3155555555	12.345.678
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	F	MASORA-Rionegro	3166666666	1.234.567
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	F	MASORA-Rionegro	3177777777	1.234.567.890

\*Cal=Calidad: P=Propietario, A=Apoderado, C=Colindante, F=funcionario, O=Otro.

Tabla 3. Estratificación

<b>Estratificación:</b>	<b>1:</b>	<b>2:</b>	<b>3: X</b>	<b>4:</b>	<b>5:</b>	<b>6:</b>
-------------------------	-----------	-----------	-------------	-----------	-----------	-----------

La estratificación debe ser adquirida, teniendo como base, la factura del impuesto predial

### 2.3. TRABAJO DE OFICINA:

Una vez se culmina el trabajo de campo, se procesa la información en oficina.

#### 2.3.1. Medición del Terreno o Lote:

Las medidas del terreno resultan del análisis cartográfico realizado en la herramienta ArcGis, que se efectúa posterior a la visita.

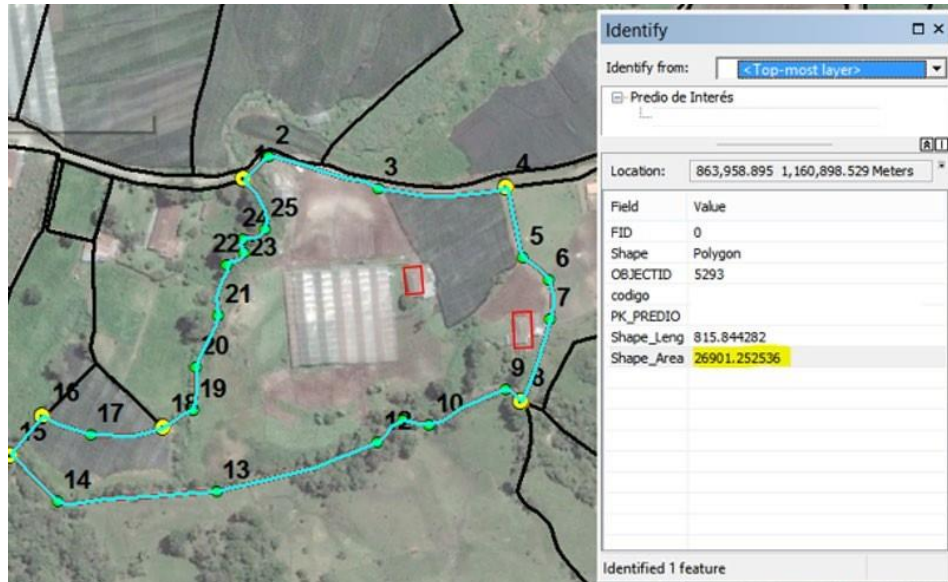


Figura 2. Medición de Área según Cartografía

### 2.3.2. Medición de la Construcción

En la medición de la construcción tener en cuenta lo siguiente

1. Medir y registrar las dimensiones de las edificaciones en metros con precisión al centímetro.
2. Medir y registrar las dimensiones de las construcciones no convencionales: Son aquellas construcciones cuyos materiales y/o procesos constructivos no están reglamentados por las normas nacionales
3. Para los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal se registran únicamente áreas construidas privadas y área de lote privado en la ficha de la unidad predial y en la ficha resumen se registran las áreas comunes y área de lote común. Se elabora con base en la información del reglamento y el croquis de propiedad horizontal del edificio.

### 2.3.3. Definición de Unidades de Construcción

Las edificaciones se dividen en unidades por diferencias en las características de la construcción, el uso o el puntaje de calificación.



