**DIAGNÓSTICO**

**MUNICIPIO DE APÍA**

**DEPARTAMENTO DE RISARALDA**

**MARZO 2025**

**INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**

**COL\_SMART**

# Contenido

[Contenido 2](#_Toc192063190)

[OBJETIVOS: 3](#_Toc192063191)

[OBJETIVO GENERAL: 3](#_Toc192063192)

[OBJETIVOS ESPECÍFICOS: 3](#_Toc192063193)

[INTRODUCCIÓN 3](#_Toc192063194)

[JUSTIFICACIÓN 4](#_Toc192063195)

[DEFINICIONES 4](#_Toc192063196)

[ABREVIATURAS 6](#_Toc192063197)

[FUENTES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS 7](#_Toc192063198)

[1. DATOS GENERALES DE LA BASE CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE APÍA. 17](#_Toc192063199)

[2. CONDICIONES JURÍDICAS DEL MUNICIPIO A NIVEL CATASTRAL 18](#_Toc192063200)

[2.1 CONDICIONES DE PROPIEDAD 18](#_Toc192063201)

[2.2 INFORMALIDAD VIGENTE. 19](#_Toc192063202)

[2.3 ALERTAS CON VARIABLES DE INTERRELACIÓN CATASTRO-REGISTRO 20](#_Toc192063203)

[3. CONDICIONES JURÍDICAS DEL MUNICIPIO A NIVEL REGISTRAL 21](#_Toc192063204)

[3.1 ESTADO DE FOLIOS A NIVEL MUNICIPAL 21](#_Toc192063205)

[3.2 INFORMACIÓN REGISTRAL POR FORMAS DE TENENCIA 22](#_Toc192063206)

[4. TABLERO DE INTERRELACIÓN CATASTRO REGISTRO 23](#_Toc192063207)

[5. CAMBIOS EN LA BASE CATASTRAL A PARTIR DEL ANÁLISIS REGISTRAL 25](#_Toc192063208)

[5.1 5.1 MUTACIÓN DE PRIMERA 25](#_Toc192063209)

[5.2 5.2 REPORTE DE MATRICES Y DERIVADOS 25](#_Toc192063210)

[5.2.1 REPORTE DE MATRICES Y DERIVADOS DEL MUNICIPIO DE APÍA 26](#_Toc192063211)

[2. 5.3 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES 26](#_Toc192063212)

[5.3 5.3.1 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES POR NOMBRE Y APELLIDO DEL INTERESADO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA. 26](#_Toc192063213)

[5.4 5.3.2 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES POR NÚMERO DE DOCUMENTO DEL INTERESADO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA. 26](#_Toc192063214)

[5.5 5.3.3 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES POR TIPO DE DOCUMENTO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA. 27](#_Toc192063215)

[6. ANALISIS DE DATOS DEL COMPONENTE FISICO DE LA BASE CATASTRAL 27](#_Toc192063216)

[6.1 7.1. VALIDACIONES DE CONSISTENCIA LÓGICA 27](#_Toc192063217)

[6.2 7.2. VALIDACIONES DE CONSISTENCIA TOPÓLOGICA 28](#_Toc192063218)

[7. AHT CON VALOR POTENCIAL 33](#_Toc192063219)

[8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 33](#_Toc192063220)

# OBJETIVOS:

OBJETIVO GENERAL:Analizar el estado de los predios en el municipio, mediante el estudio de la base catastral y los procesos geográficos del territorio, con el propósito de comprender sus dinámicas e identificar condiciones jurídicas en los niveles catastral y registral. Esto permitirá facilitar una planificación informada para la intervención territorial en el marco del catastro multipropósito y del proyecto Col\_Smart.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Identificar las condiciones jurídicas de los municipios que están en el marco del proyecto teniendo en cuenta el Sistema de Interrelación Catastro Registro (SICRE) y la base catastral.

Examinar las variables de interrelación catastro registró considerando los datos suministrados por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y el Sistema Nacional Catastral (SNC).

Analizar los cambios en la base registral teniendo en cuenta las mutaciones de primera, reporte de matrices - derivadas y complementaciones - rectificaciones dentro de los municipios que están en el proyecto COL\_SMART.

Dar a conocer desde una visión integral las dinámicas catastrales, ambientales, geográficas, jurídicas y económicas presentes en el municipio.

Analizar el estado de la base de datos catastral en sus componentes físico, jurídico y económico para determinar el estado actual de los predios presentes en el municipio.

Realizar las validaciones gráficas, alfanuméricas y jurídicas necesarias que determinen posibles alertas y marcas de focalización para la intervención del territorio en el proceso de actualización catastral.

Caracterizar las variables y dinámicas territoriales que impactan el uso y la ocupación del suelo en el municipio.

Proporcionar información estratégica para la planificación y toma de decisiones en la intervención del territorio a través del proceso de actualización catastral

# INTRODUCCIÓN

En este documento se evalúan las condiciones físicas. Jurídicas, económicas y catastrales que presentan los municipios que se encuentran en el marco proyecto COL\_SMART. Para este diagnóstico se tienen en cuenta las características catastrales y jurídicas en los siguientes apartados:

Primero, se presentan los datos generales de la base catastral del municipio que contiene el área geográfica, vigencia, total de predios y porcentaje de predios en urbano y rural.

