

ANEXO 3 – ANÁLISIS JURÍDICO CATASTRAL¹

En este formato se realizarán los análisis catastral y jurídico del predio focalizado, con el objetivo de lograr: la identificación física y catastral del predio; practicar y acopiar pruebas relevantes, que sean útiles, eficaces y pertinentes para el proceso; definir la naturaleza jurídica del bien inmueble, así como la entidad o dependencia donde se radicará la solicitud de formalización o titulación, y finalmente construir el expediente.

1. IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y CATASTRAL DEL PREDIO					
DEPARTAMENTO		MUNICIPIO		CORREGIMIENTO O INSPECCIÓN	
VEREDA		NOMBRE PREDIO		DESTINACIÓN ²	
1.1. PLANO DEL PREDIO					
1.2. ÁREA DEL PREDIO (Resultante del levantamiento topográfico)					
1.3. CUADRO DE COLINDANCIAS					
UBICACIÓN	COLINDANCIA			PROPIETARIO	
Norte					
Sur					
Oriente					
Occidente					
Otro					
1.4. CUADRO DE COORDENADAS					
Se registran las coordenadas del predio obtenidas de la georreferenciación. Identificar el sistema de referencia, y la proyección cartográfica, que se usó para el dibujo del plano y el cálculo de áreas.					
PUNTO	NORTE	ESTE		DESCRIPCIÓN	
1.5. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL					
NUMERO PREDIAL		ÁREA CATASTRO			

¹ Para su diligenciamiento se recomienda tener en cuenta la información registrada en los anexos 1 y 2 de esta hoja de ruta.

² Identifique la actividad que se realiza en el predio o la que se proyecta realizar. Ejemplo educación, prestación de servicios asociados a salud, actividades de reunión y asociación de la comunidad, etc.

PROPIETARIO ³			
1.6. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL			
Nº FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA		FECHA APERTURA	
NOMBRE DEL PREDIO		ESTADO FMI	
ÁREA DEL PREDIO EN FMI		ABIERTO	CERRADO
FOLIO MATRIZ	SI NO	TIPO DE PREDIO	
FOLIOS SEGREGADOS		URBANO	RURAL
MEDIDAS CAUTELARES ⁴ GRAVÁMENES Y LIMITACIONES			
1.6.1. DEFINICIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA			
<i>En este acápite, es necesario que se identifique si el predio es de naturaleza baldía o privada. Para ello se recomienda analizar FMI con los documentos o instrumentos que soportan cada una de las anotaciones teniendo en cuenta los negocios jurídicos registrados. También es importante definir, de acuerdo al POT, PBOT o EOT, si es rural o urbano, a fin de establecer quién tiene competencia para formalizar o titular.</i>			

A continuación, se registra la existencia de restricciones y condicionantes que se traslapan con el polígono del predio, resultante del levantamiento topográfico; se deben realizar las consultas de manera oficiosa, con el fin de contar con la información actualizada y certificada por la entidad competente.

2. RESTRICCIONES Y CONDICIONANTES LEGALES PARA LA FORMALIZACIÓN				
TIPO	EXISTENCIA		ENTIDAD DE CONSULTA	OBSERVACIÓN
	SI	NO		
COMUNIDADES ÉTNICAS				
Resguardos indígenas, solicitudes de constitución, ampliación y saneamiento, territorios ancestrales, reservas indígenas, resguardos coloniales			Agencia Nacional de Tierras	
Territorios Colectivos de Comunidades Negras				
SINA				
Parques Nacionales Naturales			Parques Nacionales Naturales - RUNAP – CAR - MADS	
Reservas Forestales Protectoras nacionales y regionales				
Parques Naturales Regionales				
Distritos de Manejo Integrado Nacionales y regionales				
Áreas de recreación				
Distritos de conservación de suelos				

³ Identifique quien registra como propietario en catastro. Es necesario advertir que, en Colombia, la propiedad de un inmueble se prueba con la inscripción del titular en el Folio de Matricula Inmobiliaria

⁴ Tener en cuenta si en lagunas de las anotaciones del FMI se registra alguna, de ser así se recomienda indagar por el estado de esta, ejemplo: folio tiene hipotecas, embargos, medidas derivadas del proceso de restitución entre otras.

Reservas Naturales de la Sociedad Civil				
Páramos				
Humedales				
Cuerpos de agua, cauces y drenajes			Cartografía Básica – IGAC	
Zonas de Reserva Forestal de ley 2da de 1959			Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible - CAR	
AMENAZAS Y RIESGOS (LOCALES)				
Riesgo de inundación, avalancha, remoción en masa, entre otros			Consultar en el POT, EOT o PBOT del municipio y la Secretaría de Planeación	
MINERÍA				
Títulos vigentes			Agencia Nacional de Minería	
Solicitudes				
Zonas Mineras Especiales (Indígenas, Comunidades Negras)				
HIDROCARBUROS				
Bloques en exploración, explotación y producción			Agencia Nacional de Hidrocarburos	
Pozos				
INFRAESTRUCTURA				
Transporte (proyectos viales en ejecución, faja de retiro obligatoria)			Ministerio de Transporte Ministerio de Minas y Energía	
Energía (proyectos de generación y transporte de energía eléctrica)				
RESTITUCIÓN DE TIERRAS				
Existencia de solicitudes de ingreso al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas (individual y/o colectiva), RUPTA, Medidas Cautelares			Unidad de Restitución de Tierras	
MAP – MUSE				
Consulta de eventos e incidentes			Oficina del Alto Comisionado para la Paz - Descontamina Colombia	
3. ANÁLISIS JURÍDICO				
Identifique la naturaleza jurídica del predio: Baldío, fiscal patrimonial propiamente dicho, dominio ajeno, otro. Identifique el uso y destinación, (actividad servicio público, comunitario), el tiempo que lleva ejerciéndose la actividad; y se realiza el análisis de las consultas elevadas para definir si es factible la radicación de la solicitud por la existencia de alguna restricción, y/o las medidas que se deban adoptar en caso de condicionantes				



NATURALEZA JURÍDICA: (MAQUE CON UNA X)	BALDÍO		DOMINIO AJENO	FISCAL PATRIMONIAL	
USO Y DESTINACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL SERVICIO PÚBLICO			TIEMPO		
3.1. REVISIÓN DE RESTRICCIONES Y CONDICIONANTES					
3.2. TEORÍA DEL CASO					
Se precisa la naturaleza jurídica del bien inmueble, así como la entidad o dependencia donde se radicará la solicitud de formalización o titulación y construir el expediente. Se confirma o desvirtúa la teoría del caso definido en la metodología colaborativa .					

Para diligenciar este anexo, se recomienda tener en cuenta:

- Previamente se deben realizar las consultas de información a las entidades correspondientes, para diligenciar el apartado 2 de restricciones y condicionantes legales para la formalización, teniendo como insumo, el polígono resultante del levantamiento topográfico.
- Para la definición de la naturaleza jurídica si hay un FMI relacionado con el predio, se presume la existencia de propiedad privada, no obstante, se debe advertir que no se configure una falsa tradición (venta de cosa, transferencia de un derecho incompleto o sin antecedente propio)
- Es importante consultar las especificaciones de ANT e IGAC vigentes para el momento de la georreferenciación.