Para un predio se pueden presentar unidades Residenciales, Comerciales o Industriales que se diferencian por sus características físicas y uso, que conducen a un determinado puntaje de calificación. Se deberá diligenciar la siguiente tabla para identificar cada unidad de construcción:

Tabla 4. Unidades de Construcción

Número de Construcción	01	02
Tipo de construcción: Residencial, Comercial o Industrial	R	R
Número de pisos	1	1
Edad de la construcción en años	50	23
Porcentaje construido (%)	100	100
Área construida (m <sup>2</sup> )	98	88.2

### 2.3.4. Calificación de Construcción

La calificación de la construcción se efectuará en base a la siguiente tabla, teniendo en cuenta los siguientes pasos:

- Identificar el tipo de construcción, si son Residenciales (R), Comerciales (C) o Industriales (I) y colocarlo en la primera fila, tantas veces como construcciones hayan.
- Identificar el número de construcciones a calificar y colocarlo en la segunda fila.
- Al momento de diligenciar la parte de la estructura, acabados, baño y cocina, tener en cuenta, el tipo de construcción (eje vertical) y el material o condición constructiva (eje horizontal), y al relacionar el dato en el eje vertical con el dato en el eje horizontal encontrará la calificación correspondiente al ítem analizado.

Tabla 5.1 Formato Calificación de la Construcción sin diligenciar

CALIFICACION DE LA CONSTRUCCION									
UNIDAD		PUNTOS							
TIPO		R	C	I			PUNTOS		
1. ESTRUCTURA									
ARMAZON	MADERA, TAPIA	0	4	4					
	PREFABRICADO	1	8	8					
	LADRILLO, BOQUE, MADERA INMUN	2	12	12					
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4	22	22					
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6	22						
MUROS	MATERIALES DE DESECHOS, ESTERILLAS	0	0	0					
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	1	1	1					
2. ACABADOS PRINCIPALES									
FACHADA	POBRE	0	2	2					
	SENCILLA	2	4	4					
	REGULAR	4	6	6					
	BUENA	6	8						
	LUJOSA	8	12						
CUBRIMIENTO DE	SIN CUBRIMIENTO	0	0	0					
	PANELE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO	1	2	2					
	ESTUCO, CERAMICA, PAPEL FINO	2	3						





Integramos la Región

CUBIERTA	MADERA	2	2	2				
	CONCRETO PREFABRICADO	3	3	3				
	BLOQUE, LADRILLO, MADERA FINA	4	4	4				
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHOS, TELA ASFALT	1	1	1				
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETENIT RUSTICO	3	3	3				
	ENTREPISO (CUBIERTA PROVISIONAL)	6	6	6				
	ETERNIT O TEJA DE BARRO	9	9	9				
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACAS EN ETERNIT	13	13	13				
	PLACA IMPERMEABLE, CUBIERTA LUJ U ORNA.	16	16					
CONSER	MALO	0	0	0				
	REGULAR	2	2	2				
	BUENO	4	4	4				
	EXCELENTE	5	5	5				
PISOS	MADERA, PIEDRA ORNAMENT, LADRILLO FINO	3	5					
	MARMOL, LUJOSOS, OTROS	4	7					
	TIERRA PISADA	0	0	0				
	CEMENTO, MADERA BURDA	2	3	3				
	BALDOSA COMUN DE CEMENTO	3	5	5				
	LISTON MACHIHENBRADO	4	7					
	TABLETA, CAUCHO, ACRINICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6	9	9				
	PAQUETE, ALFOMBRA, REJAL DE MARMOL	8	11					
	MARMOL. OTROS LUJOSOS	9	13					
	CONSER	MALO	0	0	0			
REGULAR		2	2	2				
BUENO		4	4	4				
EXCELENTE	5	5	5					
<b>3.BANO</b>								
TAMAÑO	SIN BANO	0						
	PEQUEÑO	1						
	MEDIANO	2						
	GRANDE	3						
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0						
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1						
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2						
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3						
	CERAMICA	4						
	MÁRMOL, ENCHAPE LUJOSO	5						
MOBILIARIO	POBRE	0	0					
	SENCILLO	2	3					
	REGULAR	3	6					
	BUENO	4	9					
	LUJOSO	6	13					
CONSER	MALO	0						
	REGULAR	2						
	BUENO	4						
	EXCELENTE	5						
<b>4.COCINA</b>								
TAMAÑO	SIN COCINA	0						
	PEQUEÑA	1						
	MEDIANA	2						
	GRANDE	3						
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0						
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1						
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2						
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3						
	CERAMICA	4						
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO	5						
MOBILIARIO	POBRE	0	0					
	SENCILLO	3	3					
	REGULAR	6	6					
	BUENO	9	9					
	LUJOSO	11	15					
CONSER	MALO	0						
	REGULAR	2						
	BUENO	4						
	EXCELENTE	5						