Después, se describen las condiciones jurídicas del municipio a nivel catastral, para este capítulo se presentan los siguientes puntos: condiciones de propiedad, informalidades vigentes y alertas relacionadas con las cinco variables de interrelación (folio de matrícula inmobiliaria, número predial nacional, documento de interesado, nombre completo del interesado y dirección).

Tercera, se presentan las condiciones jurídicas del municipio a nivel registral que son las siguientes: Estados de folios a nivel municipal y la información registral por formas de tenencia. Más adelante, se muestra el tablero de interrelación catastro registro el cual presenta un diagrama de interrelación entre las variables de la Base Registral (SNR) y Base SNC en la cual se definen los folios cruzados para activos y cerrados, para posteriormente definir el número de folio interrelacionados y con brecha registral con su respectivo porcentaje.

Posteriormente, se establecen cuantas mutaciones de primera se están realizando en SICRE para el municipio, los reportes de matrices y derivados en el cual se describen los folios libres activos en SNR. Por último, se revisan cuantas complementaciones y rectificaciones presentan los folios del municipio en temas de nombre y apellido, número de documento y tipo de documento del interesado.

Para este diagnóstico, se consideran las características catastrales y físicas a través de los siguientes apartados:

Primero, se realiza un análisis de los datos generales del municipio desde el componente físico, evaluando la diferencia entre las áreas alfanuméricas y geográficas. Posteriormente, se examina la condición de los predios y su distribución en las zonas rural y urbana.

Luego, se describen las características físicas del municipio a nivel catastral. En esta sección, se identifican las inconsistencias presentes en las variables físicas catastrales, validando aspectos clave como la consistencia lógica, la consistencia topológica y el cruce entre la base de datos catastral alfanumérica y gráfica. Este análisis permite generar alertas sobre posibles inconsistencias en la información.

# JUSTIFICACIÓN

El propósito del diagnóstico es revisar y verificar las condiciones físicas, jurídicas y catastrales que presentan los municipios que están en el marco del proyecto COL\_SMART.

# DEFINICIONES

**Análisis de datos:** Proceso que permite conocer e interpretar información con la finalidad de identificar cambios físicos, jurídicos y económicos a partir de fuentes externas, insumos cartográfico y base de datos catastral vigente.

**Área catastral:** Es el área oficial del predio inscrita en la base de datos catastral.

**Área registral:** Área consignada en el certificado de tradición y libertad, en la descripción de cabida y linderos o en los títulos registrados, expresada en metros cuadrados.

**Área rural:** Las áreas rurales se caracterizan por la disposición dispersa de viviendas y explotaciones agropecuarias existentes en ellas. No cuentan con un trazado o nomenclatura de calles, carreteras, avenidas, etc. Tampoco disponen, por lo general, de servicios públicos y otro tipo de facilidades propias de las áreas urbanas.

**Área urbana:** Se caracterizan por estar conformadas por conjuntos de edificaciones y estructuras contiguas agrupadas en manzanas, las cuales están delimitadas principalmente por calles, carreras o avenidas. En esta categoría están incluidas las grandes ciudades y todas las restantes cabeceras municipales.

**Base de datos catastral:** Es el compendio de la información geográfica y alfanumérica estructurada, que se almacena y se gestiona en un sistema informático, referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro. Esta debe ser interoperable con el registro de la propiedad inmueble y con otros sistemas de administración del territorio. (IGAC, 2024).

**Cartografía vectorial:** Representación gráfica de elementos espaciales, entrada, manipulación y salida de datos geográficos con ayuda de software especializados.

**Catastro:** Inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación jurídica, física y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

**Consistencia lógica:** Grado de adherencia a la estructura lógica de la base de datos, de los atributos y las relaciones (la estructura de los datos puede ser conceptual, lógica o física). Está compuesta por cuatro elementos: (i) consistencia conceptual que es la adherencia a las reglas del modelo conceptual; (ii) consistencia de dominio que es la adherencia a valores de dominio (iii) consistencia de formato que es el grado en que los datos se almacenan de acuerdo con la estructura física del conjunto de datos y (iv) consistencia topológica que es la corrección de las características topológicas codificadas explícitamente.

**Folios de matrícula inmobiliaria:** Es el número único e irrepetible de identificación del inmueble que lo caracteriza en la base de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).

**Geodatabase:** Base de archivos nativos del software ArcGIS (ESRI), es una colección de archivos en una carpeta en el disco que puede almacenar, consultar y administrar datos espaciales y datos no espaciales.

**Información catastral:** Características físicas, jurídicas y económicas de los predios. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada en el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora. La información catastral deberá reflejar la realidad física de los predios sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

**Información física:** Representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

**Información jurídica:** Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante y el predio. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sanea los vicios de la propiedad. (IGAC, 2024).

**Interesado:** Persona u organización que juega un papel en una transacción de derechos, obligaciones o restricciones, una organización puede ser, una compañía, un municipio, un estado, una tribu, una cooperativa agrícola o una comunidad religiosa (IGAC, 2024).

**Interoperabilidad:** Capacidad de las organizaciones para intercambiar información y conocimiento en el marco de sus procesos de negocio para interactuar hacia objetivos mutuamente beneficiosos, con el propósito de facilitar la entrega de servicios digitales a ciudadanos, empresas y a otras entidades, mediante el intercambio de datos entre sus sistemas TIC.

