

¿CONOCES SOBRE EL CATASTRO?

Que es el catastro y como puede afectarte

Informate un poco con esta cartilla.

¿PORQUE DEBERIA INTERESARTE EL CATASTRO?



Su papel es fundamental para garantizar una gestión justa y eficiente del territorio. Permite que los impuestos se asignen de manera equitativa, basándose en el valor real de cada propiedad. Además, proporciona información precisa para la planificación urbana y rural, facilitando la construcción de infraestructura y la prestación de servicios públicos. También contribuye a prevenir y resolver conflictos sobre la propiedad de la tierra, al contar con registros claros de límites y propietarios. En resumen, su existencia es clave para un uso ordenado y sostenible del suelo.



DEFINICIONES

🗂️ Catastro

Es un listado o censo que tiene el gobierno sobre todos los terrenos y construcciones que hay en el país, ya sean privados o del Estado. Sirve para saber quién vive allí, cómo es el predio y cuánto vale.

🔄 Actualización catastral

Es el proceso que se hace para revisar y corregir los datos del catastro. Por ejemplo, si alguien realizo una construcción nueva, si cambió el dueño del terreno, o si hubo un error, se actualiza esa información.

🏡 Predio

Es cualquier inmueble como un terreno, una casa o una finca. Puede tener o no tener escritura, puede estar construido o sin construir, y puede estar habitado por personas que lo adquirieron (con un título de propiedad válido y registrado) o que simplemente viven allí.

⚖️ Naturaleza jurídica

Es una forma de saber si un predio es privado o si pertenece al gobierno, como a la Nación, a una alcaldía o a una entidad pública. fo

📄 Matrícula inmobiliaria

Es un número único (suministrado por la SNR) que identifica legalmente a cada terreno o casa en el país. En ese número se registran todos los cambios importantes, como ventas, hipotecas o herencias.

🏘️ Predio formal

Es un inmueble como un terreno o construcción que tiene todos sus documentos al día y que está legalmente registrado a nombre de su verdadero dueño en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Es decir, tiene título de propiedad válido.

🏚️ Predio informal

Es un terreno o casa que no tiene todos los papeles en regla, pero la persona que vive allí lo cuida como si fuera suyo.

DEFINICIONES

🏠 Predios privados

Son inmuebles que están en manos de personas, familias o empresas y que tienen un título de propiedad válido y registrado. Estos predios no pertenecen al gobierno ni a entidades públicas.

🌿 Predios baldíos

Son terrenos que no tienen dueño privado y siguen siendo del gobierno. Nadie tiene escrituras válidas o registradas de esos predios.

🏙️ Predios baldíos urbanos

Son terrenos que están dentro de las zonas urbanas (ciudades o pueblos) y le pertenecen al municipio o distrito y no han sido vendidos ni entregados a nadie por parte del gobierno.

❓ Predios presuntos baldíos

Son terrenos que no tienen matrícula inmobiliaria o no se puede probar que tengan dueño legal. Por eso, se presume que son del gobierno.

👤 Propietario

Es la persona que legalmente es dueña de un terreno o casa porque tiene una escritura registrada.

✋ Poseedor

Es una persona que vive y usa un terreno o casa privada como si fuera el dueño, aunque no tiene un título de propiedad válido inscrito en el registro. En ocasiones se tiene una escritura, pero si esa escritura no viene de un verdadero propietario, entonces no da derecho legal de dominio.

🚶‍♂️ Ocupante

Es alguien que vive o está en un terreno del gobierno (por ejemplo, baldíos o parques) sin tener documentos de propiedad.

👉 **Ojo:** no todas las escrituras inscritas son válidas para dar propiedad, porque algunas están en “falsa tradición”, lo que significa que parecen escrituras, pero en realidad no entregan el dominio.

¿QUE ES ACTUALIZACION CATASTRAL?



La actualización catastral revisa y actualiza los datos de inmuebles en el catastro para reflejar su situación actual.

¿Por qué se hace la actualización catastral?: Sirve para tener información actualizada y confiable. Con ella se mejora la planeación, la prestación de servicios públicos y la inversión en la comunidad.

Las actualizaciones catastrales se efectúan regularmente para mantener la información de propiedades precisa. La frecuencia varía según la jurisdicción, siendo común cada 4 a 10 años. En zonas con muchos cambios, pueden ser anuales. Estas actualizaciones son clave para la gestión de impuestos y la planificación urbana.



Entidades relacionadas

🗺️ Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Es la entidad nacional encargada de orientar y regular el catastro en Colombia. Define las normas técnicas para levantar, actualizar y mantener la información catastral del país, habilita a los gestores catastrales También produce mapas y estudios geográficos.

🧾 Superintendencia de Notariado y Registro (SNR)

Supervisa las notarías y oficinas de registro de instrumentos públicos. Garantiza que los actos sobre la propiedad (como compraventas o herencias) se inscriban correctamente y tengan validez legal. La SNR también tiene funciones de inspección, vigilancia, control y sanción, a las entidades gestoras y operadoras del catastro.

🏛️ Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC)

Es la entidad que administra el catastro en los municipios del departamento de Cundinamarca. Se encarga de realizar la actualización catastral con enfoque multipropósito, mantener la información predial y atender a los ciudadanos.



🌾 Agencia Nacional de Tierras (ANT)

Se encarga de administrar las tierras de la Nación y promover la formalización de la propiedad rural. Su trabajo apoya la entrega de títulos a campesinos y comunidades que no tienen documentos sobre sus tierras.

