

¿COMO SE PUEDE IDENTIFICAR UN LOTE DE TERRENO O ALGÚN TIPO DE PREDIO CUANDO LA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE SOLO APARECE URBANO, RURAL O UN NOMBRE COMO “LOTE HELENA”, COMO REALIZAR EL PROCESO DE CONVERSIÓN DE LA CABIDA Y LINDEROS CUANDO APARECE EN SU DESCRIPCIÓN EN VARAS CUADRADAS O FANEGADAS?

Los bienes inmuebles en Colombia se identifican jurídicamente por un folio de matrícula inmobiliaria otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo registral que le corresponda al municipio en donde se encuentre ubicado; y físicamente se identifican con el código o cédula catastral asignado por el gestor catastral competente.

Así las cosas, dentro del folio de matrícula inmobiliaria que identifique determinado bien inmueble, se consignan unos datos denominados "variables catastrales", dentro de los cuales encontramos la nomenclatura, dato que deberá ser suministrado por el catastro, o la oficina de planeación municipal, según corresponda, a través del respectivo acto que certifique su inclusión o su actualización. No obstante, y atendiendo a su pregunta, los principales datos identificadores de un predio son el folio de matrícula inmobiliaria, y la cédula catastral, y se podrá de igual manera realizar su búsqueda en los sistemas de información, con datos tales como, dirección, nombre y cédula del último propietario, entre otros.

En cuanto a la actualización del área y linderos que se encuentran con medidas costumbristas, es preciso manifestar que el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, establece los procedimientos catastrales con efectos registrales, entre ellos el de "actualización de linderos", cuyo objetivo precisamente es, describir técnicamente los linderos de los predios, lo cual puede llevar a la precisión del área. Así las cosas, lo invitamos a consultar la norma en mención, con el objetivo de conocer los requisitos y procedencia del procedimiento antes enunciado, para una mejor claridad al respecto.