Tabla 5.2 Formato Calificación de la Construcción diligenciado

CALIFICACION DE LA CONSTRUCCION													
UNIDAD		PUNTOS				R	R	PUNTOS		R	R		
TIPO		R	C	I	1	2	TIPO		R	C	I	1	2
<b>1. ESTRUCTURA</b>													
A	MADERA, TAPIA	0	4	4									
	PREFABRICADO	1	8	8									
<b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>													
F	POBRE	0	2	2									
	SENCILLA	2	4	4	2	2							



Integramos la Región

	LADRILLO, BOQUE, MADERA INMUN	2	12	12	2	2
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4	22	22		
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6	22			
MUROS	MATERIALES DE DESECHOS, ESTERILLAS	0	0	0		
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	1	1	1		
	MADERA	2	2	2		
	CONCRETO PREFABRICADO	3	3	3		
	BLOQUE, LADRILLO, MADERA FINA	4	4	4	4	4
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHOS, TELA ASFALT	1	1	1		
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETENIT RUSTICO	3	3	3	3	3
	ENTREPISO (CUBIERTA PROVISIONAL)	6	6	6		
	ETERNIT O TEJA DE BARRO	9	9	9		
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACAS EN ETERNIT	13	13	13		
	PLACA IMPERMEABLE, CUBIERTA LUJ U ORNA.	16	16			
CONSER	MALO	0	0	0		
	REGULAR	2	2	2	2	2
	BUENO	4	4	4		
	EXCELENTE	5	5	5		

CUBRIMIENTO DE MUROS	REGULAR	4	6	6		
	BUENA	6	8			
	LUJOSA	8	12			
	SIN CUBRIMIENTO	0	0	0		
PISOS	PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO Prensado	1	2	2	1	1
	ESTUCO, CERAMICA, PAPEL FINO	2	3			
	MADERA, PIEDRA ORNAMENT, LADRILLO FINO	3	5			
	MÁRMOL, LUJOSOS, OTROS	4	7			
	TIERRA PISADA	0	0	0		
	CEMENTO, MADERA BURDA	2	3	3	2	2
CONSER	BALDOSA COMUN DE CEMENTO	3	5	5		
	LISTON MACHIHENBRADO	4	7			
	TABLETA, CAUCHO, ACRINICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6	9	9		
	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL	8	11			
	MARMOL. OTROS LUJOSOS	9	13			
	MALO	0	0	0		
CONSER	REGULAR	2	2	2	2	2
	BUENO	4	4	4		
	EXCELENTE	5	5	5		

<b>3.BANO</b>						
TAMAÑO	SIN BANO	0				
	PEQUEÑO	1			1	1
	MEDIANO	2				
	GRANDE	3				
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0				
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1			1	
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2				2
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3				
	CERAMICA	4				
	MÁRMOL, ENCHAPE LUJOSO	5				
MOBILIARIO	POBRE	0	0			
	SENCILLO	2	3		2	2
	REGULAR	3	6			
	BUENO	4	9			
	LUJOSO	6	13			
	CONSER	MALO	0			
REGULAR		2			2	2
BUENO		4				
EXCELENTE		5				