**Interrelación Catastro-Registro:** Se define como el nivel de correspondencia de la información catastral y registral a nivel alfanumérico que garantiza la asociación de la pareja predio - folio matricula inmobiliaria, a través del Número Único Predial — NUPRE. (IGAC, 2023)

**Mutación catastral:** Son los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de un predio, una vez han sido formados.

**Ortoimagen:** Imagen digital georreferenciada en un sistema de referencia determinado y corregida geométricamente.

**Predio:** Inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin unidades de Construcción y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante. (IGAC, 2024).

**Terreno:** Es el espacio geográfico que ocupa un predio urbano o rural.

**Topología:** Procedimiento matemático utilizado para establecer propiedades espaciales de conectividad, adyacencia, inclusión y proximidad. ArcGis utiliza la conectividad y la adyacencia y otras relaciones planimétricas como área, longitud y dirección para realizar análisis espacial.

**Variables de interrelación:** Corresponden a las variables que permiten determinar el nivel de correspondencia o asociación entre las bases catastral y registral: folio de matrícula inmobiliaria, número predial nacional, documento de interesado, nombre completo del interesado y dirección. (IGAC, 2023).

# ABREVIATURAS

**FMI:** Folio de matrícula Inmobiliaria

**GDB:** Geodatabase

**SICRE:** Sistema de interrelación catastro registro.

**SNR:** Superintendencia de Notariado y Registro

**SNC:** Sistema Nacional Catastral.

# FUENTES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

La gestión de fuentes primarias y secundarias de información para el municipio constituye el punto de partida fundamental para la consolidación de una base de datos robusta, permitiendo un diagnóstico preciso del territorio y facilitando una intervención más efectiva.

La recopilación y análisis de variables clave que influyen en las dinámicas territoriales son esenciales para comprender la realidad del municipio y orientar estratégicamente el proceso de actualización catastral. En este sentido, se identifican y organizan los insumos disponibles, estableciendo su fuente, tipo de dato, formato y vigencia.

Estos insumos resultan cruciales para la ejecución del proyecto, ya que permiten focalizar necesidades, requerimientos y posibles limitaciones, garantizando así una planificación más eficiente y ajustada a las particularidades del territorio. Al contar con información estructurada desde la fase de diagnóstico, se optimiza la toma de decisiones y se sientan las bases para el desarrollo de planes de trabajo eficaces, alineados con la realidad catastral del municipio.

Para ver el listado detallado para el municipio remitirse al anexo XX matriz de fuentes primarias y secundarias.

# DATOS GENERALES DE LA BASE CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE APÍA.

En el marco del diagnóstico para la actualización catastral del municipio de Apía, Risaralda, se presentan las principales estadísticas prediales correspondientes a la vigencia catastral 2006 para la zona rural y 2021 para la zona urbana. Estos datos incluyen el número total de predios y su respectivo porcentaje de correspondencia, el área de terreno, área construida, los avalúos, área geográfica del municipio, el mapa del municipio y la distinción entre los predios urbanos y rurales. El análisis de estas cifras permite evaluar la dinámica del territorio, identificar tendencias en el uso del suelo y contrastar la información catastral con la realidad geográfica siendo el punto de partida para la focalización de las dinámicas territoriales que deben ser actualizadas. Asimismo, estos indicadores sirven como base para la planificación territorial y la toma de decisiones en materia de ordenamiento, desarrollo urbano y gestión fiscal del municipio. Se aclara que la información catastral presentada en el diagnostico tiene una fecha de corte del 21 de enero de 2025.

Según las estadísticas generales presentadas en la “Tabla 1. Datos Generales de la Base Catastral para el Municipio de Tenza”, se evidencia una discrepancia entre la información alfanumérica y la geográfica. En la zona urbana, la base alfanumérica registra 16 hectáreas más en comparación con la base geográfica. Por otro lado, en la zona rural, la base geográfica muestra 165 hectáreas adicionales respecto a la base alfanumérica.

Particularmente en el área urbana, esta diferencia representa un margen de error aproximado del 21,33 %, lo que resalta la necesidad de revisar y depurar la información catastral para garantizar su precisión grafica del municipio.

Tabla 1. Datos Generales de la base catastral para el municipio de Apía

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DATOS GENERALES DE LA BASE CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE APÍA | | | |
| DIVIPOLA | 66045 | |  |
| DEPARTAMENTO | RISARALDA | |
| MUNICIPIO | APÍA | |
| DIRECCIÓN TERRITORIAL | RISARALDA | |
| DATOS CATASTRALES | Urbano | Rural |
| ÁREA GEOGRÁFICA (HA) | 75 | 14924 |
| ÁREA DE TERRENO (HA) | 59 | 14759 |
| ÁREA DE TERRENO (m2) | 593.475 | 147.586.427 |
| ÁREA CONSTRUIDA (m2) | 259.108 | 185.067 |
| AVALÚO ($) | 149.092’061.000 | 40.846’058.000 |
| VIGENCIA | 2021 | 2006 |
| TOTAL DE PREDIOS | 1750 | 2733 |
| % DE PREDIOS | 39,03% | 60,96% |

Grafica 1 Mapa del municipio para zonas urbanas y rurales

|  |
| --- |
| MAPA DE MUNICIPIO DE APÍA PARA ZONAS URBANAS Y RURALES |
|  |

# CONDICIONES JURÍDICAS DEL MUNICIPIO A NIVEL CATASTRAL

Se expondrán y analizarán las condiciones jurídicas presentes en el municipio de Apía, según información catastral.