✍️ Notaría

Es el lugar donde se autentican y registran actos jurídicos, como escrituras públicas, compraventas, sucesiones o declaraciones. El notario da fe de que los documentos y firmas son auténticos y cumplen con la ley.

🏘️ Municipio

El municipio es la autoridad local responsable de la gestión del territorio. En relación con el catastro, apoya la actualización y mantenimiento de la información predial, facilita la atención a la comunidad y utiliza los datos catastrales para planear el desarrollo urbano y rural, mejorar los servicios públicos y fortalecer el recaudo del impuesto predial.



QUE HACER SI MI PREDIO ES INFORMAL?

Formalizar la propiedad de un predio en Colombia implica varios pasos importantes. Primero, debes reunir toda la documentación que certifique tu derecho sobre el terreno, como escrituras, contratos de compraventa, o cualquier otro documento legal que demuestre la posesión. Luego, es fundamental realizar un levantamiento topográfico para obtener un plano detallado del predio, lo cual es esencial para el registro formal. Posteriormente, debes dirigirte a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para inscribir el predio a tu nombre y posteriormente a la entidad catastral correspondiente; esto implica presentar toda la documentación recopilada y pagar las tasas correspondientes. Además, asegúrate de estar al día con el pago del impuesto predial. Finalmente, es recomendable consultar con un abogado especializado en derecho inmobiliario para garantizar que todo el proceso se realice conforme a la ley y que no queden cabos sueltos.

PREGUNTAS DE INTERES

❓ ¿Qué pasa si no tengo escritura?
Puedes aparecer como poseedor; no pierdes tu vivienda por eso.

❓ ¿Puedo perder mi predio por la actualización?
No. El catastro no cambia la propiedad, solo actualiza la información.

❓ ¿Qué hago si no estoy de acuerdo con el área o avalúo?
Puedes solicitar una revisión dentro de los plazos establecidos.

❓ *¿El catastro me cobra impuestos?*
No. El catastro solo registra la información; los impuestos dependen del municipio. El catastro no cobra impuestos. Solo entrega la información a los municipios, que son los encargados del cobro del impuesto predial.

❓ ¿Qué pasa si no tengo escritura?
Puedes aparecer en el catastro como poseedor. Esto no te quita derechos sobre el terreno, pero tampoco te convierte automáticamente en propietario.

❓ ¿Puedo perder mi predio por la actualización catastral?
No. La actualización no quita ni cambia la propiedad. Solo revisa y actualiza los datos físicos, jurídicos y económicos del predio.

❓ ¿Qué hago si no estoy de acuerdo con el área, los linderos o el avalúo?
Puedes presentar una solicitud de revisión o reclamación ante la Agencia Catastral de Cundinamarca o la oficina municipal, dentro de los plazos establecidos. Debes anexar los documentos o pruebas que respalden tu solicitud.

❓ ¿Qué debo hacer si mi predio es un baldío?
Los baldíos pertenecen al Estado. Si vives o trabajas en uno, puedes acercarte a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para conocer si es posible iniciar un proceso de adjudicación o formalización.

👉 **Ojo:** El catastro no otorga propiedad, pero ayuda a identificar estos terrenos para que puedan ser gestionados legalmente.

PREGUNTAS DE INTERES

❓ ¿Cómo puedo arreglar la ocupación o posesión de mi predio?
Si llevas muchos años viviendo en un predio sin tener escritura, puedes adelantar un proceso de formalización o saneamiento de la propiedad.

En zonas rurales, lo orienta la ANT.
En zonas urbanas, puedes consultar en la alcaldía o en la oficina de planeación sobre programas de titulación.

📄 *También puedes acudir a un abogado o a una notaría para conocer si tu caso permite una declaración de posesión o un proceso de pertenencia judicial.*

❓ ¿Por qué cambió el valor catastral de mi predio?
Porque la actualización revisa las construcciones, el uso y las condiciones del terreno. Si se hicieron mejoras o el área era distinta, el valor puede aumentar o disminuir según el caso.

❓ ¿Puedo actualizar la información de mi predio después de terminado el proceso?
Sí. Puedes solicitar una actualización por mutación cuando haya cambios como:
Compra o venta.
Construcción o demolición.
Cambio de propietario o herencia.
Ajustes de linderos o área.

❓ ¿Qué significa "falsa tradición"?
Es cuando una escritura parece válida, pero fue firmada por alguien que no era el verdadero propietario. En esos casos, el documento no da derecho de propiedad legal.

❓ ¿El catastro y el registro son lo mismo?
No.
El catastro describe el terreno (dónde está, cuánto mide, cuánto vale).
El registro acredita quién es el dueño legal mediante la matrícula inmobiliaria.
Ambos deben coincidir, pero cumplen funciones diferentes.

PREGUNTAS DE INTERES

? ¿Qué hago si el nombre del propietario aparece mal en la ficha catastral?
Puedes solicitar una corrección de información jurídica presentando los documentos que demuestren el nombre correcto (como escritura o certificado de tradición).

? ¿Qué puedo hacer si tengo un lote sin construir?
Tu predio sigue registrado en el catastro. Es importante mantener actualizada la información y declarar cualquier cambio si en el futuro construyes o divides el terreno.

Beneficios para la comunidad

Un catastro actualizado permite:
Mejor planeación del territorio.
Programas de vivienda o titulación.
Obras públicas e inversión.
Mayor seguridad sobre la propiedad.

Elaborado por:

SERGIO ALEJANDRO PARIS ROZO BRAVO
DAVID ESTEBAN GUTIERREZ MARTINEZ