<b>4.COCINA</b>						
TAMAÑO	SIN COCINA	0				
	PEQUEÑA	1			1	1
	MEDIANA	2				
	GRANDE	3				
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0				
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1				
	BALDOSIN, PAPEL COMUN	2			2	2
	CRISTANAC, GRANITO, PAPEL FINO	3				
	CERAMICA	4				
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO	5				
MOBILIARIO	POBRE	0	0		0	0
	SENCILLO	3	3			
	REGULAR	6	6			
	BUENO	9	9			
	LUJOSO	11	15			
	CONSER	MALO	0			
REGULAR		2			2	2
BUENO		4				
EXCELENTE		5				





### **2.3.5. Fotoidentificación de linderos**

En la fotoidentificación, el reconocedor traza los linderos del predio sobre la ortofoto en el programa ArcGIS. Este trazado debe realizarse teniendo las capas Georreferenciadas, debido a que la cartografía de los linderos y puntos linderos debe quedar con las coordenadas precisas, teniendo presente que el Sistema de Coordenadas debe ser en Magna Colombia Bogotá.

La delimitación gráfica del predio es preciso efectuarla sobre la fotografía aérea en la escala requerida, previo recorrido del predio en compañía del propietario, poseedor, representante legal o administrador. Se dispone efectuar la delimitación de capas del plano digital del municipio y demás capas geográficas y geomorfológicas del terreno.

Por lo general los linderos de los predios rurales se inician en puntos materializados en el terreno denominados mojones (piedra o poste) siguiendo lineamientos de accidentes naturales (cercas vivas, filos de montañas, ríos, quebradas, etc.). El reconocedor deberá verificar con especial cuidado estos puntos y señalarlos en la fotografía.

### **2.3.6. Elaboración del Croquis del Predio y de las Construcciones**

La representación gráfica del predio dentro del Informe Técnico se obtiene calcando el dibujo del predio desde la cartografía catastral. Al croquis darle la siguiente presentación (ver figura 4):

- Dibujar los límites del predio en color rojo.
- Dibujar las construcciones, con un cuadro azul pequeño, atendiendo a la escala.
- Dibujar el lindero de los predios colindantes.
- Resaltar accidentes naturales que son límite.
- En el ángulo inferior izquierdo, colocar la escala aproximada del dibujo.
- Dibujar la norte en el sentido que corresponda. En general el dibujo se elabora indicando la norte hacia arriba del formato, pero hay casos en que es necesario rotar el dibujo por la extensión o forma del predio.

Croquis del predio (m)