## CONDICIONES DE PROPIEDAD

Se describen las condiciones de propiedad en los perímetros urbanos y rurales del municipio asociadas a los predios inscritos en la Base Catastral. De igual forma, se presenta el porcentaje de representación de cada una de las condiciones de propiedad.

Según la Tabla 2. Condiciones de Propiedad en el Municipio de Apía, se identifican actualmente solo dos informalidades en la zona rural. Sin embargo, esta cifra podría aumentar tras la actualización catastral y la recodificación de las 185 mejoras como predios informales. En la zona urbana, se registran 75 informalidades sin ninguna mejora. No se tiene evidencia de la existencia de condominios en el municipio, mientras que en propiedad horizontal se cuentan 122 registros en la zona urbana.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CONDICIÓN DE PROPIEDAD | URBANO | PORCENTAJE (%) | RURAL | PORCENTAJE (%) | TOTAL |
| PROPIEDAD HORIZONTAL (9) | 122 | 2,72% | 0 | 0,00% | 122 |
| NO PROPIEDAD HORIZONTAL (0) | 1533 | 34,64% | 2546 | 56,79% | 4099 |
| CONDOMINIO (8) | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 |
| INFORMALES (2) | 75 | 1,67% | 2 | 0,04% | 77 |
| MEJORAS (5) | 0 | 0,00% | 185 | 4,13% | 185 |
| VIAS (4) | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 |
| BIENES DE USO PÚBLICO DIFERENTES A VIAS (3) | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 |
| PARQUES CEMENTERIO (7) | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 |
| GRAFICA | | | | | |
|  | | | | | |

Tabla 2. Condiciones de propiedad para el municipio de Apía.

## **INFORMALIDAD VIGENTE.**

Se presentan las cifras de informalidad (ocupación y posesión) rurales y urbanas presentes en el municipio.

Tabla 3. Cifras de informalidad vigentes para el municipio de Apía

| INFORMALIDADES VIGENTES PARA EL MUNICIPIO DE APÍA | | |
| --- | --- | --- |
| CODIGO MUNICIPIO | 66045 | |
| DEPARTAMENTO | RISARALDA | |
| MUNICIPIO | APÍA | |
| FALSA TRADICIÓN URBANA | 276 | 6,15% |
| FALSA TRADICIÓN RURAL | 603 | 13,45% |
| INFORMALIDAD RURAL | 643 | 14,34% |
| INFORMALIDAD URBANA | 75 | 1.67% |
| TOTAL INFORMALIDADES | 718 | |
| FOLIOS LIBRES | 1162 | |

## ALERTAS CON VARIABLES DE INTERRELACIÓN CATASTRO-REGISTRO

Revisión de las 5 variables de interrelación catastro - registro (Folio de matrícula inmobiliaria (FMI), Número predial nacional, nombre del interesado, documento del interesado y dirección).

Tabla 4. Cifras de Alertas variables de interrelación para el municipio de Apía

| TOTAL ALERTAS DE VARIABLES DE INTERRELACIÓN CATASTRO REGISTRO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| TIPO DE VARIABLE DE INTERRELACIÓN | TIPO DE ALERTA | TOTAL | % |
| INTERESADO | INTERESADOS SIN DOCUMENTO | 1979 | 75,56% |
| MISMO INTERESADO DIFERENTE DOCUMENTO | 625 | 23.86% |
| CODIFICACIÓN INTERESADO | 11 | 0,42% |
| INTERESADOS REPETIDOS | 4 | 0,15% |
| TOTAL DE ALERTAS INTERESADO | 2619 | |
| NUMERO Y DOCUMENTO DE IDENTIDAD | MISMO DOCUMENTO DIFERENTE INTERESADO | 4404 | 87,22% |
| ERROR TIPO DOCUMENTO | 634 | 12,55% |
| CODIFICACIÓN DOCUMENTO | 11 | 0,21% |
| TOTAL ALERTAS DEL DOCUMENTO | 5049 | |
| DIRECCIÓN | PREDIOS SIN DIRECCION | 1799 | 98,03% |
| ERROR EN CODIFICACIÓN DE DIRECCIÓN | 36 | 1,95% |
| TOTAL ALERTAS DIRECCIÓN | 1835 | |
| MEJORAS | MEJORAS SIN MATRIZ | 3 | 1.66% |
| MEJORAS SIN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN | 0 | 0,00% |
| MEJORAS CON AREA DE TERRENO | 0 | 0,00% |
| INFORMALES (2-5) CON CAMPO FOLIO DILIGENCIADO | 177 | 98,33% |
| ERROR DE CODIFICACIÓN DE MEJORA | 0 | 0,00% |
| TOTAL DE ALERTAS DE MEJORAS | 180 | |
| FOLIO | PREDIOS SIN FOLIO | 456 | 55,33% |
| LIBRO ANTIGUO | 0 | 0,00% |
| ERROR EN FORMATO | 32 | 3.88% |
| CIRCULO REGISTRAL DIFERENTE | 6 | 0,72% |
| PREDIOS CON FOLIO DUPLICADO | 330 | 40,04% |
| TOTAL ALERTAS FOLIO | 824 | |

# CONDICIONES JURÍDICAS DEL MUNICIPIO A NIVEL REGISTRAL

Se presentan las condiciones jurídicas del municipio a nivel registral a la fecha en que se realiza la interrelación por SICRE el 24 de agosto de 2024, dentro de los siguientes apartados:

## ESTADO DE FOLIOS A NIVEL MUNICIPAL

Exposición del número de folios de matrícula inmobiliaria activos, cerrados y de otra naturaleza disponibles dentro de la base registral de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).

Tabla 5. Estados de los folios a nivel municipalpara el municipio de Apía

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ESTADOS DE LOS FOLIOS A NIVEL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE APÍA | | | |
| CÓDIGO DIVIPOLA | 66045 | |  |
| DEPARTAMENTO | RISARALDA | |
| MUNICIPIO | APÍA | |
| FOLIOS ACTIVOS | 4654 | 85.18% |
| FOLIOS CERRADOS | 810 | 14.82% |
| OTRO | 0 | 0.00% |
| TOTAL DE FOLIOS | 5464 | |

## INFORMACIÓN REGISTRAL POR FORMAS DE TENENCIA

Se describen cuantos folios se encuentran con procesos de la URT (Unidad de Restitución de Tierras) y su correspondiente etapa, territorios étnicos, falsa tradición, ocupación y baldíos que presenta el municipio.

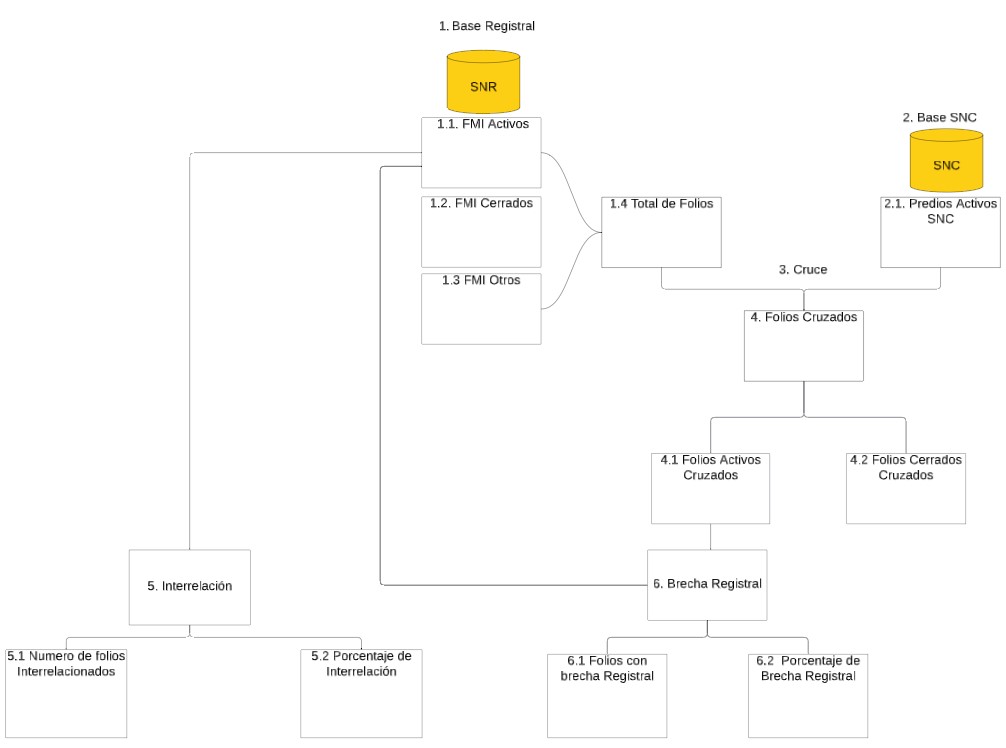
Tabla 6. Información registral por formas de tenencia del municipio de Apía

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| INFORMACIÓN REGISTRAL POR FORMAS DE TENENCIA DEL MUNICIPIO DE APÍA | | | |
| FALSA TRADICIÓN | 1252 | |  |
| OCUPACIÓN | 42 | |
| BALDÍOS | 92 | |
| URT (Unidad de Restitución de Tierras) | | |
| ETAPA ADMINISTRATIVA | 12 | 38,71% |
| ETAPA JUDICIAL | 12 | 38,71% |
| ETAPA POSTFALLO | 7 | 22,58% |
| TOTAL | 31 | |
| Territorios Étnicos | | |
| COMUNIDADES NEGRAS | 0 | 0,00% |
| COMUNIDADES INDÍGENAS | 1 | 100% |
| TOTAL | 1 | |

# **TABLERO DE INTERRELACIÓN CATASTRO REGISTRO**

Se identifican las variables que se encuentran relacionadas con la base registral de la SNR y el SNC. Adicionalmente, se relacionan cuantos folios cruzados se encuentran activos y cerrados, la cantidad de folios que se presentan interrelacionados y la brecha registral de acuerdo al reporte obtenido a partir de SICRE en la fecha en que se genera la interrelación 24 de agosto de 2024.