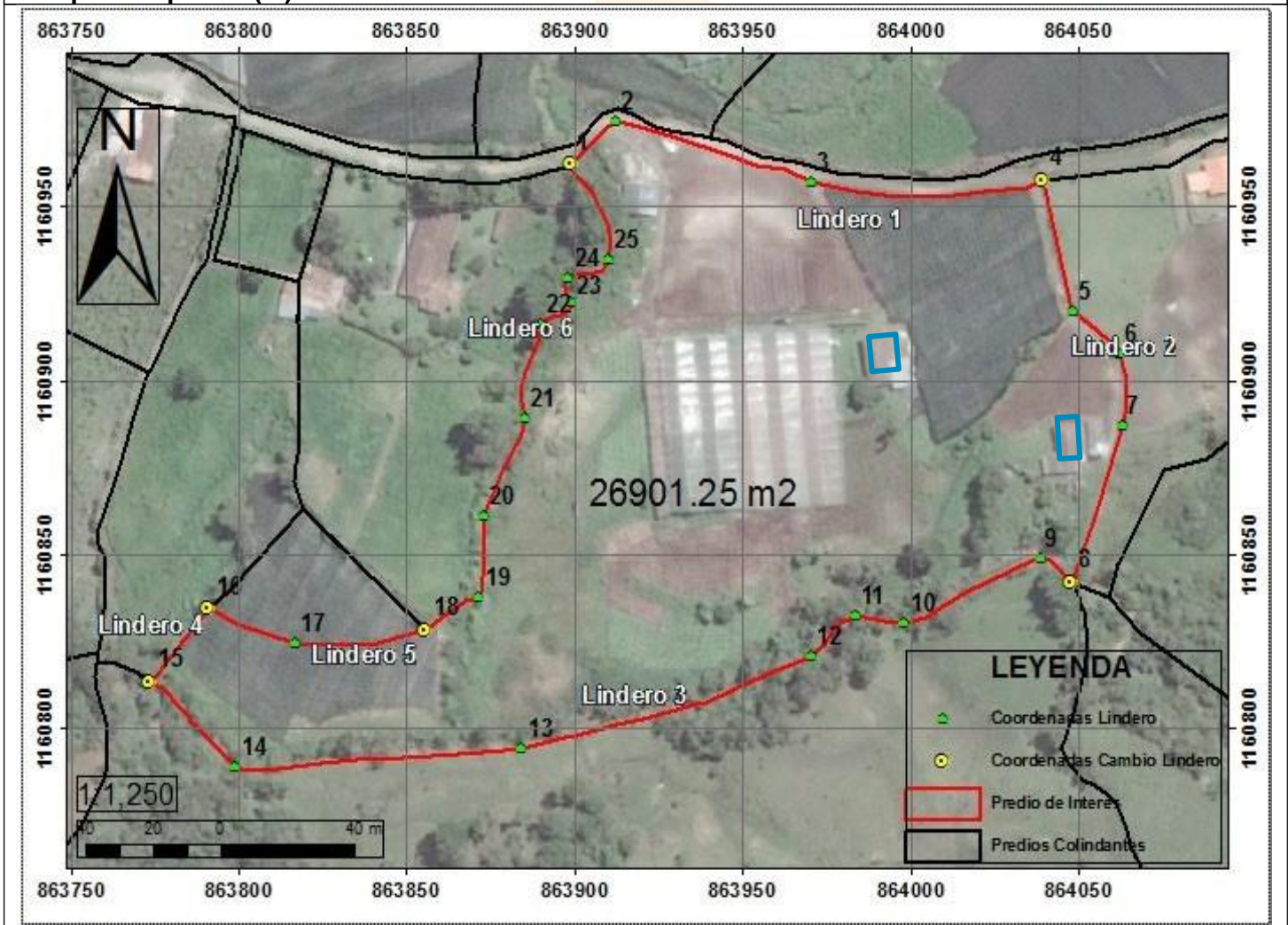
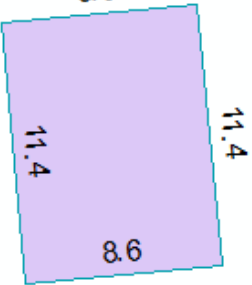
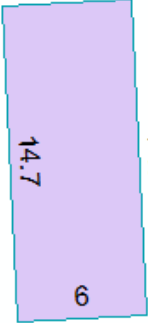


Figura 4. Croquis del Predio



Tabla 7. Croquis de las Construcciones

Croquis de la construcción y de la mejora (m)	
<b>Construcción</b> 	<b>Mejora</b> 

Posterior a la visita, se debe recopilar una serie de fotografías donde se especifiquen cuáles son los linderos del predio, que deben mostrarse gráficamente en las mismas.



Figura 5. Fotografías de los Linderos

### 2.3.7. Información Jurídica Mejora

Se deberá analizar jurídicamente a las mejoras que existan dentro del predio, esto con el fin de identificar con detenimiento la condición de este.

Tabla 8. Información Jurídica Mejoras

MEJORA																			
<b>Número Predial Nacional</b>																			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ficha Predio Padre:</b> 0000000										<b>Número Ficha Predial:</b> 0000000									
<b>Municipio:</b> El Carmen de Viboral										<b>Sector:</b> Rural									
<b>Departamento:</b> Antioquia										<b>Destino Económico:</b> Habitacional									
<b>Vereda/Barrio:</b> La Chapa										<b>Dirección:</b> La Chapa									
<b>Tipo de Persona:</b>					<b>Natural:</b> X					<b>Jurídica:</b>									
<b>Nombre</b>					<b>Tipo</b>					<b>N° Identificación</b>					<b>% de Dominio</b>				
Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx					CC					12.345.678					100				
<b>Tipo de Adquisición:</b>					<b>Tradición:</b>					<b>Posesión:</b> X					<b>Sucesión:</b>				