Diagrama 1. Tablero de interrelación catastro registro para el municipio de Apía

****

1162

3575

5464

4480

83

3492

67,77%

3154

24,97%

4654

810

0

De acuerdo con el análisis de inconsistencias alfanuméricas desarrollado para el municipio de APÍA, realizado para los tipos de alertas de catastro-registro que se encuentran divido para los siguientes estados: estado de folio, identificación en SNR y total de alertas. Adicionalmente, se tiene presente la alerta para la informalidad vigente que contiene los siguientes estados: informal, presunción de ocupación, posesión y total de informalidades vigentes. A continuación, evidencia de los resultados.

Tabla 7. Total de alertas de informalidad y catastro registro para el municipio de Apía

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TOTAL DE ALERTAS DE INFORMALIDAD Y CATASTRO REGISTRO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA | | | |
| TIPO DE VARIABLE | TIPO DE ALERTA | TOTAL | % |
| CATASTRO - REGISTRO | ESTADO DEL FOLIO ACTIVOS | 3523 | 78,58% |
| ESTADO DE FOLIO CERRADOS | 87 | 1,94% |
| IDENTIFICADO EN SNR | 3610 | |
| TOTAL ALERTAS CATASTRO - REGISTRO | 3610 | |
| INFORMAL | INFORMAL | 718 | 16,01% |
| PRESUNCIÓN DE OCUPACIÓN | 26 | 0,57% |
| PRESUNCIÓN DE POSESIÓN | 853 | 53,41% |
| TOTAL DE INFORMALIDAD VIGENTE | 1597 | |

# CAMBIOS EN LA BASE CATASTRAL A PARTIR DEL ANÁLISIS REGISTRAL

Se efectúa la revisión de los cambios en la base catastral teniendo en cuenta la información registral suministrada.

## 5.1 MUTACIÓN DE PRIMERA

Se detallan las mutaciones de primera realizadas de manera permanente a partir de la funcionalidad en SICRE para el municipio de Apía.

Tabla 8. Mutaciones de primera en SICRE para el municipio de Apía

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| MUTACIONES DE PRIMERA FUNCIONALIDAD SICRE PARA EL MUNICIPIO DE APÍA | | | | |
| CÓDIGO DEL MUNICIPIO | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO | DIRECCIÓN TERRITORIAL | MUTACIONES DE PRIMERA EN SICRE |
| 66045 | RISARALDA | APÍA | DT RISARALDA | 0 |

## 5.2 REPORTE DE MATRICES Y DERIVADOS

### 

Se muestra el número de folios libres de acuerdo al reporte de matrices y derivados generados presentes en los FMI teniendo en cuenta el estado del mismo en la SNR y el SNC y la naturaleza del FMI.

### 5.2.1 REPORTE DE MATRICES Y DERIVADOS DEL MUNICIPIO DE APÍA

Tabla 9. Reporte de matrices del municipio deApía

|  |  |
| --- | --- |
| REPORTE DE FOLIOS LIBRES MATRICES | REPORTE DE FOLIOS LIBRES DERIVADOS |
| 0 | 181 |

# 5.3 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES

Se indica el número de complementaciones y rectificaciones presentadas en los FMI de acuerdo a la información del interesado.

## 5.3.1 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES POR NOMBRE Y APELLIDO DEL INTERESADO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA.

Tabla 11. Complementaciones y Rectificaciones de nombres y apellidos del interesado para el municipio deApía

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES NOMBRES Y APELLIDOS DEL INTERESADO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA | | | | |
| TIPO DE CAMBIO | | | | |
| DATOS DEL INTERESADO | COMPLEMENTACIONES | | RECTIFICACIONES | |
| PRIMER NOMBRE | 0 | 0,00% | 20 | 16,66% |
| SEGUNDO NOMBRE | 8 | 80% | 9 | 7,5% |
| PRIMER APELLIDO | 0 | 0,00% | 54 | 45% |
| SEGUNDO APELLIDO | 2 | 20% | 37 | 30,83% |
| RAZÓN SOCIAL | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| TOTAL | 10 | | 120 | |

## 5.3.2 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES POR NÚMERO DE DOCUMENTO DEL INTERESADO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA.

Tabla 12. Complementaciones y Rectificaciones por número de documento para el municipio deApía

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES NUMERO DE DOCUMENTO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA | | |
| TIPO DE CAMBIO | | |
| NUMERO DE DOCUMENTO | COMPLEMENTACIONES O RECTIFICACIONES | |
| NUMERO DE DOCUMENTO | 11 | 100% |
| TOTAL | 11 | |

## 5.3.3 COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES POR TIPO DE DOCUMENTO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA.

Tabla 13. Complementaciones y Rectificaciones por tipo de documento para el municipio deApía

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| COMPLEMENTACIONES Y RECTIFICACIONES TIPO DE DOCUMENTO PARA EL MUNICIPIO DE APÍA | | |
| TIPO DE CAMBIO | | |
| TIPO DE DOCUMENTO | COMPLEMENTACIONES O RECTIFICACIONES | |
| TIPO DE DOCUMENTO | 0 | 0% |
| TOTAL | 0 | |

# ANALISIS DE DATOS DEL COMPONENTE FISICO DE LA BASE CATASTRAL

Se expondrán y analizarán inconsistencias de las variables físicas presentes en el municipio de Tenza, según información catastral.

## 7.1. VALIDACIONES DE CONSISTENCIA LÓGICA

Se indica el total de inconsistencias encontradas en las variables de construcción, destino económico y generales del municipio en la base de datos catastral alfanumérica.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ALERTAS DE VARIABLES FÍSICAS PARA EL MUNICIPIO DE APÍA** | | | | | |
| **TIPO DE VARIABLE** | **TIPO DE ALERTA** | **URBANO** | **RURAL** | **TOTAL** | **%** |
| CONSTRUCCION | CONSTRUCCIONES SIN PUNTAJE | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PUNTAJE CONSTRUCCIONES ANEXAS | 0 | 0 | 0 | 0% |
| CONDIFICACION USOS EN CONSTRUCCION EN PH | 67 | 0 | 67 | 1,10% |
| PH NO CONSTRUIDO | 4 | 0 | 4 | 0,07% |
| CONSTRUCCION SIN PREDIO ASOCIADO | 1 | 0 | 1 | 0,02% |
| TOTAL DE ALERTAS CONSTRUCCION | 72 | | | |
| DESTINO ECONÓMICO | PREDIOS SIN DESTINO ECONÓMICO | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PREDIOS CON DESTINO LOTE Y ÁREA CONSTRUIDA | 3 | 0 | 3 | 0,07% |
| PREDIOS CON DESTINO HABITACIONAL O COMERCIAL SIN AREA CONSTRUIDA | 67 | 10 | 77 | 1,72% |
| TOTAL ALERTAS DESTINO ECÓNOMICO | 80 | | | |
| GENERALES | MEJORAS SIN MATRIZ | 0 | 3 | 3 | 0,07% |
| MEJORAS SIN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN | 0 | 0 | 0 | 0% |
| MEJORAS CON AREA DE TERRENO | 0 | 0 | 0 | 0% |
| PREDIOS SIN ÁREA DE TERRENO | 0 | 0 | 0 | 0% |
| REGISTROS REPETIDOS | 0 | 0 | 0 | 0% |
| TOTAL DE ALERTAS GENERALES | 3 | | | |

Para ver a detalle cada uno de los predios que tuvieron alerta ver anexo xx matrices de marcas físicas.

A partir del resumen anterior, se observa que la mayoría de las alertas se concentran en predios habitacionales o comerciales sin área construida. Al identificar estos predios, se puede priorizar su análisis para determinar si la construcción no está registrada en la base alfanumérica o si, en la actualidad, no existe edificación, lo que requeriría una revisión del destino económico del predio. Asimismo, se identifican 67 predios con destino económico en propiedad horizontal (PH), lo que proporciona información relevante para tener en cuenta al momento de revisar en las construcciones.

En cuanto a las demás alertas, se observa que la base de datos alfanumérica ha generado un número reducido de registros con inconsistencias.

## 7.2. VALIDACIONES DE CONSISTENCIA TOPÓLOGICA

Se indica las inconsistencias encontradas en la base de datos geográfica catastral revisando las siguientes reglas topológicas.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TIPO DE INCONSISTENCIA** | **ELEMENTO EVALUADO** | **ELEMENTO DE CALIDAD** | **SUBELEMENTO DE CALIDAD** |
| Información de atributos no coincidente entre objetos.  (Contiene Excepciones) | - | CONSISTENCIA LÓGICA | CONSISTENCIA DE DOMINIO |
| "Must Not Have Gaps  HUECOS: entre elementos adyacentes del mismo objeto. Contiene excepciones." | SECTOR | CONSISTENCIA TOPOLÓGICA |
| MANZANAS / VEREDAS |
| TERRENOS |
| ZHF |
| ZHG |
| Must Not Overlap  TRASLAPES: Elementos sobrepuestos  del mismo objeto. Contiene Excepciones | PERIMETRO |
| SECTORES |
| MANZANAS / VEREDAS |
| TERRENOS |
| CONSTRUCCIONES |
| UNIDADES POR PISO |
| NOMENCLATURA DOMICILIARIA |
| ZHF |
| ZHG |
| Must Be Covered By Feature Class Of  Elementos no contenidos totalmente dentro del objeto que los genera.  Contiene excepciones. | SECTORES FUERA PERIMETRO |
| MZ / VD FUERA SECTOR |
| MZ / VD FUERA TERRENO |
| TERRENO FUERA MZ / VD |
| CONSTRUCCION FUERA TERRENO |
| UNIDAD FUERA CONSTRUCCION |
| "TERRENOS |
| NO CUBIERTOS POR ZHF" |
| "TERRENOS |
| NO CUBIERTOS POR ZHG" |
| Información mal calculada, repetida y/o vacía. | - | EXACTITUD TEMÁTICA | EXACTITUD DEL VALOR DADO A UN ATRIBUTO CUANTITATIVO |
| Totalidad nomenclaturas | - | TOTALIDAD | TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN-NOMENCLATURAS |

Para ver a detalle el total de errores por regla topológica ver anexo APÍA reporte automatizado de topología.

**7.3. VALIDACIONES DE BASE GEOGRÁFICA**

Se realiza el cruce de la base de datos alfanumérica con la base de datos geográfica para realizar las siguientes validaciones.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TIPO DE ALERTA** | **URBANO** | **RURAL** | **%** | **TOTAL** |
| OMISIÓN EN CONSTRUCCIONES | 181 | 3729 | 64,56% | 3911 |
| OMISIÓN EN TERRENO | 163 | 196 | 8,01% | 359 |
| PREDIO FUERA DEL PERÍMETRO URBANO | 39 | - | 0,67% | 39 |
| COMISIÓN EN TERRENO | 3 | 22 | 0,56% | 25 |
| DIFERENCIA DE ÁREAS>1% | 9 | 1466 | 32,9% | 1475 |

Para ver a detalle cada uno de los predios que tuvieron alerta ver anexo XX matrices de marcas físicas.

A partir del resumen anterior, se evidencia que la omisión de construcciones es la alerta más significativa en el municipio, especialmente en la zona rural, donde se registran 3,729 construcciones. Para abordar esta situación, se dará prioridad a la digitalización de estas estructuras mediante métodos indirectos.

Asimismo, a través de la fotointerpretación, se espera reducir las alertas por diferencias de área en la zona rural, donde actualmente se registran 1,466 casos, lo que representa el 32.9% del total de predios del municipio. Debido a esta proporción considerable, será fundamental prestar especial atención durante el levantamiento de información.

En contraste, en la zona urbana solo se reportan nueve alertas, lo que se debe a que la desactualización catastral es de apenas cuatro años. Sin embargo, en la zona rural no se ha realizado una actualización desde 2006, lo que ha generado un mayor número de predios con esta alerta.

Por otro lado, se observa que la cantidad de predios en omisión con un porcentaje inferior al 10% es un aspecto que se buscará subsanar en el proceso de actualización. y comisión en este municipio es mínima, con un porcentaje inferior al 1%.

|  |
| --- |
| **MUNICIPIO DE APÍA ALERTAS OMISION DE CONSTRUCCIONES PARA ZONA RURAL** |
|  |

|  |
| --- |
| **MUNICIPIO DE APÍA ALERTAS OMISIONES DE ZONAS URBANAS Y RURALES** |
|  |

|  |
| --- |
| **MUNICIPIO DE APÍA ALERTAS COMISIONES PARA ZONAS URBANAS Y RURALES** |
|  |

|  |
| --- |
| **MUNICIPIO DE APÍA ALERTAS DIFERENCIA DE ÁREAS PARA ZONA RURAL** |
|  |
| **MAPA DE MUNICIPIO DE APÍA ALERTAS DIFERENCIA DE ÁREAS PARA ZONAS URBANAS Y RURALES** |
|  |

# AHT CON VALOR POTENCIAL

Apartado proveniente de agrología

# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

* Una vez identificada la cantidad de FMI duplicados en la Base de Datos Catastral para el municipio se recomienda revisar el anexo análisis de marca donde se relacionan los FMI y el mapa con la finalidad de realizar el respectivo análisis jurídico y correlación espacial.
* Con base en la cantidad de folios libres se sugiere revisar el reporte anexo de matrices y derivados (M1\_deriv - M1\_matriz) obtenido de la herramienta SICRE para así validar el tipo de mutación o trámite catastral a efectuar en base de datos catastral.
* El municipio cuenta con un porcentaje de informalidad vigente del **35,62%** en la Base de Datos Catastral, en esta cifra se tienen en cuenta los predios con presunción de baldíos y posesión, en razón a lo anterior, se recomienda efectuar la identificación de los sectores según la información contenida en el anexo análisis de marca y su respectiva correlación espacial.
* Se sugiere revisar el número de FMI que se encuentran en estado cerrado en la SNR dato que corresponde al indicado en el tablero de interrelación (anexo) generado por SICRE, estos FMI se encuentran activos en la Base de Datos Catastral, este dato permite identificar el tipo de trámite o mutación catastral a efectuar.
* Con base en la información general disponibles en la Base de Datos Catastral, se concluye que el municipio fue actualizado por última vez para las vigencias 2021 y 2006 en el suelo urbano y rural respectivamente.
* Se aconsejan revisar las alertas con respecto a las variables de interrelación catastro-registro disponibles en la Tabla 4 y expuestas en el anexo análisis de marca, con el propósito de subsanar las inconsistencias encontradas en la Base de Datos Catastral.
* Se evidencian diferencias significativas entre la base alfanumérica y la base geográfica, tanto en la zona urbana como en la rural. Estas discrepancias resaltan la necesidad de depurar y actualizar la información catastral para garantizar mayor precisión en la representación del territorio.
* La presencia de informalidades y omisión de construcciones, especialmente en la zona rural, indica la urgencia de realizar una actualización catastral. La recodificación de mejoras y la fotointerpretación de predios permitirán reducir las alertas por inconsistencias y mejorar la calidad de la base de datos.
* La mayoría de las alertas se concentran en predios sin área construida o con omisión de construcciones. Esto requiere un análisis detallado para identificar construcciones no registradas o definir correctamente el destino económico de los predios. En la zona urbana, la baja cantidad de alertas sugiere que la información es más reciente, mientras que en la zona rural, la falta de actualización desde 2006 ha generado un mayor número de inconsistencias.