### 2.3.8. Áreas totales y Coeficiente de copropiedad

Para efectos de organizar la información, se deberá diligenciar el siguiente cuadro con la información de las áreas definitivas, Tener en cuenta que el Área Común y el Coeficiente de copropiedad aplica solo para predios RPH:

Tabla 9. Áreas y Coeficiente de Copropiedad

Áreas totales			
<b>Lote:</b> 2,1851 ha	<b>Construcción:</b> 98 m <sup>2</sup>	<b>Común:</b> 0 ha	<b>Coeficiente de Copropiedad:</b> N/D

### 2.3.9. Colindantes y Longitudes

En este apartado se deberá especificar la información de los colindantes y la longitud de los linderos.

Tabla 10. Información Predios Colindantes

Información Predios Colindantes:		
<b>Norte:</b> Camino		
<b>Este:</b> 000000000000000000		
<b>Sur:</b> Quebrada La Cimarronas		
<b>Oeste:</b> 000000000000000000, 000000000000000000, 000000000000000000		
Inmueble Colindante	Propietario (s)	Longitud del lindero (m <sup>2</sup> )
Camino	Bien Uso Público	149.08
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	125.73
	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	
	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	
Quebrada Cimarronas	Bien Uso Público	300.999
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	27.21
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	67.13
000000000000000000	Xxxx Xxxx Xxxx Xxxx	166.08

### 2.3.10. Información Gráfica

Se deberá obtener esta información en base a la ficha predial existente en la base de datos de los predios del sistema BCGS.

Tabla 11. Información Gráfica y Aerofotográfica

Información Gráfica				
Indice Plancha	Escala		Vigencia	
147-IV-C-4	1:10000		2004	
Información Aerofotográfica				
Indice de Vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Escala
AE 171	13CA	668	2004	1:10000

### 2.3.11. Información Económica

Igualmente, que el apartado anterior, la siguiente información será tomada de la ficha predial asociada al predio, extraída del sistema catastral BCGS



Tabla 12. Información Económica

Información Económica	
<b>Vigencia:</b>	2021
<b>Valor Terreno:</b>	\$ 000.000.000
<b>Valor Construcción:</b>	\$ 0.000.000
<b>Avalúo:</b>	\$ 000.000.000

El Avalúo resulta de sumar el valor del terreno con el valor de la construcción.

Tabla 13. Información de Zonas Homogéneas

Información de Zonas Homogéneas		
Zonas Físicas		
Sector	Código Zona	Area
Rural	000	2.1851 ha
Zonas Geoeconómicas		
Sector	Código Zona	Area
Rural	000	0.305914 ha
Rural	000	1.879186 ha

### 2.3.12. Determinación de los Rangos de Tolerancia

Según la resolución 1101-11344 de 2020, Estos son la variación del área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. Estos Rangos aplican únicamente para el trámite de RECTIFICACIÓN DE ÁREA.

Los Rangos de Tolerancia son los siguientes:

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m <sup>2</sup>	7%
	Mayor a 80 m <sup>2</sup> y menor o igual 250 m <sup>2</sup>	6%
	Mayor a 250 m <sup>2</sup> y menor o igual 500 m <sup>2</sup>	4%
	Mayor a 500 m <sup>2</sup>	3%
Suelo rural sin comportamiento urbano	Menor o igual a 2.000 m <sup>2</sup>	10%
	Mayor a 2.000 m <sup>2</sup> y menor o igual a 1 ha	9%
	Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha	7%
	Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha	4%
	Mayor a 50 ha	2%

Figura 6. Rangos de Tolerancia

Cualquier medición de área y/o descripción técnica de linderos consignada en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que se encuentre dentro de la tolerancia, se considera para todos los efectos registrales, equivalente a la catastral. En consecuencia, para predios con área dentro de la tolerancia, no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia.