



DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA

CONTRATO
287 De 2013

ENTREGABLE
Nº4

La base de datos organizada con los documentos que contenga las fichas prediales de todos los predios objeto del estudio de la región, con todas las variables catastrales y de la propiedad.

6 de Junio de 2014



CONTROL DE CALIDAD

Control de Versiones

Versión	Fecha	Cambios realizados
01	24/05/2014	Documento inicial
02	02/06/2014	Ajustes con base en observaciones del director del proyecto

Elaboración, revisión y aprobación

Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Nombre: Aurelio García	Nombre: David Martínez	Nombre: José Luís Valencia Rojas
Cargo: Gerente de Operaciones	Cargo: Control del calidad	Cargo: Director del Proyecto
Fecha: 12/05/2014	Fecha: 29/05/2014	Fecha: 05/06/2014



Tabla de contenido

1	Introducción	8
2	Consideraciones generales	10
3	Descripción general del entregable	12
3.1	Proceso de obtención del entregable	13
4	Descripción detallada del entregable	18
5	Resultados de tenencia para la región de la Mojana	22
5.1	Análisis de tenencia Inicial	22
5.2	Análisis de tenencia de las encuestas	24
5.3	Resultado de tenencia	25
5.4	Conclusiones	28
6	Soporte detallado de los resultados de tenencia para la región de la Mojana	30
6.1	Achí (Bolívar)	35
6.1.1	Análisis de tenencia Inicial	35
6.1.2	Análisis de tenencia de las encuestas	35
6.1.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	36
6.1.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	36
6.2	Ayapel (Córdoba)	46
6.2.1	Análisis de tenencia Inicial	46
6.2.2	Análisis de tenencia de las encuestas	46
6.2.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	47
6.2.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	47
6.3	Caimito (Sucre)	58
6.3.1	Tenencia Inicial	58
6.3.2	Tenencia Encuestas	59
6.3.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	59



6.3.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	59
6.4	Guaranda (Sucre)	71
6.4.1	Análisis de tenencia Inicial	71
6.4.2	Análisis de tenencia de las encuestas	71
6.4.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	72
6.4.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	72
6.5	Magangué (Bolívar)	82
6.5.1	Análisis de tenencia Inicial	82
6.5.2	Análisis de tenencia de las encuestas	82
6.5.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	83
6.5.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	83
6.6	Majagual (Sucre)	95
6.6.1	Análisis de tenencia Inicial	95
6.6.2	Análisis de tenencia de las encuestas	95
6.6.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	95
6.6.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	96
6.7	Nechí (Antioquia)	107
6.7.1	Análisis de tenencia Inicial	107
6.7.2	Análisis de tenencia de las encuestas	107
6.7.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	108
6.7.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	108
6.8	San Benito Abad (Sucre)	120
6.8.1	Análisis de tenencia Inicial	120
6.8.2	Análisis de tenencia de las encuestas	120
6.8.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	121
6.8.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	121
6.9	San Jacinto del Cauca (Bolívar)	132
6.9.1	Análisis de tenencia Inicial	132
6.9.2	Análisis de tenencia de las encuestas	132
6.9.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	133
6.9.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	133
6.10	San Marcos (Sucre)	141
6.10.1	Análisis de tenencia Inicial	141
6.10.2	Análisis de tenencia de las encuestas	141
6.10.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	142
6.10.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	142
6.11	Sucre (Sucre)	153



6.11.1	Análisis de tenencia Inicial	153
6.11.2	Análisis de tenencia de las encuestas	154
6.11.3	Diagnóstico técnico jurídico inicial	154
6.11.4	Diagnóstico técnico jurídico detallado	154
6.12	Diagnóstico técnico jurídico consolidado de la Región de la Mojana	166
7	Actividades de soporte	179
7.1	Definición de formato de encuesta predial	179
7.2	Definición del plan de divulgación	190
7.2.1	Objetivo	190
7.2.2	Metodología	191
7.2.3	Ejecución	193
7.3	Caracterización y selección predial	209
7.3.1	Premisas	209
7.3.2	Definición del proceso y parámetros de selección de predios	211
7.3.3	Definición de criterios para la selección de los predios objeto de visita	223
7.3.4	Selección de universo de predios objeto de visita de campo	224
7.3.5	Resultados finales por municipio	226
7.4	Capacitación a personal de campo	229
8	Levantamiento de encuestas prediales	230
8.1	Achí (Bolívar)	236
8.1.1	Selección de predios	236
8.1.2	Planos para desplazamiento	243
8.1.3	Trabajo de campo	245
8.1.4	Cargue de información de encuestas	246
8.1.5	Análisis de resultados	248
8.2	Ayapel (Córdoba)	251
8.2.1	Selección de predios	251
8.2.2	Planos para desplazamiento	257
8.2.3	Trabajo de campo	258
8.2.4	Cargue de información de encuestas	259
8.2.5	Análisis de resultados	262



8.3	Caimito (Sucre)	265
8.3.1	Selección de predios	265
8.3.2	Planos para desplazamiento	271
8.3.3	Trabajo de campo	273
8.3.4	Cargue de información de encuestas	273
8.3.5	Análisis de resultados	276
8.4	Guaranda (Sucre)	279
8.4.1	Selección de predios	279
8.4.2	Planos para desplazamiento	285
8.4.3	Trabajo de campo	287
8.4.4	Cargue de información de encuestas	287
8.4.5	Análisis de resultados	290
8.5	Magangué	292
8.5.1	Selección de predios	292
8.5.2	Planos para desplazamiento	299
8.5.3	Trabajo de campo	300
8.5.4	Cargue de información de encuestas	301
8.5.5	Análisis de resultados	303
8.6	Majagual (Sucre)	306
8.6.1	Selección de predios	306
8.6.2	Planos para desplazamiento	312
8.6.3	Trabajo de campo	314
8.6.4	Cargue de información de encuestas	315
8.6.5	Análisis de resultados	317
8.7	Nechí (Antioquia)	320
8.7.1	Selección de predios	320
8.7.2	Planos para desplazamiento	324
8.7.3	Trabajo de campo	325
8.7.4	Cargue de información de encuestas	326
8.7.5	Análisis de resultados	327
8.8	San Benito Abad (Sucre)	330
8.8.1	Selección de predios	330
8.8.2	Planos para desplazamiento	337
8.8.3	Trabajo de campo	338
8.8.4	Cargue de información de encuestas	339
8.8.5	Análisis de resultados	341
8.9	San Jacinto Del Cauca (Bolívar)	344



8.9.1	Selección de predios	344
8.9.2	Planos para desplazamiento	350
8.9.3	Trabajo de campo	352
8.9.4	Cargue de información de encuestas	352
8.9.5	Análisis de resultados	354
8.10	San Marcos (Sucre)	357
8.10.1	Selección de predios	357
8.10.2	Planos para desplazamiento	364
8.10.3	Trabajo de campo	366
8.10.4	Cargue de información de encuestas	366
8.10.5	Análisis de resultados	369
8.11	Sucre (Sucre)	372
8.11.1	Selección de predios	372
8.11.2	Planos para desplazamiento	379
8.11.3	Trabajo de campo	381
8.11.4	Cargue de información de encuestas	382
8.11.5	Análisis de resultados	384
8.12	Resultados consolidados de encuestas en la Mojana	388
9	Conclusiones y recomendaciones	395
9.1	Conclusiones	395
9.2	Recomendaciones	396
10	Anexos	398
10.1	Anexo 1 – Glosario de términos	398



1 Introducción

En el desarrollo del contrato 287de 2013, suscrito entre el FONDO ADAPTACION y EVOLUTION SC SAS, cuyo objeto es "realizar el diagnóstico predial y de tenencia la tierra, así como la actualización de valores comerciales de los predios con las zonas geoeconómicas, para los once (11) municipios ubicados en el núcleo de La Mojana", la supervisión del contrato aprobó los tres primeros productos del proyecto, los cuales corresponden a la Metodología y el Plan de Trabajo (**Entregable 1**), la base datos geográfica de información predial inicial (**Entregable 2**) y el Análisis y diagnóstico de la información predial inicial (**Entregable 3**).

Estamos presentando el **Entregable 4** del proyecto conformado por "*La base de datos organizada con los documentos que contenga las fichas prediales de todos los predios objeto del estudio de la región, con todas las variables catastrales y de la propiedad*" para la región de la Mojana.

El presente documento contiene la descripción de las actividades que se realizaron para generar la base de datos geográfica (Geodatabase:) de los predios de la región de la Mojana con las características catastrales y de propiedad.

Con el fin de facilitar la lectura del presente documento, este se ha estructurado en niveles de detalle que van desde un alto nivel (nivel general) pasando por un nivel intermedio y llegando hasta un gran nivel de detalle. Esto para permitir que un lector pueda seleccionar el nivel de detalle con el que quiere conocer las actividades realizadas.

El primer nivel (nivel general) lo conforman los capítulos 2 y 3, los cuales presentan unas consideraciones generales que se tuvieron en cuenta para la generación de la base de datos (capítulo 2) y una descripción general del entregable (capítulo 3), de modo que con la lectura de estos capítulos iniciales el lector podrá tener una visión resumida del proceso realizado para la generación de la base de datos de la Mojana de acuerdo a lo especificado en el entregable contractual.

El segundo nivel se presenta en el capítulo 4, el cual contiene una descripción detallada de la base de datos entregada y permite una visión técnica del contenido del entregable (Geodatabase).



No obstante la lectura de este nivel de detalle requiere de conocimientos básicos de los conceptos de ArcGIS, se presenta en un lenguaje sencillo que facilita su entendimiento sin exigir conocimiento especializado.

Un tercer nivel se presenta del capítulo 5 en adelante, en los cuales se podrá encontrar información completa y detallada de los resultados del análisis de la información de la base de datos entregada y que soporta las conclusiones y recomendaciones que EVOLUTION presenta para el tema de tenencia de cada municipio y de la región

Finalmente en el capítulo 10 se presentan las conclusiones y recomendaciones resultantes de la ejecución de las actividades de la fase "Elaboración de encuestas prediales" indicada en la metodología del proyecto y el cronograma aprobado por el FONDO.



2 Consideraciones generales

- EL **Entregable 4** consiste en una base de datos con la información contractual definida. Esta base de datos es un archivo en formato Geodatabase de ESRI (GDB), el cual contiene la información geográfica y alfanumérica resultante de las labores realizadas. Este archivo (GDB) es entregado en un DVD independiente y puede ser visualizado haciendo uso del producto ArcCatalog del conjunto de productos de ArcGis.
- Todos los resultados (cantidades y porcentajes) presentados en forma de tabla y diagramas fueron obtenidos a partir del procesamiento de la información obtenida de las siguientes fuentes (suministradas por el FONDO).
 - Catastro (Registros 1 y 2)
 - Notariado y Registro (archivos de titularidad)
 - Catastro (Geografía predial)
- Se hizo un trabajo de depuración de información para lograr mejores cruces y por lo tanto mejores resultados. Esto se logró con la realización de labores de oficina apoyadas en programas de cómputo que permitieron mejorar el porcentaje de cruce de información entre entidades y por lo tanto un mejor uso de esta para el diagnóstico final de tenencia.
- El procesamiento de la información fuente fue complementado con la información primaria recolectada por medio de encuestas prediales a un universo de predios seleccionados.
- La validez y veracidad de los resultados depende de la validez y grado de actualización de los datos fuente recibidos, ya que la información recolectada en las encuestas prediales fue utilizada como validador de la información existente y como complemento a la información predial. Lo cual influye de manera directa en los resultados de los diagnósticos técnicos jurídicos y el análisis de la tenencia.



- Los resultados presentados en este documento se calcularon para un universo de predios considerados como propietarios (predios con información catastral, jurídica y física), ya que se basan en el cruce de información de predios con matrícula y la información de Notariado y Registro. De la información de Catastro y Registro no se pueden inferir cantidades ni porcentajes de poseedores u ocupantes.
- El nivel de detalle generado para el análisis jurídico y la cantidad de folios analizados (25.881) fue de importancia para la determinación de probables problemas que puede encontrar el FONDO al momento de futuras negociaciones.
- Con los resultados obtenidos del análisis de tenencia de la zona, incluido en este documento soporte del Entregable 4, se resuelve uno de los puntos importantes del objeto, cual es el diagnóstico predial y de tenencia de la tierra.
- Durante la ejecución de las actividades el presente entregable y durante todos los anteriores se ha evidenciado la utilidad de contar con la información fuente, sus análisis y los resultados de las encuestas en un sistema de información geográfica (SEYNEKUN) que ha permitido una visualización ágil e intuitiva de toda la información manejada y generada. La herramienta dispuesta ha permitido integrar y acercar a los diferentes usuarios de información del proyecto la Mojana.



3 Descripción general del entregable

La metodología aprobada por el FONDO contempla la ejecución del proyecto en nueve (9) fases, una de las cuales es la Fase 5 "**Fase de elaboración de Encuestas prediales**", la cual finaliza con la generación de la *"La base de datos organizada con los documentos que contenga las fichas prediales de todos los predios objeto del estudio de la región, con todas las variables catastrales y de la propiedad"* para la región de la Mojana, la cual constituye el presente entregable (**Entregable 4**).

Para la creación y poblamiento de la base de datos se realizaron las siguientes actividades:

- Análisis y diagnóstico de la información alfanumérica correspondiente a los archivos de Catastro (Registros 1 y 2) y su cruce con la información de Notariado y Registro.
- Realización de encuestas prediales (2.751) a un universo de predios seleccionados para determinar la cercanía de sus resultados con los equivalentes obtenidos del cruce de información alfanuméricas catastral y registral.
- Procesamiento, consolidación, análisis y cargue del resultado de las encuestas aplicadas en los diferentes municipios, a los predios seleccionados para tal fin.
- Análisis técnico jurídico de las anotaciones prediales encontradas en el archivo de Notariado y registro, para aquellos predios definidos cuya tenencia se definió como propietario (25.881)

El **Entregable 4** contiene la información que permite generar las fichas prediales de cada uno de los predios ubicados dentro de la zona objeto del estudio en la región de La Mojana

El modelo de datos que almacena la información generada como entregable fue definido desde los resultados del **Entregable 2** y ha sido complementado por los resultados subsiguientes, hasta llegar al modelo y base de datos final que se entrega hoy y que contempla el almacenamiento de toda la información resultante de la Fase 5 mencionada.

La estructura de datos fue definida para permitir el almacenamiento de la información base y los resultados de los análisis generados, de modo que no solo



se entrega una base de datos con información cruda sino con información resultante de transformaciones y cálculos, la cual permite la generación de mapas finales que presenten una visualización sencilla de los fenómenos que se quieren resaltar en la región y en cada municipio.

3.1 Proceso de obtención del entregable

Para llegar a la generación de **Entregable 4** (base de datos poblada), se siguieron las actividades definidas en el cronograma del proyecto, en la fase denominada **"Fase de elaboración de Encuestas prediales"**. Las actividades principales ejecutadas fueron las siguientes:

Diseño de encuesta predial

Se diseñó y definió de un formato para ser diligenciado en campo por los encuestadores prediales. Este formato se definió tanto en medio análogo como digital y en él se consideraron las variables necesarias para obtener la información que permitiera verificar y/o validar el diagnóstico de tenencia de la región, así como aquella que complementara el conocimiento de las condiciones generales de los predios encuestados.

La ficha predial diseñada fue presentada y puesta a consideración del FONDO para su conocimiento y aval correspondiente y fue aprobada por la supervisión del contrato.

Definición de plan de divulgación

Antes de proceder a realizar las encuestas prediales se requería que la comunidad estuviera enterada del objetivo de las encuestas, el contenido de las mismas y sobre todo del alcance de los trabajos a realizar por parte de EVOLUTION, en su calidad de contratista del FONDO, tratando de evitar igualmente la generación de falsas expectativas dentro de la comunidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, se diseñó un plan de divulgación siguiendo los lineamientos del FONDO, el cual también fue presentado y puesto a su consideración, para el aval correspondiente.

Ejecución de plan de divulgación



Una vez validado y aprobado por el FONDO el plan de divulgación, se procedió a su implementación, para lo cual se programó y realizó el desplazamiento de personal de EVOLUTION a cada uno de los 11 municipios del proyecto, lo cual se coordinó igualmente con las personas encargadas por parte del FONDO para este tipo de actividades (Gina Cervetto) y se contó igualmente con el apoyo de la Fundación Diocesana para La Mojana.

Las jornadas de socialización en cada municipio fueron realizadas por profesionales del área social de EVOLUTION, conocedoras del proyecto, quienes se encargaron de dar a conocer el alcance y objetivo de los trabajos de campo, respondiendo las dudas e inquietudes de los participantes, así como haciendo las aclaraciones que fueron necesarias y pertinentes.

Como soporte del desarrollo del plan se diligenciaron registros de asistencia y se tomaron fotografías para evidenciar la asistencia y participación de la comunidad en las mismas. Este material se incorpora como parte de la información complementaria del presente entregable.

Caracterización de predios

Dada la cantidad de predios que conforman la región objeto de estudio, más de cien mil, y la consecuente imposibilidad técnica y económica de realizar encuestas a la totalidad de los mismos, se realizó un proceso de caracterización de los predios de la región, con el fin de determinar unos parámetros que permitieran extraer un universo representativo de estos, que permitiera contar con los elementos de análisis necesarios y poder identificar unas conclusiones sustentadas que apoyaran el diagnóstico de tenencia que resultara de esta actividad.

Definición de parámetros de selección de predios

Una vez realizada la caracterización de los predios, se definieron parámetros para la selección aquellos que serían objeto de encuesta, basados en condiciones físicas, jurídicas y logísticas en la región. Los parámetros de selección considerados fueron socializados con el FONDO para su conocimiento y validación en la reunión de seguimiento mensual del contrato, realizada el día 9 de abril de 2014.



Los parámetros establecidos fueron convertidos en 2 filtros o condiciones, uno de exclusión y otro de selección.

- Filtro de exclusión: Condiciones para seleccionar los predios que presentaban una condición dada y marcarlos dentro de la base de datos.
- Filtro de selección: Condiciones para establecer el nuevo universo de predios, susceptibles de selección, luego de aplicar los criterios de exclusión.

Se aplicaron los filtros a cada municipio, determinando aquellos que podrían presentar algún tipo de inconveniente en caso de ser seleccionados para visita de campo. Las dificultades que se tuvieron en cuenta fueron las que correspondían a las siguientes condiciones:

- No tener construcciones, según el dato de área construida de la base de datos de catastro.
- Presentaba condiciones de inundabilidad continua o permanente, de acuerdo con el cruce realizado entre las capas de información de predios de catastro y el mapa nacional de inundaciones suministrado.
- Dificultad de acceso, de acuerdo con los mapas de la malla vial disponible.
- Conflictos por traslape en la capa de predios, con predios del mismo municipio o de aquellas que se encuentran en los límites con los municipios vecinos.

Selección de predios

Luego de seleccionar, marcar y extraer los predios que debían ser excluidos, de acuerdo con cada uno de los criterios mencionados, se generó un nuevo universo de predios que podían ser objeto de encuesta.

Sobre el nuevo universo de predios se aplicaron los criterios de selección para identificar aquellos que cumplieran dichas condiciones, teniendo en cuenta igualmente la cobertura y distribución geográfica homogénea, que permitiera contar con predios dispersos en los diferentes municipios y en la región en su conjunto, para así obtener resultados estadísticamente confiables.

El resultado final fue de un total de 2.751 predios a visitar.

Levantamiento de encuestas prediales



Con la relación y los planos de ubicación de los predios a visitar se programaron los desplazamientos de los equipos de encuestadores, quienes recorrieron la región de acuerdo el número de predios a visitar y su distribución en cada municipio.

Cargue de información de encuestas prediales

El resultado de las encuestas prediales fue cargado al sistema de información de EVOLUTION (SEYNEKUN), en donde quedó disponible para ser consultado por el personal que sea designado por el FONDO y que posea las credenciales de acceso y permisos correspondientes.

Diagnostico técnico jurídico

Como complemento a las labores de campo se realizó un proceso de estudio jurídico en oficina, con base en la información digital disponible, suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro a través del FONDO, el cual se aplicó a los folios de matrícula inmobiliaria que tenían correspondencia con la información predial de catastro, los cuales se identificaron como resultado del cruce de los registros 1 y 2 de Catastro con el archivo de Notariado y Registro y que igualmente contarán con representación espacial.

El cruce anterior generó 25,881 folios, sobre los cuales el equipo de abogados de EVOLUTION, generó el estudio técnico jurídico que permitirá al FONDO contar con información detallada de las condiciones o situaciones que puede encontrar en cada uno de los predios al momento de adelantar la gestión predial detallada, así como en caso de considerarse futuras negociaciones.

Base de datos organizada

Finalmente se cuenta con la información resultante de las encuestas y con el resultado del diagnóstico técnico jurídico. Esta información está cargada en la base de datos entregada y es la base para todos los resultados presentados y para los mapas que pueden generarse desde un SIG y que facilitará la visualización por parte del FONDO o cualquier interesado que el FONDO designe.

EVOLUTION pone a disposición del FONDO de un sistema geográfico propio (SEYNEKUN) el cual permite la consulta de toda la información de la base de



datos entregada, por medio de una interfaz sencilla, intuitiva y soportada en un ambiente geográfico que facilitará su visualización.



4 Descripción detallada del entregable

Se ha conformado una base de datos bajo el concepto de Geodatabase de ArcGIS, la cual no es más que una colección de datos geográficos de varios tipos, contenida en una carpeta de sistema de archivos común más una base de datos alfanumérica (Microsoft Access) con información relacionada a cada predio de la región.

Una Geodatabase es la estructura de datos nativa de ArcGIS y es el formato de datos principal que se utiliza para la edición y administración de estos.

Una Geodatabase cuenta con un modelo de información integral para representar y administrar información geográfica. Este modelo de información integral se implementa como una serie de tablas que almacenan entidades de diferente tipo, que para el caso del presente entregable la conforman los predios de la región.

La base de datos (Geodatabase) almacena los documentos que contienen la información de las fichas prediales de todos los predios objeto del estudio (encuestas) de la región con todas las variables catastrales y de la propiedad.

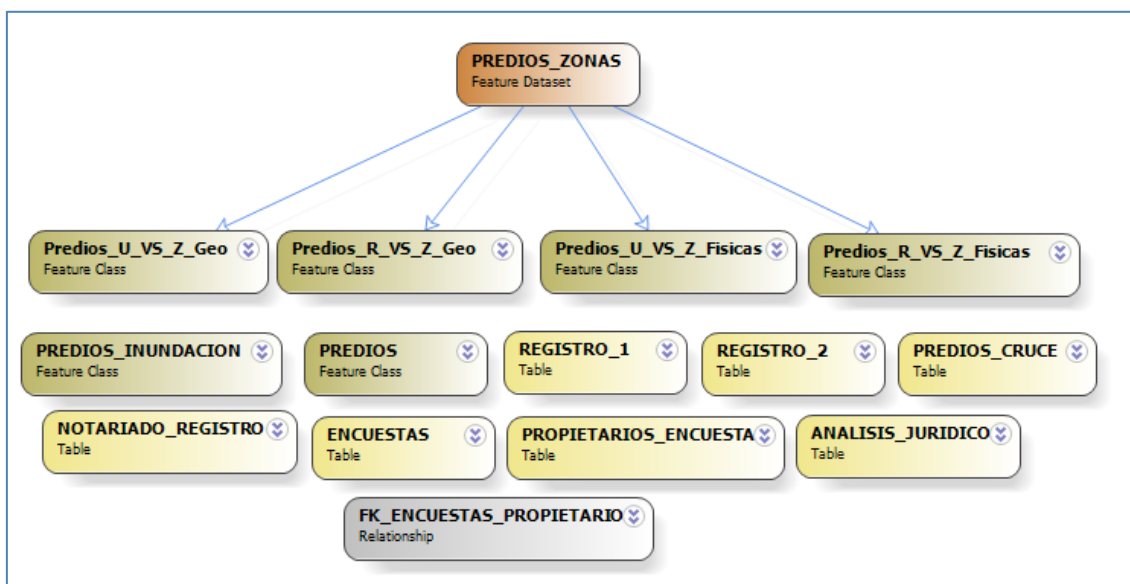
La Geodatabase entregada se implementó utilizando la misma arquitectura de aplicación de varios niveles que se encuentra en otras aplicaciones DBMS (manejadores de bases de datos) avanzadas; no hay nada exótico o inusual en su implementación. La arquitectura de varios niveles de la Geodatabase se conoce a veces como modelo relacional de objetos. Los objetos de la Geodatabase se almacenan como filas en tablas DBMS y el comportamiento se proporciona a través de la lógica de aplicación de la Geodatabase. La separación de la lógica de la aplicación del almacenamiento es lo que permite admitir diversos DBMS y formatos de datos distintos.

En el centro de la Geodatabase se encuentra un esquema de base de datos relacional estándar (una serie de tablas de base de datos, tipos de columna, índices y otros objetos estándar de base de datos). El esquema se almacena en una colección de tablas en un DBMS que define la integridad y comportamiento de la información geográfica. Estas tablas se almacenan como archivos en disco o dentro del contenido de un DBMS, que para el caso actual es Microsoft SQL Server.



Un esquema de la Geodatabase (**Entregable 4**) se presenta en el siguiente diagrama, en donde se visualizan los componentes de la misma en forma de tablas que almacenan diferentes temas o tipo de información.

El almacenamiento interno de toda la información que soporta la Geodatabase es mucho más complejo que el esquema presentado. Este esquema sencillo es de utilidad para conocer las diferentes entidades que la conforman y su relación con el **Entregable 4** y del proyecto.



Entidades Feature Class

La Geodatabase entregada está conformada por entidades llamadas Feature Class, las cuales no son más que las capas de información geográfica, las cuales se agrupan en entidades superiores llamadas Dataset.

La Geodatabase entregada posee un Dataset llamado PREDIOS_ZONAS. Este Dataset está compuesto por entidades geográficas (capas), las cuales almacenan los resultados de cruces espaciales requeridos por el proyecto.

Las entidades geográficas que componen el Dataset mencionado son las siguientes:

- Predios_R_VS_Z_Fisicas: Capa geográfica resultante del cruce de los predios rurales vs las zonas físicas
- Predios_R_VS_Z_Geo: Capa geográfica resultante del cruce de los predios rurales vs las zonas geo económicas



- Predios_U_VS_Z_Fisicas: Capa geográfica resultante del cruce de los predios urbanos vs las zonas físicas
- Predios_U_VS_Z_Geo: Capa geográfica resultante del cruce de los predios urbanos vs las zonas geo económicas
- PREDIOS: Capa geográfica de los predios, donde se incluye información de los cruces geográficos realizados para la selección de predios usados para encuestas (inundación, acceso, traslapes, etc.)
- PREDIOS_INUNDACION: Capa geográfica resultante del cruce entre la capa de predios vs la capa de inundación.

Entidades Table

En la Geodatabase entregada (ver esquema) se encuentran tablas alfanuméricas que almacena la información textual recibida de parte del FONDO y toda la calculada o recopilada durante las encuestas prediales.

Las tablas que conforman la Geodatabase son las siguientes:

- ANALISIS_JURIDICO: Tabla que almacena los resultados de los análisis jurídico realizados sobre los folios de cada predio seleccionado.
- ENCUESTAS: Tabla que almacene el resultado de la información levantada en campo.
- PROPIETARIOS_ENCUESTA: Tabla que almacena la información de los propietarios que están relacionados con las encuestas realizadas
- NOTARIADO_REGISTRO: Tabla que almacena la información recibida de Notariado y Registro
- PREDIOS_CRUCE: Tabla que almacene el resultado del cruce alfanumérico entre Catastro y Registro
- REGISTRO_1: Tabla que almacena la totalidad de la información de registro 1 de Catastro para la región
- REGISTRO_2: Tabla que almacena la totalidad de la información de registro 2 de Catastro para la región

El **Entregable 4** se entrega en el DVD que acompaña este documento y puede ser analizado o visualizado con la herramienta ArcMap de ESRI por personal con conocimiento de esta herramienta.

Para facilitar la labor de revisión del FONDO y masificar el uso de la información entregada, EVOLUTION ha almacenado toda la información en una



Geodatabase propia (equipos en la nube), desde donde puede ser consultada haciendo uso de las funcionalidades del sistema SEYNEKUN.



5 Resultados de tenencia para la región de la Mojana

Como complemento a la información entregada en la base de datos (**Entregable 4**) y siguiendo las actividades definidas en la metodología, correspondientes a la Fase 5, esta fue analizada para determinar el comportamiento de la tenencia en la región.

El resultado presentado en este numeral resume los análisis realizados a cada municipio, los cuales se encuentran como soporte en los numerales 8.1 a 8.11 del presente entregable.

5.1 Análisis de tenencia Inicial

De la información inicial de Catastro (Registros 1 y 2) obtuvimos la tabla siguiente para los municipios de la región.

Municipio	Cantidad predios Catastro	Cantidad (predios con matrícula)	Propietarios (%)
Achi	4,339	338	8%
Ayapel	11,826	6,401	54%
Caimito	2,720	948	35%
Guaranda	3,306	285	9%
Magangué	34,354	10,381	30%
Majagual	8,393	2,317	28%
Nechí	3,713	966	26%
San Benito Abad	5,364	1,494	28%
San Jacinto del Cauca	2,653	331	12%
San Marcos	15,519	7,394	48%
Sucre	7,423	1,447	19%

Analizando los resultados de la tabla anterior, podemos notar que los porcentajes de propiedad son bastante bajos, dado que solo uno de ellos sobrepasa el 50% (Ayapel) y otro se acerca a ese valor por debajo (San Marcos). Los demás municipios presentan porcentajes de propiedad bajos, lo que puede indicar que la tenencia de la tierra es muy irregular en la región (situación detectada desde el segundo entregable) y que la relación entre Catastro y Notariado y Registro es muy deficiente (situación también detectada).

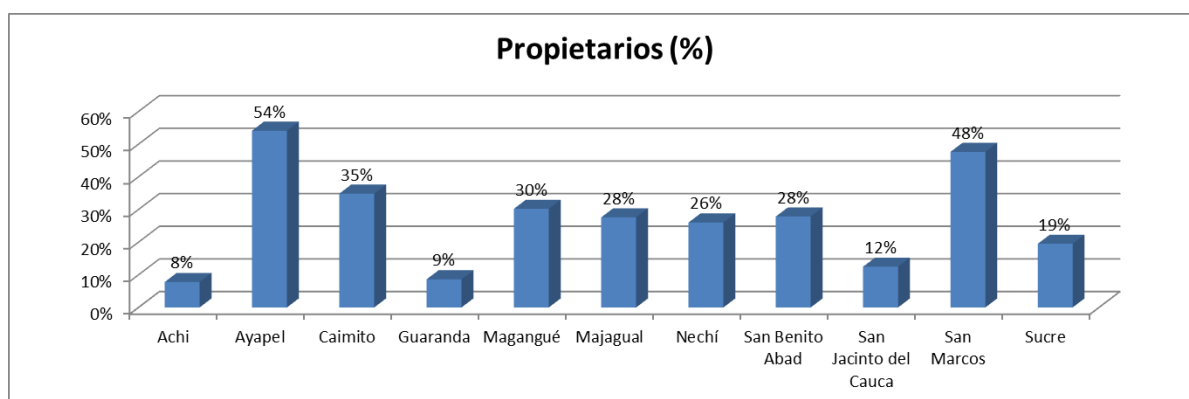


Si generamos el porcentaje de propiedad para la región por medio de la división de la suma total de predios con matrícula sobre la suma total de predios de catastro obtendremos un valor de 32%. Este valor puede no representar la realidad de la región, ya que valores como 54% y 48% generan una desviación estándar alta.

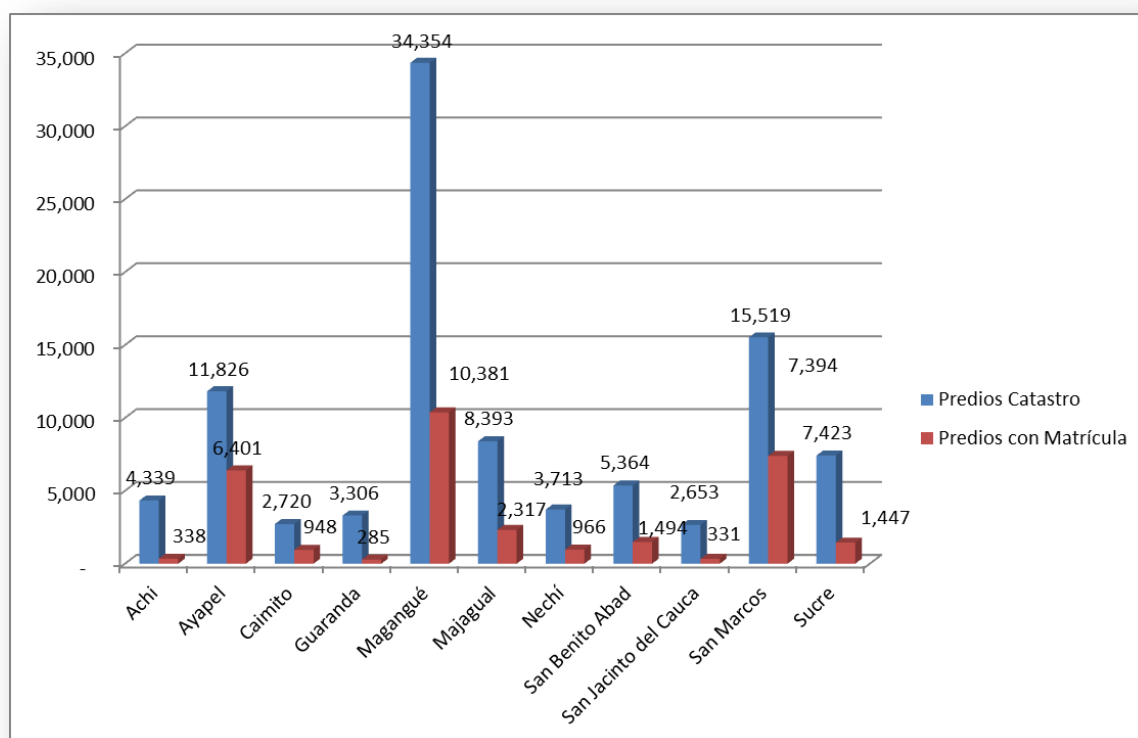
Se generamos el promedio de los porcentajes de propietarios obtenemos un valor de 27%. Este valor es más cercano a la realidad que se visualiza en la tabla.

Si generamos el porcentaje de propietarios para la región por medio de la división de la suma total de predios con matrícula, excluyendo a Ayapel y San Marcos, sobre la suma total de predios de catastro obtendremos un valor de 24%, el cual finalmente podemos indicar como el porcentaje promedio de titularidad en la región.

La gráfica siguiente nos muestra el comportamiento de los porcentajes de propietarios de cada municipio.



La gráfica siguiente nos muestra las diferencias, en cantidades, de los predios de Catastro contra los predios que poseen matrícula inmobiliaria.



5.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Las encuestas prediales realizadas sobre predios seleccionados de cada municipio no son el mecanismo ideal para determinar la tenencia. Sin embargo, en el presente proyecto se convierten en fuente de información de utilidad para verificar los porcentajes de tenencia ya estimados por la información catastral.

En la siguiente tabla se presenta el porcentaje de titularidad de cada municipio junto al resultado de "titularidad" obtenido por las encuestas de campo.

La columna llamada "Propietarios con documento de soporte" representa el porcentaje de predios encuestados en donde el habitante manifestó ser propietario y lo respaldó con la indicación de un número de matrícula inmobiliaria o con la presentación física de un documento de adquisición.

El comportamiento esperado es que el porcentaje final de propietarios que genere el resultado de las encuestas sea inferior al generado por la estimación del archivo de Catastro, ya que el habitante no tiene la obligación de suministrar información o puede estarse entrevistando a un arrendatario que da indicaciones del propietario pero no conoce el documento de titularidad. Esta



situación se presenta para los municipios con fondo verde en la columna mencionada (9 municipios).

En algunos municipios se detectan porcentajes de titularidad muy altos con respecto al valor inicial estimado (2 municipios). Causa de lo anterior, puede ser consecuencia de algunas de las situaciones que se describen a continuación:

- Los habitantes poseen títulos de propiedad que no han legalizado debidamente en Notariado y Registro.
- La selección de predios a encuestar coincidió con predios con titularidad, pero la tenencia general del municipio es inferior.

Las dos situaciones descritas pueden ser aclaradas solo con un trabajo más detallado en el municipio (aumento del universo de encuestas) o de un estudio de títulos de los predios que generan la situación o la aplicación de ambas soluciones.

Municipio	Propietarios (%)	Predios encuestados	Propietarios con documento de soporte (%)
Achi	8%	83	7%
Ayapel	54%	342	18%
Caimito	35%	88	35%
Guaranda	9%	95	42%
Magangué	30%	895	31%
Majagual	28%	242	21%
Nechí	26%	108	38%
San Benito Abad	28%	203	14%
San Jacinto del Cauca	12%	88	8%
San Marcos	48%	376	32%
Sucre	19%	225	14%

5.3 Resultado de tenencia

No obstante contar con un análisis inicial de tenencia basado en la existencia de la matrícula inmobiliaria en los archivos de Catastro, el cual fue validado en su mayoría con los resultados de las encuestas, se procedió a realizar el cruce de dichos predios con el archivo de Notariado y Registro, lo cual nos permitió



generar un nuevo conjunto de predios con titularidad confirmada por la autoridad correspondiente al haber sido efectivo su cruce.

El nuevo conjunto de registros prediales fue cruzado con la capa geográfica de Catastro para obtener el universo de predios finales que poseen titularidad y consistencia jurídica y física.

A los folios finales resultantes (columna “Predios con cruce completo”) se les realizó un análisis jurídico detallado, tomando la información de anotaciones de Notariado y Registro para determinar con detalle su situación. El resultado del análisis se presenta en forma resumida en la siguiente tabla (El soporte de los resultados presentados en la tabla se presenta en el capítulo 6 del presente documento).

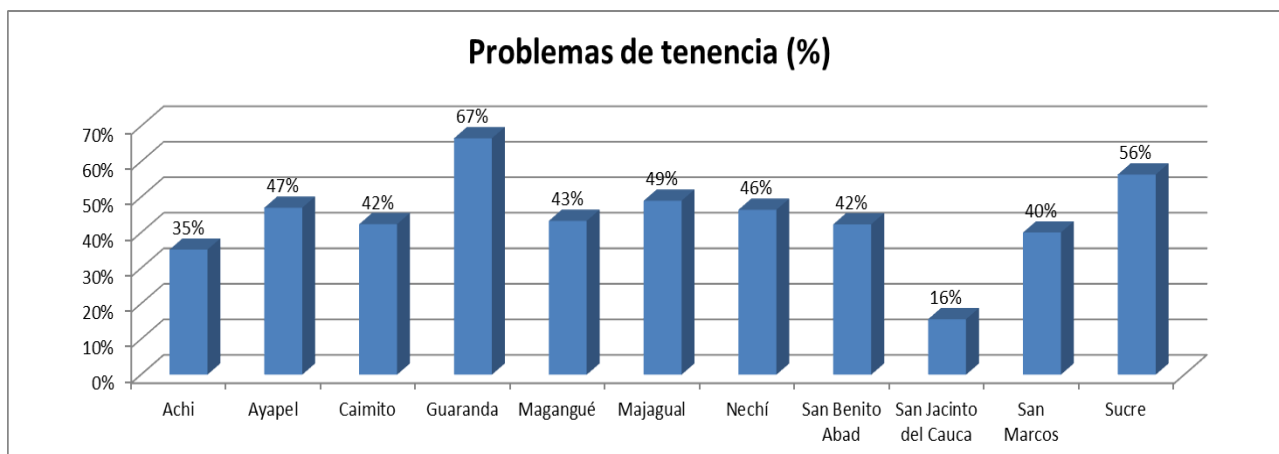
Municipio	Predios con Cruce completo	Sin problemas (Tenencia / dominio)	Sin problemas (Tenencia / dominio) - (%)	Con problemas (Tenencia / dominio) - (%)	Probable restricción para negociación (%)
Achi	108	70	65%	35%	95%
Ayapel	5,944	3,151	53%	47%	71%
Caimito	810	467	58%	42%	80%
Guaranda	269	90	33%	67%	97%
Magangué	8,396	4,761	57%	43%	83%
Majagual	1,665	850	51%	49%	86%
Nechí	823	441	54%	46%	86%
San Benito Abad	1,292	745	58%	42%	84%
San Jacinto del Cauca	64	54	84%	16%	89%
San Marcos	5,437	3,262	60%	40%	71%
Sucre	1,088	475	44%	56%	91%

Análisis de la información de la tabla

En la tabla anterior encontramos unos valores de porcentajes de predios con problema de tenencia bastante homogéneos y algunos bastante altos.

El promedio de los porcentajes presentados en la columna “Con problemas (Tenencia / dominio)” es del 45%, lo cual nos indica que casi la mitad de los predios estudiados poseen problemas de tenencia. El detalle de los problemas mencionados se presenta más adelante.

De la tabla anterior generamos el siguiente gráfico que nos permite visualizar el comportamiento de problemas de tenencia en la región.



Esta gráfica nos muestra el comportamiento de los porcentajes de predios con titularidad que presentan problema de tenencia. Ya hemos indicado que el promedio de la región es del 45%.

Con miras a unas posibles futuras negociaciones de parte del FONDO con los propietarios de predios en la Mojana se realizó el siguiente ejercicio para generar los resultados de la columna "Probable restricción para negociación".

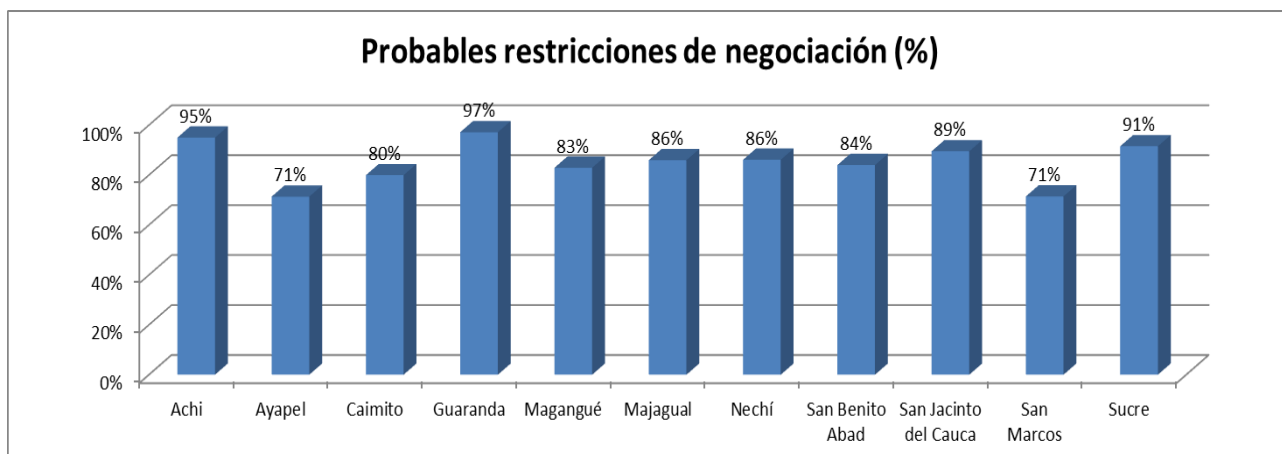
Tomamos como ejemplo el municipio de Achí.

Si el FONDO quiere realizar negociaciones prediales en ese municipio solo lo podrá hacer con el 8% de los predios, lo cual constituye el porcentaje de titularidad determinado en el numeral anterior 5.2. Este porcentaje implica que encontrará al menos un 92% de predios con restricciones de negociación.

No obstante lo anterior, debemos tener en cuenta que de los predios con titularidad determinados para ese municipio se encuentra un 35% con problemas de tenencia y/o restricciones de dominio, lo que implica que el 8% determinado se verá reducido en ese porcentaje, es decir que el 8% se reduce a un 5.2% de predios con los que se puede realizar una negociación.

Al restar del 100% un 5.2% (resultado de 8% de titularidad y el 2.8% de ese porcentaje con problemas de tenencia y/o dominio) obtenemos un valor aproximado de 95%. Cifra que nos indica el porcentaje total de propietarios con los que se encontrarán restricciones de negociación de acuerdo a las condiciones y datos actuales analizados.

Se realizó el cálculo para cada municipio y se obtuvo el resultado de la columna mencionada, la cual fue graficada para visualizar su comportamiento.



La gráfica anterior nos muestra el comportamiento de la variable calculada que nos indica el porcentaje de predios con titularidad en donde el FONDO puede esperar problemas de negociación al encontrarse en estos predios problemas de tenencia y/o restricciones de dominio. El resultado es evidentemente crítico para los intereses del FONDO y permite inferir que cualquier intento de negociación futura debe estar precedido de un análisis más detallado conformado por un estudio de títulos, una ampliación del universo de encuestas o ambas acciones.

5.4 Conclusiones

Existe actualmente, no solo sobre los municipios de la Mojana, sino sobre gran parte de los predios de todo el país, una diversidad de elementos, tanto formales como informales, que deben ponderarse y ser tenidos en cuenta antes de iniciar cualquier acto de disposición sobre cualquier inmueble. Dentro de estos elementos podríamos, entre tantos de ellos, mencionar los más relevantes y serían los siguientes:

- La existencia de la informalidad de la tenencia de los predios del sector rural. Es decir que los tenedores de la tierra en el sector rural muchas veces no son los que aparecen en la documentación y en la formalidad, pueden ser invasores, tenedores, poseedores, herederos, familiares de los titulares de la propiedad de dicha tierra pero ninguno de esos casos goza de una titularidad plena y exigible.
- Incongruencia y vicios en los actos registrales que recaen sobre gran parte de los predios nacionales por parte de las oficinas de registro e instrumentos públicos, ya que hasta en la misma base de datos catastral



y registral suministrada encontramos actos que a la luz jurídica nunca debieron ser registrados, o que cuando fueron registrados se registraron mal, ejemplo de ello podemos mencionar: Compraventas registradas con antecedentes de vendedores que no son los verdaderos dueños, afectación de vivienda familiar sobre bienes del Estado, anotaciones con dos o más actos en una sola anotación cuando deben ser anotadas de manera individual para que sean plenamente exigibles; todo lo cual generan una confusión en la definición de la tenencia.

- Insuficiencia en la información de la base de datos catastral y registral que impide conocer los intervinientes en cada caso en particular, o inclusive en las mismas anotaciones no se conoce que clase de acto es el que está inscrito, que autoridad lo expide, la información específica del acto como el número o la fecha o la ciudad, entre otros, situación que tampoco permite con fiabilidad determinar la situación de la tenencia de un predio en particular. A todo ello hay que agregar que en la base de datos existen 35 folios que no se conoce a título de quién está la tenencia y por ello se han categorizado SIN DETERMINAR TENENCIA.

Todos estos anteriores elementos y otros más, interfieren de manera riesgosa y hacen que se haga necesario contar con un mayor nivel de detalle, que robustezca la suficiencia de la información, de modo que las recomendaciones realizadas al FONDO sean completamente válidas y se minimicen los riesgos de obstáculos y vicios sobre cualquier acto de disposición que se desee realizar sobre gran parte de los predios de este municipio. Para ello, reiteramos la conveniencia de hacer un estudio de títulos de estos predios que permitirá y brindará al FONDO un mayor conocimiento y con mayor suficiencia la tenencia de estos predios, sus intervinientes, las actividades necesarias para realizar el saneamiento predial que amerite sobre algunos predios o tomar las decisiones de disposición con una mayor seguridad.



6 Soporte detallado de los resultados de tenencia para la región de la Mojana

Los resultados del diagnóstico de tenencia en la región de la Mojana fueron obtenidos luego de realizar un análisis detallado de los resultados de cada municipio.

A continuación presentamos el detalle de los análisis que sustentan los resultados presentados en el numeral 5 del presente documento.

Análisis de tenencia

La determinación de la tenencia predial en la región de la Mojana fue el resultado de analizar diferentes archivos de datos (Registros 1 y 2; archivos de Notariado y Registro), con el apoyo de los resultados de encuestas prediales para predios seleccionados y con los resultados de un estudio técnico jurídico de predios seleccionados como resultado del cruce de la información de Catastro con la información de SNR.

El primer análisis se realizó haciendo uso de la información de los registros 1 y 2 de Catastro, determinando la tenencia por medio del estudio de aquellos predios que contenían matrícula inmobiliaria. Este primer análisis, generó el resultado presentado en el **Entregable 3** y en este informe se presenta bajo el título de “Análisis de tenencia Inicial” en cada municipio analizado.

El resultado del análisis inicial se presenta en el siguiente cuadro de ejemplo.

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		2,720	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	995	37%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	1,725	63%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		948	35%

En este primer cuadro se hace un análisis de propietarios basado simplemente en la existencia de matrícula para los predios encontrados en los archivos de Catastro.



Los predios que poseen matrícula en Catastro son cruzados con la información de Notariado y registro y la cantidad cruzada se considera inicialmente como propietarios, al contar con concordancia con Notariado y Registro (titularidad). El porcentaje de propietario estimados de ese modo se muestra en fondo naranja.

El segundo análisis de tenencia se realizó sobre un universo de predios definidos como seleccionados para encuesta, con el fin de generar una comparación estadística que permitiera inferir el comportamiento de la tenencia, de acuerdo a la información de buena fe entregada por el personal encuestado. Este resultado se presenta bajo el título "Análisis de tenencia de las encuestas" y un ejemplo se muestra en el siguiente cuadro del municipio de Caimito.

Cantidad de predios encuestados		88	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		55	63%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	24	27%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	31	35%
Cantidad de predios sin título		33	37%

El resultado de las encuestas no puede ser usado para determinar el porcentaje de tenencia en un municipio, ya que se trata de información entregada por el habitante del predio encuestado, sin soporte jurídico y en algunos casos solo expresado de viva voz. No obstante lo anterior y partiendo de la base de la buena fe, se considera este resultado como un indicador que sirve para comparar resultados de oficina y dar un indicativo acerca de la cercanía o lejanía de dicho porcentaje con el resultado de oficina, en cuyo caso (mucha diferencia) se ratificaría la necesidad de realizar un estudio más detallado.

La estimación de propietarios se basó en la cantidad de encuestados que manifestaron ser propietarios y aportaron un número de matrícula o un documento de respaldo. El porcentaje resultante se presenta en fondo naranja.

Análisis técnico jurídico

Se realizó un primer análisis jurídico y de estado de tenencia (existencia de conflictos). Este análisis se realizó basados en el resultado del cruce entre Catastro y Registro (propietarios) que cuentan con representación espacial



(cruce con capa predial de Catastro) y se basó en un análisis inicial de la coincidencia de anotaciones de apertura y cierre de un proceso. Este resultado se presentó en el **Entregable 3** y se describe en este informe bajo el título “Diagnóstico técnico jurídico inicial”. El resultado del análisis se presenta en el siguiente cuadro de ejemplo del municipio de Caimito.

El porcentaje de predios (propietarios) que no poseen problemas de tenencia ni restricción de dominio se muestra en fondo amarillo.

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		810	100%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	277	34%
	Con inconsistencia en el folio	5	1%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	528	65%

No obstante los resultados de tenencia generados por los análisis descritos, se realizó un diagnóstico técnico jurídico detallado para aquellos predios que se obtuvieron como resultado del cruce de la información de Catastro (registros 1 y 2) con la información de la SNR y con la capa geográfica predial de Catastro. La tenencia de estos predios se considera como “Propietarios”, al estar debidamente inscritos en la SNR, sin embargo este hecho no implica que puedan ser objeto de una futura negociación, ya que se deben analizar las posibles limitaciones de dominio que puedan entorpecer una negociación o que requieran de un proceso de saneamiento.

La cantidad de predios analizados por cada municipio fue la siguiente.

Municipio	Departamento	Cantidad de Predios
Nechí	Antioquia	823
Achí	Bolívar	108
Magangué	Bolívar	8.394
San Jacinto Cauca	Bolívar	64
Ayapel	Córdoba	5.944
Caimito	Sucre	811
Majagual	Sucre	1.661
San Benito Abad	Sucre	1.291
San Marcos	Sucre	5.431



Sucre	Sucre	1.085
Guaranda	Sucre	269
Total		25.881

El análisis detallado (más representativo), se obtuvo por medio del estudio jurídico de la totalidad de anotaciones (Notariado y Registro) de cada predio y sus resultados se visualizan en el siguiente cuadro de ejemplo. El porcentaje de predios (propietarios) que no presentan problemas de tenencia ni restricción de dominio se presenta en fondo amarillo. Este análisis se presenta bajo el numeral "Diagnóstico técnico jurídico detallado".

Cantidad de predios con título analizados		810	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		343	42%
	Con conflicto de tenencia	115	
	Con restricción al dominio	310	
Sin problemas de tenencia ni dominio		467	58%

El diagnóstico detallado se realizó fundamentado en el esquema normativo y legal de las tipologías que ha establecido la Superintendencia de Notariado y Registro y la legislación civil, comercial y administrativa en Colombia, en cada acto inscrito de los predios diagnosticado pero con un preponderante criterio de ser desarrollado bajo el enfoque del usuario, de modo que sea entendido de manera sencilla y con una visión general propia de los funcionarios de dirección del FONDO, sin dejar de lado la coherencia del marco legal. Por lo tanto el diagnóstico resume y disminuye los tecnicismos de las tipologías de los actos que recaen sobre los inmuebles, para evitar confusiones por el universo de tipologías registrales y catastrales del vasto número de inmuebles incluidos en este, pero tiene una suficiencia legal para la toma de decisiones institucionales o misionales del FONDO.

El diagnóstico generado es de carácter conclusivo, donde el resultado de la estructura del análisis finaliza con una categorización de FOLIO SANEADO O FOLIO NO SANEADO, después de haber abordado los filtros que conllevan a dicha conclusión. Esta conclusión no podrá interpretarse como un concepto jurídico, sino como un acto de categorización para determinar si con el inmueble, de conformidad a la información con la que se contó como insumo



en la ejecución del proyecto, puede el funcionario del FONDO tomar una decisión misional respecto de que este se catalogue como SANEADO O NO.

Los filtros se individualizaron en dos criterios, el primero si el Inmueble presenta conflictos de tenencia o no, el cual nos ilustra y nos permite determinar si quien detenta la calidad de tenedor puede libremente disponer de dicho inmueble o no, y el segundo, si el inmueble presenta restricciones que no recaen sobre el tenedor sino sobre el inmueble en sí, lo cual le permita al tenedor disponer con libertad del inmueble. Cualquiera de los dos criterios genera el catálogo de FOLIO NO SANEADO, o también puede presentarse que un folio pueda caracterizarse con los dos criterios al mismo tiempo y su conclusión sea también NO SANEADO. Finalmente, en su defecto si el folio no presenta conflicto de tenencia ni presenta restricción, se considerará como FOLIO SANEADO.

Se utilizó una única restricción denominada PROPIEDAD PLURAL, que no vicia el SANEAMIENTO DEL FOLIO, pero que se utiliza de forma indicativa para determinar e identificarle al usuario, que dicho folio, sí se cataloga como saneado, pero presenta esta restricción, el FONDO deberá tenerlo en cuenta al momento de tomar cualquier decisión o acto con este inmueble, ya que deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los propietarios del inmueble, para que el acto tenga plenos efectos y no efectos parciales.

Adicional a lo anterior hay un posterior nivel de detalle que le permite ilustrar al FONDO, aun gozando de estatus de SANEADO O NO, si el FOLIO o INMUEBLE cuenta con información completa o no. Ya que si presenta que le falta información, se le indicará que es recomendable ir a un nivel mayor de detalle con documentación física adicional para determinar con claridad y exactitud los documentos o actos que no se registran con claridad o totalidad en la información con que se cuenta actualmente.

Ya por último, hay un nivel final de detalle donde se contemplan OBSERVACIONES, que le permiten al FONDO determinar un mejor detalle de información de actos o documentos de los folios diagnosticados, y que se considere relevante.

Los resultados del diagnóstico se presentan en el numeral de cada municipio llamado "Diagnóstico técnico jurídico detallado".

Control de calidad



Con el fin de garantizar la calidad de la información generada por el estudio técnico jurídico y teniendo en cuenta las diversas formas de pensar y analizar del personal jurídico, se planteó una estrategia de control de calidad basada en la revisión de los resultados por parte de un equipo diferente de abogados a un 10% de los folios revisados por el equipo principal.

Los resultados del control de calidad nos mostraron que las diferencias en conceptos estaban en porcentajes muy bajos, diferencias que fueron transmitidas al equipo principal para homologación, lo cual generó al final unas diferencias de concepto despreciables, garantizándose la coherencia de los resultados finales y la calidad de los mismos.

6.1 Achí (Bolívar)

6.1.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		4,339	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	387	9%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	3,952	91%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		338	8%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 338 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 8% de los predios de Catastro.

6.1.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		83	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		30	36%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	24	29%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	6	7%
Cantidad de predios sin título		53	64%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 83 predios visitados se encontraron 30 habitantes (36%) que indicaron ser propietarios, pero solo 6 de



ellos (7%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy cercano al resultado del análisis inicial (8%).

Se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (8%) es muy probable que sea el real.

6.1.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		108	100%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	34	31%
	Con inconsistencia en el folio	-	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	74	69%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 108 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 74 (69%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.1.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 108 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		108	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		38	35%
	Con conflicto de tenencia	20	
	Con restricción al dominio	30	
Sin problemas de tenencia ni dominio		70	65%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (69%) contra el resultado del análisis detallado (65%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 65%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.



6.1.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 108 predios o folios de Achí, encontramos que 88 de estos están categorizados SIN CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 81,48% del total de los folios del Municipio y en 20 de estos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o sus tenedores les falta algún elemento para que realicen actos de libre disposición de dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 18,52 % de la totalidad de los predios de dicho municipio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos dos clases, que corresponden una a Falsas Tradiciones, con 8 casos, representando el 7,41% del total de los folios del municipio, y otra corresponde a la categorización de SIN DETERMINAR TENENCIA, por razones que en las anotaciones de estos folios no se logra determinar la tenencia de los predios, en esta categoría se encuentran 12 casos, representando el 11,11% de los folios del municipio.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Achí, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto de Tenencia		
Clase de Conflicto	Cantidad	Porcentaje
Falsa Tradición	8	7,41%
Sin Determinar Tenencia	12	11,11%
Total	20	18,52%

6.1.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 108 predios o folios de Achí, en 88 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 81,48% de dichos predios.

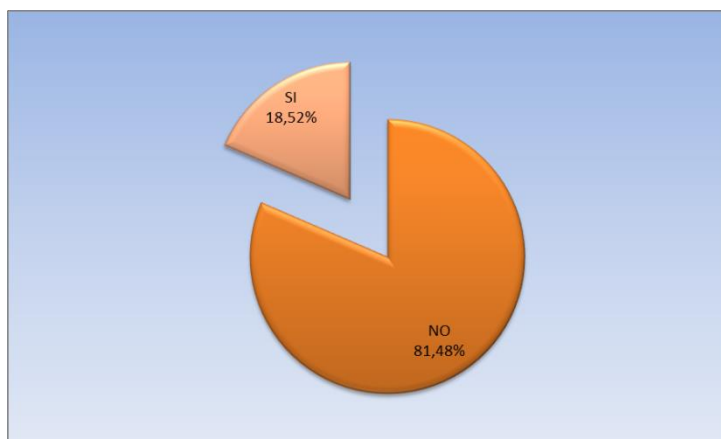


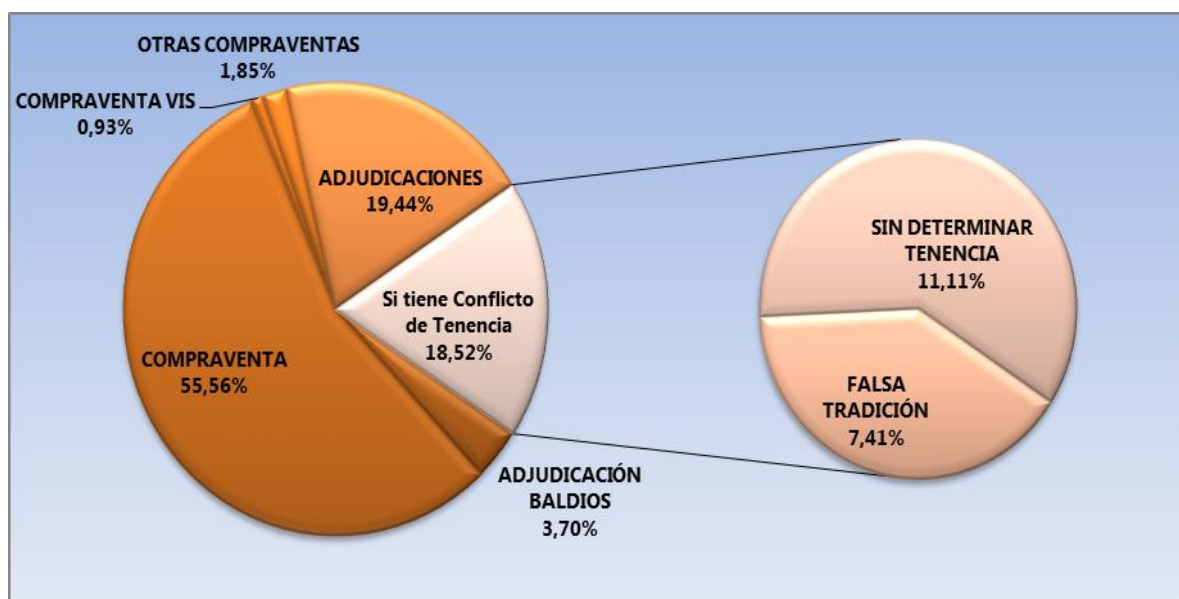
En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Achí, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 60 casos, representando el 55,56 % del total de los folios del municipio; Adjudicaciones con 21 casos, representando el 19,44 % del total de los folios del municipio; Adjudicación de Bienes Baldíos con 4 casos, representando el 3,70 % de los folios del municipio; el resto de categorizaciones son diversas pero se presentan en menor número de manera individual, tales como otras compraventas y Compraventas de Vivienda de Interés Social. El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes.

No Tiene Conflicto de Tenencia		
Clase de Conflicto	Cantidad	Porcentaje
Adjudicación Baldíos	4	3,70%
Compraventa	60	55,56%
Compraventa Vis	1	0,93%
Otras Compraventas	2	1,85%
Adjudicaciones	21	19,44%
Total	88	81,48%

6.1.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Achí, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:





6.1.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 108 predios o folios del municipio de Achí, 32 de estos han sido categorizados como folios que Sí Tienen Restricciones, representando el 29,63 % de los predios de este municipio. Dichas restricciones recordamos de conformidad a la introducción, es cualquier acto que recaiga sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad;

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia. Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.



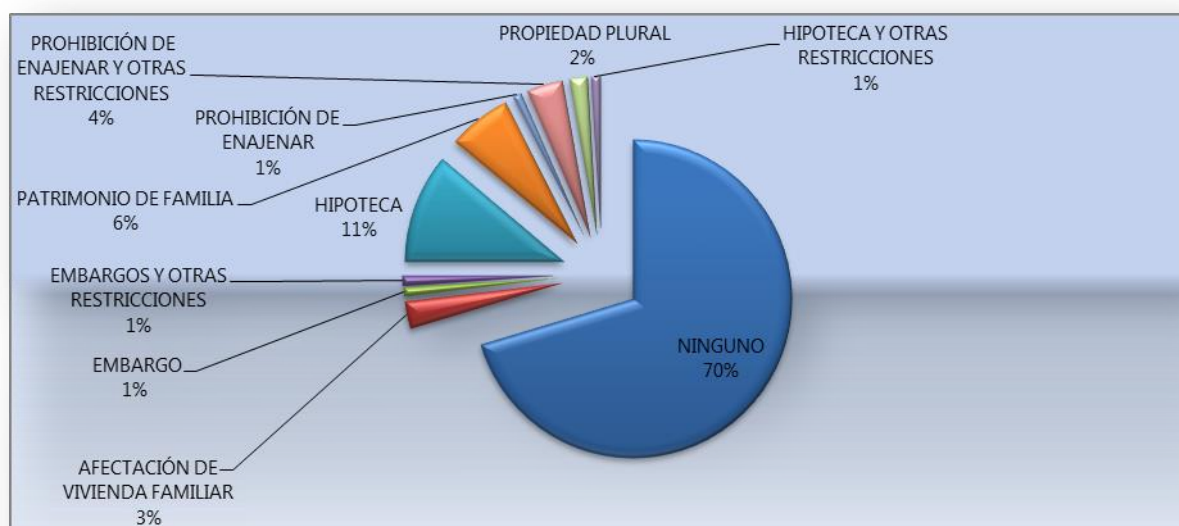
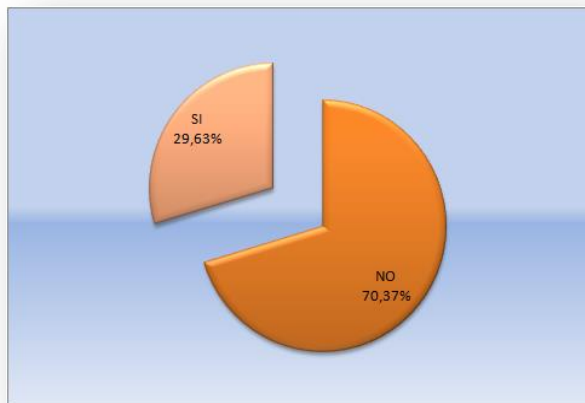
En la categoría de folios con restricción, encontramos que el más representativo corresponde a Hipotecas con 12 casos, representando el 11,11% de los folios del Municipio, seguido de Patrimonio de Familia con 7 casos que representan el 6,48% del total de folios en este Municipio, asimismo podemos observar que las restantes clasificaciones corresponden a Prohibición de Enajenar y otras restricciones con 4 casos representadas en el 3,70%, seguido de Afectación a Vivienda con 3 casos y con un peso porcentual de 2,78%, así como Propiedades plurales (como única restricción) con 2 casos, representando el 1,85 % de los folios del municipio, aclarando que esta restricción es la única que no afecta la categorización de saneamiento del folio, en los demás casos encontramos que se presentan folios con múltiples restricciones en un mismo predio o folio, y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones

Por otro lado encontramos que el resto de los 76 de los folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 70,37 % de los folios del municipio. Recordamos que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios. El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Achí, se observarán en el siguiente cuadro:

Restricciones		
Clase de Restricciones	Cantidad	Porcentaje
Afectación de vivienda familiar	3	2,78%
Embargo	1	0,93%
Embargos y otras restricciones	1	0,93%
Hipoteca	12	11,11%
Patrimonio de familia	7	6,48%
Prohibición de enajenar	1	0,93%
Prohibición de enajenar y otras restricciones	4	3,70%
Propiedad plural	2	1,85%
Hipoteca y otras restricciones	1	0,93%
Total	32	29,63%



El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Achí, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:



6.1.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

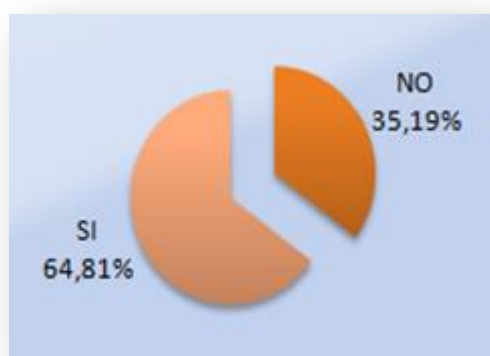
Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Achí, con dos únicas opciones y ellas son: la categorización al folio o inmueble como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción del documento, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE



TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 108 folios o inmuebles de Achí, existen 70 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 64,81 % de los folios de este municipio y 38 folios se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 35,19% de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



6.1.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

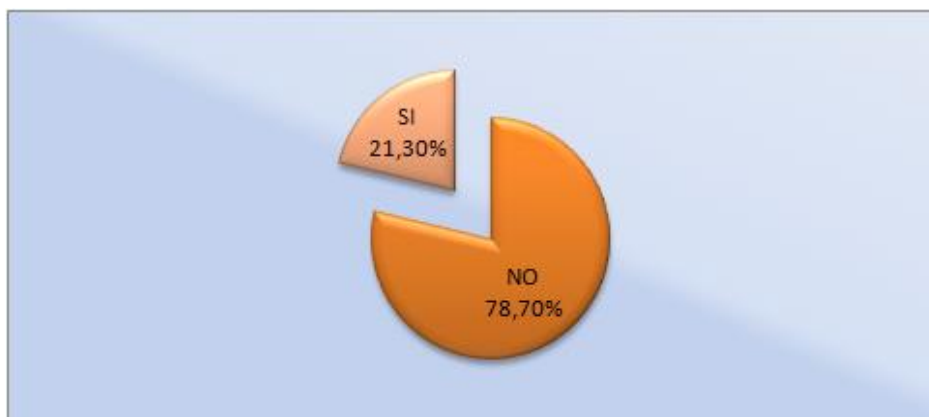
En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, adolecen de información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 108 folios de Achí, 23 folios se catalogaron CON



INFORMACION COMPLETA, representando el 21,30 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 85 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 78,70 % de todos los folios del municipio.

Para determinar con más detalle lo esbozado con anterioridad, se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



De los 108 folios, encontramos 85 casos que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, en algún acto o documento del folio, representando un 78,70 % de los folios del municipio.

De los 85 casos que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, encontramos 13 casos que les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 12,04% de los folios del municipio; 33 casos que les falta información en actos o documentos de la Tenencia, representando un 30,56% de los folios del municipio; 26 casos que les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 24,07 % de los folios del municipio, y finalmente 13 casos que les falta información en otros documentos o actos, representando el 12,04 % de los folios del municipio. Los 13 últimos casos no son de mayor relevancia mientras los 3 primeros casos que representan 66,67 % de los predios del municipio sí tienen relevancia para la finalidad y objetivos del diagnóstico.

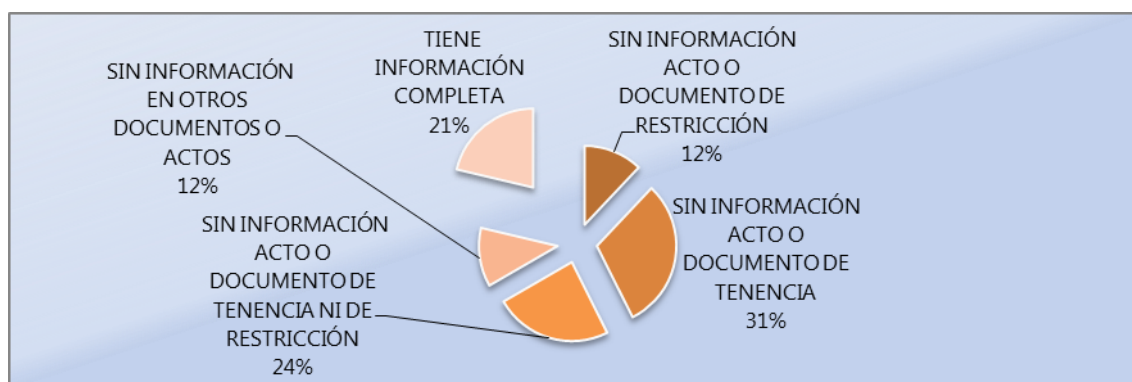
El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Caimito, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa (Si o No)



Clase	Cantidad	Porcentaje
No	85	78,70%
Sin Información Acto O Documento De Restricción	13	12,04%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia	33	30,56%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia Ni De Restricción	26	24,07%
Sin Información En Otros Documentos O Actos	13	12,04%
Si	23	21,30%
Total	108	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN Y NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Achí, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.1.4.7 Conclusiones para el municipio de Achí

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Achí, podría, con base a la información suministrada, realizar dichos actos sobre el 64,81 % de éstos (70 de 108 folios), que son los folios diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro del universo de folios SANEADOS, en tan solo 2 casos que presentan propiedad plural, será necesario, como ya se ha comentado con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que



recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.

- Sobre el 35,19% de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (38 de 108), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:
- 20 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes 8 casos de falsa tradición; 12 casos que se les debe determinar la tenencia, porque en la información de la base de datos registral y catastral, no se ha logrado determinar el tenedor.
- 32 restricciones que afectan el saneamiento del folio. Dentro de éstos los más relevantes podemos mencionar: 12 casos de Hipotecas que se encuentran como garantías de créditos hipotecarios; 7 casos de Constitución de Patrimonio de Familia; 5 casos de prohibición de enajenar,, 2 casos de Embargos que sacan del comercio estos inmuebles por causa de la medida cautelar y otros casos minoritarios.
- Al 66,67% de los folios del municipio (72 de 108 folios) les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información.



6.2 Ayapel (Córdoba)

6.2.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		11,826	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	6,547	55%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	5,279	45%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		6,401	54%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 6,401 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 54% de los predios de Catastro.

6.2.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		342	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		293	86%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	231	68%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	62	18%
Cantidad de predios sin título		49	14%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 342 predios visitados se encontraron 293 habitantes (86%) que indicaron ser propietarios, pero solo 62 de ellos (18%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad, este valor es muy lejano al resultado del análisis inicial (54%).

Dada la situación anterior se comparó el valor inicial de propietarios (54%) con la cantidad de habitantes que manifiestan ser propietarios, así no muestren documento que lo respalde. De nuevo la diferencia es alta al comparar el valor obtenido por encuestas (86%) con dicho valor inicial.

Dados los resultados encontrados, se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (8%) es muy probable que sea el real. Sin embargo el porcentaje tan alto de supuestos propietarios (encuestas) nos puede indicar que existen propietarios que pueden contar con documentos informales de tenencia o con documentos que no han sido debidamente inscritos. Esto podría determinarse con certeza con un estudio de



títulos o con un incremento en la cantidad de predios encuestados para confirmar o desechar el resultado actual.

6.2.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios con título analizados		5,944	100%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	2,153	36%
	Con inconsistencia en el folio	10	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	3,781	64%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 5944 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 3,781 (64%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.2.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 5,944 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		5,944	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		2,793	47%
	Con conflicto de tenencia	358	
	Con restricción al dominio	2,099	
Sin problemas de tenencia ni dominio		3,151	53%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (64%) contra el resultado del análisis detallado (53%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 53%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.



6.2.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 5.944 predios o folios de Ayapel, en 734 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 12,35 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de Ayapel, corresponden a Falsas tradiciones, con 364 casos, representando el 6,12 %; Sin determinar tenencia con 337 casos, aclarando que esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios y representa el 5,67% de los folios del municipio; 19 casos de Usufructos representando el 0,32 % del total de los folios del municipio y demás casos minoritarios en los cuales encontramos: Bien Fiscal de Uso Público, Comodato, Declaración de abandono, Pactos de Retroventa, entre otros.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Ayapel, se observa en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto De Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Arrendamiento	3	0,05%
Bien Fiscal Uso Público	7	0,12%
Comodato	1	0,02%
Declaración En Abandono, Predio Baldío	1	0,02%
Falsa Tradición	364	6,12%
Pacto de Retroventa	2	0,03%
Sin Determinar Tenencia	337	5,67%



Usufructo	19	0,32%
Total	734	12,35%

6.2.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 5.944 predios o folios de Ayapel, en 5.210 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 87,65% de los folios del municipio.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Ayapel, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 2.696 casos, representando el 45,36% del total de los folios del municipio; Compraventas VIS con 1.127 casos, representando el 18,96 % del total de los folios del municipio; Otras Compraventas 697 casos, representando el 11,73% de los folios del municipio; Otras Adjudicaciones con 200 casos, representando el 3,36 % de los folios del municipio; Adjudicaciones en Sucesión con 138 casos, representando el 2,32 % de los folios del municipio; Pertenencias 118, representando el 1,99%; el resto de casos son diversos pero se presentan en menor número de manera individual, tales como Accesión al Suelo, Bien Fiscal, Adjudicación de Liquidación de Comunidades, Adjudicaciones de Baldíos, Adjudicación en Remate, Adjudicación de Liquidación de Sociedad Conyugal, Adjudicaciones sencillas, Aportes a Sociedad, Bienes Fiscales, entre otros casos.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

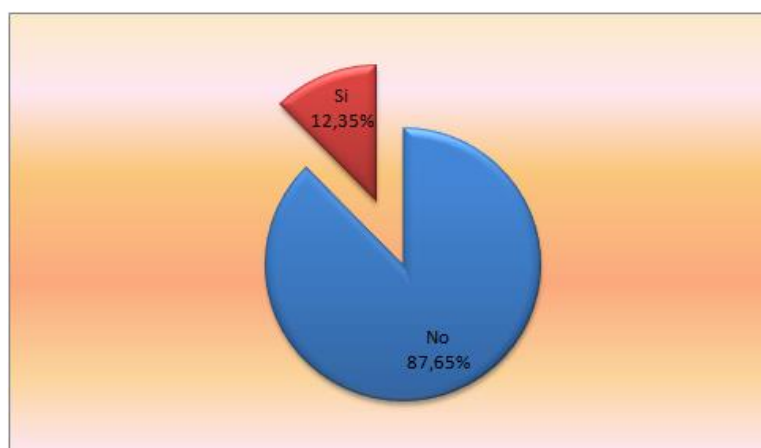
No Tiene Conflicto De Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Accesión Del Suelo	1	0,02%
Adjudicación Baldíos	29	0,49%
Adjudicación En Remate	18	0,30%
Adjudicación Liquidación Comunidad	71	1,19%
Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal	13	0,22%
Adjudicación Sucesión	138	2,32%
Adjudicaciones	13	0,22%
Aporte A Sociedad	18	0,30%
Bien Baldío	3	0,05%

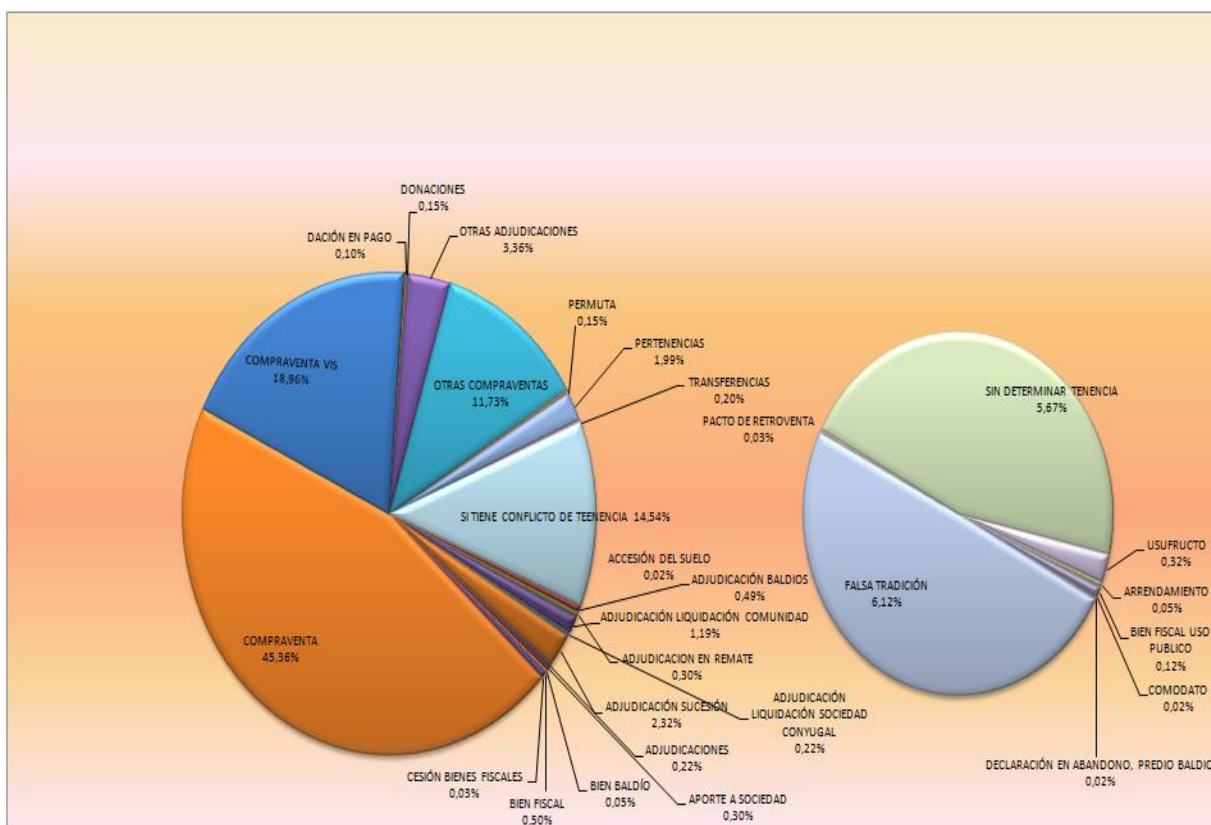


Bien Fiscal	30	0,50%
Cesión Bienes Fiscales	2	0,03%
Compraventa	2696	45,36%
Compraventa Vis	1127	18,96%
Dación En Pago	6	0,10%
Donaciones	9	0,15%
Otras Adjudicaciones	200	3,36%
Otras Compraventas	697	11,73%
Permuta	9	0,15%
Pertenencias	118	1,99%
Transferencias	12	0,20%
Total	5210	87,65%

6.2.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:





6.2.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 5.944 predios o folios del municipio de Ayapel, en 3.153 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 53,05 % de los folios del municipio. Recordamos que de conformidad a la introducción, las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.

En la categoría de folios con restricción que afectan el saneamiento, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: Patrimonio de Familia y Patrimonio de Familia y otras restricciones con 1164 casos, representando el 19.58% entre estos dos, de los folios del Municipio; Hipotecas e Hipotecas y Otras Restricciones con 525, representando el 8,83 % de los folios del municipio, Prohibiciones de Enajenar y Prohibiciones de Enajenar y otras restricciones con 211, representando entre estas dos restricciones el 3,55% del total de Folio del Municipio, Diligencias Administrativas de Deslinde con 143 casos, representando el 2,41 % de los folios del municipio, Embargos y



Embargos y otras restricciones con 133, representando el 2,24% de los folios del municipio, así como Servidumbres y Servidumbres y otras restricciones con 65 casos, representando 1,09% de los folios del Municipio, también encontramos Afectaciones a Vivienda Familiar y Afectaciones a Vivienda Familiar y Otras Restricciones con 75 casos, representando 1,26% de los folios del Municipio: y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Inscripciones de Demandas, Condiciones Resolutorias, Otras prohibiciones, Oferta de Compra, Extinción de Dominio, Propiedad Horizontal, Zonas de Desplazamiento Forzado.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en el municipio de Ayapel, con 768 casos individuales, representando el 12,92% de los folios del municipio, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO ADAPTACIÓN determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 2.791 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 46,95 % de los folios del municipio. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

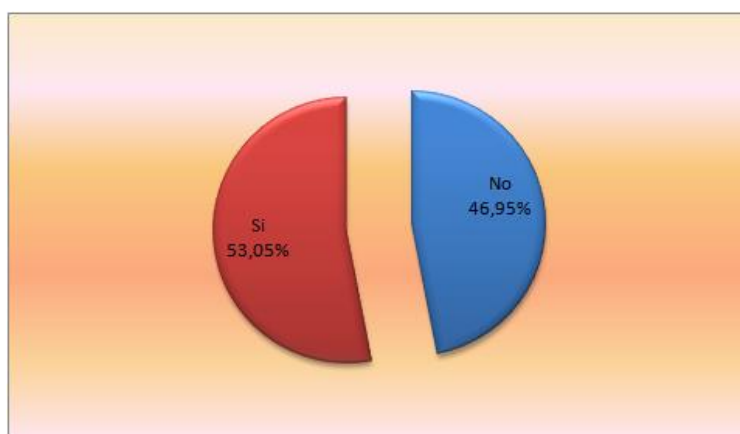
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Ayapel, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

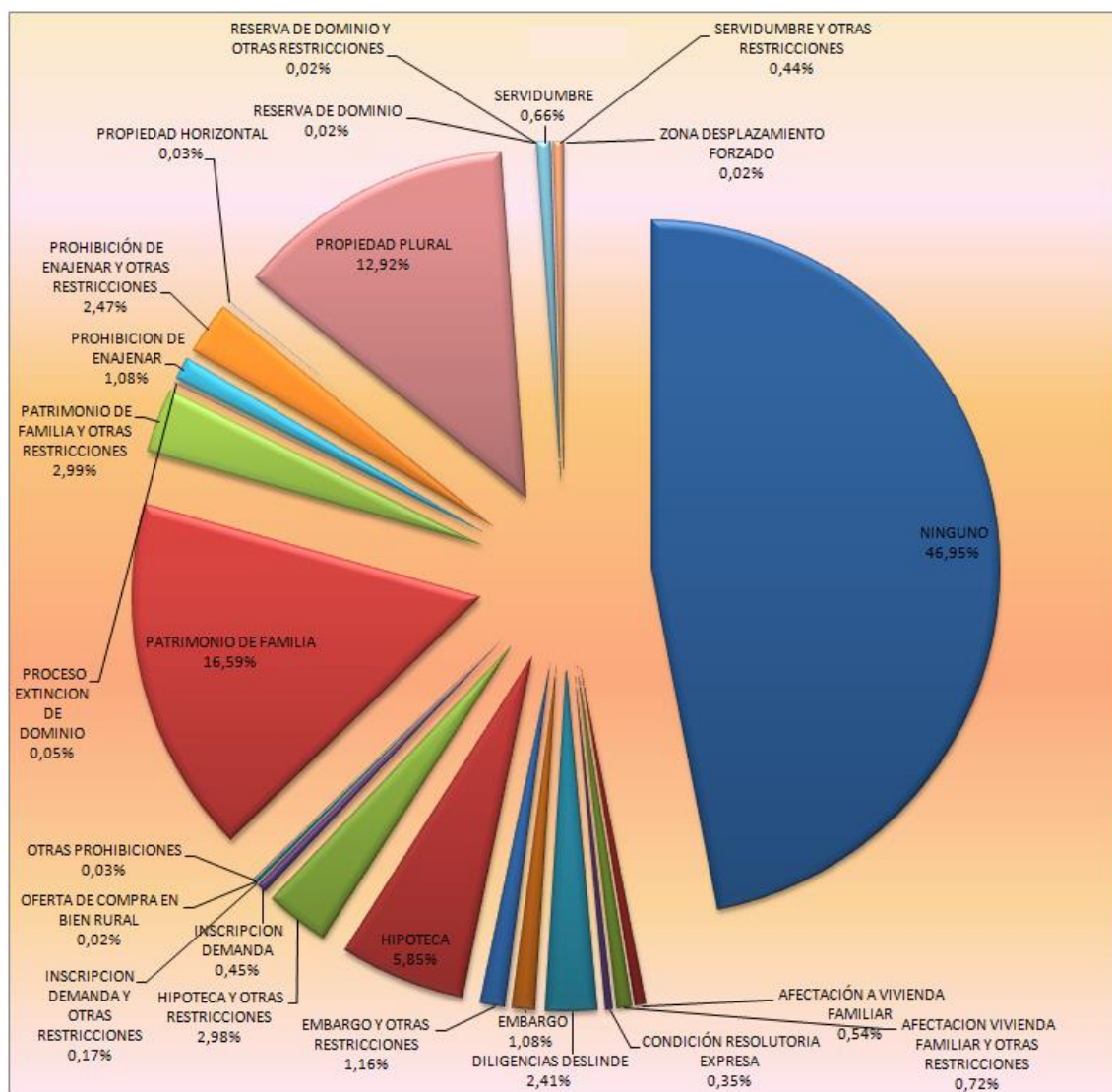
Tiene Restricción El Inmueble		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Afectación A Vivienda Familiar	32	0,54%
Afectación Vivienda Familiar Y Otras Restricciones	43	0,72%



Condición Resolutoria Expresa	21	0,35%
Diligencias Deslinde	143	2,41%
Embargo	64	1,08%
Embargo Y Otras Restricciones	69	1,16%
Hipoteca	348	5,85%
Hipoteca Y Otras Restricciones	177	2,98%
Inscripción Demanda	27	0,45%
Inscripción Demanda Y Otras Restricciones	10	0,17%
Oferta De Compra En Bien Rural	1	0,02%
Otras Prohibiciones	2	0,03%
Patrimonio De Familia	986	16,59%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	178	2,99%
Proceso Extinción De Dominio	3	0,05%
Prohibición De Enajenar	64	1,08%
Prohibición De Enajenar Y Otras Restricciones	147	2,47%
Propiedad Horizontal	2	0,03%
Propiedad Plural	768	12,92%
Reserva De Dominio	1	0,02%
Reserva De Dominio Y Otras Restricciones	1	0,02%
Servidumbre	39	0,66%
Servidumbre Y Otras Restricciones	26	0,44%
Zona Desplazamiento Forzado	1	0,02%
Total	3.153	53,05%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Ayapel, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:





6.2.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Ayapel, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los folios o inmuebles de Ayapel, existen 2.913 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los



cuales representan el 49,01% de los folios de este municipio y 3.031 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 50,99 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:

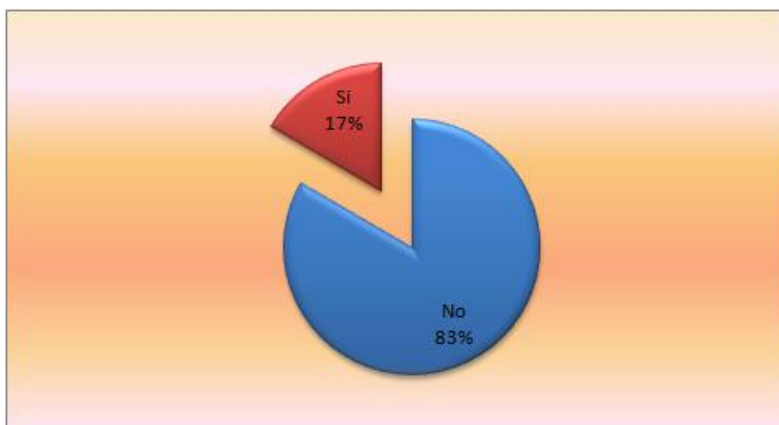


6.2.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, adolecen en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 5.944 folios de Ayapel, 985 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 16,57 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 4.959 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 83,43 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



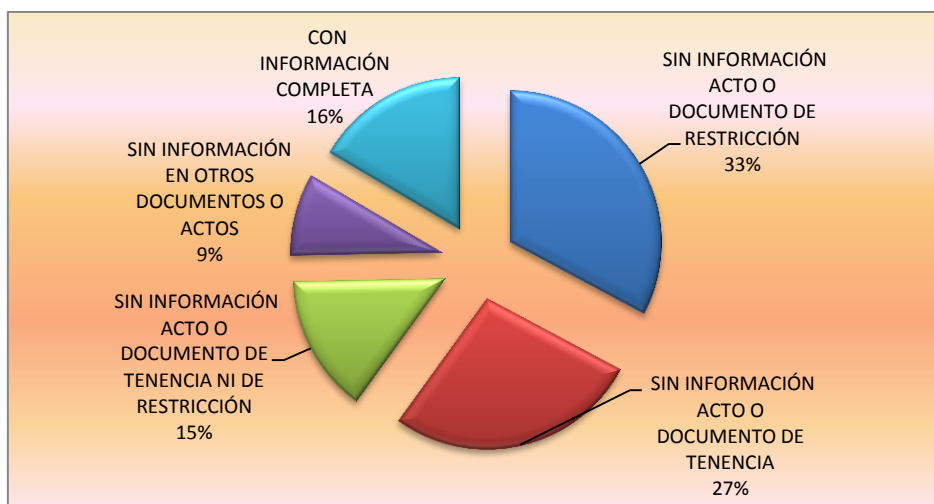
De los 4.959 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 4.439 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 1.949 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 32,79 % de los folios del municipio; 1616 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 27,19% de los folios del municipio; 874 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 14,70 %, y finalmente 520 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 8,75 % de los folios del municipio, advirtiéndose, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.

El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Ayapel, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Clases	Cantidad	Porcentaje
No	4.959	83,43%
Sin Información Acto o Documento De Restricción	1.949	32,79%
Sin Información Acto o Documento De Tenencia	1.616	27,19%
Sin Restricción Información Acto o Documento de Tenencia Ni de Restricción	874	14,70%
Sin Información En Otros Documentos o Actos	520	8,75%
Si	985	16,57%
No Aplica	985	16,57%
Total	3.153	53,05%



El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Ayapel, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.2.4.7 Conclusiones para el municipio de Ayapel

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Ayapel, podría, con base a la información suministrada, realizar dichos actos sobre el 49% de éstos (2.913 de 5.944 folios), que son los folios diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios catalogados como SANEADOS, hay 768 casos que presentan propiedad plural, que representan el 12,92 % de los folios del municipio, y que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre el 51% de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (3.031 de 5.944), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por



parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:

- 734 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes 364 casos catalogados como Falsa Tradición; 337 catalogados como Sin Determinar Tenencia, 19 casos de Usufructo y demás casos minoritarios.
- 3.153 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 1164 Catalogados como Patrimonios de Familia y Patrimonios de Familia y otras restricciones, 525 casos con hipoteca e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 211 casos de Prohibiciones de Enajenar y Prohibiciones y otras restricciones, 133 Embargos y Embargos y otras restricciones que presenta el inmueble por fuera del comercio por incumplimiento de deudas, y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.
- Al 75% de los folios del municipio (4.439 de 5.944 folios) les falta información relevante de actos de tenencia, de restricción o de ambas clases de información.

6.3 Caimito (Sucre)

6.3.1 Tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		2,720	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	995	37%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	1,725	63%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		948	35%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 948 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 35% de los predios de Catastro.



6.3.2 Tenencia Encuestas

Cantidad de predios encuestados		88	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		55	63%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	24	27%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	31	35%
Cantidad de predios sin título		33	37%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 88 predios visitados se encontraron 55 habitantes (63%) que indicaron ser propietarios, pero solo 31 de ellos (35%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es igual al resultado del análisis inicial (35%).

Se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (35%) es muy probable que sea el real.

6.3.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		810	100%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	277	34%
	Con inconsistencia en el folio	5	1%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	528	65%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 810 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 528 (65%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.3.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 810 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.



Cantidad de predios con título analizados		810	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		343	42%
	Con conflicto de tenencia	115	
	Con restricción al dominio	310	
Sin problemas de tenencia ni dominio		467	58%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (65%) contra el resultado del análisis detallado (58%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 58%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.

6.3.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 811 predios o folios de Caimito, en 120 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 14,80 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de Caimito, corresponden a Falsas Tradiciones, con 55 casos, representando el 6,78 % del total de los folios del municipio, Usufructos con 18 casos, representando el 2,21 % del total de los folios del municipio; por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, al adolecer esta base de datos de anotaciones que permitan determinar la tenencia de los predios, se opta por categorizar los folios con tal situación, como Sin Determinar Tenencia, y esta categoría arroja 35 folios, representando el 4,32 % de los folios del municipio, el resto de categorizaciones son diversas pero se presentan en menor número de manera individual, tales como sucesiones, arrendamientos, comodatos, entre otros.



El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se observan en el siguiente cuadro:

TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA		
CLASES DE CONFLICTO	Cantidad	Porcentaje
Administración anticrética	1	0,12%
Arrendamiento	1	0,12%
Comodato	1	0,12%
Declaración en abandono, predio baldío	1	0,12%
Falsa tradición	55	6,78%
Sin determinar tenencia	35	4,32%
Sucesiones	8	0,98%
Usufructo	18	2,21%
TOTAL	120	14,80%



6.3.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 811 predios o folios de Caimito, en 691 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 85,20% de dichos predios.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Caimito, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 321 casos, representando el 39,58 % del total de los folios del municipio, Otras Compraventas con 103 casos, representando el 12,70 % del total de los folios del municipio, Compraventas de Vivienda de Interés Social con 98 casos, representando el 12,08 % de los folios del municipio, Adjudicaciones de Bienes Baldíos con 26 casos, representando el 3,20 %, el resto de categorizaciones son diversas pero se presentan en menor número de manera individual, tales como Adjudicaciones de sucesiones, otras clases de

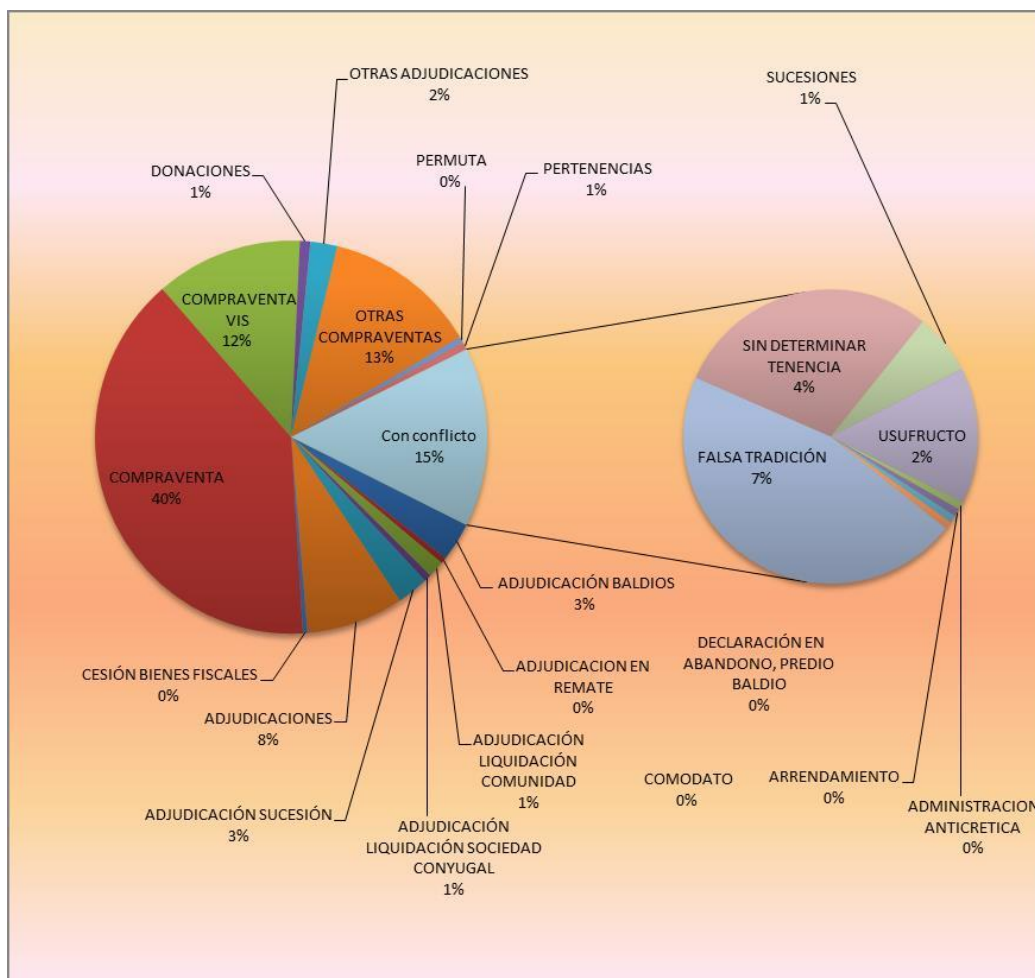


adjudicaciones, pertenencias, cesión de bienes fiscales, entre otros. El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes.

NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA		
ACTOS DE TENENCIA	Cantidad	Porcentaje
Adjudicación de baldío	26	3,20 %
Adjudicación en remate	4	0,49 %
Adjudicación liquidación comunidad	11	1,35 %
Adjudicación liquidación sociedad conyugal	5	
Adjudicación secesión	21	2,58 %
Adjudicaciones	65	8,01 %
Cesión bienes fiscales	3	0,36 %
Compraventa	321	39,58 %
Compraventa VIS	98	12,08 %
Donaciones	7	0,86 %
Otras adjudicaciones	18	2,21 %
Otras compraventas	103	12 %
Permuta	4	0,49 %
Pertenencias	5	0,61 %
TOTAL	691	85,20 %

6.3.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:



En la gráfica izquierda se aprecian las razones y porcentajes asociados a actos de tenencia válidos. Se nota una porción denominada "Con conflicto", la cual representa el porcentaje de predios con conflicto de tenencia, cuya discriminación de causas se detalla en el diagrama de la derecha.

6.3.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 811 predios o folios del municipio de Caimito, en 466 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones. Dichas restricciones recordamos de conformidad a la introducción, es cualquier acto que recaiga sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad; por lo tanto han sido categorizados como folios que Sí Tienen Restricciones, representando el 57,46 % de los predios de este municipio.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia. Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en



cuenta, ya, que al momento que el FONDO determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 345 de los folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 42,54 % de los folios del municipio.

En la categoría de folios con restricción, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: Patrimonios de Familia con 97 casos, representando el 11,96% de los folios del Municipio, Propiedades plurales (como única restricción) con 93 casos, representando el 11,46 % de los folios del municipio, aclarando que esta restricción es la única que no afecta la categorización de saneamiento del folio, Hipotecas con 62 casos, representando el 7,65 % de los folios del Municipio, Embargos con 23 casos, representando el 2,83%, encontramos que se presentan folios con múltiples restricciones en un mismo predio o folio, y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Prohibiciones de Enajenar, Servidumbres, Inscripciones de Demanda, entre otros.

Finalmente, los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

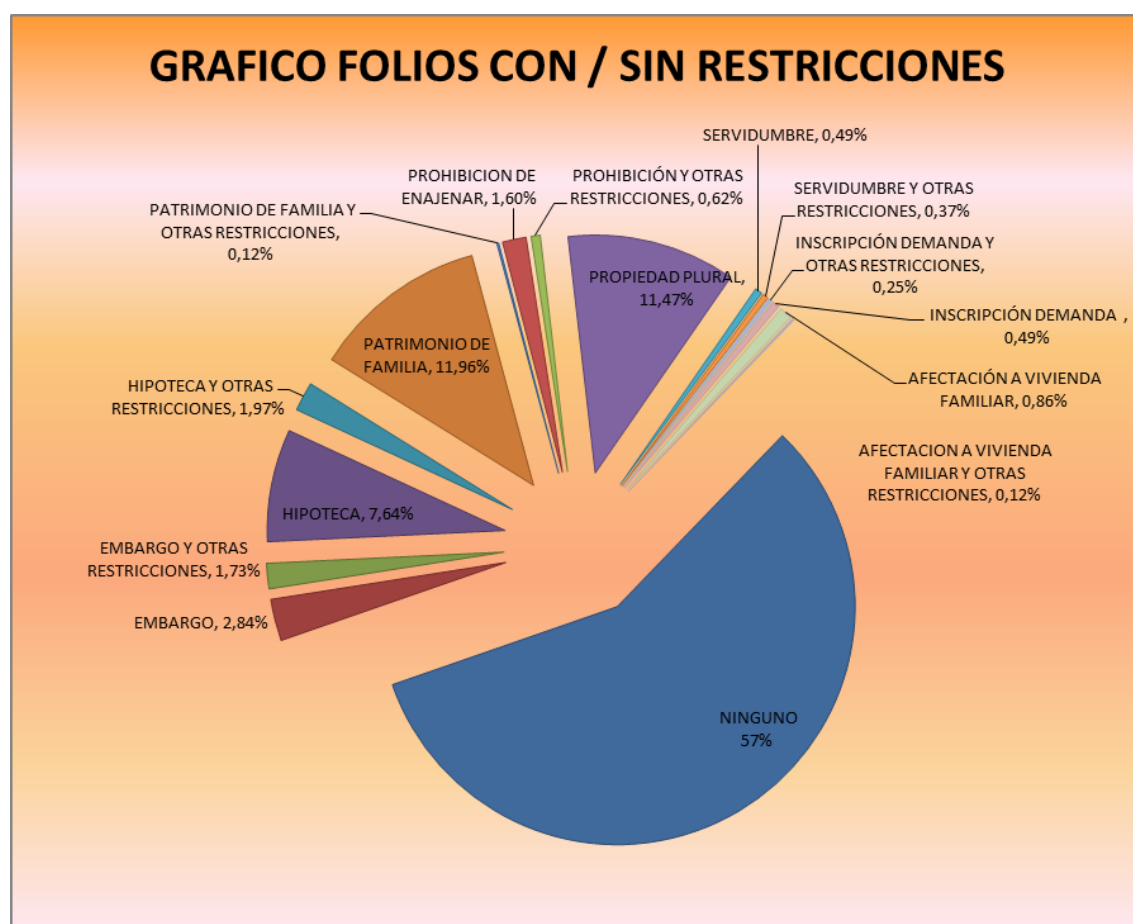
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Caimito, se observarán en el siguiente cuadro.

RESTRICCIONES		
CLASES DE RESTRICCIONES	Cantidad	Porcentaje
Afectación de vivienda familiar	7	0,86%
Afectación de vivienda familiar y otras restricciones	1	
Embargo	23	2,83%
Embargo y otras restricciones	14	1,72%
Hipoteca	62	7,64%
Hipoteca y otras restricciones	14	1,97%



Inscripción demanda	4	0,49%
Inscripción demanda y otras restricciones	2	0,24%
Patrimonio de familia	97	11,96%
Patrimonio de familia y otras restricciones	1	0,12%
Prohibición de enajenar	13	1,60%
Prohibición y otras restricciones	5	0,61%
Propiedad plural	93	11,46%
Servidumbre	4	0,49%
Servidumbre y otras restricciones	3	0,37%
TOTAL	345	42,54%

El nivel de detalle se observa en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes.



En el diagrama anterior se aprecia el porcentaje de predios sin restricción en color azul (57%) y para el resto de predios con restricciones se presenta el detalle de las causas.



6.3.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Caimito, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral entregada como insumo, con dos únicas opciones y ellas son: la categorización al folio o inmueble como SANEADO O NO SANEADO.

EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 811 folios o inmuebles de Caimito, existen 461 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 56,84 % de los folios de este municipio y 350 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 43,16 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



6.3.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa.

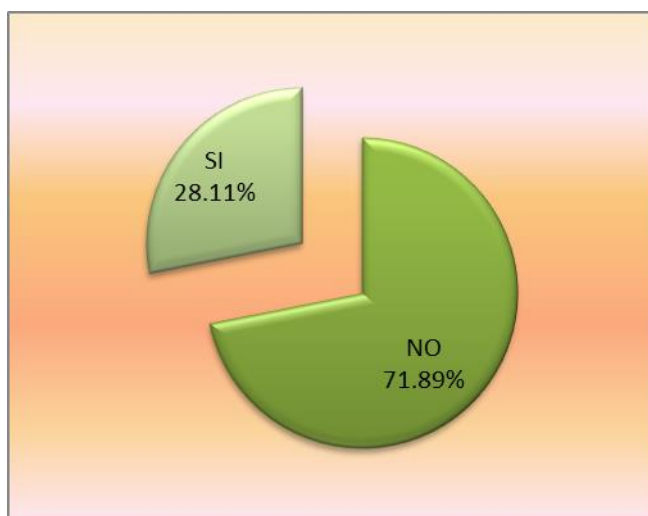
En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea



plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, presentan adolescencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 810 folios de Caimito, 228 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 28,11 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 583 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 71,89 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



De los 583 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 243 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 29,96 % de los folios del municipio; 166 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 20,46% de los folios del municipio; 137 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 16,89 %, y finalmente 37 de ellos les falta

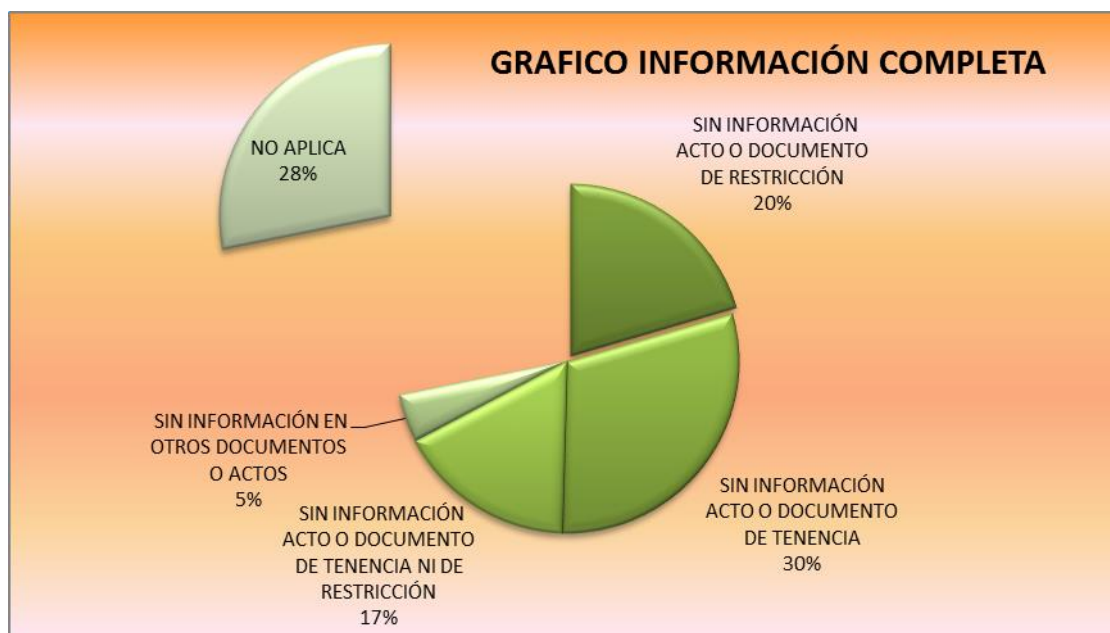


información en otros documentos o actos, representando el 2,09 % de los folios del municipio.

El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Caimito, se observarán en el siguiente cuadro:

SIN INFORMACION COMPLETA		
CATEGORIZACIONES	Cantidad	%
Sin información acto o documento de tenencia	243	29,96%
Sin información acto o documento de restricción	166	20,46%
Sin información acto o documento de tenencia ni de restricción	137	16,89%
Sin información en otros documentos o actos	37	2,09%
TOTAL	583	71,88%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Caimito, se puede apreciar en la siguiente gráfica:





6.3.4.7 Conclusiones para el municipio de Caimito

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Caimito, podría con base a la información suministrada realizar dichos actos sobre casi el 58 % de éstos (467 de 811 folios), que son los diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios SANEADOS, 93 casos presentan propiedad plural que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre el 42 % restante de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (350 de 811), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:
 - 120 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes 55 casos de falsa tradición; 35 casos que se les debe determinar la tenencia, porque en la información de la base de datos registral y catastral, no se ha logrado determinar el tenedor; 118 casos de usufructos y demás casos.
 - 252 restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 97 casos con constitución de patrimonio de familia; 62 casos con hipotecas que garantizan créditos hipotecarios; 37 casos de embargos que de momento tienen por fuera del comercio este mismo número de folios, por incumplimiento de deudas, y demás casos.



- Al 67,32% (546 de 811 folios) le falta información relevante de actos de tenencia o restricción o de ambas, que impiden con fiabilidad tomar cualquier decisión de disposición sobre estos inmuebles, y que se resuelve necesariamente con el Estudio de Títulos que se recomienda.

6.4 Guaranda (Sucre)

6.4.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		3,306	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	839	25%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	2,467	75%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		285	9%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 285 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 9% de los predios de Catastro.

6.4.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		95	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		61	64%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	21	22%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	40	42%
Cantidad de predios sin título		34	36%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 95 predios visitados se encontraron 61 habitantes (64%) que indicaron ser propietarios, pero solo 40 de ellos (42%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy lejano al resultado del análisis inicial (9%).

Dada la situación anterior se comparó el valor inicial de propietarios (9%) con la cantidad de habitantes que manifiestan ser propietarios, así no muestren documento que lo respalde. De nuevo la diferencia es alta al comparar el valor obtenido por encuestas (64%) con dicho valor inicial.

Dados los resultados encontrados, se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (9%) es muy probable



que sea el real. Sin embargo el porcentaje tan alto de supuestos propietarios (encuestas) nos puede indicar que existen propietarios que pueden contar con documentos informales de tenencia o con documentos que no han sido debidamente inscritos. Esto podría determinarse con certeza con un estudio de títulos o con un incremento en la cantidad de predios encuestados para confirmar o desechar el resultado actual.

6.4.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matricula Catastro-Notariado y cruce espacial		285	100%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	181	64%
	Con inconsistencia en el folio	-	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	104	36%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 285 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 104 (36%) no presentan problemas de tenencia ni limitaciones de dominio.

6.4.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 269 predios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		269	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		179	67%
	Con conflicto de tenencia	31	
	Con restricción al dominio	155	
Sin problemas de tenencia ni dominio		90	33%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (36%) contra el resultado del análisis detallado (33%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 33%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.



6.4.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 269 predios o folios de Guaranda, en 31 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 11,52 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de Guaranda, corresponden a 22 casos con Falsa Tradición, representando el 8,18 % de los folios del municipio y 9 casos Sin Determinar Tenencia, representando el 3,35 % del total de los folios del municipio, esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
Falsa Tradición	22	8,18%
Sin Determinar Tenencia	9	3,35%
Total general	31	11,52%

6.4.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 269 predios o folios de Guaranda, en 238 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 88,48 % de los folios del municipio.



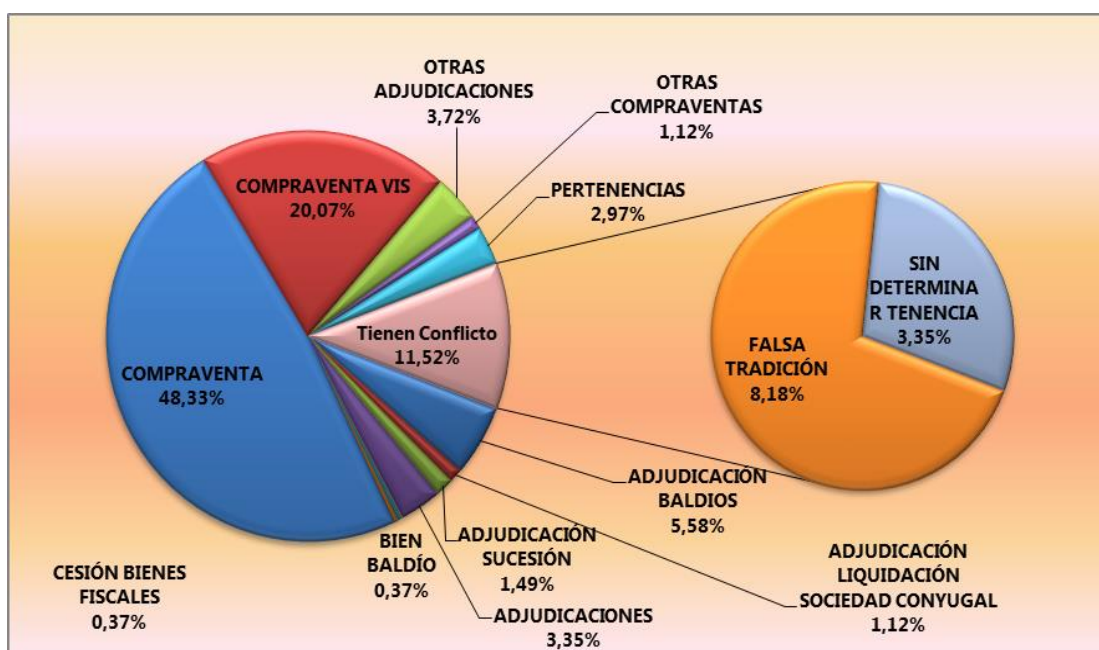
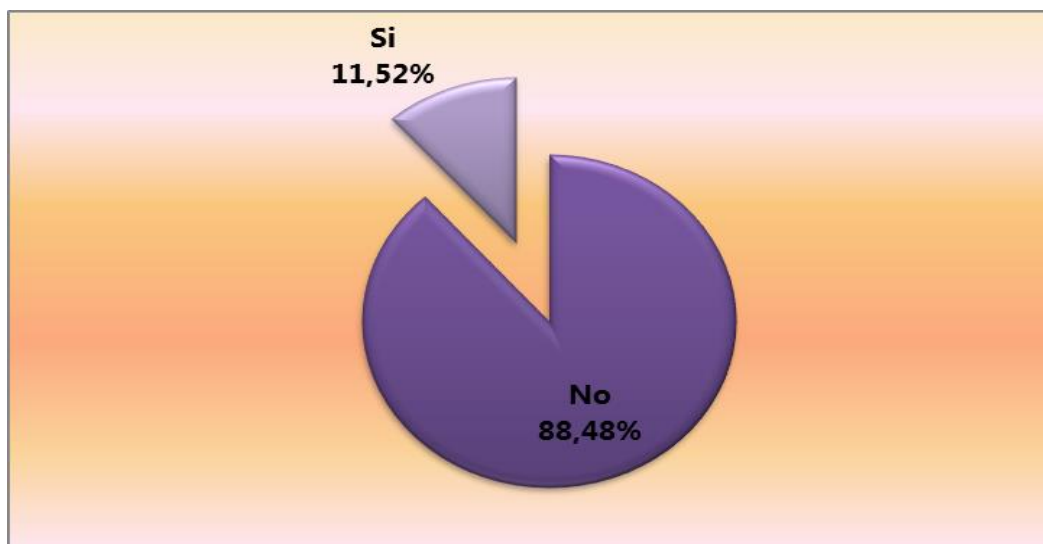
En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Guaranda, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 130 casos, representando el 48,33 % del total de los folios del municipio; Compraventas de Vivienda de Interés Social con 54 casos, representando el 20,07 % del total de los folios del municipio; Adjudicaciones de Bienes Baldíos con 15 casos representando el 5,58 % de los folios del municipio; el resto de casos son diversos pero se presentan en menor número de manera individual, tales como otras clases de adjudicaciones, Bienes Baldíos, Cesión de Bienes Fiscales, Pertenencias, y Otras compraventas.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

No Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
Adjudicación Baldíos	15	5,58%
Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal	3	1,12%
Adjudicación Sucesión	4	1,49%
Adjudicaciones	9	3,35%
Bien Baldío	1	0,37%
Cesión Bienes Fiscales	1	0,37%
Compraventa	130	48,33%
Compraventa Vis	54	20,07%
Otras Adjudicaciones	10	3,72%
Otras Compraventas	3	1,12%
Pertenencias	8	2,97%
Total general	238	88,48%

6.4.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:



6.4.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 269 predios o folios del municipio de Guaranda, en 155 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 57,62 % de los folios del municipio. Recordamos que de conformidad a la introducción, que las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.



En la categoría de folios con restricción, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: Patrimonio de Familia y patrimonio de Familia con otras restricciones con 83 casos conjuntos, representando 30,86 % de los folios del municipio; Hipotecas e Hipotecas con Otras restricciones con 29 casos, representando el 10,78 % de los folios del Municipio; Embargos y embargos con otras restricciones con 16 casos, representando el 5,95 % de los folios del municipio; Servidumbres y Servidumbres con otras restricciones con 13 casos, representando el 4,83 % de los folios del municipio, y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Afectaciones a Vivienda Familiar, Inscripciones de Demanda, entre otros.

Por otro lado encontramos que el resto de los 114 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 42,38 % de los folios del municipio.

Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

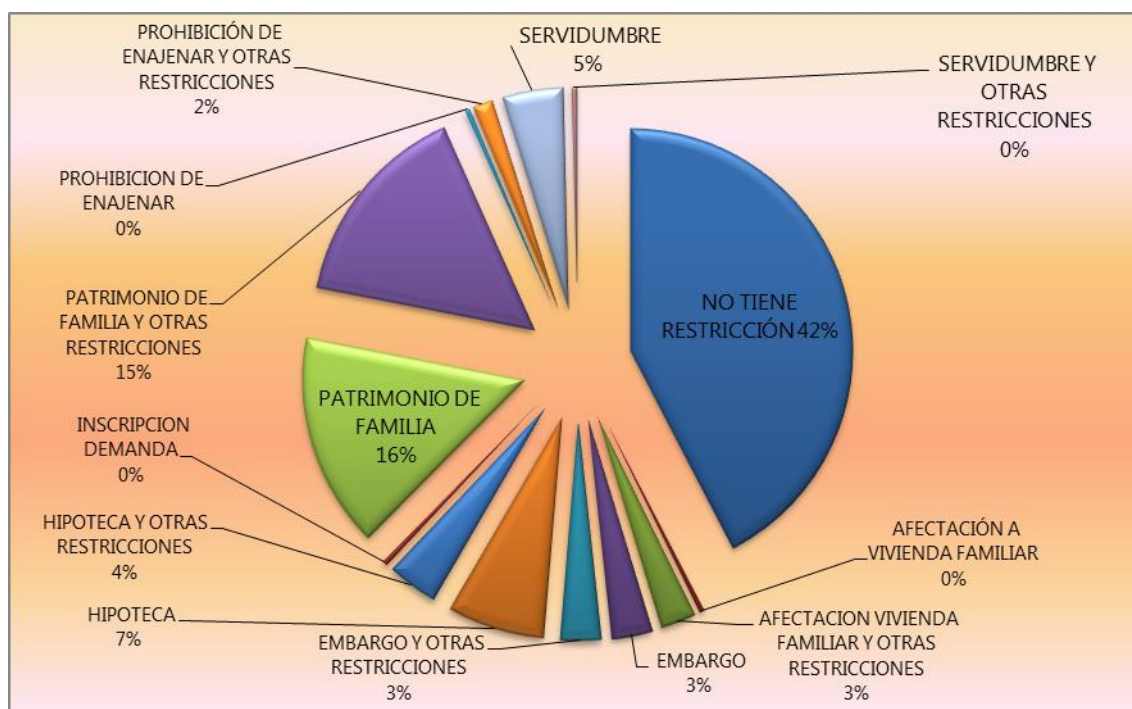
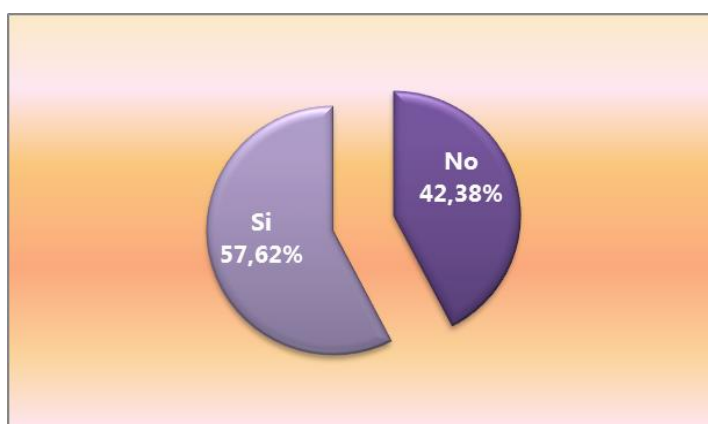
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Caimito, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

Tiene Restricción El Inmueble		
Clase	Cantidad	Porcentaje
No	114	42,38%
Ninguno	114	42,38%
Si	155	57,62%
Afectación A Vivienda Familiar	1	0,37%
Afectación Vivienda Familiar Y Otras Restricciones	7	2,60%
Embargo	8	2,97%
Embargo Y Otras Restricciones	8	2,97%
Hipoteca	19	7,06%
Hipoteca Y Otras Restricciones	10	3,72%
Inscripción Demanda	1	0,37%
Patrimonio De Familia	42	15,61%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	41	15,24%



Prohibición De Enajenar	1	0,37%
Prohibición De Enajenar Y Otras Restricciones	4	1,49%
Servidumbre	12	4,46%
Servidumbre Y Otras Restricciones	1	0,37%
Total general	269	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:



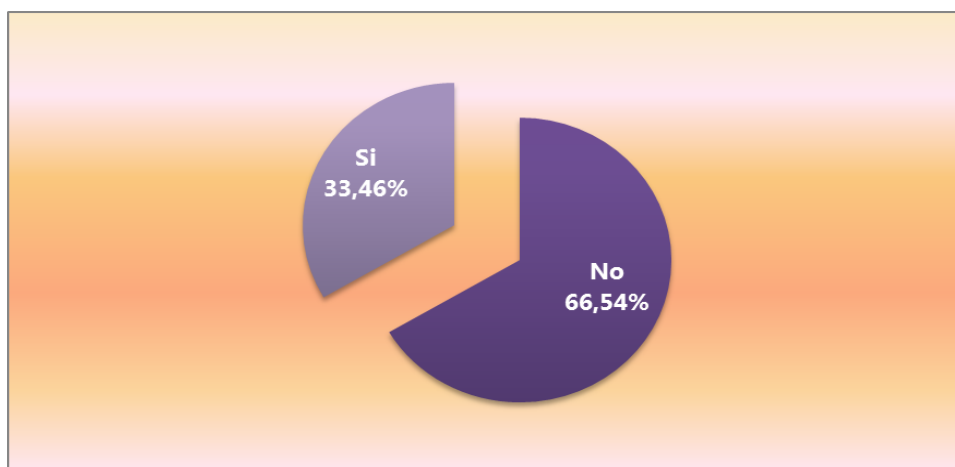


6.4.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Guaranda, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 269 folios o inmuebles de Guaranda, existen 90 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 33,46 % de los folios de este municipio y 179 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 66,54 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



6.4.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

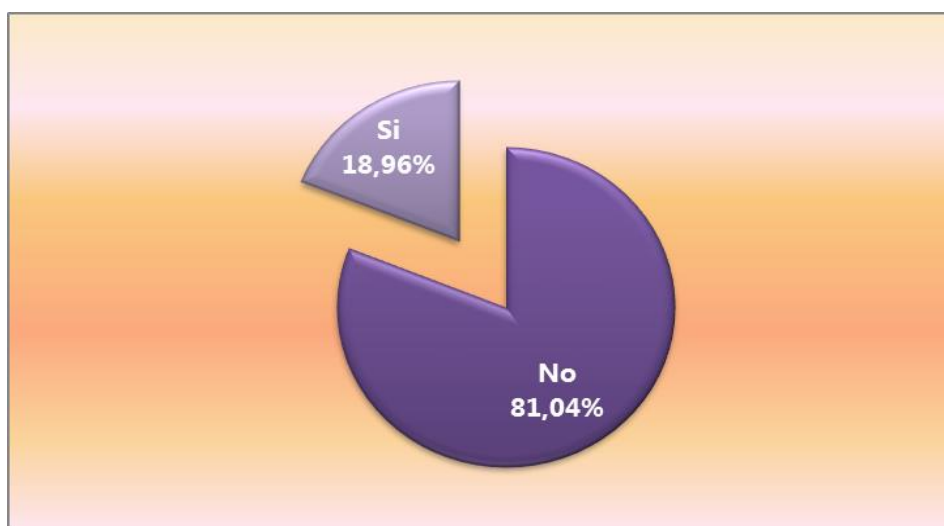
En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la



categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolescencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 269 folios de Guaranda, 51 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 18,96 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 218 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 81,04 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



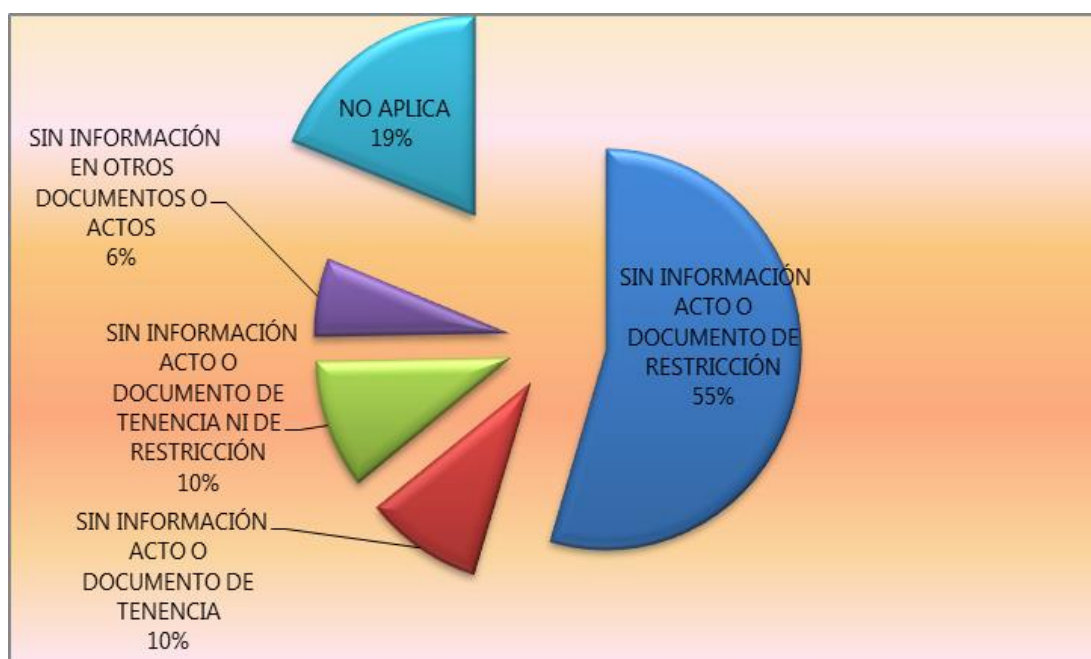
De los 218 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 201 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 26 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 9,67 % de los folios del municipio; 147 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 54,65 % de los folios del municipio; 28 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 10,41 %, y finalmente 17 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 6,32 % de los folios del municipio, advirtiendo, que esta última clase podría no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.



El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Caimito, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Rótulos De Fila	Cantidad	Porcentaje
No	218	81,04%
Sin Información Acto O Documento De Restricción	147	54,65%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia	26	9,67%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia Ni De Restricción	28	10,41%
Sin Información En Otros Documentos O Actos	17	6,32%
Si	51	18,96%
Total General	269	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Caimito, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.4.4.7 Conclusiones para el municipio de Guaranda

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:



- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Caimito, podría con base a la información suministrada y el presente diagnóstico, realizar dichos actos sobre el 34 % de estos (90 de 269 folios), que son los diagnosticados como SANEADOS.
- Sobre el 66 % restante de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (179 de 269), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento, previo a un estudio de títulos que demarcará la ruta de tales saneamientos, para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO sin ninguna clase de contratiempos o limitaciones. De este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas, pero que ya en un mayor nivel de detalle podrían ser más, estos son los casos:
 - 31 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes 22 casos de falsa tradición y 9 casos que no se ha logrado Determinar la Tenencia.
 - 155 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 83 casos con Patrimonio de Familia y Patrimonio de Familia y otras restricciones; 29 casos con hipoteca e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 16 casos de embargos y embargos y otras restricciones que de momento tienen por fuera del comercio este mismo número de folios, por incumplimiento de deudas; y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.



6.5 Magangué (Bolívar)

6.5.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		34,354	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	10,936	32%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	23,418	68%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		10,381	30%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 10,381 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 30% de los predios de Catastro.

6.5.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		895	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		376	42%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	97	11%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	279	31%
Cantidad de predios sin título		519	58%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 895 predios visitados se encontraron 376 habitantes (42%) que indicaron ser propietarios, pero solo 279 de ellos (31%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy cercano al resultado del análisis inicial (30%).

Se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (30%) es muy probable que sea el real.



6.5.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		8,396	24%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	3,178	38%
	Con inconsistencia en el folio	41	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	5,177	62%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 8,396 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 5,177 (62%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.5.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 8,396 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		8,396	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		3,635	43%
	Con conflicto de tenencia	1,238	
	Con restricción al dominio	2,639	
Sin problemas de tenencia ni dominio		4,761	57%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (62%) contra el resultado del análisis detallado (57%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 57%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.

6.5.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 8.394 predios o folios de Magangué, en 1.233 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo



tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 14,69 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de Magangué, corresponden a Sin Determinar Tenencia, con 700 casos, representando el 8,34 % del total de los folios del municipio, esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios; Falsas Tradiciones con 447 casos, representando el 5,33 % de los folios del municipio; 39 casos de Pactos de Retroventa, representando el 0,46 % de los folios del municipio; 30 casos de Usufructos representando el 0,36 % del total de los folios del municipio y demás casos minoritarios en los cuales encontramos: Administración anticrética, Comodatos, Fiducia Mercantil, Usos y Habitación, y pacto de retroventa.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de San Marcos, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto De Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
ADMINISTRACION ANTICRETICA	6	0,07%
COMODATO	1	0,01%
DERECHO DE USO Y HABITACIÓN	9	0,11%
FALSA TRADICIÓN	447	5,33%
FIDUCIA MERCANTIL	1	0,01%
PACTO DE RETROVENTA	39	0,46%
SIN DETERMINAR TENENCIA	700	8,34%
USUFRUCTO	30	0,36%
Total general	1233	14,69%



6.5.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 8.394 predios o folios de Magangué, en 7.161 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 85,31 % de los folios del municipio.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Magangué, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 4.848 casos, representando el 57,76 % del total de los folios del municipio; Compraventas de Vivienda de Interés Social con 753 casos, representando el 8,97 % de los folios del municipio; Otras Compraventas con 355 casos, representando el 4,23 % del total de los folios del municipio; Adjudicación en sucesión con 203 casos, representando el 2,42 % de los folios del municipio; Pertenencias con 202 casos, representando el 2,41 % de los folios del municipio, Donaciones con 204 casos, que representan el 2,43 % de los folios del municipio; Cesión de Bienes Fiscales con 180 casos, representando el 2,14 % de los folios del municipio; Adjudicaciones de Liquidaciones de comunidades con 130 casos, representando el 1,55 % de los folios del municipio; el resto de casos son diversos pero se presentan en menor número de manera individual, tales como Adjudicaciones de baldíos, Adjudicaciones en remate, Adjudicaciones de Liquidaciones de Sociedad Conyugal, Adjudicaciones sencillas, Aportes a Sociedad, Permutas, entre otras clases,

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

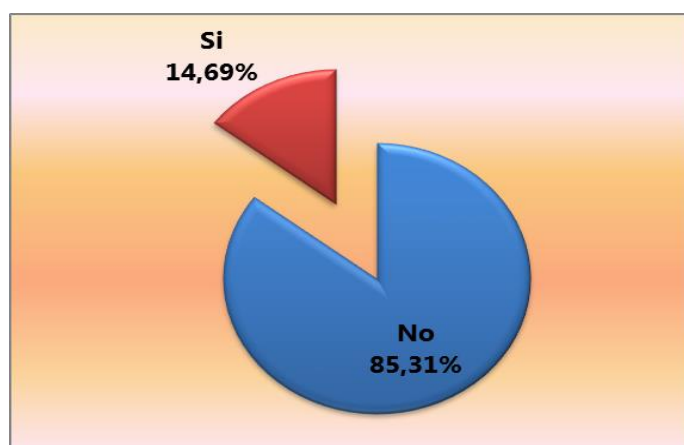
No Tiene Conflicto De Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
ADJUDICACIÓN BALDIOS	57	0,68%
ADJUDICACION EN REMATE	25	0,30%
ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN COMUNIDAD	130	1,55%
ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL	20	0,24%
ADJUDICACIÓN SUCESIÓN	203	2,42%

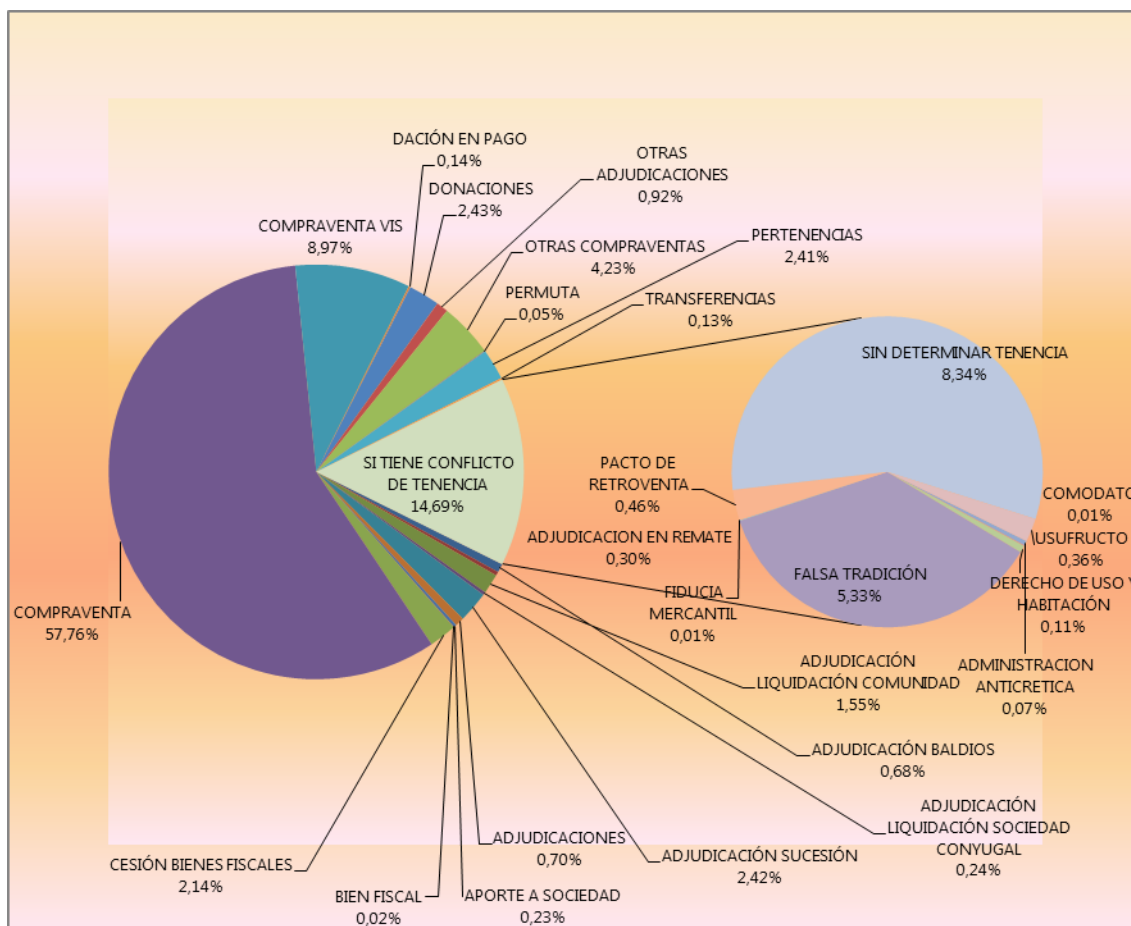


ADJUDICACIONES	59	0,70%
APORTE A SOCIEDAD	19	0,23%
BIEN FISCAL	2	0,02%
CESIÓN BIENES FISCALES	180	2,14%
COMPRAVENTA	4848	57,76%
COMPRAVENTA VIS	753	8,97%
DACIÓN EN PAGO	12	0,14%
DONACIONES	204	2,43%
OTRAS ADJUDICACIONES	77	0,92%
OTRAS COMPRAVENTAS	355	4,23%
PERMUTA	4	0,05%
PERTENENCIAS	202	2,41%
TRANSFERENCIAS	11	0,13%
Total general	7161	85,31 %

6.5.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:





6.5.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 8.394 predios o folios del municipio de Magangué, en 3.590 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 42,77 % de los folios del municipio. Recordamos que de conformidad a la introducción, que las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.

En la categoría de folios con restricción que afectan el saneamiento, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: Patrimonios de Familia individuales y en conjunto con otras restricciones con 1.206 casos, representando el 14,37 % de los folios del municipio; Hipotecas e Hipotecas con Otras restricciones con 814 casos, representando el 9,70 % de los folios del Municipio; Embargos y embargos con otras restricciones con 227 casos, representando el 2,70 % de los folios del municipio; Afectación a Vivienda



Familiar y afectación a vivienda familiar y otras restricciones con 195 casos, representando el 2,32 % de los folios del municipio; y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Condiciones Resolutorias Expresas, Iniciación de Diligencias Administrativas de Deslinde de Bienes de la Nación, Inscripciones de Demanda, Otras Prohibiciones, Procesos de Extinción de Dominio, Prohibiciones de Enajenar, Servidumbres y Propiedades Horizontales.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en el municipio de Magangué, es la restricción con mayor número, con 989 casos individuales, representando el 11,78 % de los folios del municipio, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO ADAPTACIÓN determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 4.804 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 57,23 % de los folios del municipio. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

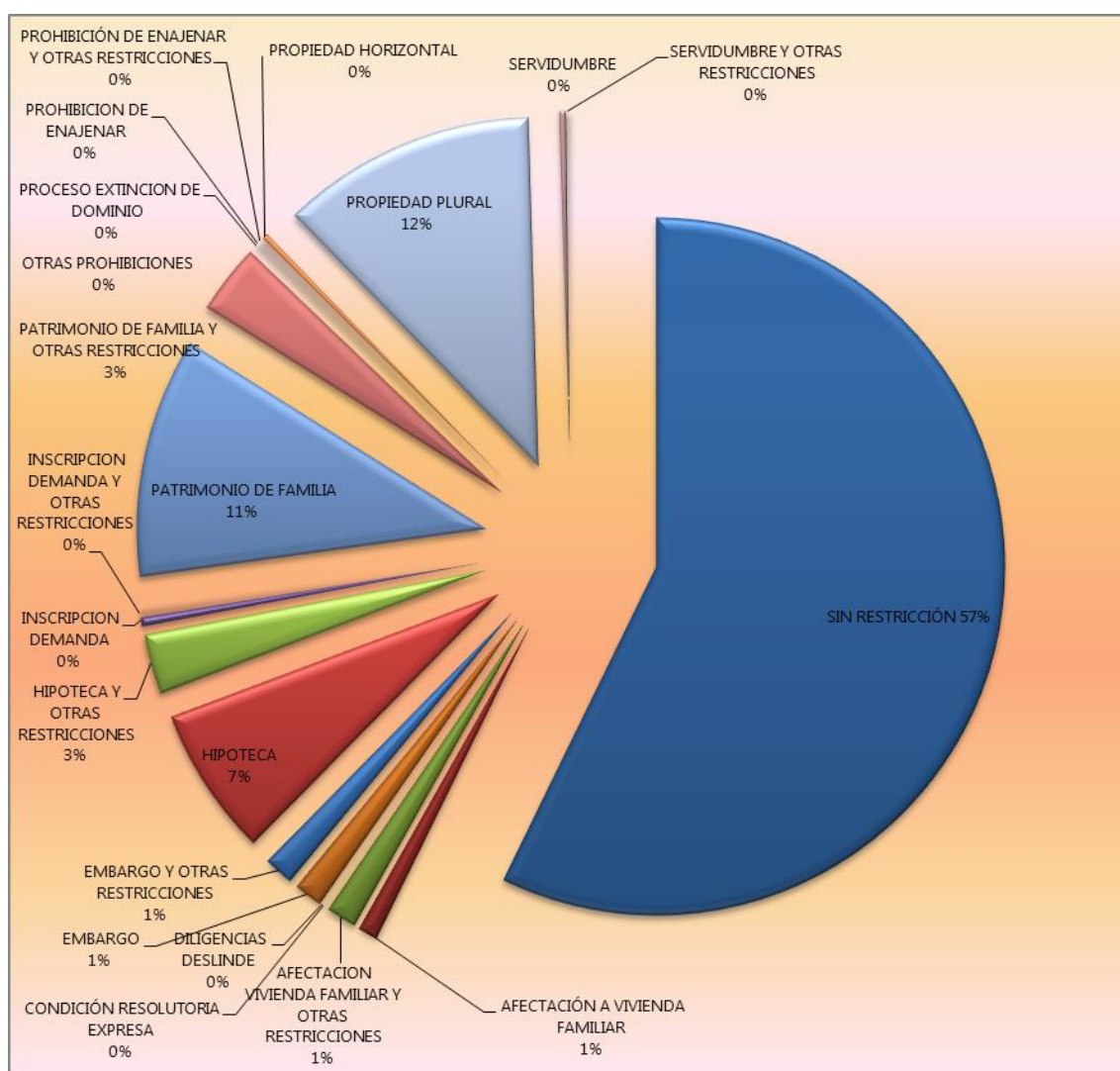
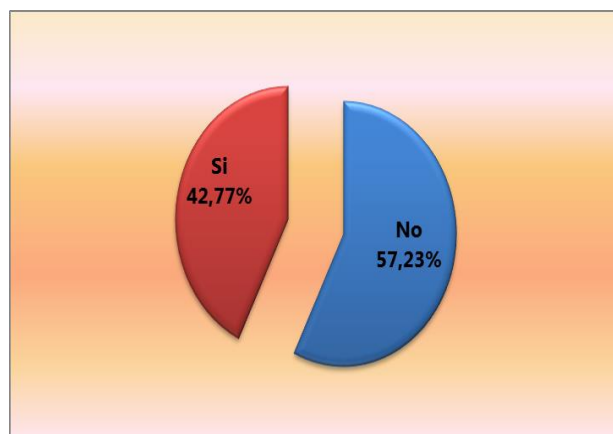
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Magangué, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

Tiene Restricciones		
Clases	Cantidad	Porcentaje
No	4804	57,23%
Si	3590	42,77%
Afectación A Vivienda Familiar	77	0,92%



Afectación Vivienda Familiar Y Otras Restricciones	118	1,41%
Condición Resolutoria Expresa	6	0,07%
Diligencias Deslinde	3	0,04%
Embargo	111	1,32%
Embargo Y Otras Restricciones	116	1,38%
Hipoteca	581	6,92%
Hipoteca Y Otras Restricciones	233	2,78%
Inscripción Demanda	35	0,42%
Inscripción Demanda Y Otras Restricciones	14	0,17%
Otras Prohibiciones	13	0,15%
Patrimonio De Familia	933	11,12%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	273	3,25%
Proceso Extinción De Dominio	1	0,01%
Prohibición De Enajenar	12	0,14%
Prohibición De Enajenar Y Otras Restricciones	12	0,14%
Propiedad Horizontal	25	0,30%
Propiedad Plural	989	11,78%
Servidumbre	24	0,29%
Servidumbre Y Otras Restricciones	14	0,17%
Total general	8394	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Magangué, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:



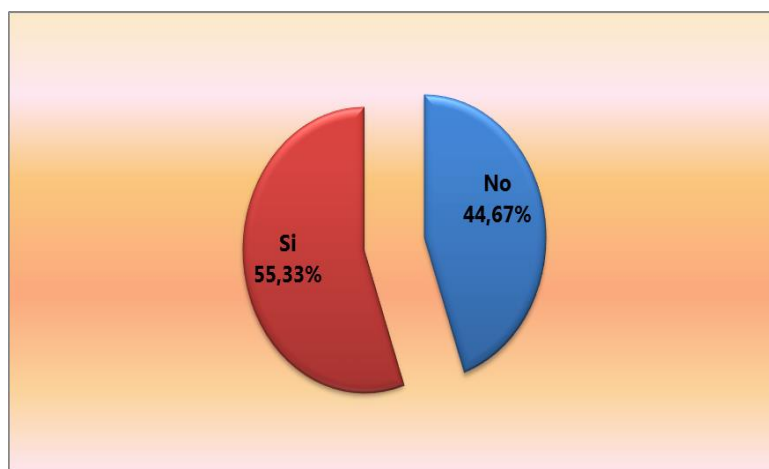


6.5.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Magangué, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los folios o inmuebles de Magangué, existen 4.644 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 55,33 % de los folios de este municipio y 3.750 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 44,67 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



6.5.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

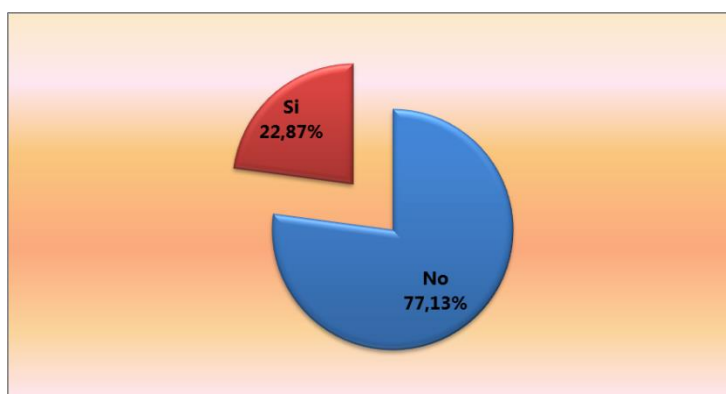
En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la



categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolescencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 8.394 folios de Magangué, 1.920 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 22,87 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 6.474 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 77,13 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



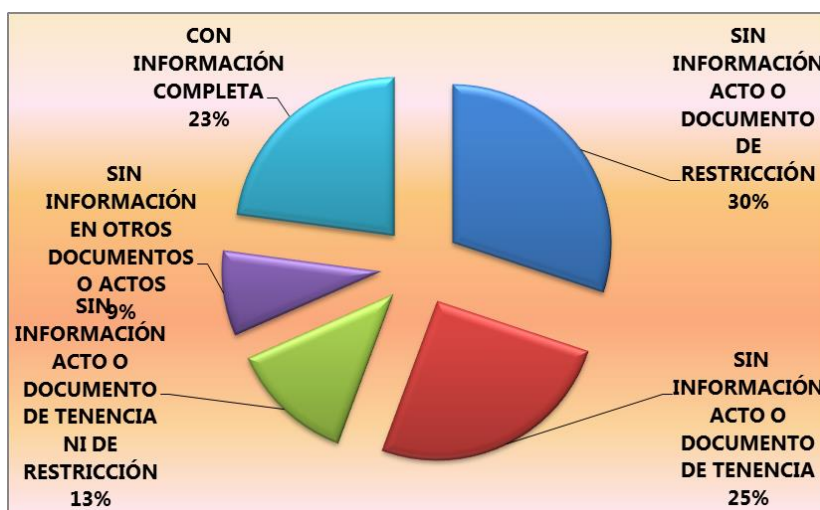
De los 6.474 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 5.743 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 2.147 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 25,88 % de los folios del municipio; 2.525 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 30,08 % de los folios del municipio; 1.071 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 12,76 %, y finalmente 731 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 8,71 % de los folios del municipio, advirtiendo, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.



El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Magangué, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Clase	Cantidad	Porcentaje
No	6474	77,13%
Sin Información Acto O Documento De Restricción	2525	30,08%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia	2147	25,58%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia Ni De Restricción	1071	12,76%
Sin Información En Otros Documentos O Actos	731	8,71%
Si	1920	22,87%
Total general	8394	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Caimito, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.5.4.7 Conclusiones para el municipio de Magangué

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Magangué,



podría, con base a la información suministrada, realizar dichos actos sobre el 55% de éstos (4.644 de 8.394 folios), que son los folios diagnosticados como SANEADOS.

- Dentro del universo de folios SANEADOS, en tan solo 989 (11,78 %) de los casos que presentan propiedad plural, será necesario, como ya se ha comentado con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre el 45% de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (3750 de 8.394), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:
 - 1.233 casos de conflictos de tenencia, dentro de los más relevantes se presentan: 700 casos Sin Determinar Tenencia; 447 casos de falsa tradición; 39 casos de Pacto de Retroventa; 30 casos de Usufructo y demás casos minoritarios.
 - 3.590 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 1.206 casos de patrimonio de Familia individual y en conjunto con otras restricciones; 814 casos con hipoteca e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 227 casos de embargos y embargos y otras restricciones que de momento tienen por fuera del comercio este mismo número de folios, por incumplimiento de deudas; 195 casos de afectación a Vivienda Familiar y sumado con otras restricciones y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.
- Al 69% de los folios del municipio (1.042 de 1.219) les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información.



6.6 Majagual (Sucre)

6.6.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		8,393	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	2,623	31%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	5,770	69%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		2,317	28%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 2,317 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 28% de los predios de Catastro.

6.6.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		242	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		206	85%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	154	64%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	52	21%
Cantidad de predios sin título		36	37%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 242 predios visitados se encontraron 206 habitantes (85%) que indicaron ser propietarios, pero solo 52 de ellos (21%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy cercano al resultado del análisis inicial (28%).

Se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (28%) es muy probable que sea el real.

6.6.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios con título analizados		1,665	100%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	758	46%
	Con inconsistencia en el folio	-	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	907	54%



En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 1,665 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 907 (54%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.6.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 1,665 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		1,665	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		811	49%
	Con conflicto de tenencia	253	
	Con restricción al dominio	632	
Sin problemas de tenencia ni dominio		850	51%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (54%) contra el resultado del análisis detallado (51%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 51%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.

6.6.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 1.661 predios o folios de Majagual, en 255 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 15,35 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de Majagual, corresponden a 146 casos con Falsa Tradición, representando el 8,79 % del total de los folios del municipio; 102 casos Sin Determinar Tenencia, que se categorizan así porque



son folios que en sus anotaciones no se logra determinar el actual tenedor del inmueble; 3 casos de Bienes Fiscales, representando el 0,18 % de los folios del municipio; 3 Casos de Compraventas con Pacto de Retroventa, representando el 0,18 % de los folios del municipio y 1 caso con Usufructo, representando el 0,06 % de los folios del municipio.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Majagual, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
Bien Fiscal Uso Público	3	0,18%
Falsa Tradición	146	8,79%
Pacto De Retroventa	3	0,18%
Sin Determinar Tenencia	102	6,14%
Usufructo	1	0,06%
Total general	255	15,35%

6.6.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 1.661 predios o folios de Majagual, en 1.406 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 84,65 % de los folios del municipio.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Majagual, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 1.031 casos, representando el 62,07 % del total de los folios del municipio; Adjudicaciones de Bienes Baldíos con 79 casos representando el 4,76 % de los folios del municipio; Adjudicaciones por sucesiones con 75 casos, representando el 4,52 % de los folios del municipio; Otras Adjudicaciones con 52 casos representando el 3,13 % de los folios del municipio; el resto de casos son diversas pero se presentan en menor número de manera individual, tales como Adjudicaciones en remate, Adjudicación de Liquidación de Comunidades,



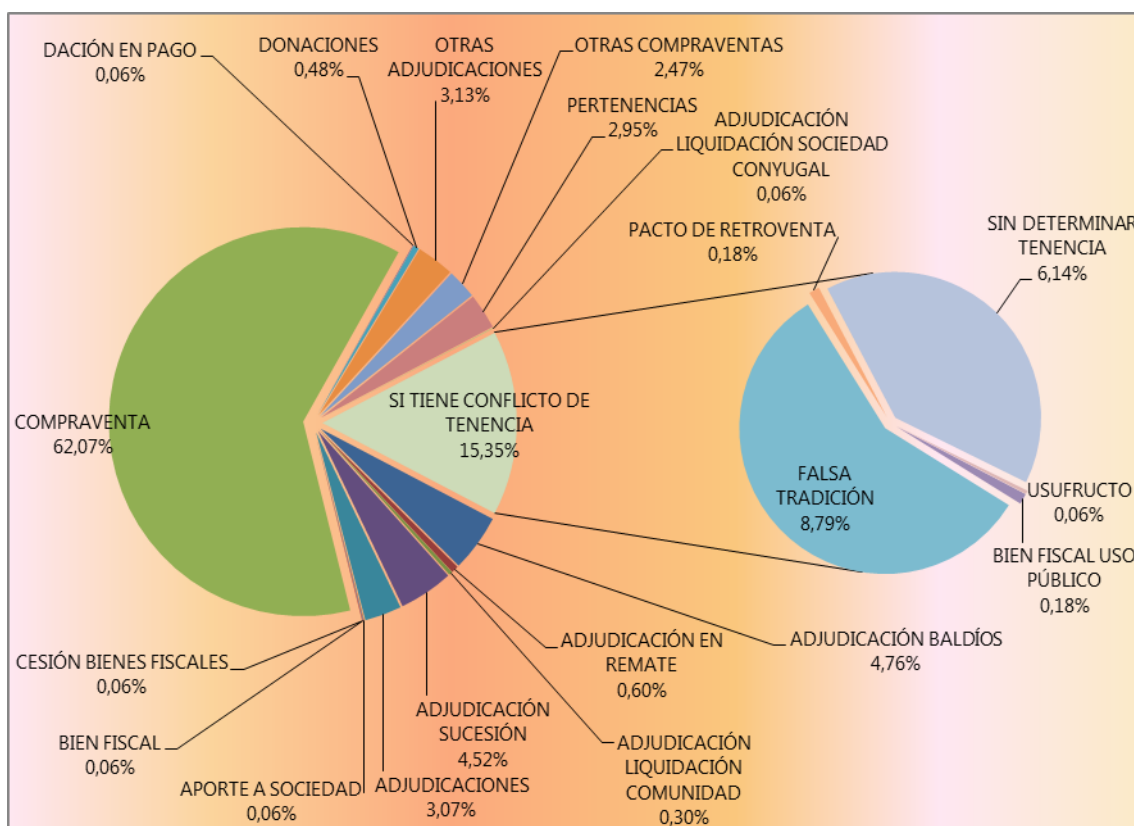
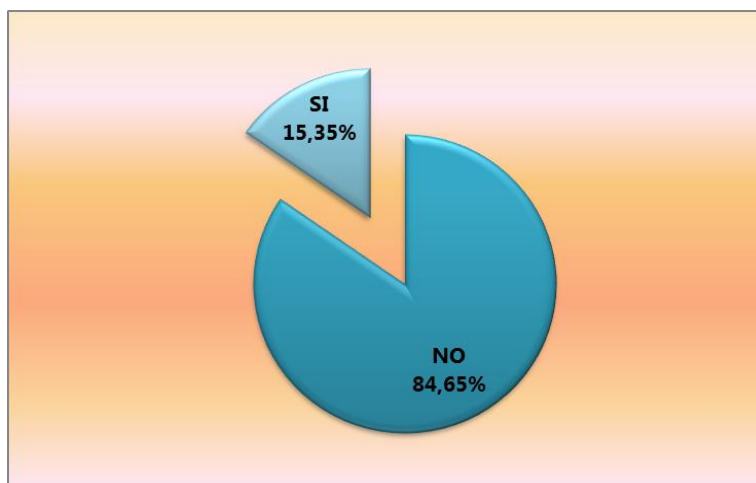
Adjudicaciones de Liquidaciones de Sociedad Conyugal, Adjudicaciones Sencillas, Cesión de Bienes Fiscales, pertenencias, entre otros casos.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

No Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
Adjudicación Baldíos	79	4,76%
Adjudicación En Remate	10	0,60%
Adjudicación Liquidación Comunidad	5	0,30%
Adjudicación Sucesión	75	4,52%
Adjudicaciones	51	3,07%
Aporte A Sociedad	1	0,06%
Bien Fiscal	1	0,06%
Cesión Bienes Fiscales	1	0,06%
Compraventa	1031	62,07%
Dación En Pago	1	0,06%
Donaciones	8	0,48%
Otras Adjudicaciones	52	3,13%
Otras Compraventas	41	2,47%
Pertenencias	49	2,95%
Adjudicación Liquidación Sociedad	1	0,06%
Total general	1.406	84,65%

6.6.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:



6.6.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 1.661 predios o folios del municipio de Majagual, en 747 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 44,97 % de los folios del municipio. Recordamos que de conformidad a la introducción, que las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su



parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de San Benito de Abad, corresponden a 348 casos con Hipoteca e Hipoteca con otras restricciones, representando el 20,95 % del total de los folios del municipio; 76 casos con embargos y embargos y otras restricciones, representando el 4,58 % de los folios del municipio; 65 casos con Patrimonio de Familia y patrimonio de familia y otras restricciones, representando el 3,91 % de los folios del municipio; 56 casos con Prohibición de Enajenar y prohibición de enajenar y otras restricciones, representando el 3,37 % de los folios del municipio; 45 casos con Servidumbres, representando 2,71 % de los folios del municipio; y demás casos minoritarios tales como Afectación a Vivienda Familiar, Inscripciones de Demanda, Reserva de Dominio y Riesgo de Desplazamiento Forzado.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en el municipio de San Benito de Abad, es la restricción con mayor número, con 118 casos individuales, representando el 7,10 % de los folios del municipio, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO ADAPTACIÓN determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

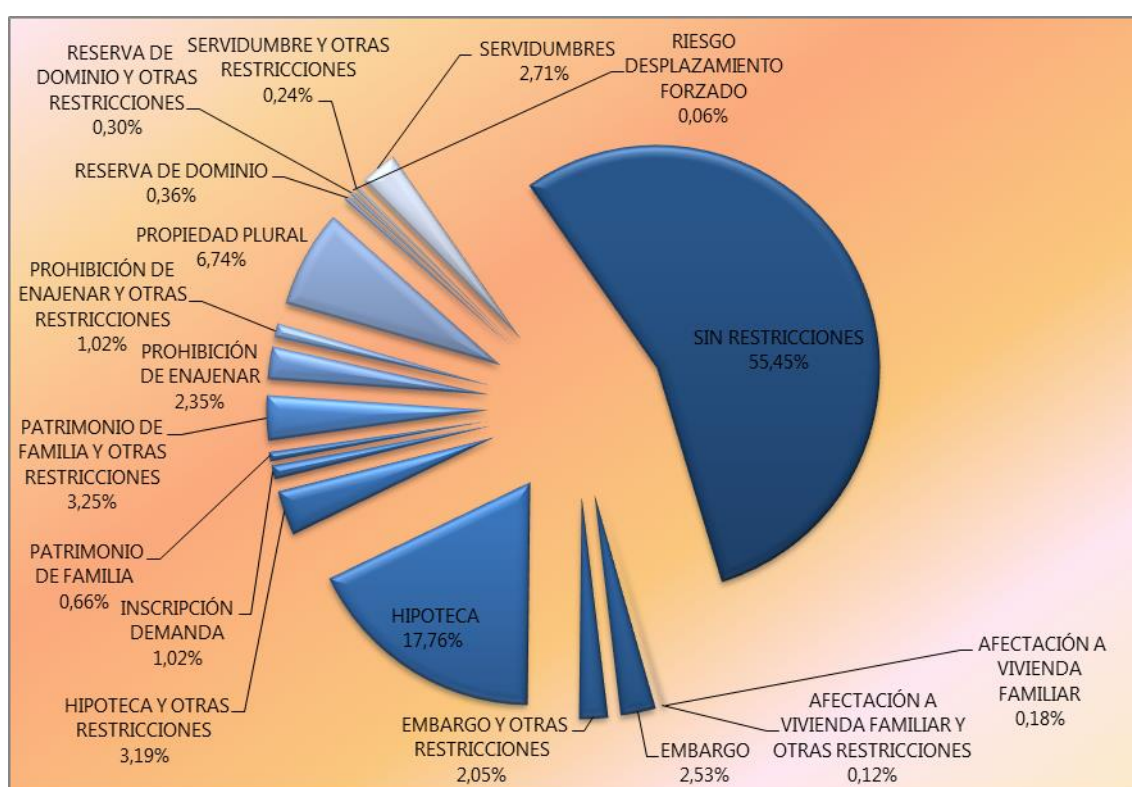
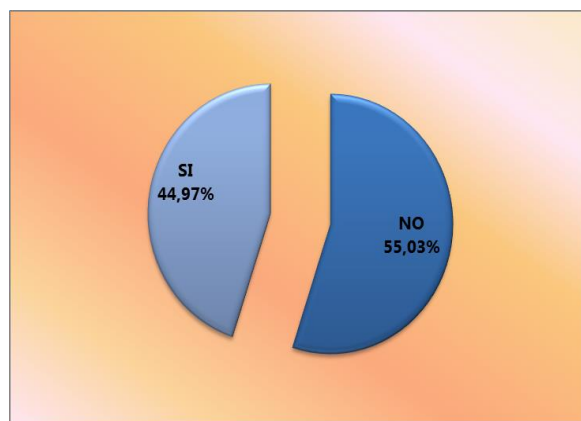
Por otro lado encontramos que el resto de los 914 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 55,03 % de los folios del municipio. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.



El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Majagual, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

Tiene Restricción El Inmueble		
Clase	Cantidad	Porcentaje
NO	914	55,03%
SI	747	44,97%
Afectación A Vivienda Familiar	3	0,18%
Afectación A Vivienda Familiar Y Otras Restricciones	2	0,12%
Embargo	42	2,53%
Embargo Y Otras Restricciones	34	2,05%
Hipoteca	294	17,70%
Hipoteca Y Otras Restricciones	54	3,25%
Inscripción Demanda	17	1,02%
Patrimonio De Familia	11	0,66%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	54	3,25%
Prohibición De Enajenar	39	2,35%
Prohibición De Enajenar Y Otras Restricciones	17	1,02%
Propiedad Plural	118	7,10%
Reserva De Dominio	6	0,36%
Reserva De Dominio Y Otras Restricciones	5	0,30%
Riesgo Desplazamiento Forzado	1	0,06%
Servidumbre Y Otras Restricciones	5	0,30%
Servidumbres	45	2,71%
Total general	1661	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:



6.6.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

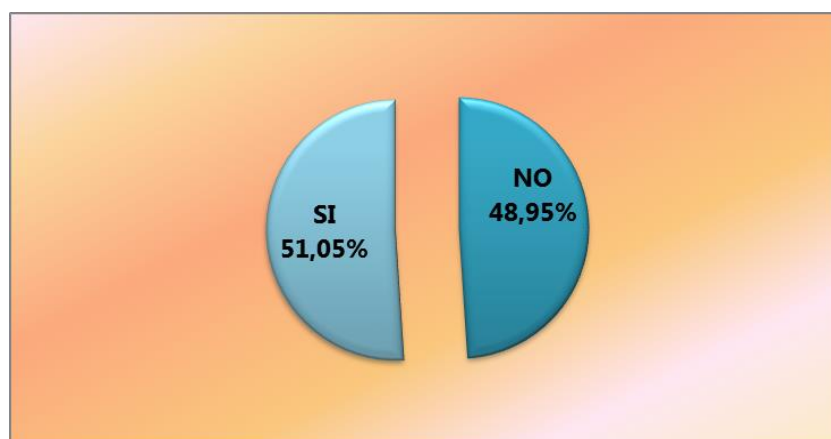
Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Majagual, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE



RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 1.661 folios o inmuebles de Majagual, existen 848 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 51,05 % de los folios de este municipio y 813 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 48,95 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



6.6.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

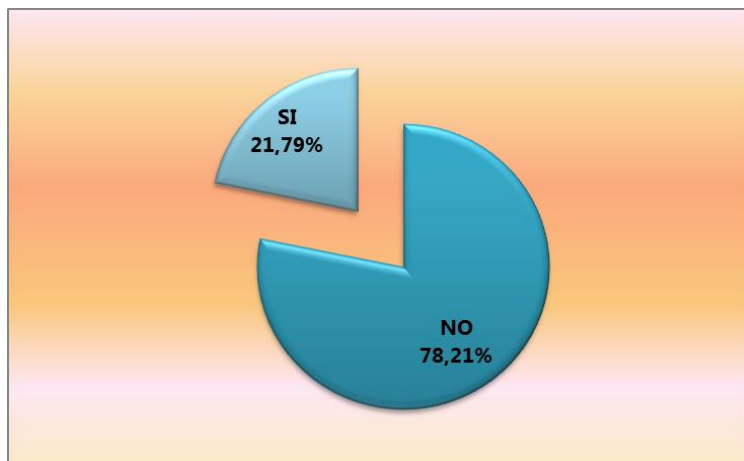
En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolecencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 1.661 folios de Majagual, 362 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 21,79 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 1.299 folios se catalogaron SIN



INFORMACION COMPLETA, representando el 78,21 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



De los 1.661 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 1.017 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 273 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 16,44 % de los folios del municipio; 348 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 20,95 % de los folios del municipio; 396 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 23,84 %, y finalmente 282 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 16,98 % de los folios del municipio, advirtiendo, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.

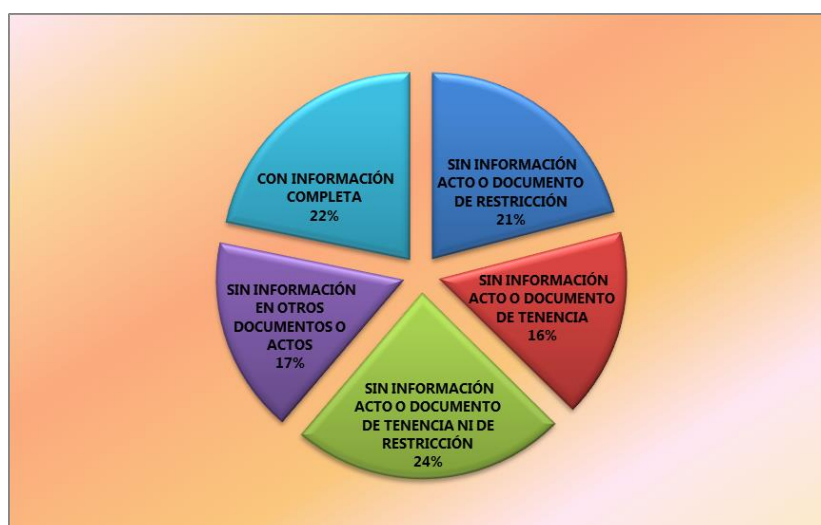
El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Majagual, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Clase	Cantidad	Porcentaje
NO	1299	78,21%
Sin Información Acto O Documento De Restricción	348	20,95%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia	273	16,44%



Sin Información Acto O Documento De Tenencia Ni De Restricción	396	23,84%
Sin Información En Otros Documentos O Actos	282	16,98%
SI	362	21,79%
Total general	1661	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Caimito, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.6.4.7 Conclusiones para el municipio de Majagual

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Majagual, podría, con base a la información suministrada, realizar dichos actos sobre el 51% de éstos (848 de 1.661 folios), que son los folios diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios catalogados como SANEADOS, hay que considerar que existen 118 casos que presentan propiedad plural, y representan el 7,10 % de los folios del municipio, y que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble



para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.

- Sobre el 49% de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (813 de 1.661), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:
 - 255 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes encontramos que hay 146 con falsas tradiciones; 102 Sin Determinar Tenencia; y demás casos minoritarios.
 - 629 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 348 casos con hipoteca e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 76 casos de embargos y embargos y otras restricciones que de momento tienen por fuera del comercio este mismo número de folios, por incumplimiento de deudas; 65 casos de Patrimonio de Familia y patrimonio de familia y otras restricciones; 56 casos con Prohibición de Enajenar y prohibición de enajenar con otras restricciones; y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.
- Al 62% de los folios del municipio (1.017 de 1.661 folios) les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información.



6.7 Nechí (Antioquia)

6.7.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		3,713	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	1,133	31%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	2,580	69%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		966	26%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 966 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 26% de los predios de Catastro.

6.7.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		108	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		82	76%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	41	38%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	41	38%
Cantidad de predios sin título		26	24%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 108 predios visitados se encontraron 82 habitantes (76%) que indicaron ser propietarios, pero solo 41 de ellos (38%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy lejano al resultado del análisis inicial (26%).

Dada la situación anterior se comparó el valor inicial de propietarios (26%) con la cantidad de habitantes que manifiestan ser propietarios, así no muestren documento que lo respalde. De nuevo la diferencia es alta al comparar el valor obtenido por encuestas (76%) con dicho valor inicial.

Dados los resultados encontrados, se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (26%) es muy probable que sea el real. Sin embargo el porcentaje tan alto de supuestos propietarios (encuestas) nos puede indicar que existen propietarios que pueden contar con



documentos informales de tenencia o con documentos que no han sido debidamente inscritos. Esto podría determinarse con certeza con un estudio de títulos o con un incremento en la cantidad de predios encuestados para confirmar o desechar el resultado actual.

6.7.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		823	22%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	368	45%
	Con inconsistencia en el folio	-	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	455	55%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 823 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 455 (55%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.7.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 823 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		823	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		382	46%
	Con conflicto de tenencia	34	
	Con restricción al dominio	347	
Sin problemas de tenencia ni dominio		441	54%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (55%) contra el resultado del análisis detallado (54%) y basados en su similitud, podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 51%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.



6.7.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 823 predios o folios de Nechí, en 36 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 4,37 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de Nechí corresponden 23 casos Sin Determinar Tenencia, representando el 2,79 % del total de los folios del municipio, esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios; Falsas Tradiciones con 9 casos, representando el 1,09 % de los folios del municipio; 4 casos de Usufructos representando el 0,49 % del total de los folios del municipio.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
Falsa Tradición	9	1,09%
Sin Determinar Tenencia	23	2,79%
Usufructo	4	0,49%
Total general	36	4,73%



6.7.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 823 predios o folios de Nechí, en 787 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 95,63 % de los folios del municipio.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Nechí, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Cesión de Bienes Fiscales con 478 casos, representando el 58,08 %, Compraventas con 246 casos, representando el 29,89 % del total de los folios del municipio; Bienes Fiscales con 16 casos, representando el 1,94 % del total de los folios del municipio; Adjudicaciones de Bienes Baldíos con 15 casos representando el 1,82 % de los folios del municipio; el resto de casos son diversos pero se presentan en menor número de manera individual, tales como Otras Adjudicaciones, Otras Compraventas, Donaciones, entre otras casos.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

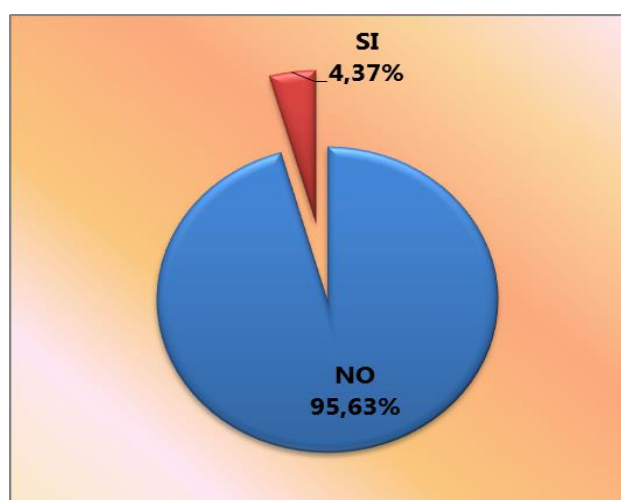
Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
NO	787	95,63%
Adjudicación Baldíos	15	1,82%
Adjudicación En Remate	2	0,24%
Adjudicación Liquidación Comunidad	1	0,12%
Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal	4	0,49%
Adjudicación Sucesión	10	1,22%
Adjudicaciones	1	0,12%
Bien Fiscal	16	1,94%
Cesión Bienes Fiscales	478	58,08%
Compraventa	246	29,89%
Compraventa Vis	2	0,24%
Donaciones	1	0,12%

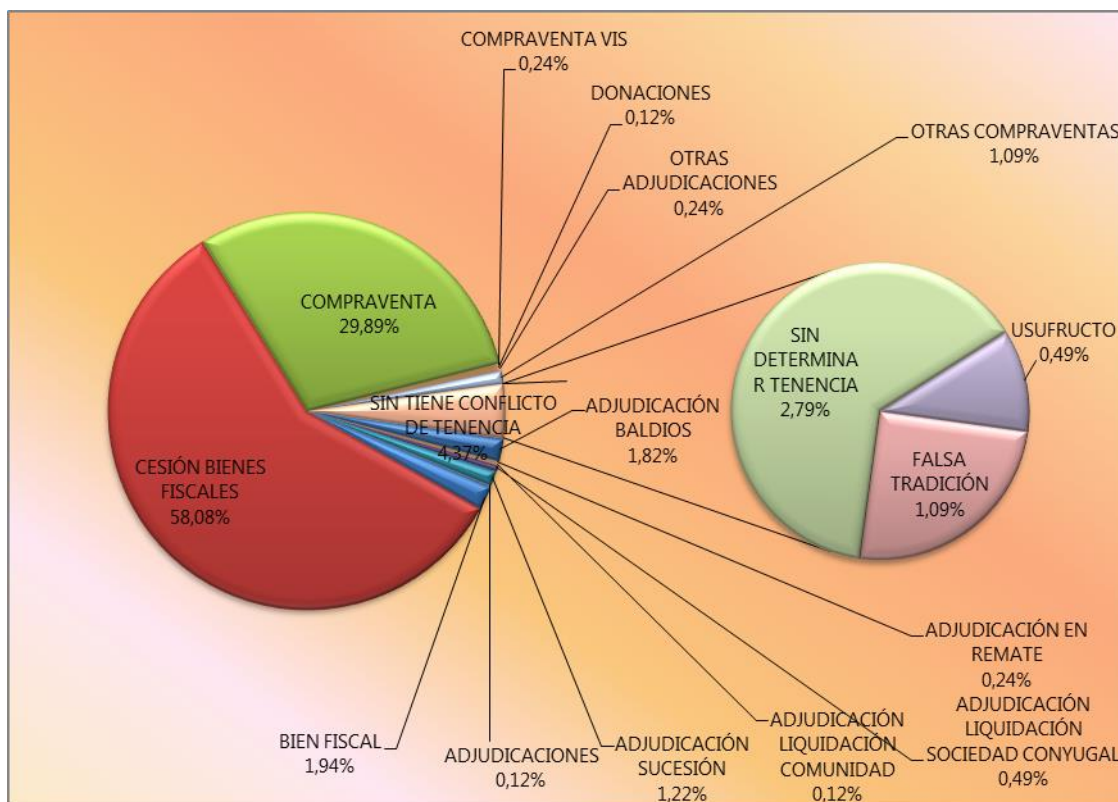


Otras Adjudicaciones	2	0,24%
Otras Compraventas	9	1,09%
Total general	787	95,63 %

6.7.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:





6.7.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 823 predios o folios del municipio de Nechí, en 384 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 46,66 % de los folios del municipio. Recordamos que de conformidad a la introducción, que las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.

En la categoría de folios con restricción, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: 212 casos con Afectación a Vivienda Familiar y Afectación a Vivienda Familiar con otras restricciones, representando 25,76 % de los folios del municipio; 56 casos con Hipotecas e Hipotecas con Otras restricciones, representando el 6,80 % de los folios del Municipio; 47 casos con Condición Resolutoria Expresa, representando el 5,71 % de los folios del municipio; 21 casos con Embargo y embargo con otras restricciones; y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Inscripciones de Demanda, Patrimonio de Familia, Prohibición de enajenar y Propiedad Horizontal.



Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en el municipio de Nechí, se encontraron 30 casos individuales, representando el 3,65 % de los folios del municipio, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO ADAPTACIÓN determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 439 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 53,34 % de los folios del municipio. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

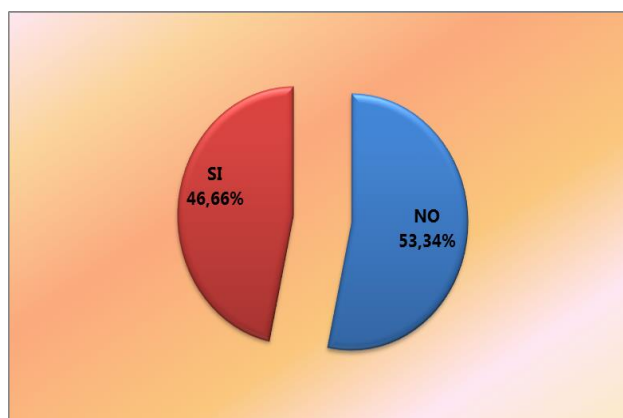
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Caimito, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

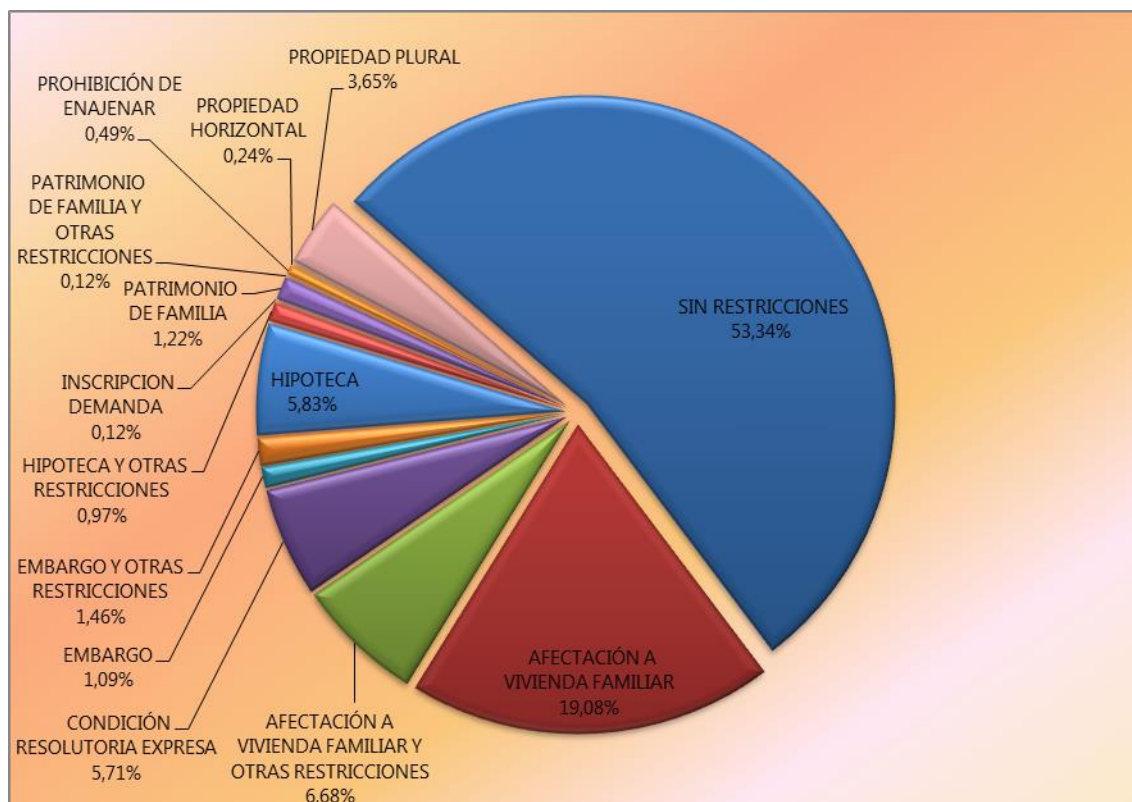
Tiene Restricción El Inmueble		
Clases	Cantidad	Porcentaje
NO	439	53,34%
SI	384	46,66%
Afectación A Vivienda Familiar	157	19,08%
Afectación A Vivienda Familiar Y Otras Restricciones	55	6,68%
Condición Resolutoria Expresa	47	5,71%
Embargo	9	1,09%
Embargo Y Otras Restricciones	12	1,46%
Hipoteca	48	5,83%



Hipoteca Y Otras Restricciones	8	0,97%
Inscripcion Demanda	1	0,12%
Patrimonio De Familia	10	1,22%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	1	0,12%
Prohibición De Enajenar	4	0,49%
Propiedad Horizontal	2	0,24%
Propiedad Plural	30	3,65%
Total general	823	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:





6.7.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

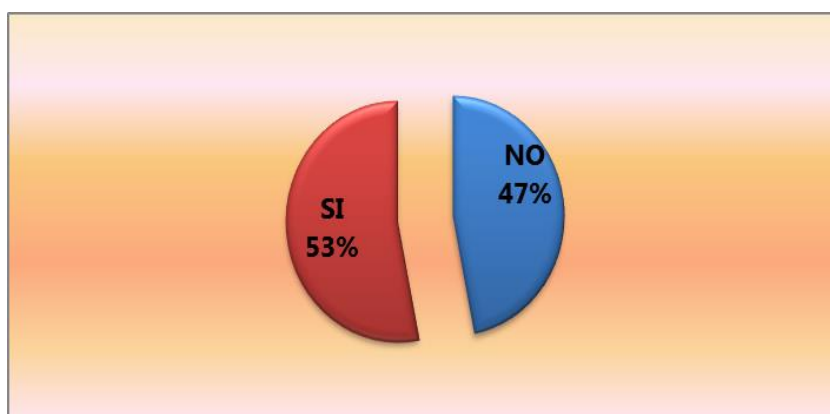
Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Nechí, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 823 folios o inmuebles de Caimito, existen 437 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 53,10 % de los folios de este municipio y 386 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 46,90 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



Gráfico Totalizado Folios Saneados o No Saneados

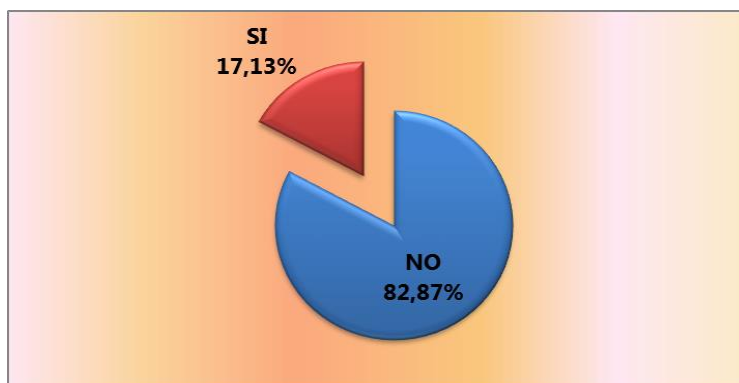


6.7.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolecencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 823 folios de Nechí, 141 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 17,13 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 682 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 82,87 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



De los 682 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 675 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 87 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 10,57 % de los folios del municipio; 296 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 35,97 % de los folios del municipio; 292 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 35,48 %, y finalmente 7 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 0,85 % de los folios del municipio, advirtiendo, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.

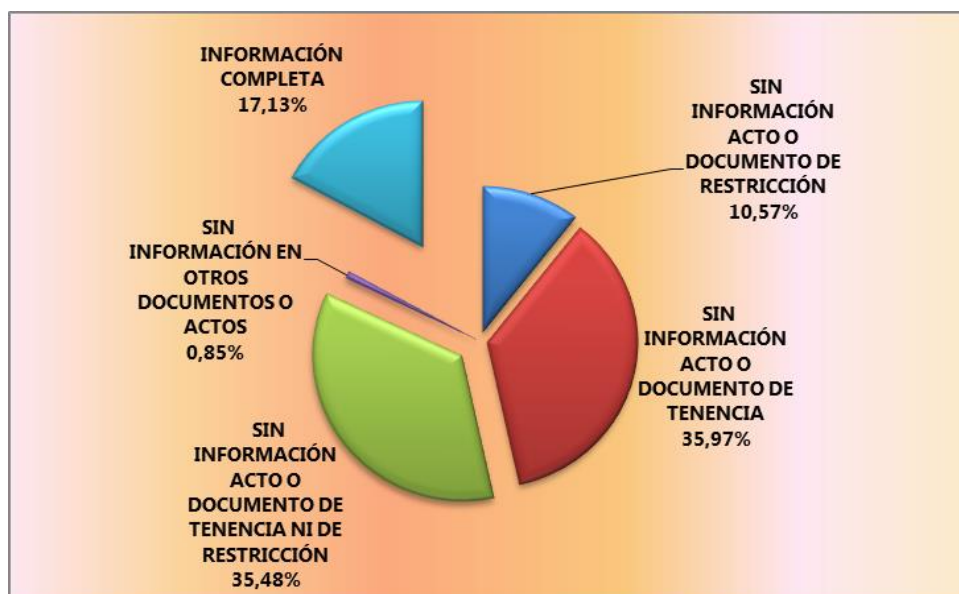
El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Caimito, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Clase	Cantidad	Porcentaje
NO	682	82,87%
Sin Información Acto O Documento De Restricción	87	10,57%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia	296	35,97%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia Ni De Restricción	292	35,48%
Sin Información En Otros Documentos O Actos	7	0,85%



SI	141	17,13%
Total general	823	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Caimito, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.7.4.7 Conclusiones para el municipio de Nechí

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Caimito, podría con base a la información suministrada y el presente diagnóstico, realizar dichos actos sobre el 53 % de estos (437 de 823 folios), los cuales corresponden a diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios catalogados como SANEADOS, hay 30 casos que presentan propiedad plural, que representan el 3,65 % de los folios del municipio, y que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan



sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.

- Sobre casi el 47 % restante de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (386 de 823), será necesario realizar sobre ellos, la debida gestión predial de saneamiento, previo a un estudio de títulos que demarcará la ruta de tales saneamientos, para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO sin ninguna clase de contratiempos o limitaciones. De este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas, pero que ya en un mayor nivel de detalle podrían ser más, estos son los casos:
 - 36 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes 23 casos Sin Determinar Tenencia; 9 casos de falsa tradición y 4 casos de Usufructo.
 - 384 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 212 casos con Afectación a Vivienda Familiar y afectación a vivienda familiar y otras restricciones, las cuales protegen los inmuebles de grupos familiares; 56 casos con hipotecas e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 47 casos con Condición Resolutoria Expresa, y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.
- Al 82% (675 de 823) de los folios del municipio le falta información relevante de actos de tenencia o restricción o de ambas, que impiden con fiabilidad tomar cualquier decisión de disposición sobre estos inmuebles, y que se resuelve necesariamente con el Estudio de Títulos que se recomienda.



6.8 San Benito Abad (Sucre)

6.8.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		5,364	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	1,598	30%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	3,766	70%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		1,494	28%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 1,494 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 28% de los predios de Catastro.

6.8.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		203	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		121	60%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	92	45%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	29	14%
Cantidad de predios sin título		82	40%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 203 predios visitados se encontraron 121 habitantes (60%) que indicaron ser propietarios, pero solo 29 de ellos (14%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy lejano al resultado del análisis inicial (28%).

Dada la situación anterior se comparó el valor inicial de propietarios (28%) con la cantidad de habitantes que manifiestan ser propietarios, así no muestren documento que lo respalde. De nuevo la diferencia es alta al comparar el valor obtenido por encuestas (60%) con dicho valor inicial.

Dados los resultados encontrados, se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (28%) es muy probable que sea el real. Sin embargo el porcentaje tan alto de supuestos propietarios (encuestas) nos puede indicar que existen propietarios que pueden contar con



documentos informales de tenencia o con documentos que no han sido debidamente inscritos. Esto podría determinarse con certeza con un estudio de títulos o con un incremento en la cantidad de predios encuestados para confirmar o desechar el resultado actual.

6.8.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		1,292	24%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	367	29%
	Con inconsistencia en el folio	10	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	915	71%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 1,292 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 915 (71%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.8.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 1,292 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		1,292	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		547	42%
	Con conflicto de tenencia	200	-
	Con restricción al dominio	390	-
Sin problemas de tenencia ni dominio		745	58%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (71%) contra el resultado del análisis detallado (58%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 58%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.



6.8.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 1.291 predios o folios de San Benito de Abad, en 120 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 15,49 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de San Benito de Abad, corresponden a Sin Determinar Tenencia, con 147 casos, representando el 11,39 % del total de los folios del municipio, esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios; Falsas Tradiciones con 42 casos, representando el 3,25 % de los folios del municipio, y 11 casos de Usufructos representando el 0,85 % del total de los folios del municipio.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto de Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Falsa Tradición	42	3,25%
Sin Determinar Tenencia	147	11,39%
Usufructo	11	0,85%
Total general	200	15,49%



6.8.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 1.291 predios o folios de San Benito de Abad, en 120 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 15,49 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de San Benito de Abad, corresponden a Sin Determinar Tenencia, con 147 casos, representando el 11,39 % del total de los folios del municipio, esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios; Falsas Tradiciones con 42 casos, representando el 3,25 % de los folios del municipio, y 11 casos de Usufructos representando el 0,85 % del total de los folios del municipio.

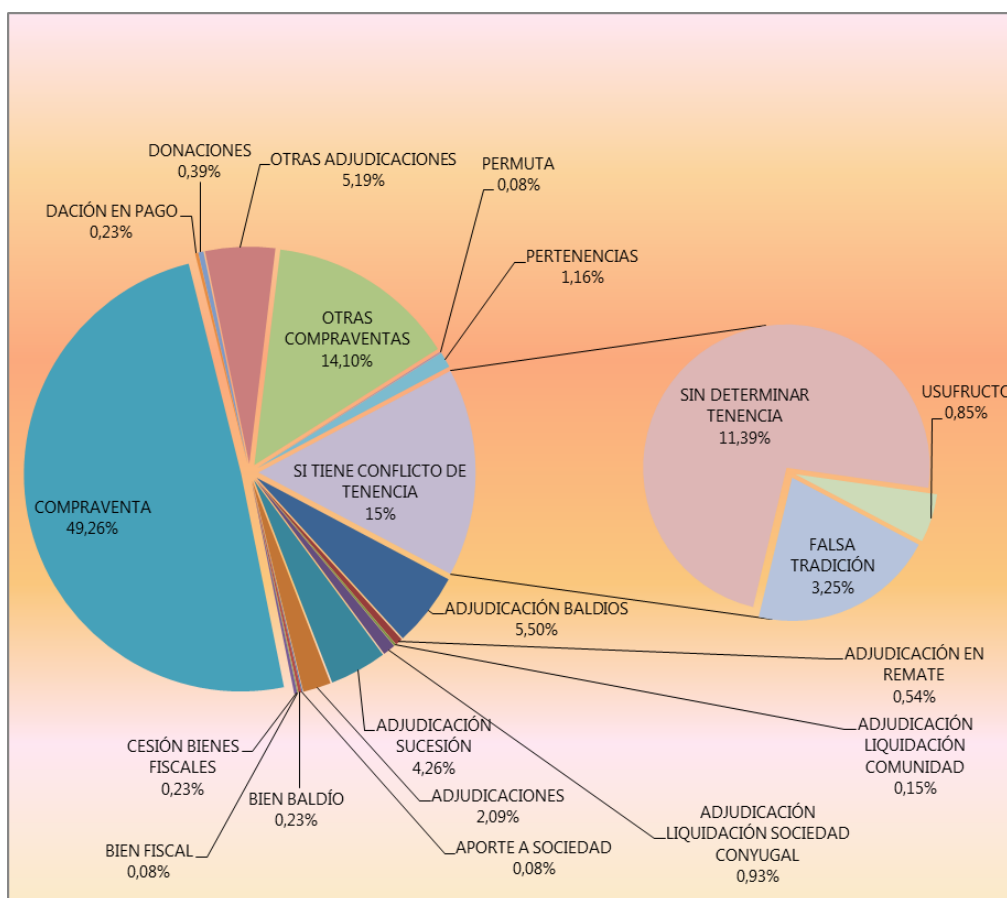
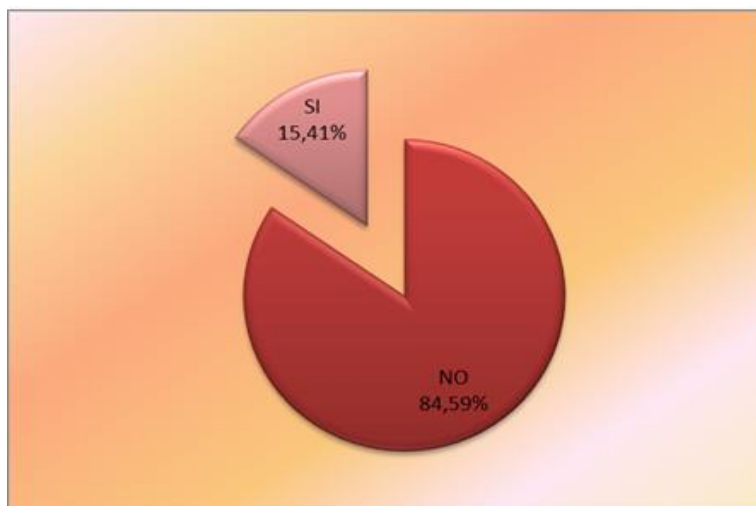
El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto de Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Falsa Tradición	42	3,25%
Sin Determinar Tenencia	147	11,39%
Usufructo	11	0,85%
Total general	200	15,49%



6.8.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:





6.8.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 1.291 predios o folios del municipio de San Benito de Abad, en 575 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 44,54 % de los folios del municipio. Recordamos que de conformidad a la introducción, que las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.

En la categoría de folios con restricción, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: Hipotecas e Hipotecas con Otras restricciones con 203 casos, representando el 15,72% de los folios del Municipio; Embargos y embargos con otras restricciones con 65 casos, representando el 5,03 % de los folios del municipio; Reservas de dominio y Reservas con otras restricciones con 61 casos, representando el 4,73 % de los folios del municipio, y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Afectaciones a Vivienda Familiar, Inscripciones de Demanda, Constitución de Patrimonios de Familia, Prohibiciones de Enajenar, Servidumbres, entre otros.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en el municipio de San Benito de Abad, es la restricción con mayor número, con 185 casos individuales, representando el 14,33 % de los folios del municipio, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 716 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 55,46 % de los folios del municipio.



Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

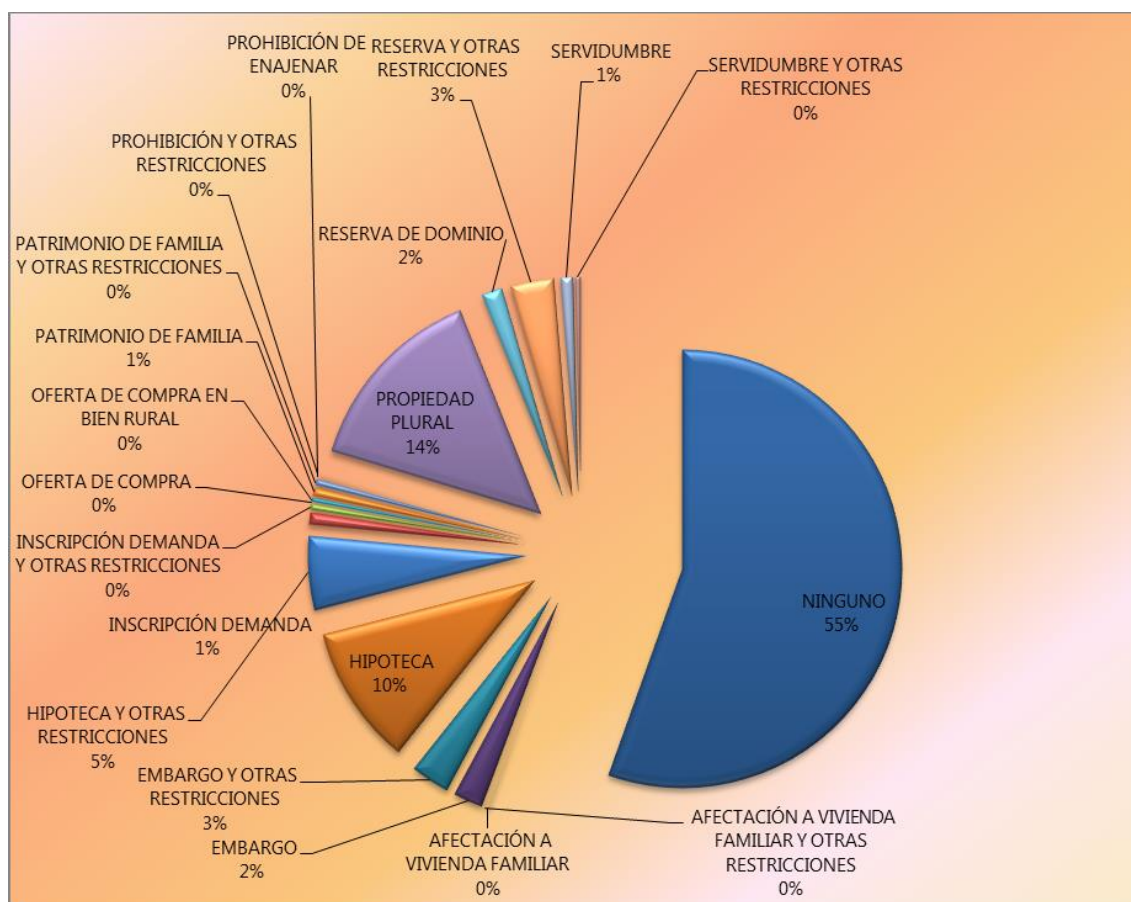
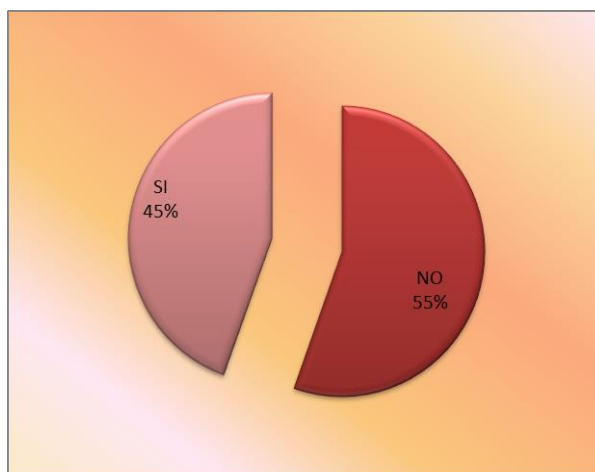
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Caimito, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

Folios Tienen Restricción/ No Tienen Restricción		
Clases	Cantidad	Porcentaje
NO	716	55,46%
SI	575	44,54%
Afectación A Vivienda Familiar	2	0,15%
Afectación A Vivienda Familiar Y Otras Restricciones	1	0,08%
Embargo	28	2,17%
Embargo Y Otras Restricciones	37	2,87%
Hipoteca	133	10,30%
Hipoteca Y Otras Restricciones	70	5,42%
Inscripción Demanda	11	0,85%
Inscripción Demanda Y Otras Restricciones	6	0,46%
Oferta De Compra	1	0,08%
Oferta De Compra En Bien Rural	4	0,31%
Patrimonio De Familia	8	0,62%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	6	0,46%
Prohibición De Enajenar	3	0,23%
Prohibición Y Otras Restricciones	2	0,15%
Propiedad Plural	185	14,33%
Reserva De Dominio	20	1,55%
Reserva Y Otras Restricciones	41	3,18%
Servidumbre	12	0,93%



Servidumbre Y Otras Restricciones	5	0,39%
Total general	1291	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:



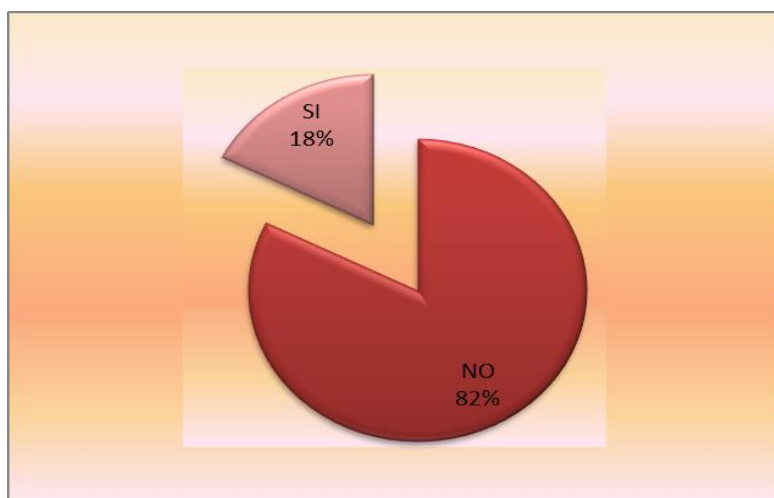


6.8.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Caimito, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 1.291 folios o inmuebles de Caimito, existen 744 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 57,63 % de los folios de este municipio y 547 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 42,37 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



6.8.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa.

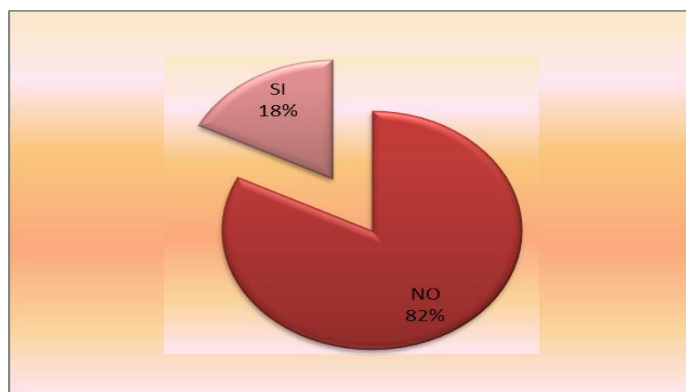
En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar,



cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolescencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 1.219 folios de San Benito de Abad, 227 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 17,58 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 1.064 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 82,42 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



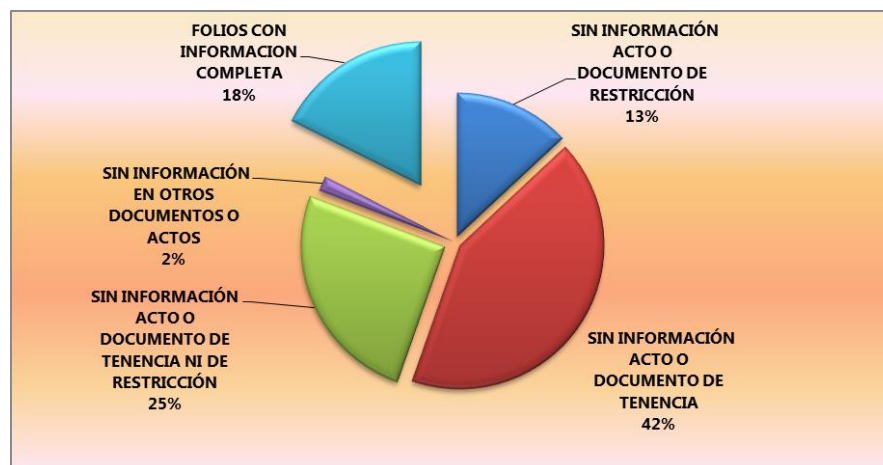
De los 1.064 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 1.042 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 547 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 42,27 % de los folios del municipio; 168 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 13,01 % de los folios del municipio; 327 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 25,33 %, y finalmente 22 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 1,70 % de los folios del municipio, advirtiendo, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.



El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Caimito, se observarán en la siguiente tabla:

Folios Con / Sin Información Completa		
Clase	Cantidad	Porcentaje
NO	1064	82,42%
Sin Información Acto O Documento De Restricción	168	13,01%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia	547	42,37%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia Ni De Restricción	327	25,33%
Sin Información En Otros Documentos O Actos	22	1,70%
SI	227	17,58%
Total general	1291	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Caimito, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.8.4.7 Conclusiones para el municipio de San Benito Abad

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Caimito, podría con base a la información suministrada y el presente diagnóstico,



realizar dichos actos sobre casi el 58 % de estos (744 de 1.219 folios), que son los diagnosticados como SANEADOS.

- Dentro de este universo de folios catalogados como SANEADOS, hay 185 casos que presentan propiedad plural, que representan el 14,33 % de los folios del municipio, y que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre casi el 43 % restante de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (547 de 1.219), será necesario realizar sobre ellos, la debida gestión predial de saneamiento, previo a un estudio de títulos que demarcará la ruta de tales saneamientos, para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO sin ninguna clase de contratiempos o limitaciones. De este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas, pero que ya en un mayor nivel de detalle podrían ser más, estos son los casos:
 - 200 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes 147 Sin Determinar Tenencia; 42 casos de falsa tradición y 11 casos de Usufructo.
 - 390 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 203 casos con hipoteca e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 65 casos de embargos y embargos y otras restricciones que de momento tienen por fuera del comercio este mismo número de folios, por incumplimiento de deudas; 61 casos de Reservas de Dominio y Reservas con otras restricciones, que de momento se entienden que no se han pagado el precio total de los compradores y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.



- El Municipio de San Benito de Abad cuenta con cerca del 58 % de sus folios (744 de 1.219 folios) considerados como SANEADOS; casi al 81 % de los folios del municipio (1.042 de 1.219 folios) les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información.

6.9 San Jacinto del Cauca (Bolívar)

6.9.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		2,653	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	345	13%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	2,308	87%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		331	12%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 331 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 12% de los predios de Catastro.

6.9.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		88	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		33	38%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	26	30%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	7	8%
Cantidad de predios sin título		55	63%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 88 predios visitados se encontraron 33 habitantes (38%) que indicaron ser propietarios, pero solo 7 de ellos (8%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy cercano al resultado del análisis inicial (12%).

Se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (12%) es muy probable que sea el real.



6.9.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		64	2%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	5	8%
	Con incosistencia en el folio	0	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	59	92%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 64 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 59 (92%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.9.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 64 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		64	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		10	16%
	Con conflicto de tenencia	0	
	Con restricción al dominio	10	
Sin problemas de tenencia ni dominio		54	84%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (93%) contra el resultado del análisis detallado (84%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 84%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.

6.9.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 64 predios o folios de San Jacinto, ninguno presenta conflicto de Tenencia.

6.9.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 64 predios o folios de San Jacinto, encontramos que la totalidad de los 64 folios están categorizados SIN CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 100% del total de los folios del Municipio.



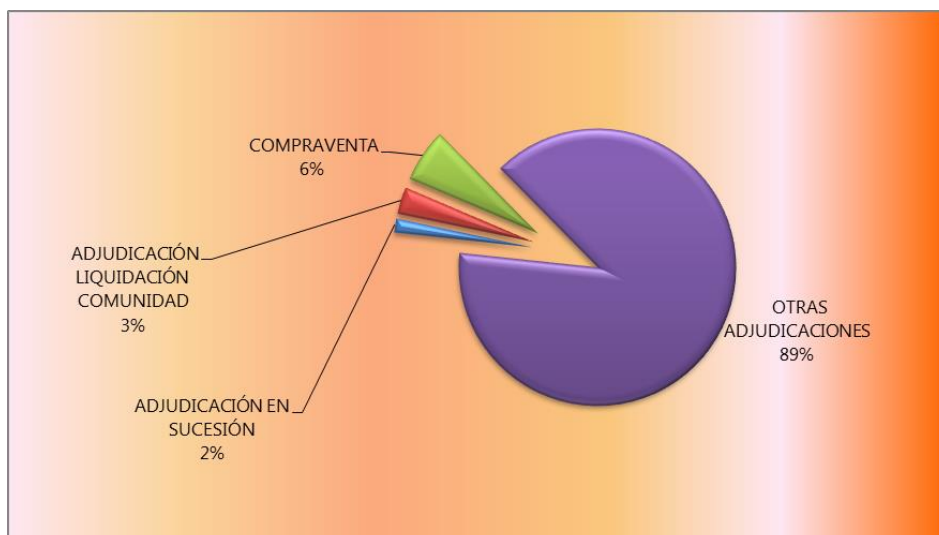
En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de San Jacinto, encontramos las siguientes clases: 57 casos de Otras Adjudicaciones, representando el 89,06% de los folios del municipio, estas adjudicaciones pertenecen en su totalidad a Adjudicaciones de Unidades Agrícolas Familiares descritas en el Glosario; luego encontramos 4 casos en la modalidad de Compraventas, representando un 6,25% del total de los folios del municipio, seguido encontramos 2 casos de Adjudicaciones de Liquidación de la Comunidad, los cuales representan un 3,13% de los folios del municipio y por último encontramos 1 caso de Adjudicación en Sucesión, el cual representa un 1,56% de los folios del municipio.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes.

Tiene Conflicto de Tenencia		
Clase de Conflicto	Cantidad	Porcentaje
ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN	1	1,56%
ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN COMUNIDAD	2	3,13%
COMPRAVENTA	4	6,25%
OTRAS ADJUDICACIONES	57	89,06%
NO	64	100,00%

6.9.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:



6.9.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 64 predios o folios del municipio de San Jacinto en 59 de estos, se logra determinar que tienen una o más restricciones y han sido categorizados como folios que Sí Tienen Restricciones, representando el 92,19 % de los folios del municipio. Dichas restricciones recordamos de conformidad a la introducción, es cualquier acto que recaiga sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad.

En la categoría de folios con restricción, encontramos que en mayor proporción de restricciones se encuentran los siguientes: Hipoteca y otras restricciones con 3 casos, representando el 4,69 % de los folios del municipio; Hipoteca con 1 caso, representando el 1,56 % de los folios del Municipio; Embargo y otras restricciones con 1 caso, representando el 1,56% de los folios del municipio

Se encontraron 54 casos categorizados con la restricción de Propiedad Plural, representando el 84,38% de los folios del Municipio, aclarando que esta restricción es la única que no afecta la categorización de saneamiento del folio, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia. Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

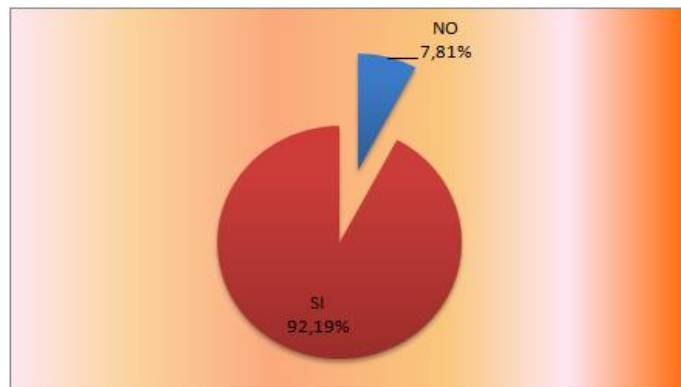


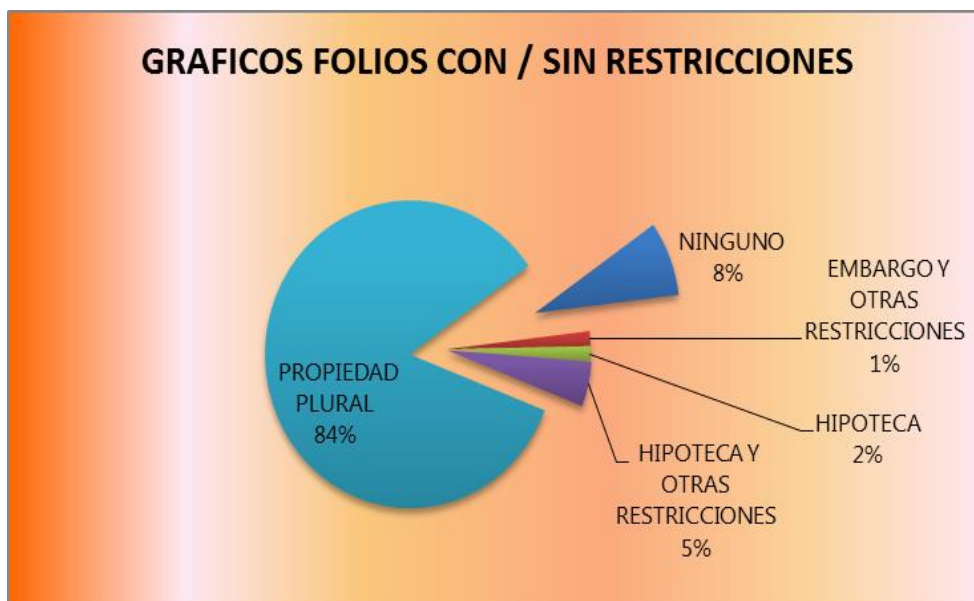
Por otro lado encontramos que el resto de los 5 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 7,81 % de los folios del municipio. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de San Jacinto, se observarán en el siguiente cuadro:

Restricciones		
Clase de Restricciones	Cantidad	Porcentaje
EMBARGO Y OTRAS RESTRICCIONES	1	1,56%
HIPOTECA	1	1,56%
HIPOTECA Y OTRAS RESTRICCIONES	3	4,69%
PROPIEDAD PLURAL	54	84,38%
Total	59	92,19%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:



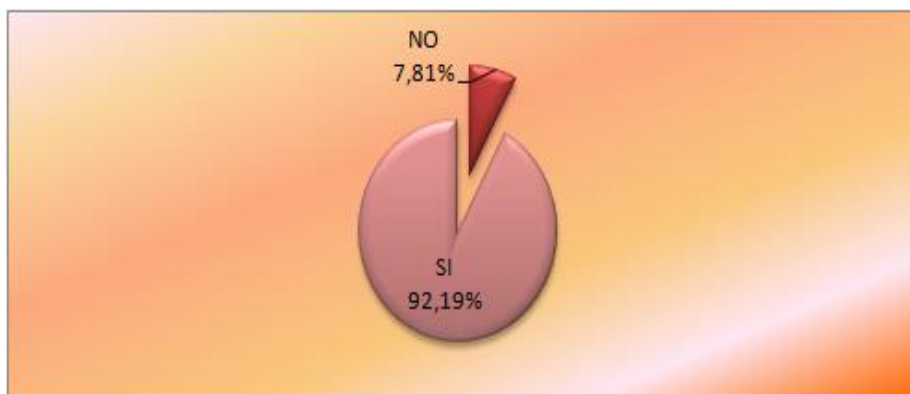


6.9.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de San Jacinto, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral entregada, con dos únicas opciones y ellas son: la categorización de Folio SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 64 folios o inmuebles de San Jacinto, existen 59 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 92,19 % de los folios de este municipio y los restantes 5 folios del municipio, se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 7,81% de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:

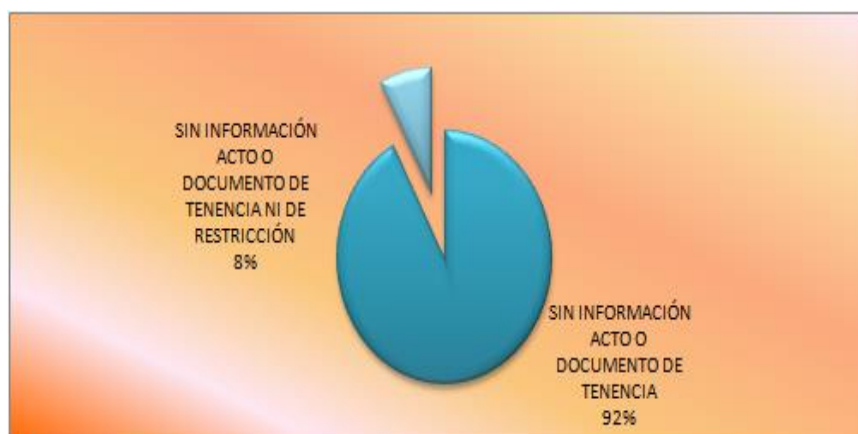


6.9.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa.

En la realización del diagnóstico se evidenció en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, presentan adolescencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 64 folios de San Jacinto, la totalidad de los 64 casos no cuentan con información suficiente, evidenciando que todos se encuentran SIN INFORMACION COMPLETA el 100% de todos los folios del municipio.

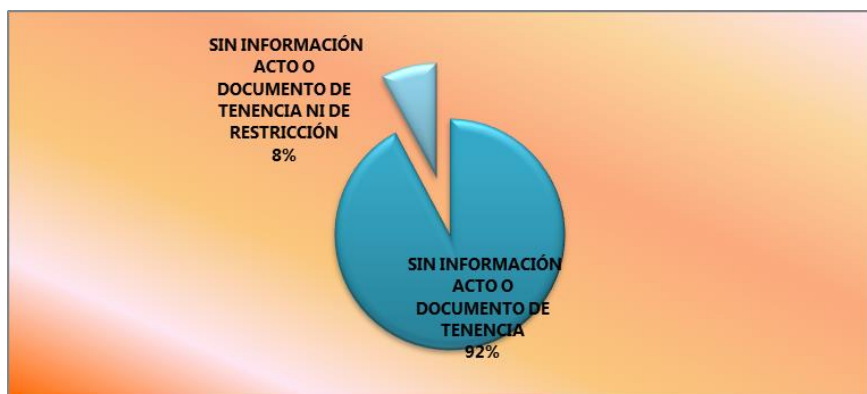
Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



De los 64 folios, que no tienen información completa, encontramos 59 casos que corresponden al 92,19% de los folios del municipio, sin información en Actos o documentos en la Tenencia y 5 casos que representan el 7,81% de los folios del municipio, que se encuentran sin información en los Actos o documentos tenencia ni de restricción. A continuación se detalla en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Categorías	Cantidad	Porcentaje
SIN INFORMACIÓN ACTO O DOCUMENTO DE TENENCIA	59	92,19%
SIN INFORMACIÓN ACTO O DOCUMENTO DE TENENCIA NI DE RESTRICCIÓN	5	7,81%
Total	64	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de San Jacinto, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.9.4.7 Conclusiones para el municipio de San Jacinto del Cauca

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de San Jacinto, podría con base a la información suministrada realizar dichos actos sobre el 92,19% de éstos (64 folios), que son los diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios SANEADOS, hay 54 casos que presentan propiedad plural que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre el 7,81% restante de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (5 de 64), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:
 - 5 casos de conflictos de restricciones: estos recaen sobre los inmuebles básicamente por Hipoteca, embargos y otras restricciones



- El Municipio cuenta con el 92,19 % de sus folios (59 de 64 folios) considerados como SANEADOS, al 100 % de los folios del municipio (64 de 64 folios), les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información, que impiden con fiabilidad o un grado suficiente de certeza, tomar cualquier decisión de disposición sobre estos inmuebles, y que se podrá contar con la suficiencia de esta información con el resultado de Estudios de Títulos sobre estos predios.

6.10 San Marcos (Sucre)

6.10.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		15,519	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	7,503	48%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	8,016	52%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		7,394	48%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 331 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 12% de los predios de Catastro.

6.10.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		376	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		324	86%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	203	54%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	121	32%
Cantidad de predios sin título		52	14%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 376 predios visitados se encontraron 324 habitantes (86%) que indicaron ser propietarios, pero solo 121 de ellos (32%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy lejano al resultado del análisis inicial (48%).



Dada la situación anterior se comparó el valor inicial de propietarios (48%) con la cantidad de habitantes que manifiestan ser propietarios, así no muestren documento que lo respalde. De nuevo la diferencia es alta al comparar el valor obtenido por encuestas (86%) con dicho valor inicial.

Dados los resultados encontrados, se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (48%) es muy probable que sea el real. Sin embargo el porcentaje tan alto de supuestos propietarios (encuestas) nos puede indicar que existen propietarios que pueden contar con documentos informales de tenencia o con documentos que no han sido debidamente inscritos. Esto podría determinarse con certeza con un estudio de títulos o con un incremento en la cantidad de predios encuestados para confirmar o desechar el resultado actual.

6.10.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		5,437	100%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	1,813	34%
	Con inconsistencia en el folio	21	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	3,603	66%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 5,437 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 3,603 (66%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.10.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 5,437 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.

Cantidad de predios con título analizados		5,437	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		2,174	40%
	Con conflicto de tenencia	304	
	Con restricción al dominio	1,403	
Sin problemas de tenencia ni dominio		3,262	60%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (66%) contra el resultado del análisis detallado (60%) podemos indicar que en este



municipio el porcentaje real es del 84%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.

6.10.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 4.781 predios o folios de San Marcos, en 650 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 11,97 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de San Marcos, corresponden a Sin Determinar Tenencia, con 425 casos, representando el 7,83 % del total de los folios del municipio, esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios; Falsas Tradiciones con 162 casos, representando el 2,98 % de los folios del municipio; 51 casos de Usufructos representando el 0,94 % del total de los folios del municipio y demás casos minoritarios en los cuales encontramos: Administración anticrética, Arrendamiento, Fideicomisos, Usos y Habitación, Leasing habitacionales y pacto de retroventa.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de San Marcos, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto De Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Administración Anticrética	1	0,02%
Arrendamiento	1	0,02%
Constitución Fideicomiso	4	0,07%
Derecho De Uso Y Habitación	3	0,06%



Falsa Tradición	162	2,98%
Leasing Habitacional	2	0,04%
Pacto De Retroventa	1	0,02%
Sin Determinar Tenencia	425	7,83%
Usufructo	51	0,94%
Total general	650	11,97%

6.10.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 5.431 predios o folios de San Marcos, en 4.781 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 88,03 % de los folios del municipio.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de San Marcos, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 2.310 casos, representando el 42,53 % del total de los folios del municipio; Otras Compraventas con 1.002 casos, representando el 18,45 % del total de los folios del municipio; Cesión de Bienes Fiscales con 774 casos, representando el 14,25 % de los folios del municipio; Adjudicaciones con 192 casos, representando el 3,54 % de los folios del municipio; Adjudicaciones simples con 117 casos, representando el 2,15 % de los folios del municipio; Adjudicación de baldíos, representando el 1,80 % de los folios del municipio; Donaciones con 91 casos, representando el 1,68 % de los folios del municipio; el resto de casos son diversos pero se presentan en menor número de manera individual, tales como Adjudicaciones en remate, Adjudicación de Liquidación de Comunidades, Adjudicaciones de Liquidaciones de Sociedad Conyugal, pertenencias, entre otros casos.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

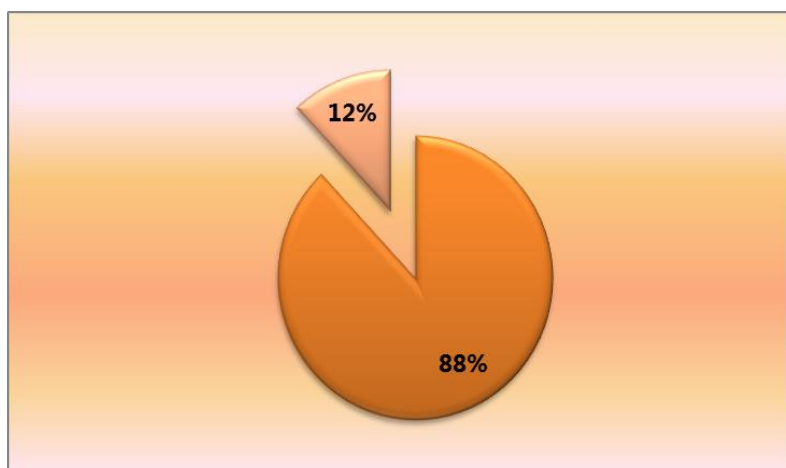
No Tiene Conflicto De Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje



Adjudicación Baldíos	98	1,80%
Adjudicación En Remate	34	0,63%
Adjudicación Liquidación Comunidad	53	0,98%
Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal	26	0,48%
Adjudicación Sucesión	117	2,15%
Adjudicaciones	192	3,54%
Aporte A Sociedad	4	0,07%
Cesión Bienes Fiscales	774	14,25%
Compraventa	2310	42,53%
Compraventa Vis	17	0,31%
Dación En Pago	3	0,06%
Donaciones	91	1,68%
Otras Adjudicaciones	18	0,33%
Otras Compraventas	1002	18,45%
Permuta	1	0,02%
Pertenencias	41	0,75%
Total general	4.781	88,03%

6.10.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en las siguientes gráfica:





En la categoría de folios con restricción que afectan el saneamiento, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: Hipotecas e Hipotecas con Otras restricciones con 674 casos, representando el 12,41 % de los folios del Municipio; Prohibiciones de Enajenar y Prohibiciones y otras restricciones con 302, representando el 5,56 % de los folios del municipio, Embargos y embargos con otras restricciones con 209 casos, representando el



3,85 % de los folios del municipio; Afectación a Vivienda Familiar y afectación a vivienda familiar y otras restricciones con 178 casos, representando el 3,28 % de los folios del municipio; y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Reservas de Dominio, Condiciones resolutorias expresas, Afectaciones a Vivienda Familiar, Inscripciones de Demanda, Constitución de Patrimonios de Familia y Servidumbres.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en el municipio de San Marcos, es la restricción con mayor número, con 840 casos individuales, representando el 15,47 % de los folios del municipio, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO ADAPTACIÓN determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 3.161 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 58,20 % de los folios del municipio. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

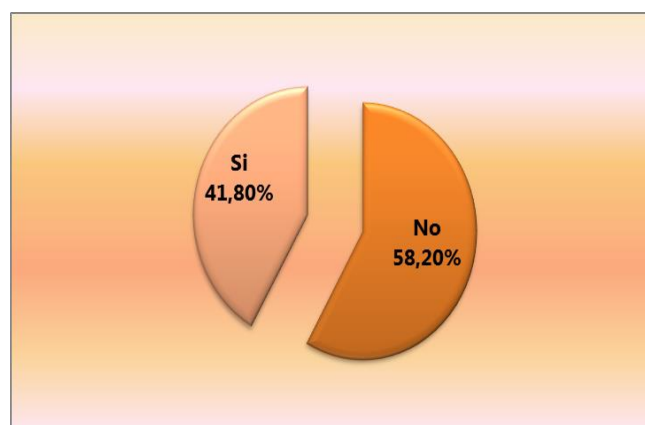
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Caimito, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

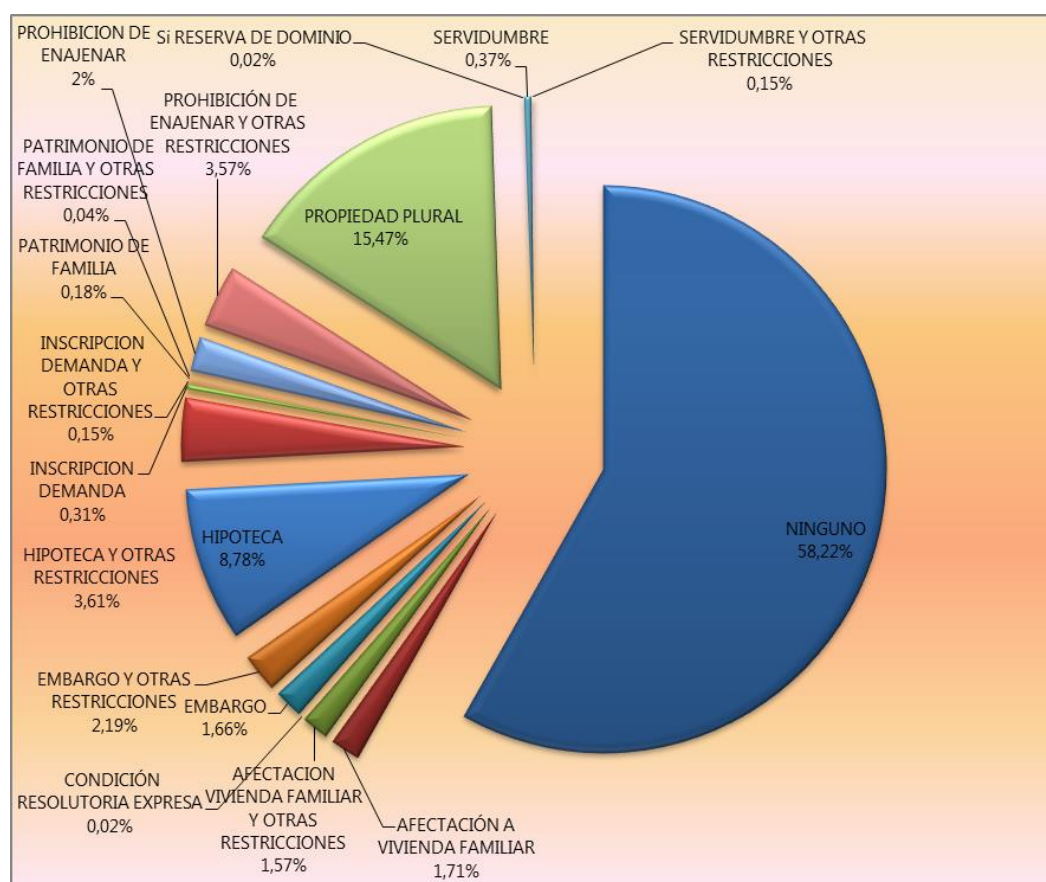
Tiene Restricción El Inmueble		
Clases	Cantidad	Porcentaje
No	3161	58,20%
Ninguno	3161	58,20%
Si	2270	41,80%



Afectación A Vivienda Familiar	93	1,71%
Afectación Vivienda Familiar Y Otras	85	1,57%
Condición Resolutoria Expresa	1	0,02%
Embargo	90	1,66%
Embargo Y Otras Restricciones	119	2,19%
Hipoteca	478	8,80%
Hipoteca Y Otras Restricciones	196	3,61%
Inscripción Demanda	17	0,31%
Inscripción Demanda Y Otras Restricciones	8	0,15%
Patrimonio De Familia	10	0,18%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	2	0,04%
Prohibición De Enajenar	108	1,99%
Prohibición De Enajenar Y Otras Restricciones	194	3,57%
Propiedad Plural	840	15,47%
Reserva De Dominio	1	0,02%
Servidumbre	20	0,37%
Servidumbre Y Otras Restricciones	8	0,15%
Total general	5431	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de San Marcos, se puede apreciar mejor en las siguiente gráficas:





6.10.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

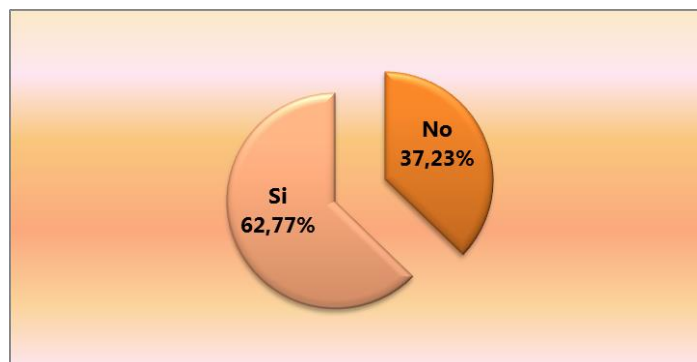
Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de San Marcos, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los folios o inmuebles de San Marcos, existen 3.409 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 62,77 % de los folios de este municipio y 2.022 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales



representan el 37,23 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



6.10.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolecencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 1.219 folios de San Benito de Abad, 227 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 17,58 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 1.064 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 82,42 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



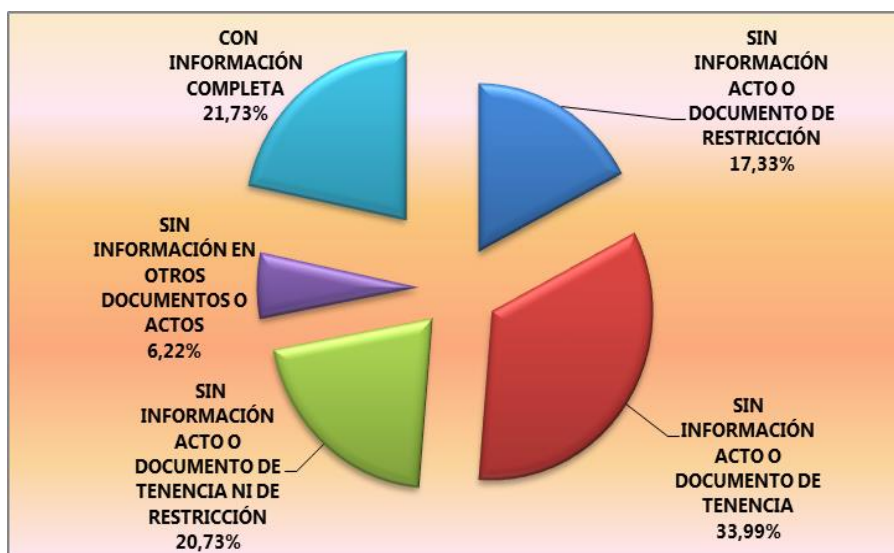
De los 4.251 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 3.913 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 1.846 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 33,99 % de los folios del municipio; 941 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 17,33 % de los folios del municipio; 1.126 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 20,73 %, y finalmente 338 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 6,22 % de los folios del municipio, advirtiéndose, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.

El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de San Marcos, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Clases	Cantidad	Porcentaje
No	4251	78,27%
SIN INFORMACIÓN ACTO O DOCUMENTO DE RESTRICCIÓN	941	17,33%
SIN INFORMACIÓN ACTO O DOCUMENTO DE TENENCIA	1846	33,99%
SIN INFORMACIÓN ACTO O DOCUMENTO DE TENENCIA NI DE RESTRICCIÓN	1126	20,73%
SIN INFORMACIÓN EN OTROS DOCUMENTOS O ACTOS	338	6,22%
Si	1180	21,73%
Total general	5431	100,00%



El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Caimito, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.10.4.7 Conclusiones para el municipio de San Marcos

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de San Marcos, podría, con base a la información suministrada, realizar dichos actos sobre el 63% de éstos (3.409 de 5.431 folios), que son los folios diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios catalogados como SANEADOS, hay 840 casos que presentan propiedad plural, que representan el 15,47 % de los folios del municipio, y que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre el 37% de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS ((2.022 de 5.431), será necesario realizar la debida gestión predial de



saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:

- 650 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes 425 casos Sin Determinar Tenencia; 162 casos de falsa tradición, 51 casos de Usufructo y demás casos minoritarios.
- 2.270 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 674 casos con hipoteca e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 209 casos de embargos y embargos y otras restricciones que de momento tienen por fuera del comercio este mismo número de folios, por incumplimiento de deudas; 178 casos de afectación a Vivienda Familiar y sumado con otras restricciones; 302 casos de Prohibiciones de Enajenar individuales y sumadas con otras restricciones; y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.
- Al 81% de los folios del municipio (1.042 de 1.219 folios) les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información.

6.11 Sucre (Sucre)

6.11.1 Análisis de tenencia Inicial

Cantidad de predios en registro 1 y registro 2 de catastro		7,423	100%
	Cantidad de predios en catastro con matrícula	1,808	24%
	Cantidad de predios en catastro sin matrícula	5,615	76%
Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado		1,447	19%

En este cuadro se puede evidenciar, de una manera preliminar, que este municipio cuenta con 1,447 propietarios (con soporte de Notariado y Registro) que equivalen al 19% de los predios de Catastro.



6.11.2 Análisis de tenencia de las encuestas

Cantidad de predios encuestados		225	100%
Cantidad de predios con título de propiedad		170	76%
	Cantidad de predios con título sin documento de soporte	139	62%
	Cantidad de predios con título con documento de soporte	31	14%
Cantidad de predios sin título		55	24%

El análisis de las encuestas nos indica que en los 225 predios visitados se encontraron 170 habitantes (76%) que indicaron ser propietarios, pero solo 31 de ellos (14%) pudieron indicar un número de matrícula o mostrar un documento de propiedad. Este valor es muy cercano al resultado del análisis inicial (19%).

Se considera que para este municipio el porcentaje de propietarios indicado por el análisis inicial (19%) es muy probable que sea el real.

6.11.3 Diagnóstico técnico jurídico inicial

Cantidad de predios cruzados por matrícula Catastro-Notariado y cruce espacial		1,088	15%
	Con problemas de tenencia y/o dominio	457	42%
	Con inconsistencia en el folio	1	0%
	Sin problemas de tenencia ni dominio	630	58%

En este cuadro se puede evidenciar que este municipio cuenta con 1,088 predios que poseen completitud de información física (Catastro), registral (Notariado y Registro) y espacial, de los cuales 630 (58%) no presentan problemas o limitaciones de dominio.

6.11.4 Diagnóstico técnico jurídico detallado

Se realizó el diagnóstico técnico jurídico detallado para los 1,088 propietarios con información completa (jurídica y física) y el resultado resumido se presenta en la siguiente tabla.



Cantidad de predios con título analizados		1,088	100%
Con problemas de tenencia y/o dominio		610	56%
	Con conflicto de tenencia	226	
	Con restricción al dominio	423	
Sin problemas de tenencia ni dominio		475	44%

Al comparar el porcentaje de predios sin problemas en el análisis inicial (58%) contra el resultado del análisis detallado (44%) podemos indicar que en este municipio el porcentaje real es del 44%, al provenir de un análisis más detallado cuyos resultados presentamos a continuación.

6.11.4.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

De los 1.085 predios o folios de Sucre, en 228 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 21,01 % de la totalidad de los predios de dicho municipio. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios del municipio de Sucre, corresponden a Falsas Tradiciones con 111 casos, representando el 10,23 %; a Sin Determinar Tenencia, con 96 casos, representando el 8,85 % del total de los folios del municipio, esta categorización se realiza por razones de la falta de información de la base de datos registral y catastral entregada como insumo, ya que sus anotaciones no permiten determinar la tenencia de los predios; Usufructos con 19 casos, representando el 1,75 % de los folios del municipio, y demás casos minoritarios como Administración Anticrética, Derecho de Uso y Habitación.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Sucre, se observan en el siguiente cuadro:



Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
Administración Anticrética	1	0,09%
Derecho De Uso Y Habitación	1	0,09%
Falsa Tradición	111	10,23%
Sin Determinar Tenencia	96	8,85%
Usufructo	19	1,75%
Total General	228	21,01%

6.11.4.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 1.085 predios o folios de Sucre, en 857 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 78,99 % de los folios del municipio.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en el Municipio de Sucre, encontramos que la gran mayoría de dichos folios corresponden a Compraventas con 478 casos, representando el 44,06 % del total de los folios del municipio; Cesión de Bienes Fiscales con 129 casos, representando el 11,89 % del total de los folios del municipio; Pertenencias con 84 casos representando el 7,74 % de los folios del municipio; Adjudicaciones de sucesiones con 39 casos, representando el 3,59 % de los folios del municipio; el resto de casos son diversos pero se presentan en menor número de manera individual, tales como Adjudicación de Baldíos, Adjudicaciones en Remate, Adjudicaciones de Liquidaciones de Sociedad Conyugal, Adjudicaciones Sencillas, entre otros casos.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

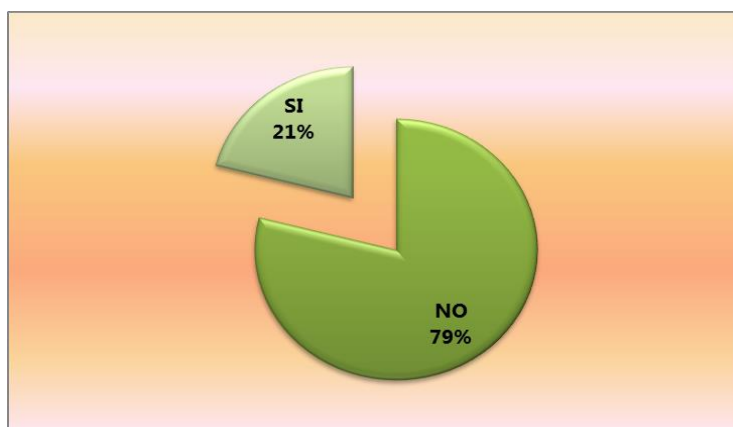
No Tiene Conflicto De Tenencia		
Clase	Cantidad	Porcentaje
Adjudicación Baldíos	22	2,03%

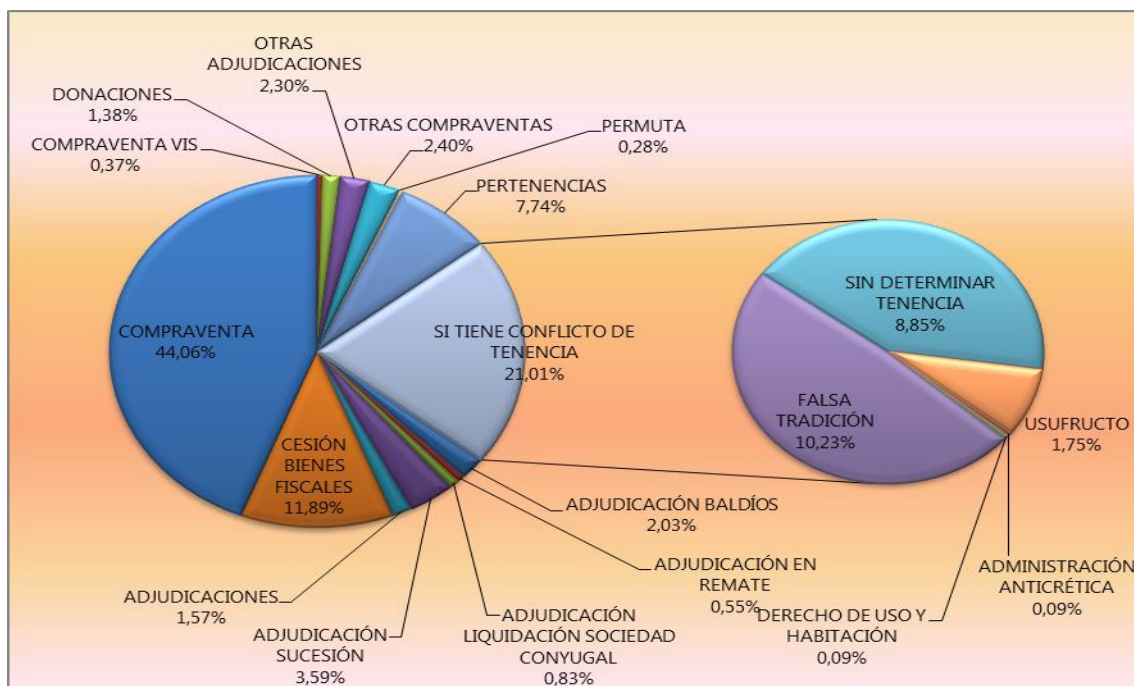


Adjudicación En Remate	6	0,55%
Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal	9	0,83%
Adjudicación Sucesión	39	3,59%
Adjudicaciones	17	1,57%
Cesión Bienes Fiscales	129	11,89%
Compraventa	478	44,06%
Compraventa Vis	4	0,37%
Donaciones	15	1,38%
Otras Adjudicaciones	25	2,30%
Otras Compraventas	26	2,40%
Permuta	3	0,28%
Pertenencias	84	7,74%
Total General	857	78,99%

6.11.4.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en el municipio de Caimito, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:





6.11.4.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 1.085 predios o folios del municipio de Sucre, en 514 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 47,37 % de los folios del municipio. Recordamos que de conformidad a la introducción, que las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.

En la categoría de folios con restricción, encontramos que la gran mayoría de restricciones corresponden a: Patrimonio de Familia con 214 casos, representando el 19,72 % de los folios del municipio, Hipotecas e Hipotecas con Otras restricciones con 100 casos, representando el 9,22 % de los folios del Municipio; Embargos y embargos con otras restricciones con 38 casos, representando el 3,50 % de los folios del municipio; y el resto de otras diversas pero minoritarias restricciones tales como Afectaciones a Vivienda Familiar, Inscripciones de Demanda, Prohibiciones de Enajenar, Servidumbres, entre otros.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de



tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en el municipio de Sucre, existen 96 casos individuales de Propiedad Plural, representando el 8,85 % de los folios del municipio, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 571 folios del municipio, No Tienen Restricciones, representando un 52,63 % de los folios del municipio. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

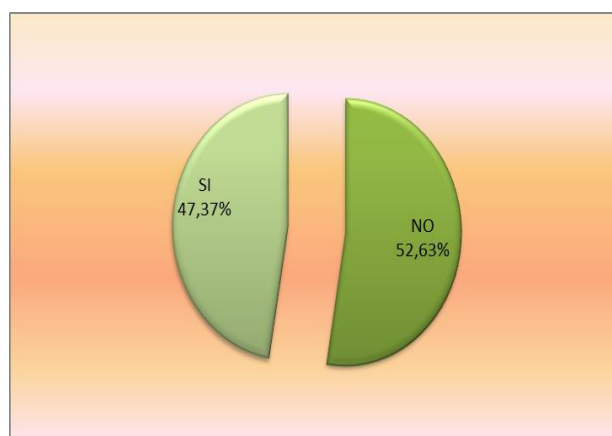
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones del municipio de Sucre, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

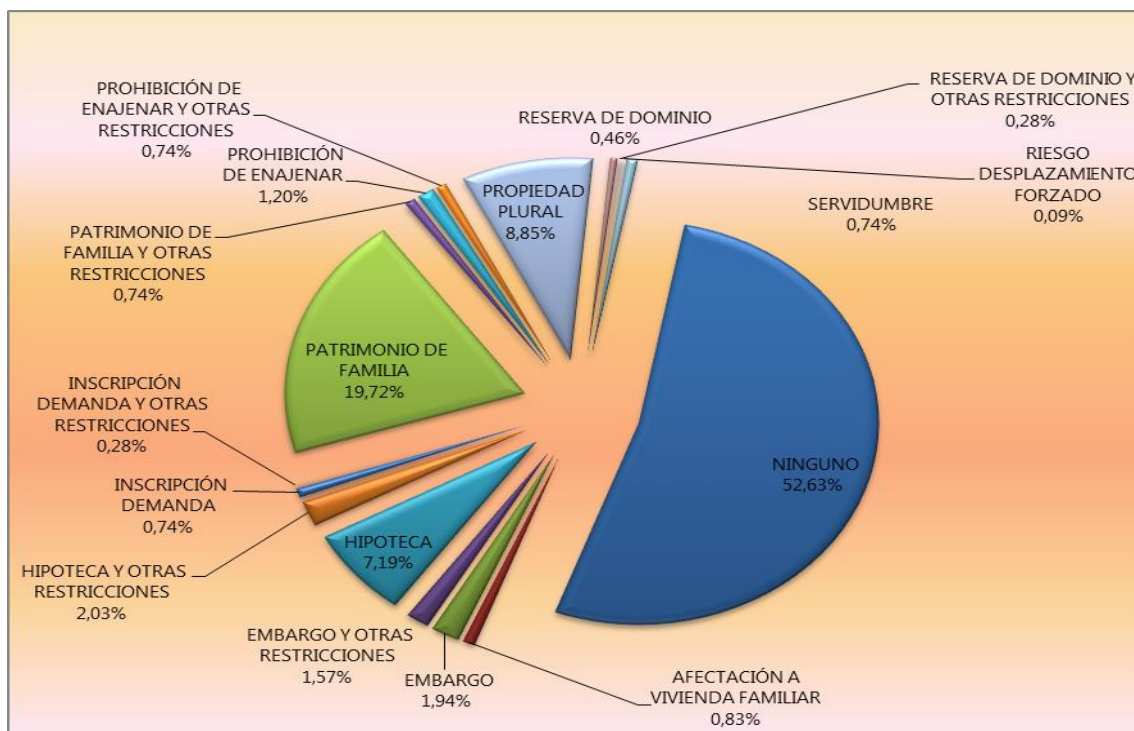
Tiene Restricción El Inmueble		
Clase	Cantidad	Porcentaje
NO	571	52,63%
SI	514	47,37%
Afectación A Vivienda Familiar	9	0,83%
Embargo	21	1,94%
Embargo Y Otras Restricciones	17	1,57%
Hipoteca	78	7,19%
Hipoteca Y Otras Restricciones	22	2,03%
Inscripción Demanda	8	0,74%
Inscripción Demanda Y Otras Restricciones	3	0,28%
Patrimonio De Familia	214	19,72%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	8	0,74%



Prohibición De Enajenar	13	1,20%
Prohibición De Enajenar Y Otras Restricciones	8	0,74%
Propiedad Plural	96	8,85%
Reserva De Dominio	5	0,46%
Reserva De Dominio Y Otras Restricciones	3	0,28%
Riesgo Desplazamiento Forzado	1	0,09%
Servidumbre	8	0,74%
Total general	1085	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en el municipio de Sucre, se puede apreciar mejor en las siguientes gráficas:





6.11.4.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios del municipio de Sucre, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.

En el diagnóstico encontramos que de los 1.085 folios o inmuebles de Sucre, existen 471 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 43,41 % de los folios de este municipio y 614 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 56,69 % de los folios del municipio, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:

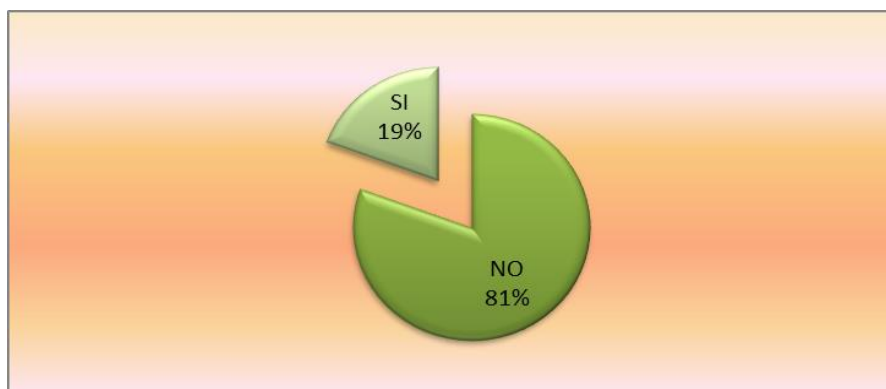


6.11.4.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolecencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 1.085 folios de Sucre, 211 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 19,45 % de todos los folios del municipio, mientras que se evidenció que 874 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 80,55 % de todos los folios del municipio.

Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



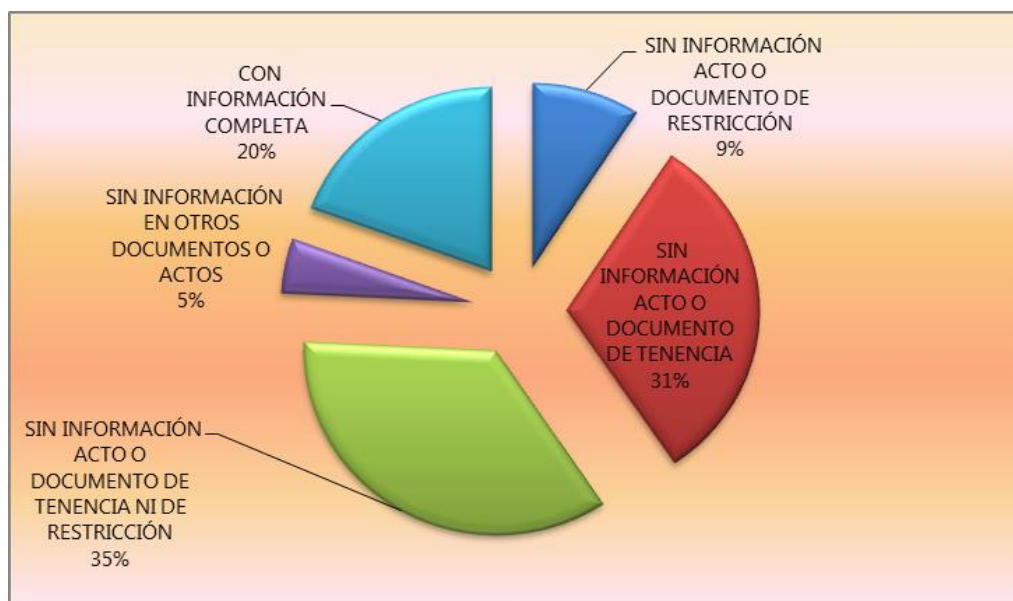
De los 874 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 822 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 341 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 31,43 % de los folios del municipio; 99 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 9,12 % de los folios del municipio; 382 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 35,21 %, y finalmente 52 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 4,79 % de los folios del municipio, advirtiendo, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.

El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA del municipio de Sucre, se observarán en el siguiente cuadro:

Tiene Información Completa		
Clase	Cantidad	Porcentaje
NO	874	80,55%
Sin Información Acto O Documento De Restricción	99	9,12%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia	341	31,43%
Sin Información Acto O Documento De Tenencia Ni De Restricción	382	35,21%
Sin Información En Otros Documentos O Actos	52	4,79%
SI	211	19,45%
Total general	1085	100,00%



El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que NO TIENEN INFORMACION COMPLETA en el municipio de Sucre, se puede apreciar en la siguiente gráfica:



6.11.4.7 Conclusiones para el municipio de Sucre, Sucre

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Sucre, podría con base a la información suministrada y el presente diagnóstico, realizar dichos actos sobre casi el 43,41 % de estos (471 de 1.085 folios), que son los diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios catalogados como SANEADOS, hay 96 casos que presentan propiedad plural, que representan el 8,85 % de los folios del municipio, y que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre casi el 57 % restante de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (514 de 1085), será necesario realizar sobre ellos, la debida



gestión predial de saneamiento, previo a un estudio de títulos que demarcará la ruta de tales saneamientos, para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO sin ninguna clase de contratiempos o limitaciones. De este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas, pero que ya en un mayor nivel de detalle podrían ser más, estos son los casos:

- 228 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes Falsa tradición con 111 casos, representando el 10,23 % , 96 casos sin determinar tenencia, representando 8,85 % y demás casos minoritarios.
- 514 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos 214 casos con Patrimonio de Familia, representando el 19,72 %; 100 casos con hipoteca e hipotecas y otras restricciones que se encuentran garantizando deudas hipotecarias actuales; 38 casos de embargos y embargos y otras restricciones que de momento tienen por fuera del comercio este mismo número de folios, por incumplimiento de deudas; y demás casos minoritarios descritos en los cuadros y gráficas.
- El Municipio de Sucre cuenta con cerca del 44 % de sus folios (471 de 1.085 Folios) considerados como SANEADOS; casi al 76 % de los folios del municipio (822 de 1.085 folios) les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información, que impiden con fiabilidad o un grado suficiente de certeza, tomar cualquier decisión de disposición sobre estos inmuebles, y que se podrá contar con la suficiencia de esta información con el resultado de Estudios de Títulos sobre estos predios.



6.12 Diagnóstico técnico jurídico consolidado de la Región de la Mojana

6.12.1.1 Folios o Inmuebles que presentan Conflicto de Tenencia

Del diagnóstico realizado sobre los 25.881 predios o folios de la Región de la Mojana, en 3.508 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre personas distintas a los propietarios, o a sus tenedores les falta algún elemento para realicen actos de libre disposición sobre dichos inmuebles, o presentan alguna inexactitud en la tenencia, por lo tanto, fueron catalogados como FOLIOS CON CONFLICTO DE TENENCIA, representando el 13,55 % de la totalidad de los predios de la Región. Cabe recordar que este conflicto afecta la categorización del saneamiento del folio.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios de la Región de la Mojana corresponden a los siguientes casos:

- 1.886 casos que no se les logró determinar la tenencia, por la información con la se cuenta de momento, representando el 7,29 % de los folios de la Región.
- 1.367 casos con Falsa Tradición, representando el 5,28 % de los folios de la Región.
- 153 casos con Usufructo, representando el 0,59 de los folios de la Región.
- Demás casos minoritarios, tales como: Pacto de Retroventa, Derechos de Uso y Habitación, Administración anticrética, Arrendamiento, fiducias, Comodatos, entre otros conflictos.

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus cantidades que corresponden a folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA de los folios diagnosticados de la Región de la Mojana, se observan en el siguiente cuadro:

Tiene Conflicto Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Sin Determinar Tenencia	1.886	7,29%
Falsa Tradición	1.367	5,28%



Usufructo	153	0,59%
Pacto De Retroventa	45	0,17%
Derecho De Uso Y Habitación	13	0,05%
Bien Fiscal Uso Publico	10	0,04%
Administración Anticrética	9	0,03%
Sucesiones	8	0,03%
Arrendamiento	5	0,02%
Constitución Fideicomiso	4	0,02%
Comodato	3	0,01%
Declaración En Abandono, Predio Baldío	2	0,01%
Leasing Habitacional	2	0,01%
Fiducia Mercantil	1	0,00%
Total general	3.508	13,55%

6.12.1.2 Folios o Inmuebles que No presentan Conflicto de Tenencia

De los 25.881 predios o folios diagnosticados en la Región de la Mojana, en 22.373 de ellos, se logra determinar que su titularidad recae sobre diversidad de propietarios, por lo tanto fueron catalogados como folios que No Presentan Conflicto de Tenencia, representando el 86,45 % de los folios de la Región.

En esta categoría de folios sin conflicto de tenencia en la Región de la Mojana, encontramos los siguientes casos:

- En la gran mayoría de casos sin conflicto de tenencia, encontramos 12.758 casos de Compraventas Sencillas, representando el 49,29 % de los folios de la Región.
- Se encontraron 2.421 casos con Otras Compraventas, representando el 9,35 % de los folios de la Región.
- Se encontraron 2.056 casos con Compraventas VIS, representando el 7,94 % de los folios de la Región.
- Se encontraron 1.571 casos con Cesión de Bienes Fiscales, representando el 6,07 5% de los folios de la Región.



- Se encontraron 2.056 casos con Compraventas VIS, representando el 7,94 % de los folios de la Región.
- Se encontraron 663 casos con Adjudicaciones en sucesiones, representando el 2,56 % de los folios de la Región.
- Se encontraron 526 casos con Otras Adjudicaciones, representando el 2,03 % de los folios de la Región.
- Se encontraron 522 casos con Pertenencias, representando el 2,02 % de los folios de la Región.
- Finalmente quedan los casos minoritarios y entre ellos encontramos: Adjudicaciones sencillas, Adjudicaciones de Baldíos, Donaciones, Permutas, entre otros.

El nivel de detalle se observará en el cuadro que a continuación se esboza con las categorizaciones y sus porcentajes:

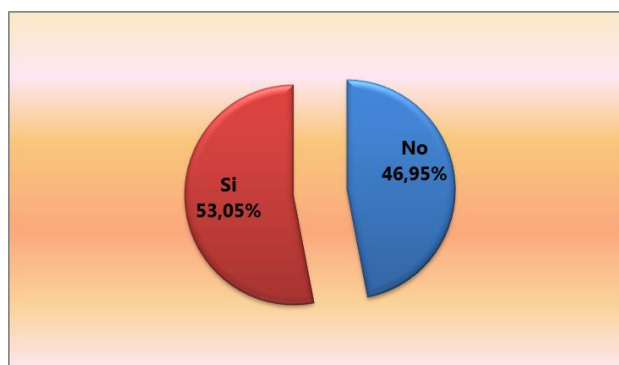
No Tiene Conflicto Tenencia		
Clases	Cantidad	Porcentaje
Compraventa	12.758	49,29%
Otras Compraventas	2.421	9,35%
Compraventa Vis	2.056	7,94%
Cesión Bienes Fiscales	1.571	6,07%
Adjudicación Sucesión	663	2,56%
Otras Adjudicaciones	526	2,03%
Pertenencias	522	2,02%
Adjudicaciones	455	1,76%
Adjudicación Baldíos	416	1,61%
Donaciones	340	1,31%
Adjudicación Liquidación Comunidad	275	1,06%
Adjudicación En Remate	106	0,41%
Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal	93	0,36%
Bien Fiscal	50	0,19%
Aporte A Sociedad	43	0,17%
Dación En Pago	25	0,10%

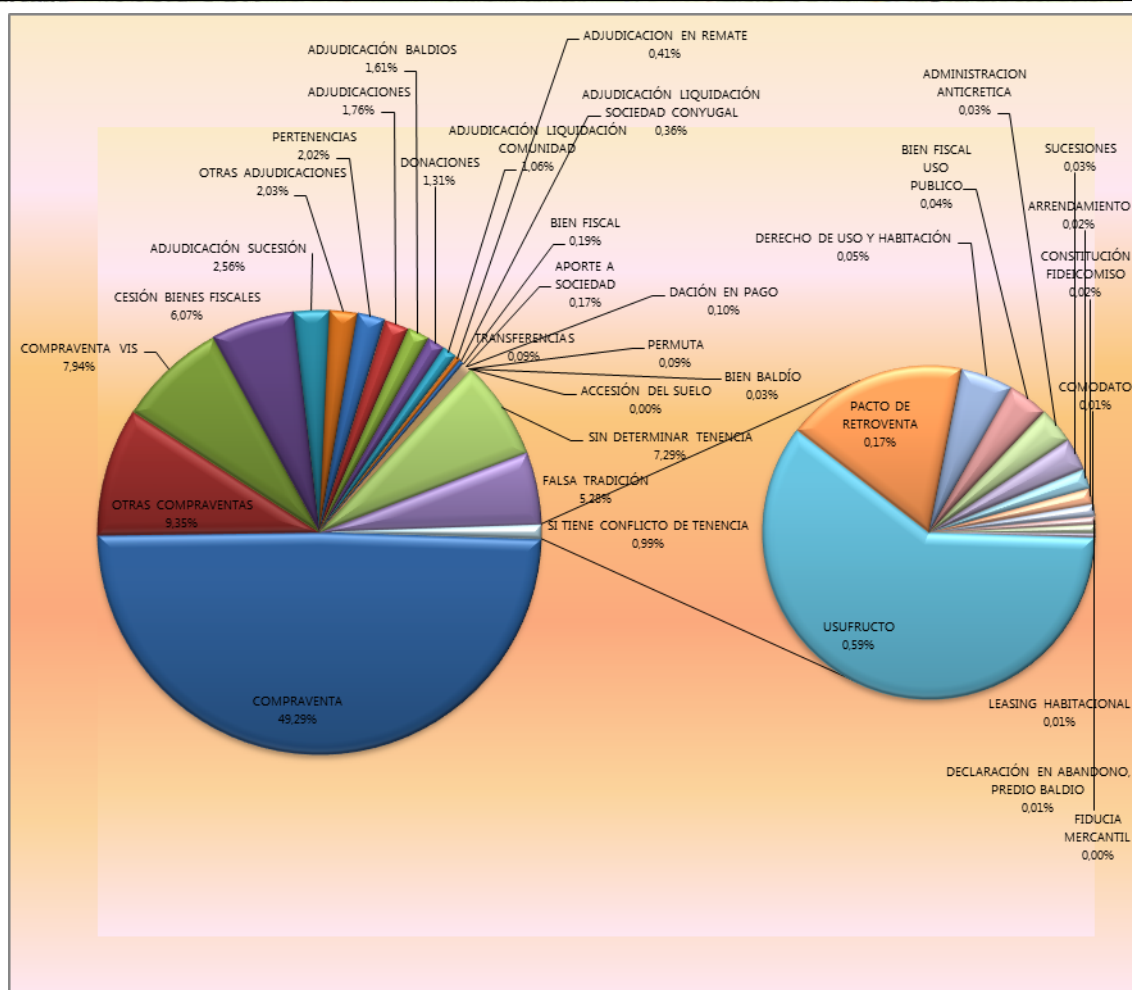


Transferencias	23	0,09%
Permuta	22	0,09%
Bien Baldío	7	0,03%
Accesión Del Suelo	1	0,00%
Total general	22.373	86,45%

6.12.1.3 Gráfica de resumen de tenencia

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA Y NO TIENEN CONFLICTO DE TENENCIA en los municipios de la Región de la Mojana, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:





6.12.1.4 Folios o Inmuebles Con o Sin Restricciones

De los 25.881 predios o folios diagnosticados de los municipios de la Región de la Mojana, en 11.827 de ellos, se logra determinar que tienen una o más restricciones, por lo tanto se han categorizado como folios que SI TIENEN RESTRICCIÓN, representando un 45,70 % de los folios de los municipios de la Región. Recordamos que de conformidad a la introducción, que las restricciones son cualquier acto o actos que recaigan sobre el inmueble que no permite a su tenedor disponer libremente en su parcialidad o su totalidad. Igualmente recordamos que las restricciones afectan la categorización de SANEADO de los inmuebles.

En esta categoría de folios con conflicto de tenencia, encontramos que la gran mayoría de dichos folios de los municipios de la Región de la Mojana, se encontraron los siguientes casos principales:



- 2.882 casos con Patrimonio de Familia individual y en conjunto con otras restricciones, representando el 11,14 % de los folios de la Región.
- 2.845 casos con Hipoteca e Hipoteca con otras restricciones, representando el 10,99 % del total de los folios de la Región.
- 825 casos con embargos y embargos y otras restricciones, representando el 3,19 % de los folios de la Región.
- 696 casos con Afectación a Vivienda Familiar individual y conjunta con otras restricciones, representando el 2,69 % de los folios de la Región.
- 651 casos con Prohibiciones de Enajenar Individual y Conjunta con otras restricciones, representando el 2,52 % de los folios de la Región.
- 226 casos con Servidumbre individual y conjunta con otras restricciones, representando el 0,87 % de los folios de la Región.
- Demás casos minoritarios tales como Iniciación de diligencias Administrativas de deslindes de predios de la Nación, Inscripciones de Demanda, Reservas de Dominio, Afectación a Vivienda Familiar, Inscripciones de Demanda, Reserva de Dominio y Riesgo de Desplazamiento Forzado, entre otras restricciones.

Cabe recordar que hay una excepción en las restricciones que no afecta el saneamiento del inmueble y es la denominada Propiedad Plural, que no afectará el saneamiento, siempre y cuando, el inmueble o folio no tenga conflicto de tenencia, de esta clase de restricción, encontramos que en los municipios de la Región de la Mojana, es la restricción con mayor número, con 3.177 casos individuales, representando el 12,28 % de los folios de la Región, sin sumar los que puedan encontrarse en conjunto con otras restricciones.

Si bien esta restricción no afecta el saneamiento, se debe tener en cuenta, ya, que al momento que el FONDO ADAPTACIÓN determine realizar un acto de disposición sobre un inmueble con esta restricción, se deberá contar con el consentimiento de la totalidad de los titulares del derecho de dominio que ejerce parcialmente sobre dicho inmueble para que genere efectos plenos y válidos y no parciales, ni tampoco generen perjuicio sobre algún propietario que no haya consentido algún eventual acto de disposición por parte del FONDO.

Por otro lado encontramos que el resto de los 14.054 folios de la Región de la Mojana, No Tienen Restricciones, representando un 54,30 % de los folios de la



Región. Cabe recordar que los folios que no tienen restricción no afectan la categorización de saneamiento de los predios.

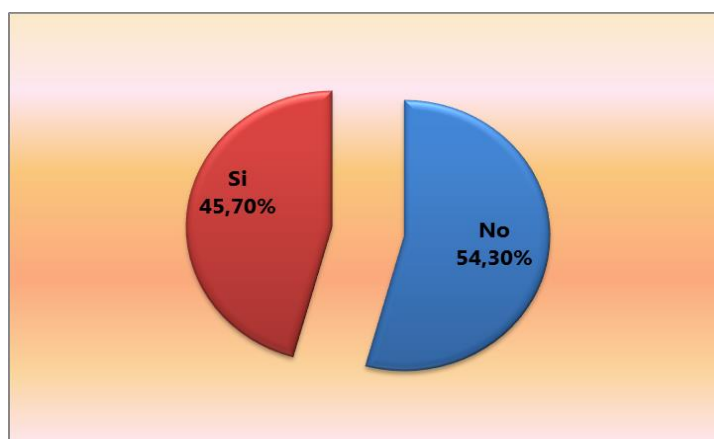
El nivel de detalle de las clases de restricciones y los números de las restricciones de la Región de la Mojana, con sus respectivos porcentajes se observarán y se podrán detallar mejor en el siguiente cuadro:

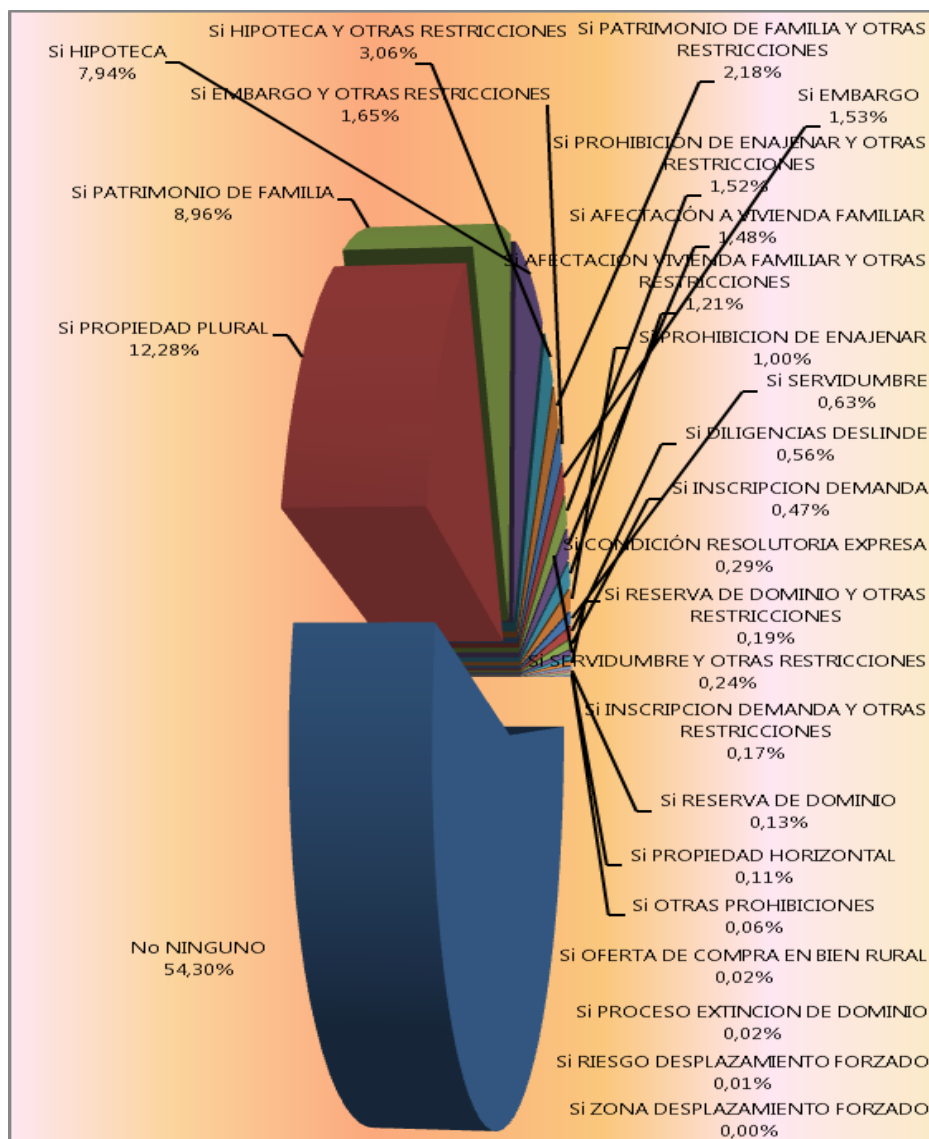
Tienen Restricciones Si / No		
Clases	Cantidad	Porcentaje
No	14.054	54,30%
Si	11.827	45,70%
Propiedad Plural	3.177	12,28%
Patrimonio De Familia	2.318	8,96%
Hipoteca	2.054	7,94%
Hipoteca Y Otras Restricciones	791	3,06%
Patrimonio De Familia Y Otras Restricciones	564	2,18%
Embargo Y Otras Restricciones	428	1,65%
Embargo	397	1,53%
Prohibición De Enajenar Y Otras Restricciones	393	1,52%
Afectación A Vivienda Familiar	384	1,48%
Afectación Vivienda Familiar Y Otras Restricciones	312	1,21%
Prohibición De Enajenar	258	1,00%
Servidumbre	164	0,63%
Diligencias Deslinde	146	0,56%
Inscripción Demanda	121	0,47%
Condición Resolutoria Expresa	75	0,29%
Servidumbre Y Otras Restricciones	62	0,24%
Reserva De Dominio Y Otras Restricciones	50	0,19%
Inscripción Demanda Y Otras Restricciones	43	0,17%
Reserva De Dominio	33	0,13%
Propiedad Horizontal	29	0,11%
Otras Prohibiciones	15	0,06%



Oferta De Compra En Bien Rural	6	0,02%
Proceso Extinción De Dominio	4	0,02%
Riesgo Desplazamiento Forzado	2	0,01%
Zona Desplazamiento Forzado	1	0,00%
Total general	25.881	100,00%

El nivel de detalle de las categorizaciones y sus porcentajes de folios que TIENEN RESTRICCIONES Y NO TIENEN RESTRICCIONES en la Región de La Mojana, se puede apreciar mejor en la siguiente gráfica:





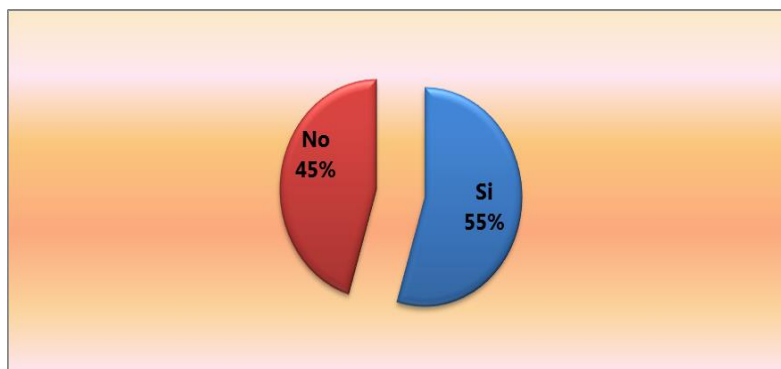
6.12.1.5 Folios o Inmuebles Saneados o No Saneados

Una vez determinado las dos categorizaciones de Conflicto de Tenencia y de Restricción en el inmueble, concluye el diagnóstico jurídico predial de los folios de los municipio de La Región de la Mojana, a partir del insumo de la base de datos catastral y registral, con dos únicas opciones y estas corresponden a la categoría como SANEADO O NO SANEADO.

Si recordamos lo expuesto en la introducción, EL FOLIO O INMUEBLE SANEADO se categoriza cuando NO TIENE CONFLICTO DE TENENCIA, y NO TIENE RESTRICCIONES, o cuando categorizado como SI TIENE RESTRICCIONES, tenga la restricción exclusiva y excepcional de PROPIEDAD PLURAL.



En el diagnóstico encontramos que de los 25.881 folios o inmuebles de los Municipios de la Región de la Mojana, existen 14.147 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE SANEADO, los cuales representan el 54,66 % de los folios de la Región y 11.734 folios que se categorizaron como FOLIO O INMUEBLE NO SANEADO, los cuales representan el 45,34 % de los folios de la Región, tal como lo podemos apreciar en la siguiente gráfica:



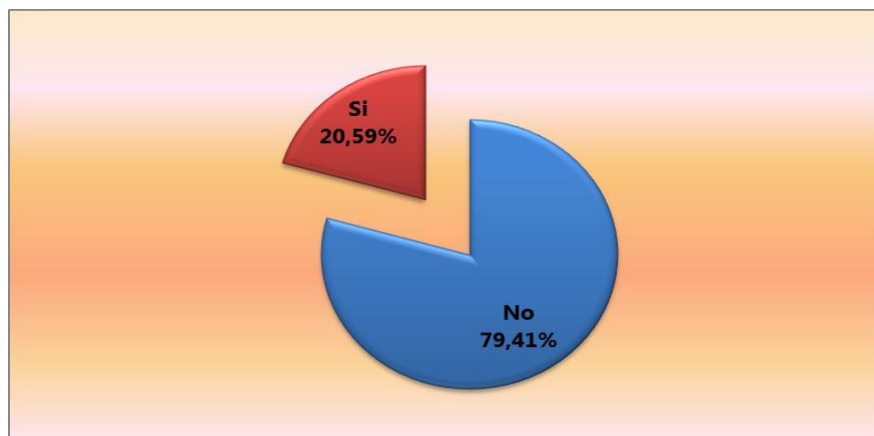
6.12.1.6 Folios o Inmuebles Con o Sin Información Completa

En la realización del diagnóstico se evidencio en la base de datos suministrada como insumo, que algunos de los actos o documentos que fueron inscritos en el correspondiente folio, no tienen los datos completos, o no arrojan en algunos casos una información suficiente que permita que el diagnóstico realizado, sea plenamente veraz y sin contradicciones. Por ello, aún después de llegar a la conclusión del diagnóstico, consideramos relevante y pertinente, identificar, cuantificar e informar al FONDO, qué folios, indistintamente si gozan de la categorización de SANEADOS O NO SANEADOS, cuáles de estos, presentan adolecencias en cuanto a la información de sus actos o documentos inscritos, con el fin de que EL FONDO tenga este reporte a su consideración, y determine si se hace necesario ahondar o ir más allá del nivel de datos con los cuales se ha hecho de momento el presente diagnóstico.

De la categorización de inmuebles o folios con información completa, encontramos que de los 25.881 folios de la Región de la Mojana, 5.328 folios se catalogaron CON INFORMACION COMPLETA, representando el 20,59 % de todos los folios de la Región, mientras que se evidenció que 20.553 folios se catalogaron SIN INFORMACION COMPLETA, representando el 79,41 % de todos los folios de la Región.

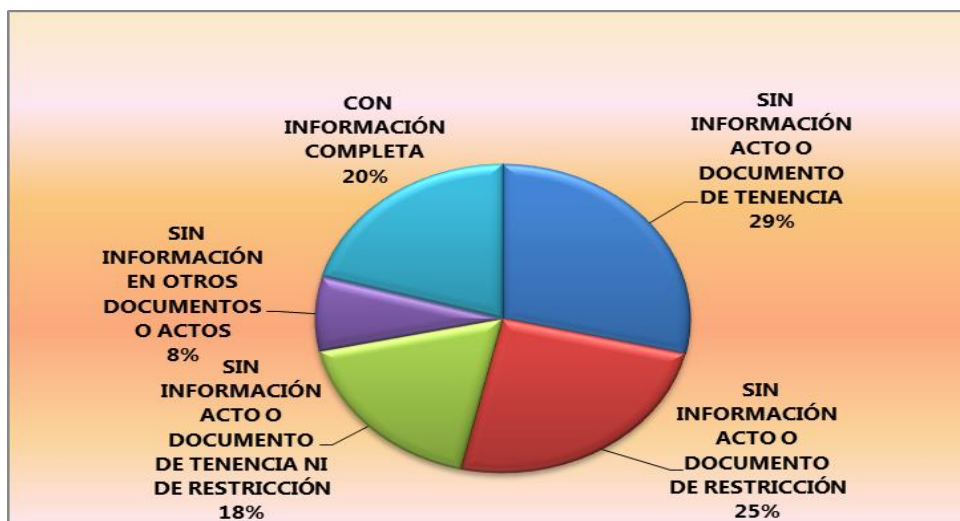


Para el anterior efecto se muestra el detalle en porcentajes en la siguiente gráfica:



De los 20.553 folios que se catalogan como que NO TIENEN INFORMACIÓN COMPLETA, 18.535 de ellos les falta información relevante, de los cuales encontramos que 7.426 de ellos les falta información en actos o documentos de tenencia, representando un 28,69 % de los folios de la Región; 6.443 de ellos les falta información en actos o documentos de restricción, representando un 24,89 % de los folios del municipio; 4.666 de ellos les falta información tanto en actos o documentos de tenencia como de restricción, es decir en las dos clases de actos, representando el 18,03 %, y finalmente 2.018 de ellos les falta información en otros documentos o actos, representando el 7,80 % de los folios del municipio, advirtiendo, que estos actos podrían no tener gran relevancia en cuanto a la condición de saneamiento de los folios.

El nivel de detalle de las clases de los folios que cuentan y no cuentan con INFORMACIÓN COMPLETA de la Región de la Mojana:



6.12.1.7 Conclusiones para la Región de la Mojana

Del diagnóstico realizado podemos realizar las siguientes conclusiones:

- El FONDO, en el evento de tomar cualquier decisión misional de disposición sobre la totalidad de los predios del Municipio de Achí, podría, con base a la información suministrada, realizar dichos actos sobre el 55 % de éstos (14.147 de 25.881 folios), que son los folios diagnosticados como SANEADOS.
- Dentro de este universo de folios catalogados como SANEADOS, hay que considerar que existen 3.177 casos que presentan propiedad plural, y representan el 12,28 % de los folios de la Región, y que si bien se consideran FOLIOS SANEADOS, será necesario, como ya se ha comentado en varias ocasiones con anterioridad, lograr el consentimiento de la totalidad de los propietarios del mismo inmueble para que los actos de disposición que recaigan sobre estos predios hechos por el FONDO tengan efectos plenos y no parciales.
- Sobre el 45% de los folios que se diagnosticaron como NO SANEADOS (11.734 de 25.881), será necesario realizar la debida gestión predial de saneamiento para que sobre estos predios se puedan realizar los actos misionales de disposición que se pretenden en estos municipios por parte del FONDO, de este universo podemos mencionar los principales conflictos de tenencia y restricciones que serían objeto de ser saneadas:



- 3.508 casos de conflictos de tenencia: dentro de los más relevantes encontramos que hay 1.367 con falsas tradiciones; 1.886 Sin Determinar Tenencia; 153 casos de Usufructos y demás casos minoritarios.
- 8.650 casos de restricciones que afectan el saneamiento del folio: dentro de los más relevantes encontramos: 2.882 casos con Patrimonio de Familia individual y en conjunto con otras restricciones; 2.845 casos con Hipoteca e Hipoteca con otras restricciones; 825 casos con embargos y embargos y otras restricciones; 696 casos con Afectación a Vivienda Familiar individual y conjunta con otras restricciones; 651 casos con Prohibiciones de Enajenar Individual y Conjunta con otras restricciones; 226 casos con Servidumbre individual y conjunta con otras restricciones; y demás restricciones minoritarias.
- Al 72% de los folios de la región (18.535 de 25.881 folios) les falta información relevante de actos de tenencia, o de restricción, o de ambas clases de información.



7 Actividades de soporte

El proceso de levantamiento en campo de información predial que permitió obtener información de primera mano de las condiciones de la tenencia en la región de la Mojana se basó en la ejecución de encuestas prediales sobre predios seleccionados. El proceso de encuestas prediales se realizó luego de la realización de actividades iniciales de apoyo, las cuales permitieron la definición del formato de la encuesta, la socialización del proceso y la definición de una metodología y equipo de trabajo de campo.

A continuación describimos las actividades que se realizaron como apoyo a la actividad principal de levantamiento en campo de la información predial.

7.1 Definición de formato de encuesta predial

Se diseñó el formato de la encuesta predial que se aplicó en el levantamiento de campo. Este formato fue entregado y aprobado por el FONDO.

El formato definido incorpora todos los datos básicos esenciales, tanto catastrales como de registro, que pueden ser verificados y cotejados con la información inicial disponible, suministrada por las Entidades respectivas, con lo cual podremos verificar la consistencia del diagnóstico predial y de tenencia de la tierra, que se obtuvo como resultado del procesamiento de dicha información.

El formato se estructuró precisando los componentes esenciales a ser recogidos durante la visita de campo, para su posterior comparación y validación, para lo cual se identificó como bloques principales de información los correspondientes a la localización del predio, la identificación de las personas, la destinación económica del predio, la información jurídica, que soporta el vínculo de las personas con los predios correspondientes, los datos físicos del predio, en cuanto a áreas, tipo de predio y linderos, para finalmente tener en cuenta lo relacionado con la aplicación de la encuesta, tanto en lo que corresponde a la identificación de quien la realiza y la fecha de diligenciamiento, complementado con opciones que permitan precisar posibles inconvenientes que se puedan presentar al momento de realizar la visita y/o de aplicar la encuesta correspondiente.



El formato definido y su forma de diligenciamiento es el siguiente:



 FONDO ADAPTACIÓN PROYECTO DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO																																																											
		ZONA																																																											
		Departamento: _____ Municipio: _____ Rural <input type="checkbox"/> Urbana <input type="checkbox"/> Centro Poblado <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/> Barrio/Vereda: _____ Dirección/Nombre: _____ Código Catastral: _____																																																											
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR O MEJORATARIO <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Nombres y Apellidos</th> <th colspan="6">Tipo Documento</th> <th colspan="2">Número Documento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td></td> <td>C.C.</td> <td>NIT.</td> <td>T.U.</td> <td>C.E.</td> <td>Otro</td> <td>Cual?</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td></td> <td>C.C.</td> <td>NIT.</td> <td>T.U.</td> <td>C.E.</td> <td>Otro</td> <td>Cual?</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td></td> <td>C.C.</td> <td>NIT.</td> <td>T.U.</td> <td>C.E.</td> <td>Otro</td> <td>Cual?</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td></td> <td>C.C.</td> <td>NIT.</td> <td>T.U.</td> <td>C.E.</td> <td>Otro</td> <td>Cual?</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>												Nombres y Apellidos		Tipo Documento						Número Documento		1.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?			2.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?			3.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?			4.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?		
Nombres y Apellidos		Tipo Documento						Número Documento																																																					
1.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?																																																						
2.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?																																																						
3.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?																																																						
4.		C.C.	NIT.	T.U.	C.E.	Otro	Cual?																																																						
DATOS DE CONTACTO Teléfono: _____ Dirección de Correspondencia: _____																																																													
DESTINO ECONÓMICO Habitacional <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Seguridad <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>																																																													
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipo de Tenencia</th> <th colspan="2">Propietario</th> <th rowspan="2">Documento Tenencia</th> <th colspan="2">Escritura</th> <th rowspan="2">Información Documento Tenencia</th> <th colspan="2">Número</th> <th rowspan="2">Matrícula Inmobiliaria</th> </tr> <tr> <th>Propietario</th> <th>Poseedor</th> <th>Escritura</th> <th>Sentencia</th> <th>Fecha</th> <th>Entidad Emisora</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mejoritario</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otro</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cual?</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												Tipo de Tenencia	Propietario		Documento Tenencia	Escritura		Información Documento Tenencia	Número		Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Poseedor	Escritura	Sentencia	Fecha	Entidad Emisora	Mejoritario										Otro										Cual?													
Tipo de Tenencia	Propietario		Documento Tenencia	Escritura		Información Documento Tenencia	Número		Matrícula Inmobiliaria																																																				
	Propietario	Poseedor		Escritura	Sentencia		Fecha	Entidad Emisora																																																					
Mejoritario																																																													
Otro																																																													
Cual?																																																													
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Información de Área</th> <th colspan="2">Área Total Terreno (m²) (Has.)</th> <th rowspan="2">Tipo Inmueble</th> <th colspan="2">Unifamiliar</th> <th colspan="2">Área</th> <th rowspan="2">Linderos</th> </tr> <tr> <th>Área Construcción (m²)</th> <th>Área Cultivos (m²) (Has.)</th> <th>Unifamiliar (Ph)</th> <th>Área</th> <th>Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Norte</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Sur</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Oriente</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Occidente</td> </tr> </tbody> </table>												Información de Área	Área Total Terreno (m²) (Has.)		Tipo Inmueble	Unifamiliar		Área		Linderos	Área Construcción (m²)	Área Cultivos (m²) (Has.)	Unifamiliar (Ph)	Área	Nombre									Norte									Sur									Oriente									Occidente
Información de Área	Área Total Terreno (m²) (Has.)		Tipo Inmueble	Unifamiliar		Área		Linderos																																																					
	Área Construcción (m²)	Área Cultivos (m²) (Has.)		Unifamiliar (Ph)	Área	Nombre																																																							
								Norte																																																					
								Sur																																																					
								Oriente																																																					
								Occidente																																																					
INFORMACIÓN DE LA VISITA Se obtuvo información: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO En caso de NO, explicar el Motivo: _____ Fecha Visita: _____ Diligenciado por: _____ Predio sin construcción: _____ Observaciones: _____ El predio ha cambiado física y/o jurídicamente: _____ Imposibilidad de acceso por inundación: _____ Imposibilidad de acceso por otra causa: _____ Predio Desocupado: _____ El ocupante no posee información: _____ El ocupante no suministra información: _____ Otro: _____ Cual? _____																																																													

Localización

Personas

Destino

Jurídica

Física

Visita



A continuación se hace una descripción de cada uno de los datos a capturar, así como el propósito de los mismos, para lo cual se han separado los mismos por bloques de información, a fin de facilitar su comprensión.

Información de Localización

En este conjunto de datos se encuentra la información con la cual se busca determinar la ubicación de los predios, tanto geográfica como espacialmente, que sean objeto de encuesta de verificación.

Departamento: Permite ubicar a nivel departamental, con base en la División administrativa nacional, la localización del predio objeto de la visita.

Municipio: Precisa la localización del predio objeto de visita, de acuerdo con la Subdivisión administrativa Nacional a nivel de municipio.

Zona: Se busca establecer la categoría de tipo de suelo dentro del cual se encuentra ubicado el predio objeto de la visita.

Urbana: Se consideran predios urbanos, todos aquellos que estén ubicados dentro del perímetro urbano definido en el instrumento de ordenamiento territorial correspondiente, emitido por la autoridad municipal competente; de acuerdo con las normas y lineamientos establecidos en las normas vigentes. Para la verificación de quienes diligencien la encuesta, se tomara en cuenta el Código Predial correspondiente, de acuerdo con el cual los dos (2) primeros dígitos del mismo, deberán corresponder a cero uno (01).

Centro Poblado: Corresponden a aquellos predios que se encuentren en áreas debidamente delimitadas y definidas en el instrumento de ordenamiento territorial correspondiente, emitido por la autoridad municipal competente; de acuerdo con las normas y lineamientos establecidos en las normas vigentes. Por lo general corresponden a concentraciones de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, con características urbanas. Incluye caseríos, inspecciones de policía y núcleos de población de los corregimientos. En este caso, para efecto de verificación por parte de quienes diligencien la encuesta, el Código Predial deberá iniciar, en sus dos (2) primeros dígitos, a partir de cero dos (02) y hasta el número correspondiente según la cantidad de centros poblados que existan en cada municipio, hasta un valor máximo de noventa y nueve (99).



Rural: Se consideran como predios en zona rural todos aquellos que están por fuera del perímetro urbano y que no hagan parte de centros poblados. Para la verificación de este tipo de predios, se tendrá en cuenta en el Código Predial correspondiente, que sus dos (2) primeros dígitos, correspondan a cero cero (00).

Otros: Dentro de esta categoría se encuentran las zonas de expansión urbanas o cualquier otra que se detecte en campo, si se selecciona esta opción se debe especificar de qué zona se trata en la casilla continua. Sin que ello afecte la codificación predial respectiva.

Barrio/Vereda: Corresponde al Nombre del barrio o vereda donde se ubica el predio objeto de la visita, aplica barrio para zona urbana o centro poblado y vereda para zona rural o centro poblado.

Dirección/Nombre: Precisar la Dirección o Nombre del predio objeto de la visita, aplica dirección para zona urbana y nombre para zona rural.

Código Catastral: Establecer el Identificador único predial definido por la Entidad catastral correspondiente, para el predio objeto de visita.

Información de las Personas

En este conjunto de datos se debe diligenciar la información encontrada en campo, referente a la(s) persona(s) que tienen un vínculo con el predio visitado, ya sea como propietario(s), poseedor(es) o mejoratario(s). En este caso es importante precisar la condición del vínculo de la persona con el predio, bien sea como propietario, poseedor o mejoratario; todas las personas vinculadas deben corresponder a una misma clase (propietarios, poseedores o mejoratarios).

Nombres y Apellidos: Se consignan los Nombre(s) y Apellido(s) de cada una de la(s) persona(s) que figuran o acrediten la condición de propietario(s), poseedor(es) o mejoratario(s).

Tipo Documento: En este campo se debe reflejar la información sobre el tipo de documento de identidad que tenga cada una de las personas; se debe elegir entre cédula de ciudadanía (C.C.), Tarjeta de Identidad (T.I.), Número de Identificación Tributario (NIT), Cédula de extranjería (C.E.), u otro que se detecte, especificando cual en el campo correspondiente.



Número Documento: En este campo se debe diligenciar el número de identificación de cada una de las personas, el cual debe corresponder al tipo de documento seleccionado.

Datos de contacto: En este apartado se almacenará información que puede ser de relevancia para efectos de verificación de datos o gestiones posteriores, complementarias al Proyecto que se adelanta.

Teléfono: Número de teléfono donde se puede contactar a la(s) Persona(s), relacionadas con el predio objeto de la visita o quien suministró la información.

Dirección de Correspondencia: Dirección donde se puede ubicar a la(s) Persona(s) relacionadas con el predio objeto de la visita o quien suministró la información.

Información Destinación Económica

Con esta información se busca establecer el destino económico que se está dando al predio de acuerdo con la realidad encontrada al momento de la visita de campo, para lo cual se deberá seleccionar entre las siguientes opciones:

Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a éste destino.

Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.

Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y/o transformación de materias primas.

Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.

Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.

Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.

Recreacional: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.

Salubridad: Predios destinados a clínicas, hospitales y puestos de salud.



Institucional: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado o Entidades Gubernamentales del orden nacional, departamental o municipal.

Otro: Si el destino económico detectado en la visita, no se ajusta los descritos anteriormente se debe seleccionar esta opción, y se debe especificar cuál es el destino económico encontrado.

Información Jurídica

Este grupo de datos nos permite capturar, durante la visita de campo, la información correspondiente que nos permitan verificar los datos que soporta jurídicamente, el vínculo entre los predios visitados y los datos de las personas reportadas al momento del diligenciamiento de la encuesta. Para lo cual tendremos en cuenta:

Tipo de Tenencia: Se debe especificar bajo que condición se tiene vínculo con el predio, eligiendo entre una de las siguientes opciones:

Propietario: El modo de adquisición del predio está respaldado por una tradición jurídica, con el lleno de todos los requisitos de inscripción y registro ante las Entidades competentes; como son: compraventa, permuta, sucesión, adjudicación o prescripción.

Poseedor: Se tiene el predio por medio de una ocupación de hecho, sin que se haya llevado a cabo un proceso formal de adquisición, ni se pueda acreditar la condición de propietario.

Mejoritario: Cuando quien ocupa el predio es propietario de una construcción o edificación instalada sobre un predio que no le pertenece.

Otro: Este campo se debe seleccionar en caso de que el tipo de tenencia que se encuentre en campo no se ajuste a ninguna de las anteriores, es necesario que se especifique el tipo de tenencia encontrado, en la casilla destinada para esto.

Documento Tenencia: Se debe especificar qué tipo de documento soporta la tenencia del predio objeto de la visita, se debe seleccionar una de las siguientes opciones:



Escritura: Documento público en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o un derecho, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó.

Sentencia: La Sentencia es un acto jurisdiccional que emana de un juez que pone fin a un proceso o a una etapa del mismo, la cual tiene como objetivo reconocer, modificar o extinguir una situación jurídica.

Resolución: La resolución consiste en una orden escrita dictada por una organización de servicio público que tiene carácter general, obligatorio y permanente, y se refiere al ámbito de competencia del servicio.

Otro: Este campo se debe seleccionar en caso de que el tipo de documento no se ajuste a ninguna de las anteriores, es necesario que se especifique el tipo de documento reportado, en la casilla destinada para esto.

Información Documento: En los siguientes campos se debe capturar, información referente al documento por medio del cual se soporta la tenencia del predio.

Número: Identificador Numérico del tipo de documento seleccionado.

Fecha: Fecha en la que se emitió el documento que soporta la tenencia.

Entidad Emisora: Entidad que emitió el documento, en el caso de las escrituras debe ser una notaría, en el caso de las sentencias debe ser un juzgado, en el caso de las resoluciones debe ser una entidad pública como INCORA-INCODER etc.

Ciudad: Ciudad donde se emitió el documento que soporta la tenencia del predio visitado.

Matrícula Inmobiliaria: En este campo se debe almacenar el número con el que se identifica el registro de la escritura del predio (en caso de tenerla) a un Folio de Matricula Inmobiliaria determinado, ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos e incorporado en la base de datos de la Superintendencia de Notariado y registro.



Oficina de Registro: En este campo se debe almacenar el nombre de la oficina de registro donde se llevó a cabo el registro de la escritura del predio visitado (en caso de tenerla).

Información Física

En este bloque de información se encuentran los datos relativos a las características físicas del predio objeto de la visita.

Información de Áreas: En este apartado de la ficha se debe almacenar la información suministrada en campo relativa a las áreas del predio, suministrados por la persona encuestada.

Área de terreno: Medida de la superficie de tierra que se encuentra delimitado por los linderos del predio objeto de la visita. Se debe indicar si el valor esta expresado en metros cuadrados o hectáreas.

Área construida: Medida de la parte del terreno edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Se debe expresar en metros cuadrados.

Área cultivos: Medida de la superficie de tierra del predio que se encuentra ocupada por cultivos. Se debe indicar si el valor esta expresado en metros cuadrados o hectáreas.

Área Anexos: Medida de la superficie del predio ocupada por construcciones provisionales o con aquellas que sirven de complemento para el adecuado aprovechamiento agrícola o pecuario de los predios rurales, tales como abrevaderos, cambuches etc. Se debe expresar en metros cuadrados.

Tipo de Inmueble: Tipificación del predio objeto de la visita, solo para aquellos destinados a vivienda y acorde con las condiciones de propiedad.

Unifamiliar: Predio individual sin ninguna condición de copropiedad.

Multifamiliar (Propiedad Horizontal): Predio sometido a régimen copropiedad, catalogado como propiedad horizontal. Se debe indicar el número de pisos y el nombre del multifamiliar en las casillas destinadas para esto.



Condominio: Predio ubicados en las áreas rurales o suburbanas, sometidos a un régimen de copropiedad, catalogado como condominio. Se debe indicar el número de pisos y el nombre del condominio en las casillas destinadas para esto.

Mejora: Construcción que tiene limitación en cuanto a la condición de propiedad por estar ubicadas dentro de un predio ajeno.

Linderos: Identificación de los colindantes que se encuentran en los diferentes límites en terreno que demarcan la separación del predio objeto de visita con respecto a los otros que se encuentran a su alrededor.

Norte: Colindante y extensión que en terreno separa al predio objeto de visita de otro predio o elemento geográfico, por el costado norte.

Sur: Colindante y extensión que en terreno separa al predio objeto de visita de otro predio o elemento geográfico, por el costado sur.

Oriente: Colindante y extensión que en terreno separa al predio objeto de visita de otro predio o elemento geográfico, por el costado oriental.

Occidente: Colindante y extensión que en terreno separa al predio objeto de visita de otro predio o elemento geográfico, por el costado occidental.

Información General de la Visita

En este aparte del formato se busca reflejar la Información que permita precisar y agrupar las situaciones encontradas al momento de la visita al predio y que pudieron incidir desfavorablemente en la obtención de los datos esenciales al momento del diligenciamiento de la encuesta, la cual se podrá complementar con las observaciones generales, que sean consignadas por quien diligencie la encuesta. La información a diligenciar será la siguiente:

Se obtuvo información: Se debe precisar si al momento de la visita se obtuvo o no la información, acorde con los lineamientos y propósitos del diligenciamiento de la encuesta correspondiente.

En caso de NO, aclarar el motivo: Se debe precisar entre las opciones planteadas cual fue la causa que incidió de manera determinante en la no obtención de la información, de tal manera que se pueda medir



posteriormente los aspectos que afectaron la recopilación de los datos requeridos como soporte para la validación y/o verificación del diagnóstico predial y de tenencia elaborado inicialmente, a partir de los datos recibidos. Las opciones contempladas son:

Predio sin construcción: En la visita al predio se encuentra que la construcción reportada por catastro ya no existe.

El predio ha cambiado física o Jurídicamente: En la visita se detecta que el predio ha cambiado físicamente por englobe o des englobe jurídico, con respecto a la información disponible inicialmente de catastro.

Imposibilidad de acceso por inundación: No es posible acceder al predio elegido para la visita dado que el predio se encuentra inundado.

Imposibilidad de acceso por otra causa: No es posible acceder al predio por otras causas diferentes a la de inundación (restricciones de movilidad en la vía de acceso, disturbios en el orden público, condiciones de seguridad, etc.); al seleccionar esta opción debe indicar cuál es la razón por la que no puedo acceder al predio, en la casilla destinada para esto.

Predio Desocupado: Al momento de la visita se encuentra que el predio esta deshabitado temporal o definitivamente.

El ocupante no posee información: La persona que atiende la visita manifiesta no poseer información sobre el predio.

El ocupante no desea dar información: La persona que atiende la visita manifiesta no estar en disposición de dar información sobre el predio.

Otra: Este campo se debe diligenciar en caso de que la razón por la que no obtuvo información del predio, no se ajuste a ninguna de las anteriores, es necesario que se especifique cual es la razón por la que no se obtuvo información, en la casilla destinada para tal efecto.

Fecha Visita: Fecha en la que se visitó el predio y diligencio la encuesta correspondiente.

Diligenciado por: Nombre de la persona encargada de visitar el predio y diligenciar la información.

Observaciones: Datos relevantes o complementarios de la visita al predio, que no estén contemplados en la ficha.



7.2 Definición del plan de divulgación

Finalmente, en conjunto con la Fundación Diocesana para la Mojana (contratista del FONDO) se realizó el proceso de divulgación de la forma como describimos más adelante.

7.2.1 Objetivo

Ejecutar un programa estratégico de divulgación que permita socializar las labores de levantamiento de encuestas prediales y realización de la investigación económica, con las Autoridades Municipales, los líderes comunitarios y la comunidad en general, fortaleciendo los canales de comunicación con las entidades de los 11 Municipios objeto de intervención. Lo anterior fue desarrollado dentro del marco de la política, directrices y lineamientos de divulgación del FONDO.

Objetivos Específicos

Como objetivos específicos se pretenden, con la implementación del Plan propuesto, los siguientes:



- Coordinar y optimizar el flujo de la información entre los actores del proyecto, así como lograr una comunicación eficiente entre las instituciones participantes en el mismo.
- Dar a conocer el proyecto a los potenciales actores e instituciones involucradas y a los potenciales beneficiarios de las acciones que se vienen adelantando por parte del gobierno nacional.
- Informar y comunicar los resultados del mismo al Supervisor del contrato y al FONDO, así como a las entidades públicas y privadas de la región, de acuerdo con los lineamientos, directrices y políticas del FONDO.

7.2.2 Metodología

La metodología se diseñó para mantener una adecuada relación y lograr unos canales de comunicación y difusión asertivos, entre EVOLUTION, el FONDO, las Entidades externas y la comunidad receptora.

Se diseñó el operativo de campo estableciendo recursos, tiempos y movimientos. De acuerdo con este operativo, se propuso implementar un Plan de divulgación del proceso en la zona, para socializar y sensibilizar a los habitantes, para así obtener la colaboración y apoyo en cuanto a la entrega de información y atención a los funcionarios asignados en cada Municipio. Dicho plan incluye tanto a las autoridades Municipales y Departamentales como a la Población en general.

Para efectos de agilidad de desplazamiento y optimización de recursos, se dividió la zona de estudio en cuatro grupos de municipios.

- Grupo 1: Magangué
- Grupo 2: San Marcos / Caimito / San Benito
- Grupo 3: Ayapel / Nechí / San Jacinto del Cauca
- Grupo 4: Guaranda / Majagual / Achí / Sucre

La división se realizó teniendo en cuenta parámetros de cercanía, acceso (terrestre o fluvial), tamaño del municipio (área y habitantes) y disponibilidad de personal óptimo.

El personal encargado de la socialización inició su recorrido en el primer municipio y retornaban a la base de operaciones (Montería) al finalizar, para coordinar con el FONDO el acompañamiento a los municipios siguientes.



Medios de difusión y comunicación.

A través de las actividades descritas se contemplan diferentes niveles para poder acceder a todos los grupos destinatarios contemplados en el proyecto, incluso a otros usuarios potenciales.

La estrategia planteada, quedará reflejada por escrito en el presente Plan de Divulgación del Proyecto, en el que se definan las actividades previstas y la labor de cada socio, así como la imagen corporativa del mismo.

La difusión se apoyará en la definición de estrategias de divulgación, apoyadas con la creación de materiales de apoyo para dar a conocer a los destinatarios de las acciones, como son:

- Reuniones Comunitarias, coordinadas en conjunto con el FONDO y con el apoyo de las Administraciones Municipales y los líderes comunitarios en cada municipio.
- Divulgación a través de los medios de comunicación locales, como pueden ser emisoras y canales de televisión con cobertura en las diferentes regiones objeto de cobertura del presente proyecto.
- Canales de comunicación institucional, en la medida que se pueda garantizar su acceso y apoyo.
- Elaboración y distribución de medios impresos, como pueden ser volantes, folletos y/o afiches, que consoliden los aspectos relevantes, tanto del Proyecto como las labores a desarrollar con la comunidad por parte de EVOLUTION, acorde con sus compromisos contractuales.

Recursos para la difusión y comunicación.

De acuerdo con las diferentes alternativas planteadas, cada una de las mismas se podrá apoyar en la utilización de los recursos que se plantean a continuación o una combinación de algunos de los mismos.

- Presentaciones institucionales mediante diapositivas o un audiovisual.
- Impresos institucionales, volantes, folletos y/o afiches.
- Mensajes audiovisuales institucionales.
- Mensajes radiales institucionales.

Programación de difusión en los municipios.



Acorde con el Plan de Trabajo y Metodología propuesta para el desarrollo de las actividades a cargo de EVOLUTION, se propuso una programación de difusión y divulgación en los diferentes municipios objeto de cobertura, para llevar a cabo el diagnóstico predial y de tenencia de la tierra, la cual se definió teniendo en cuenta los diferentes aspectos que inciden en la programación y desarrollo de las actividades de campo, garantizando una adecuada cobertura geográfica y la optimización de los recursos disponibles.

Las fechas de socialización fueron definidas en acuerdo con la Fundación Diocesana para la Mojana (contratista del FONDO), quienes acompañaron el proceso en los municipios en donde podían brindar apoyo institucional.

La responsabilidad del adecuado y buen término de las actividades descritas en el cuadro de acción está a cargo de EVOLUTION, a través de los profesionales sociales que la firma designe.

7.2.3 Ejecución

El plan de Divulgación fue dirigido por medio de actividades de socialización las cuales fueron realizadas en los 11 municipios que hacen parte del contrato 287 de 2013. Se realizaron socializaciones en cada uno de los 11 municipios del proyecto y se logró una asistencia total de 1.136 personas.

Se realizaron las socializaciones en cada municipio donde se organizaron reuniones en cada uno de ellos, tanto en la zona urbana como rural y en las administraciones municipales o Alcaldías, cuya finalidad fue presentar la metodología a aplicar en el proceso de recolección de información estipulada en el marco de acción del proyecto.

De igual manera se realizó la presentación de la empresa contratista EVOLUTION SERVICE & CONSULTING en las alcaldías y comunidad en general, con el fin de ser partícipes activos que permitieran el adecuado desarrollo en el proceso de levantamiento de la información a través de las fichas técnicas realizadas en cada uno de los sectores identificados.

El proceso de socialización partió de una convocatoria, actividad en el cual se recibió un gran apoyo por parte de la Fundación Diocesana para la Mojana, con la que se realizó una reunión inicial en fecha 02 de Abril de 2014, en la sede que dicha entidad tiene en Sincelejo, cuyo objetivo era establecer los contactos con los diferentes líderes y voluntarios que pertenecen a la Fundación y han



desarrollado actividades en la zona de la Mojana, reunión que tuvo como resultado final la obtención de un directorio telefónico que permitió posteriormente realizar la convocatorias y reuniones en los diferentes municipios que hacen parte del proyecto.

En otros municipios se contactó a funcionarios de entidades como Acción Social, representantes de la administración municipal como personero y algunos líderes comunitarios.

Para cada municipio visitado se generó la lista de asistencia y se tomaron fotografías de respaldo.

Las socializaciones se realizaron con los siguientes resultados:



Departamento	Municipio	Corregimiento / Vereda	Lugar	Fecha			Asistentes
				Día	Mes	Año	
Sucre	Caimito	Cabecera	Alcaldía	7	4	2014	8
Sucre	Caimito	Cabecera	Parroquia de Caimito	7	4	2014	76
Sucre	Caimito	Vereda Tofeme	Salón de la Comunidad	7	4	2014	59
Bolívar	Magangué	Centro	Alcaldía	9	4	2014	9
Bolívar	Magangué	Centro	Alcaldía	9	4	2014	14
Bolívar	Magangué	Vereda El cuatro	Colegio	10	4	2014	20
Sucre	San Marcos	Cabecera	Alcaldía	15	4	2014	6
Sucre	San Marcos	Cabecera	Parroquia de San Marcos	15	4	2014	95
Sucre	San Marcos	Vereda El Torno	Salón Comunal	15	4	2014	46
Sucre	Sucre	Centro	Alcaldía	15	4	2014	9
Sucre	Sucre	Centro	Casa comunal	15	4	2014	120
Sucre	Sucre	Centro	Sala del Concejo Municipal	16	4	2014	15
Sucre	San Benito Abad	Cabecera	Alcaldía	25	4	2014	6
Sucre	San Benito Abad	Cabecera	Auditorio Alcaldía	25	4	2014	25
Sucre	San Benito Abad	Vereda San Roque	Capilla de San Roque	25	4	2014	54
Sucre	Guaranda	Cabecera Municipal	Alcaldía Municipal	29	4	2014	7
Sucre	Majagual	Cabecera Municipal	Alcaldía Municipal	29	4	2014	6
Sucre	Majagual	Vereda San Roque	Colegio San Roque	29	4	2014	70
Bolivar	Achi	Centro	Alcaldía	30	4	2014	8



Bolívar	Achí	Vereda Buenavista	Colegio	30	4	2014	59
Bolívar	Achí	Centro	Biblioteca Municipal	30	4	2014	23
Sucre	Guaranda	Vereda Tierra Santa	Salón Comunal	30	4	2014	128
Sucre	Majagual	Cabecera Municipal	Iglesia Cristiana	30	4	2014	9
Sucre	Guaranda	Cabecera Municipal	Salón del Concejo Municipal	1	5	2014	9
Antioquia	Nechí	Centro	Alcaldía	8	5	2014	9
Bolívar	San Jacinto del Cauca	Cabecera	Alcaldía	8	5	2014	12
Bolívar	San Jacinto del Cauca	Cabecera	Local Comercial de eventos públicos	8	5	2014	21
Bolívar	San Jacinto del Cauca	Corregimiento de Astilleros	Institución educativa	8	5	2014	55
Córdoba	Ayapel	Vereda El Cedro	Salón Comunal	8	5	2014	76
Antioquia	Nechí	Centro	Colegio	9	5	2014	57
córdoba	Ayapel	Cabecera Municipal	Salón Comunal	9	5	2014	13
córdoba	Ayapel	Cabecera Municipal	Alcaldía Municipal	9	5	2014	12
Total de personas que atendieron socializaciones:							1136



Metodología

Partiendo del objetivo del proyecto se determinó realizar la siguiente actividad:

Foro de socialización y sensibilización

Esta actividad se realizó con los habitantes con el fin de obtener la colaboración y apoyo en cuanto a la entrega de información y atención a los funcionarios, espacio que permitió dar a conocer el proyecto a los potenciales actores e instituciones involucradas y a los potenciales beneficiarios de las acciones que se vienen adelantando por parte del gobierno nacional, logrando unos canales de comunicación asertivos entre EVOLUTION, las entidades externas y la comunidad receptora.

Como recurso principal se realizó la difusión a través de la divulgación, apoyadas con la creación de materiales de apoyo para dar a conocer a los destinatarios de las acciones, utilizando recursos como:

- Emisoras comunitarias que apoyaron con la divulgación de mensajes radiales, en los cuales se invitó a las comunidades a que participen en el foro.
- Divulgación a través de perifoneo, especialmente en las actividades de convocatoria e invitación a los foros de socialización que fueron realizados en las comunidades rurales y urbanas.
- Foro Comunitario, coordinados con el apoyo de las Administraciones Municipales y los líderes comunitarios en cada municipio.

Cuadro de resultados

El cuadro siguiente consolida las Actividades realizadas en cada municipio, acompañadas de una breve descripción de la actividad realizada.

Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
Achí	Cabecera – Vereda Buenavista	Biblioteca Municipal – Institución Educativa – Alcaldía Municipal.	30-04-2014	90 Personas	Video-Beam, refrigerios	En estos municipios la comunidad manifestó en no estar de acuerdo a que solo se visitara a una parte de la población debido a que en estos municipios en su totalidad están con problemas de titularidad y que esto afectaría a futuro cuando se estén desarrollando cada uno de los proyectos del FONDO, además que cada vez realizan estudios y no desarrollan alternativas de solución. Se contó con la presencia de algunos secretarios de despacho.
Ayapel	Cabecera Municipal	Alcaldía Municipal – Vereda el Cedro –	08 y 09-05-2014	101 Personas	Video-beam, Refrigerios	los funcionarios manifestaban la necesidad de dragar todos los caños, puesto que estos se encuentran sedimentados y una vez empiezan las



Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
						lluvias, estos se desbordan inundando cultivos y caseríos ribereños, y cuando empieza la época de sequía, apenas disminuye el caudal del caño, se hace intransitable para las canoas, lanchas y chalupas, lo que disminuye el comercio y el turismo.
Caimito	Cabecera Municipal – Vereda Tofeme	Alcaldía Municipal – Salón Comunal	07 - 04-2014	143 Personas	Video-beam, Refrigerios	Se contó con la participación de algunos secretarios de despacho, de los representantes de diferentes programas que se desarrollan en la Mojana, la comunidad se mostró asertiva ante la presentación del proyecto, ser coparticipes en el desarrollo del proyecto.
Guaranda	Cabecera Municipal – Vereda Tierra Santa.	Alcaldía Municipal – Salón Comunal.	29 y 30 -04-2014	144 Personas	Video-beam, Refrigerios	En la zona rural, los agricultores de Guaranda están preocupados porque después de la ola invernal 2010 -2011, no han podido volver a reactivar su economía; esto debido a que perdieron sus cultivos y no han podido pagar a los



Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
						bancos los préstamos que tenían, también porque grandes extensiones de terreno que antes eran campos productivos para el cultivo de arroz y otros productos, hoy se encuentra en el agua, o se inundan fácilmente con cada aguacero que cae.
Magangué	Cabecera Municipal – Vereda Cuatro	Alcaldía Municipal – Institución Educativa	9 y 10 – 04-2014	43 Personas	Video-beam, Refrigerios	En este municipio la convocatoria fue poca debido a que la comunidad no ha visto ningún avance por cuanto a los proyectos a realizar, sin embargo los asistentes mostraron interés en la realización de las encuestas, comunicaron que algunos trabajos que ha realizado el FONDO no han dado resultados, que han sido muchos los años esperando a que el gobierno central busque una medida para solucionar la problemática que los aqueja, en este municipio acompañó el asesor del FONDO Dr. Fernando



Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
						Cardona, quien también informó que este megaproyecto abarcaría a todos los sectores del municipio teniendo como objetivo principal recuperar y reactivar todo lo afectado con la ola invernal. Se contó con el apoyo de líderes comunitarios.
Majagual	Cabecera Municipal – Corregimiento San Roque	Alcaldía Municipal – Institución Educativa San Roque.	29y 30 -04 - 2014	85 Personas	Video-beam, Refrigerios	Los habitantes de las comunidades ribereñas a caños, ríos y ciénagas afectados constantemente por las olas invernales, nos expresan su inquietud e inconformismo en cuanto a la construcción y reconstrucción de viviendas, manifiestan que las ayudas solo alcanzan para unos pocos y la gran mayoría de damnificados aún no han sido beneficiados con estas ayudas; a la vez le piden al Fondo, organizar dentro de las mismas comunidades damnificadas grupos veedores de los procesos de selección de beneficiarios a



Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
						las viviendas
Nechi	Cabecera Municipal – Institución Educativa	Alcaldia Municipal -	8 y 9 -04-2014	66 Personas	Video-beam, Refrigerios	<p>Una vez reunida la comunidad en general, se escucharon las sugerencia, el común denominador fue la desmotivación que tienen los habitantes relacionado a los proyectos que ha liderado El FONDO en esta zona, pero manifestaron que suministraran la información a las personas que estarán realizando la encuesta, y que no solo se queden en simples encuestas sino que el gobierno empiece a realizar los proyectos por los cuales han sido objeto de estudio, otras de las observaciones de la comunidad fue por qué no se contrató personal de la zona para realizar las encuetas.</p> <p>En este municipio se contó con el apoyo</p>



Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
						de la Red Unidos para convocar y ser agentes multiplicadores de la información ante la comunidad.
San Benito Abad	Cabecera Municipal – Vereda San Roque y	Alcaldía Municipal – Capilla de San Roque – Auditorio de la Alcaldía.	25- 04-2014	85 Personas	Video-beam, Refrigerios.	Se contó con la participación e secretarios de despacho los cuales se mostraron asertivos ante el proceso a desarrollar del proyecto, sugieren que se no se olvide esta localidad y las necesidades en cuanto a la recuperación de tierras para los campesinos. En cuanto a la comunidad en general manifiestan el deseo que todas estas actividades se solidifiquen en proyecto que permitan mitigar el riesgo constante en época de invierno que siempre los aqueja.
San Jacinto del Cauca	Cabecera Municipal – Corregimiento	Alcaldía Municipal – Institución	8 y 9-05 - 2014	88 Personas	Video-beam, Refrigerios.	En el municipio se están desarrollando actividades artesanales de unas barreras para bloquear el paso del agua del ríos Cauca a la población de Tenche, la



Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
	de Astilleros	Educativa				población en general mostro gran disposición ante el trabajo desarrollado y a brindar la información que se requiera pus son conscientes de los benéficos que pueden sobrevenir.
San Marcos	Cabecera – Vereda el Torno	Alcaldía Municipal – Salón Comunal – Parroquia	15 – 04-2014	147 Personas	Video- beam, Refrigerios	El proyecto fue acogido a satisfacción luego de la exposición realizada, solicitaron que los resultados del estudio realizado fuesen entregados a la administración. La comunidad se mostro complacida con el hecho que se tengan en cuenta en este tipo de proyectos que permitan al estado conocer las condiciones reales de tenencia y así propiciar proyectos que permitan hacer viable la misión fundamental del FONDO.



Municipio	Corregimiento	Lugar	Fecha	Asistentes	Recursos	Observaciones
Sucre	Cabecera Municipal - Campo Alegre	Alcaldía Municipal - Salón comunal	15 -04-2014	144 personas	Video- beam, Refrigerios	La comunidad manifestó en no estar de acuerdo a que solo se visitara a una parte de la población debido a que en este municipios en su totalidad están con problemas de titularidad.

•



Una solicitud en general de los asistentes a las socializaciones, es que el FONDO gestione ante el INCODER y las alcaldías de cada municipio, jornadas de titulación de los predios que se encuentran en posesión de cada poseedor.

La comunidad manifestó están siempre en la más grande disposición para que este tipo de proyectos continúen en la zona y sea una alternativa real para mejorar las condiciones de titularidad en la zona y se sigan promoviendo las actividades que mitiguen los impactos que el invierno genera en toda esta zonas de la mojana y que se puedan ver los buenos resultados a corto plazo.

Como muestra de la ejecución del plan y asistencia de la comunidad, a continuación presentamos una serie de fotografías seleccionadas.

Las listas de asistencia y el total de fotografías se presenten como una carpeta de datos en el disco óptico (DVD) que acompaña esta entrega.

Achí





Sucre



Magangué





Caimito



San Jacinto del Cauca



Majagual



7.3 Caracterización y selección predial

El procedimiento y metodología empleada para determinar el universo de predios a encuestar fue aprobado por el FONDO.

El presente numeral describe el procedimiento utilizado para determinar las cantidades de predios que fueron objeto de visita y aplicación de la encuesta.

7.3.1 Premisas

Para la definición tanto del proceso de selección como de los criterios a considerar, se partió de tener en cuenta algunos aspectos que es importante precisar.

Nivel de calidad y completitud de la información recibida



Los criterios de selección involucraron el uso de diferentes variables, las cuales se presentan como mapas o capas de información que han sido entregados por el FONDO. Estas variables son:

- Orto fotos de la región para validación de zonas físicas.
- Mapa de inundaciones para determinación de predios inundados de forma permanente
- Cartografía predial del IGAC
- Malla vial del IGAC

El nivel de actualización, precisión y exactitud de la información incide directamente en los resultados finales de determinación del universo de estudio.

Información Disponible

La aplicación de los criterios de selección se realizó haciendo uso de la información con la que se contaba al momento de su aplicación, con el nivel de calidad y completitud que esta información poseía (ver premisa anterior). El resultado de dicha selección se consideró el universo de estudio y se mantuvo durante la ejecución del proyecto.

Condiciones de Inundabilidad

Se hizo uso del mapa nacional de inundaciones entregado por el FONDO, a pesar de la baja precisión, dada la escala en que el mismo fue elaborado, así como la condición de temporalidad de la información que este contiene.

Gracias a un recorrido inicial realizado por un reconocedor predial por toda las zonas urbanas y rurales de los municipios del proyecto, se encontró con que ningún municipio presentaba un estado de inundación permanente que impidiera acceder a zonas específicas.

Las zonas inundadas detectadas afectaban predios específicos que durante el recorrido de las encuestas se determinaría si era posible de encuestar, en caso de que dichos predios hayan sido seleccionados para esta actividad.



Dado lo anterior, la condición de inundabilidad para exclusiones solo se aplicó para predios rurales.

Condiciones de accesibilidad

Se utilizó la información de la malla vial disponible del IGAC, con la categorización de vías establecida por parte de dicha Entidad. Información de la cual no se tiene certeza sobre su nivel de actualización ni de precisión. Este análisis solo se aplicó para los predios rurales, ya que los urbanos no presentaban este tipo de problemas.

Información Zonas Homogéneas Físicas

Se utilizó la información suministrada por el IGAC, en formato digital, que se encuentra vigente, pero de la cual no se tiene certeza sobre el año en el que las mismas fueron elaboradas y aprobadas.

Municipio de referencia

Se tomó como piloto, para aplicar tanto el procedimiento como los criterios considerados, el municipio de Caimito, el cual, a pesar de su tamaño y número de predios, conjuga las diferentes variables a tener en cuenta y permite evaluar la incidencia sobre la información una vez se va dando aplicación a los diferentes elementos y criterios considerados.

7.3.2 Definición del proceso y parámetros de selección de predios

La información recibida de Catastro (registros 1 y 2) y de la SNR (registros de propiedad) posee diferentes niveles de antigüedad, tal y como se presentó en el **Entregable 2** del proyecto. Por lo tanto los resultados de su análisis no representan la realidad de la tenencia de los predios físicos de la región (Catastro), al contarse con información catastral con vigencias de hasta 11 años de antigüedad.

El diagnóstico de tenencia podría realizarse simplemente con un análisis de oficina de la información de la SNR, debido a que es la entidad encargada de definir la propiedad de un predio, sin embargo debemos contar con la información catastral,



por desactualizada que se encuentre, para lograr la completitud de la definición de un predio (Información física y jurídica) y realizar el análisis sobre el complemento de ambas entidades.

La labor de oficina se complementó con trabajo de campo correspondiente a encuestas prediales que se realizaron directamente sobre predios en terreno. Estas encuestas, a pesar de no tener valor jurídico, sirvieron como fuente de buena fe para establecer una tendencia de la tenencia en cada predio de acuerdo a la información del habitante, sustentada o no por documento legal.

Dada la imposibilidad física y económica de visitar todo los predios de la región, se aplicaron de manera inicial unos criterios que permitieron definir un universo de predios candidatos a ser visitados, por medio de la exclusión de predios de acuerdo a las siguientes condiciones:

Para todos los predios

- Unicidad de código predial en base alfanumérica

Se excluyeron del universo predial aquellos que poseían código predial repetido en la base alfanumérica

- Unicidad de código predial en base geográfica

Se excluyeron del universo predial aquellos que poseían código predial repetido en la base geográfica

- Correspondencia geográfica y alfanumérica

Se excluyeron del universo predial aquellos que no pudieron ser cruzados (Catastro – Registro). Este cruce se realizó en el **Entregable 2** y se refinó en el **Entregable 3**.

Para predios rurales

- Existencia de traslapes



Se excluyeron predios que presentaban traslape geométrico con otros predios bien sea del mismo municipio o municipios aledaños

- Predios sin área construida

Se excluyeron predios que no contaban con área construida

- Predios inundados

Se excluyeron predios inundados o con porcentaje de inundación mayor a 90% (ver **Entregable 3**).

- Accesibilidad

Se excluyeron predios que presentaba dificultades de accesibilidad de acuerdo a criterios de cercanía a vías o medio de transporte.

Para predios urbanos

- Predios sin área construida

Se excluyeron predios que no contaban con área construida

Una vez se aplicaron los criterios anteriores, se determinaron los parámetros de cantidad que se aplicarían sobre los candidatos a visita, con el fin de determinar la cantidad y ubicación final de predios a los que se les aplicaría la encuesta predial. El contar con la ubicación en terreno es vital para la programación de encuestas, de ahí la importancia de aplicar estos criterios sobre predios que posean representación espacial.

En los diagramas siguientes se presentan tanto el proceso general definido para determinar el conjunto de predios que podrían ser objeto de visita y se detallan los subprocesos, para los datos alfanuméricos y elementos geográficos de catastro, a fin de facilitar su verificación, lectura y comprensión. De igual manera, se hace la ampliación grafica de los subprocesos correspondientes al cruce de la información alfanumérica y geográfica, así como el correspondiente a la aplicación de los criterios establecidos, junto con las convenciones correspondientes.



El diagrama siguiente refleja el proceso en su conjunto, pero dado que la resolución y tamaño de la imagen no permiten precisar las diferentes acciones y resultados obtenidos, posteriormente dentro del desarrollo del numeral *Descripción de las etapas iniciales de selección* se incorpora una imagen ampliada de cada uno de los subprocesos considerados y aplicados.



Diagrama General de Flujo del proceso

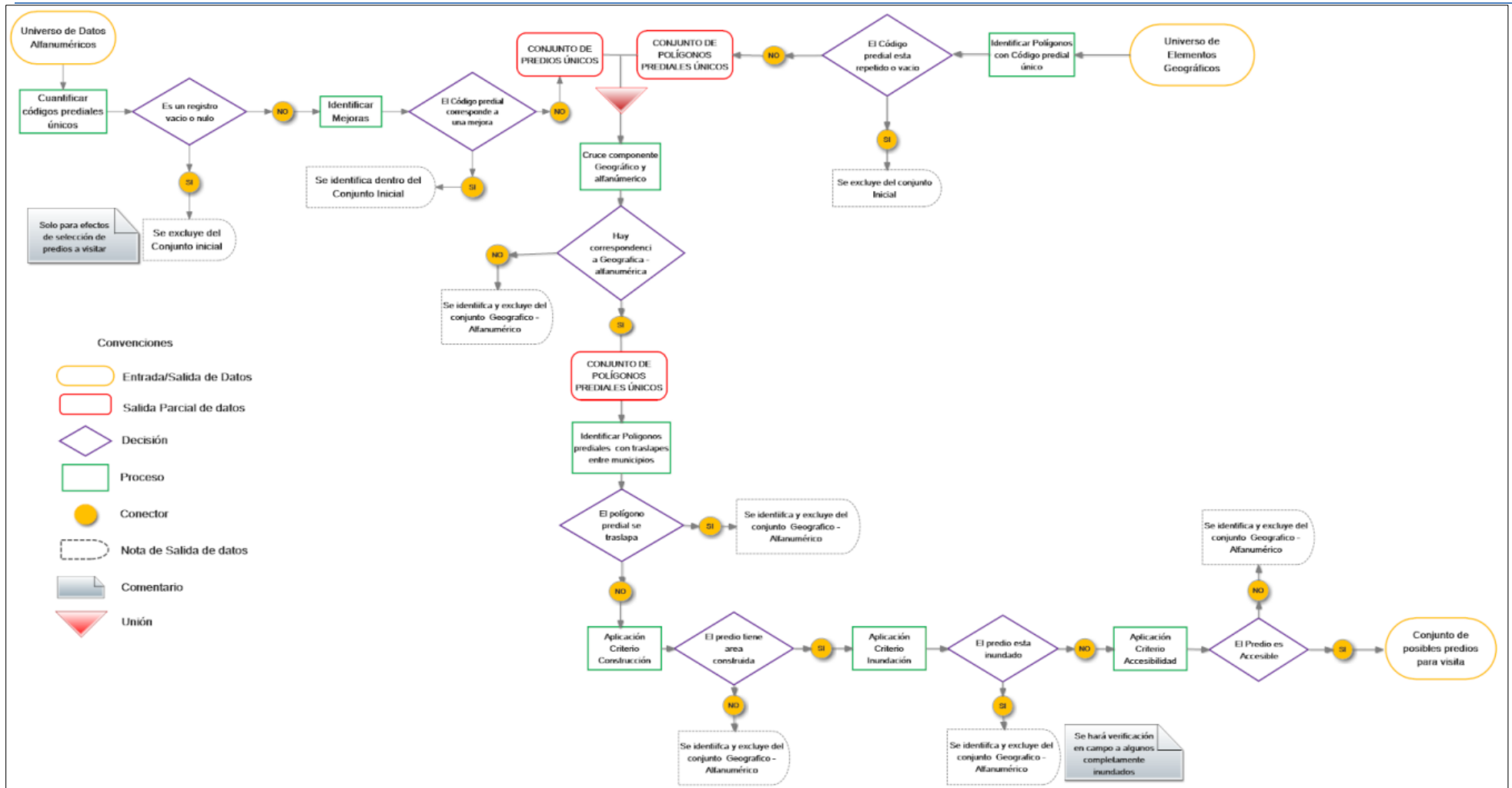


Ilustración 1 Diagrama proceso general



El anterior diagrama refleja de manera general tanto el proceso como los criterios iniciales considerados para seleccionar los datos alfa numéricos y geográficos que pueden definir el universo real de predios que podrían ser objeto de visita, durante el desarrollo de las labores de campo.

A continuación describimos las actividades involucradas en el proceso de selección presentado en el diagrama anterior. Para facilitar su comprensión la siguiente imagen muestra las convenciones utilizadas para diferenciar cada una de las operaciones o acciones contempladas, así como de los resultados esperados en cada fase del proceso.



Ilustración 2 Cuadro de Convenciones Diagrama

7.3.2.1 Obtención de los predios Únicos en base de datos alfanumérica.

A partir de las bases de datos, alfanumérica de catastro, se adelantaron las acciones que se muestran en el diagrama siguiente y que se describen posteriormente.

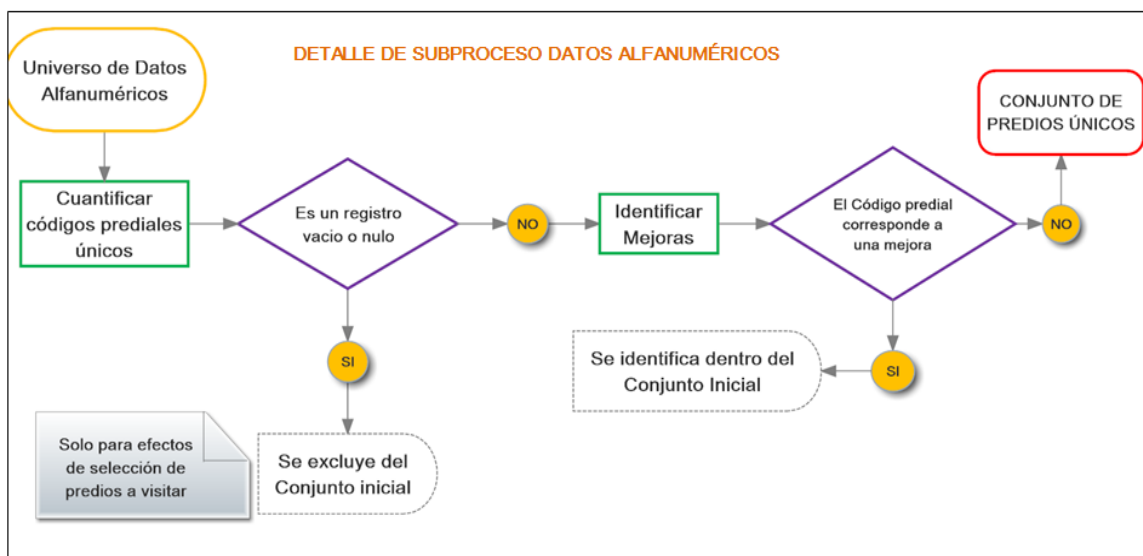
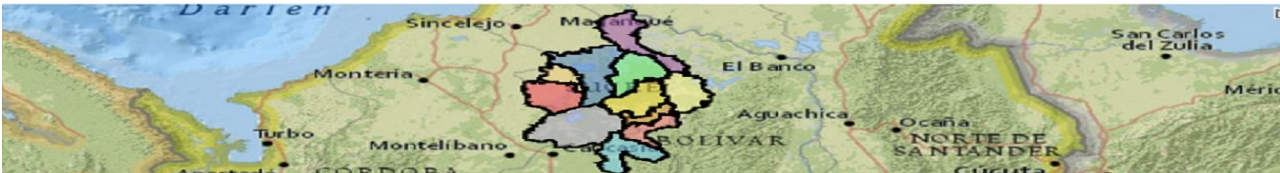


Ilustración 3. Sub proceso datos alfanuméricos

- Se Identificaron y contabilizaron la cantidad registros existentes en los archivos de Registro 1 y 2 de Catastro.
- Se detectaron inconsistencias por registros nulos o incompletos en el campo de Código Predial o con datos vacíos, en los demás campos de información, los cuales se identificaron y excluyeron del universo de datos inicial.
- A partir de este nuevo universo de datos se identificaron y cuantificaron los Códigos Prediales Únicos, discriminados entre Urbanos, Rurales y Centros Poblados, con base en los dos primeros dígitos del Código Predial, que identifican el tipo de avalúo, de acuerdo con el siguientes criterios:
 - **(00) Zona Rural**
 - **(01) Zona Urbana o Cabecera Municipal**
 - **(02 hasta el número que exista), para cada Centro Poblado**
- Una vez identificados los códigos prediales únicos, se identificaron los que corresponden a mejoras, esta selección se hizo con base en los tres (3) últimos dígitos del Código Predial, que deben corresponder a un



número entre 001 y 799. Los cuales se identificaron y excluyeron del universo inicial.

El resultado de este proceso de los datos fue la definición de los Predios Únicos en una base de datos alfanumérica para cada municipio.

7.3.2.2 Obtención de los polígonos prediales únicos en la base de datos geográfica.

A partir de las bases de datos geográficas de catastro, se adelantaron las acciones que se presentan en el siguiente diagrama y que se describen posteriormente.

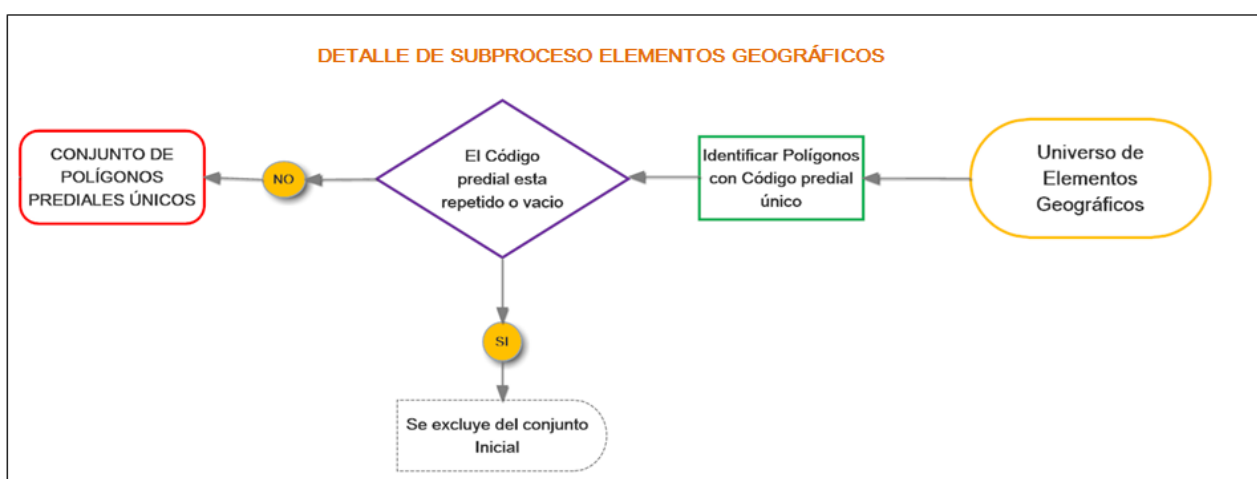
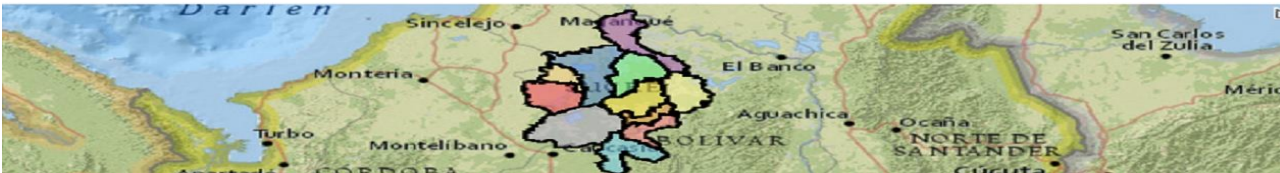


Ilustración 4. Subproceso datos geográficos

- Se identificaron y contabilizaron la cantidad de polígonos existentes en la base de datos geográfica de catastro.
- Se detectaron y excluyeron del conjunto inicial, los polígonos que en la base de datos asociada aparecen con información nula o vacía en el campo correspondiente al Código Predial.
- Se identificaron y cuantificaron los Polígonos Prediales con Códigos Prediales repetidos, discriminados por tipo de predio, Rural, Urbano y Centros Poblados. Si no se podía precisar cuál era el Polígono Predial valido; es decir que uno de los Polígonos Prediales repetidos haga parte de un mismo sector catastral mientras el otro o los otros se encuentran fuera de dicho sector, entonces todos los Polígonos Prediales se excluían del conjunto de Polígonos Prediales Validos.



El resultado de este proceso fue contar con la base geográfica que contenía el conjunto de Polígonos Prediales Únicos.

7.3.2.3 Definición del Conjunto de Predios con componente geográfico y alfanumérico.

Una vez definidos los conjuntos de datos alfanuméricos y geográficos de Catastro, se procedió a realizar el procesamiento de los datos tal como se muestra en el diagrama siguiente y se describe posteriormente.

DETALLE DE SUBPROCESO CRUCE ALFANUMÉRICO-GEOGRÁFICO

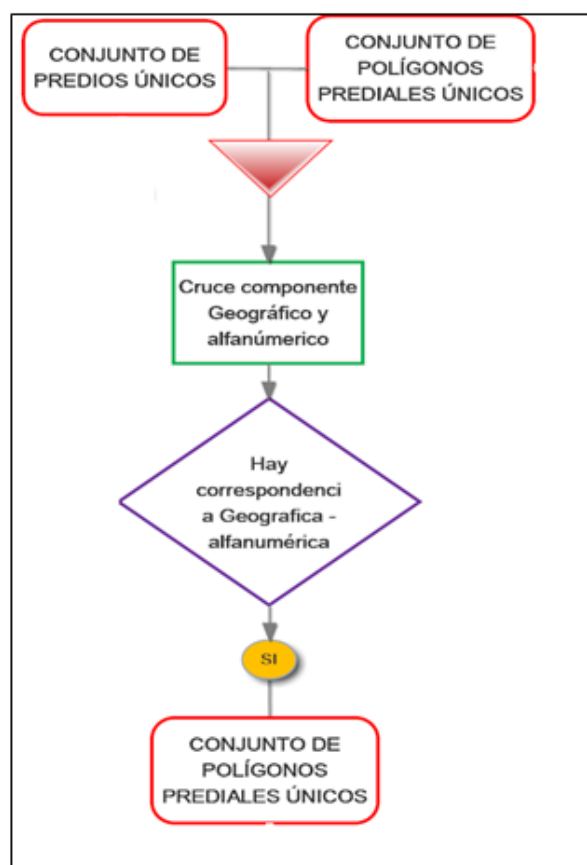


Ilustración 5 Diagrama cruce alfanumérico y geográfico

- Se realizó la asociación entre los Polígonos Prediales Únicos y los Códigos Prediales Únicos, definidos e identificados en los procesos anteriores, con el fin de identificar los predios que poseían correspondencia entre el componente geográfico y el componente alfanumérico.
- Aquellos registros o polígonos que no poseían correspondencia entre los dos conjuntos de datos (alfanumérico y geográfico) fueron identificados,



cuantificados y excluidos del universo inicial. Discriminándolos según se encuentren en zona Urbana, Rural o Centros Poblados.

A partir de este proceso anterior se obtuvo el conjunto de predios que contaban con información alfanumérica y geográfica correctamente asociada.

7.3.2.4 Definición del conjunto de predios rurales para visita de campo

Establecido el conjunto de datos alfanuméricos con correspondencia geográfica de catastro, se procede a realizar la aplicación de los criterios, así como la verificación de los resultados obtenidos, que se muestran en el diagrama del subproceso de aplicación de criterios de selección, los cuales se describen a continuación, precisando para todos los casos, la distribución según se encuentren localizados en áreas Urbana, Rural o Centros Poblados.

- Se identificaron y cuantificaron los predios que presentaban conflicto espacial por traslapes con Polígonos Prediales localizados en los límites con los municipios vecinos. Los predios que presentaban esta inconsistencia fueron identificados, cuantificados excluidos del conjunto de polígonos prediales. Lo anterior, teniendo en cuenta que dicha situación incidiría negativamente en su identificación y localización al momento de realizar el trabajo de campo y que no es el propósito de este Proyecto dar claridad ni solución a este tipo de conflictos.
- Posteriormente se identificaron los predios que de acuerdo con la información de la base alfanumérica de catastro contaban con un dato de área construida igual a cero (0); a partir de lo cual los predios que no presenten área construida fueron cuantificados y excluidos del universo de trabajo.
- Sobre el nuevo universo se identificaron los predios que se reportan permanentemente inundados o con porcentaje de inundación mayor al 90%, de acuerdo al cruce con el mapa de inundaciones aportado por el FONDO. Los predios que presentaban esta condición fueron cuantificados y excluidos del universo de datos, sin embargo teniendo en cuenta que la fuente de información para las inundaciones está dada en una escala de baja precisión, se hizo verificación en campo de algunos predios que aparecen como permanentemente inundados para determinar su situación real al momento de la visita.



DETALLE DE SUBPROCESO APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SELECCIÓN

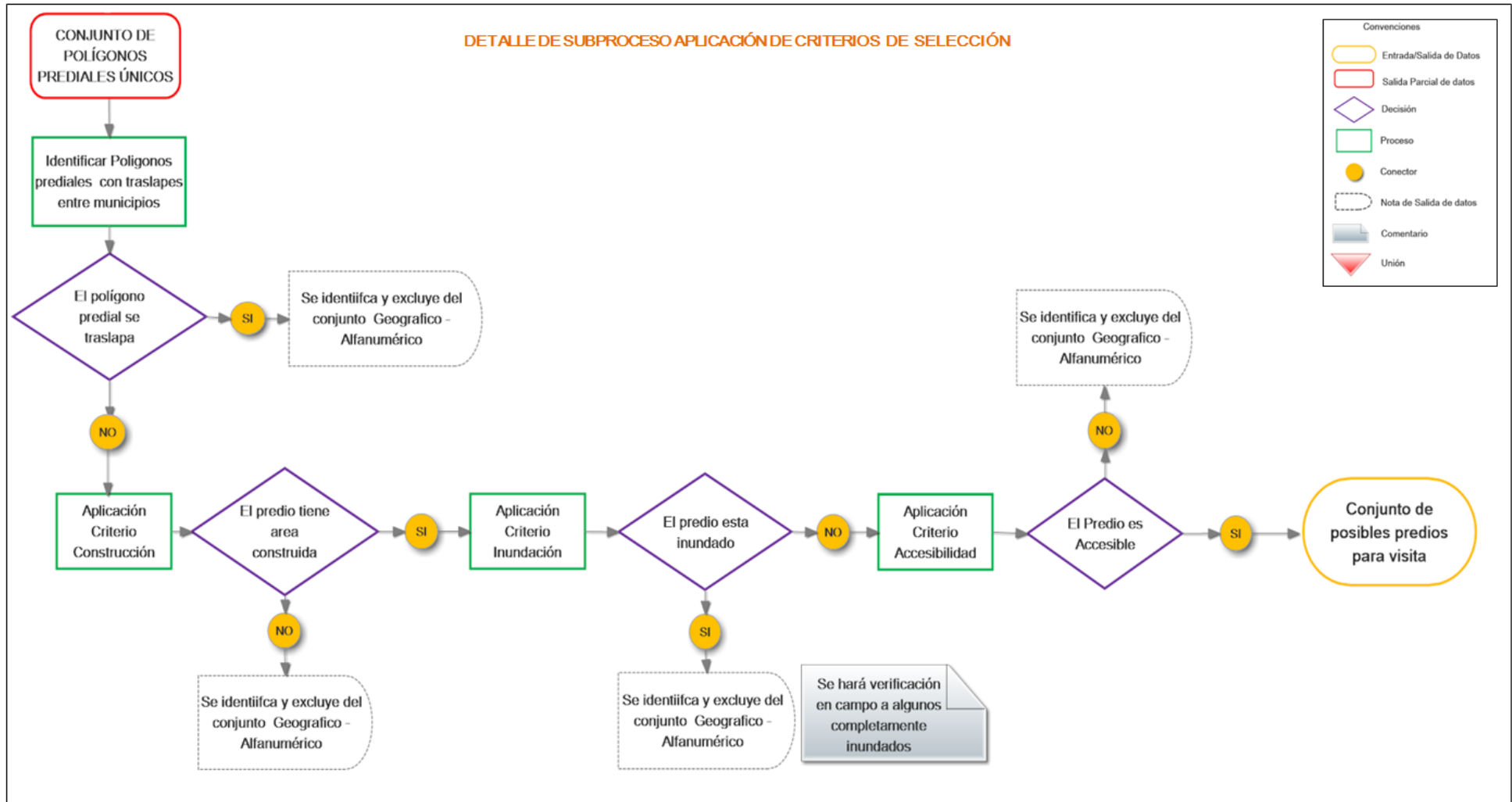


Ilustración 6 Diagrama subproceso aplicación de criterios de selección



- Sobre el nuevo conjunto de predios, se identificaron aquellos que poseían condiciones de accesibilidad, basando la selección en la condición para los que se intercepten con un buffer aplicado a las vías que se encuentren en el municipio, cuyo valor de referencia del buffer variará de acuerdo a la clasificación de la vía, de la siguiente manera.

Vía	Descripción	Buffer Aplicado
Tipo 1	5-8 mts Pavimentada	700 metros
Tipo 2	5-8 mts Sin Pavimentar	600 metros
Tipo 3	2-5 mts Pavimentada	500 metros
Tipo 4	2-5 mts Sin Pavimentar	400 metros
Tipo 5	Transitable tiempo seco	150 metros
Tipo 6	Camino	150 metros
Tipo 7	Sendero	150 metros

Los predios que no quedaron seleccionados en alguna de las anteriores condiciones se identificaron para su verificación y evaluación. De ser factible su acceso por otro medio, serían tenidos en cuenta dentro del conjunto de predios que podrían ser objeto de visita en campo.

Con este procesamiento de los datos alfanuméricos y geográficos se pudo determinar el conjunto de predios rurales que podrían ser objeto de visita en campo, de acuerdo con los criterios definidos y explicados anteriormente.

7.3.2.5 Definición del conjunto de predios urbanos para visita de campo

En el caso de los predios ubicados en el área urbana o cabecera municipal y en los Centros Poblados, una vez establecido el conjunto de datos alfanuméricos con correspondencia geográfica de catastro, se verificaron los criterios que se mencionan a continuación.

- Se identificaron los predios que de acuerdo con la información de la base alfanumérica de catastro contaban con un dato de área construida igual a cero (0). Estos predios fueron cuantificados y se excluyeron del universo de trabajo.
- A partir de este nuevo universo de datos se identificó y cuantificó la cantidad de predios por manzana catastral.



- Se identificaron y cuantificaron los predios teniendo en cuenta las Zonas Homogéneas Físicas de Catastro.

A partir de este procesamiento de los datos alfanuméricos y geográficos se pudo determinar, el conjunto de predios Urbanos o de Centros Poblados que podían ser objeto de visita en campo, de acuerdo con los criterios definidos y explicados anteriormente

7.3.3 Definición de criterios para la selección de los predios objeto de visita

Una vez establecido el universo de predios que podía ser objeto de visita para la verificación de la información catastral y de tenencia, los criterios con base en los cuales se determinó de manera específica cuáles serían los predios visitados fueron los siguientes:

Para la zona rural

Acorde con las características y condiciones de los predios ubicados en esta zona y teniendo en cuenta los diferentes elementos considerados al momento de realizar el procesamiento de la información, estos se complementaron atendiendo los siguientes criterios.

1. De acuerdo con lo planteado en nuestro documento del Plan de Trabajo, se asumió la afectación por las zonas físicas, a partir de lo cual se consideraron en primera instancia aquellos predios que se encontraron afectados por más de una zona homogénea física.
2. Lo anterior se evaluó de manera simultánea, atendiendo la distribución geográfica de acuerdo con los sectores catastrales definidos para el área rural.
3. Con base en los dos aspectos anteriores se seleccionaron, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Trabajo entregado y aceptado, entre dos (2) y cinco (5) predios por cada sector catastral y/o zona homogénea física para realizar la encuesta predial, buscando siempre garantizar una cobertura geográfica del área rural de cada municipio, acorde con las características de extensión, cantidad de predios, condiciones de accesibilidad y variables contempladas en las zonas homogéneas físicas.



Para la zona urbana

Acorde con las características y condiciones de los predios ubicados en esta zona y teniendo en cuenta los diferentes elementos considerados al momento de realizar el procesamiento de la información, estos se complementaron atendiendo los siguientes criterios.

1. De acuerdo con lo planteado en nuestro documento del Plan de Trabajo, se asumió la afectación por las zonas físicas, a partir de lo cual se consideraron en primera instancia aquellos predios que se encontraban afectados por más de una zona homogénea física.
2. Lo anterior se evaluó de manera simultánea, atendiendo la distribución geográfica por manzana, de acuerdo con los sectores catastrales definidos para el área urbana o centro poblado.
3. Con base en los dos aspectos anteriores se seleccionarán entre dos (2) y cinco (5) predios por cada sector catastral y/o zona homogénea física para realizar la encuesta predial, buscando siempre garantizar una cobertura geográfica del área urbana o centro poblado de cada municipio, acorde con las características de extensión, cantidad de predios, condiciones de accesibilidad y variables contempladas en las zonas homogéneas físicas.

7.3.4 Selección de universo de predios objeto de visita de campo

De acuerdo con el procedimiento y los criterios descritos en el presente documento, así como lo reflejado en el ejercicio de aplicación de los mismos para el caso de los datos disponibles, a continuación se precisa, para la zona rural y la zona urbana junto con los centros poblados, los elementos considerados para definir el universo de predios propuesto para la aplicación de la encuesta predial.

En la zona rural

En lo que respecta al conjunto de predios que se encuentran localizados en las zonas rurales de los municipios se encontró lo siguiente:

- Existe un total de 550 zonas para los once (11) municipios que conforman la zona de estudio, las cuales no integran o comprenden de



manera clara y precisa, conjuntos específicos de predios, sino que en la mayoría de los casos inciden de manera parcial en los mismos, generando que un mismo predio este afectado por múltiples zonas homogéneas físicas.

- La sectorización catastral si delimita e incluye conjuntos determinados de predios, localizados en áreas geográficas plenamente identificadas y según el diagnóstico realizado existe un total de 38 sectores catastrales conformados por 160 veredas catastrales.

Lo reflejado en el ejercicio de aplicación de los procedimientos y criterios descritos en el presente documento, deja ver que del universo inicial de polígonos prediales válidos, una vez realizado el proceso de selección, el mismo se redujo al quince por ciento (15%) de predios que podrían ser considerados como seleccionables para ser objeto de visita de terreno y aplicar la encuesta propuesta.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se definió que, para el caso de los predios ubicados en la zona rural, el número total de encuestas a aplicar correspondería a cinco (5) por sector o vereda catastral, dando como resultado que se aplicaría a un total de ochocientos (800) predios, que fueron seleccionados de tal manera que se garantizó la cobertura geográfica de las zonas rurales de los municipios, teniendo en cuenta igualmente las características de extensión geográfica y número de predios que los conforman.

La cantidad definida se complementó con un diez por ciento (10%) adicional, es decir ochenta (80) predios más, a los cuales se verificaría su condición de inundabilidad permanente o si realmente no cuentan con construcciones dentro de los mismos.

Como resultado final se definió una cantidad total de ochocientos ochenta (880) predios, ubicados en la zona rural de los municipios, que serían objeto de aplicación de la encuesta.

En la zona urbana y centros poblados

Para el caso del conjunto de predios que se encuentran localizados en las zonas urbanas y centros poblados de los municipios se encontró lo siguiente.

- A diferencia de la zona rural, en las zonas urbanas y centros poblados, la información correspondiente a las zonas homogéneas físicas, si integran



o comprenden de manera clara y precisa, conjuntos específicos de predios, permitiendo la plena identificación de los mismos. Y de acuerdo con el diagnóstico inicial, se identificó que existe un total de 325 zonas, para los once (11) municipios que conforman la zona de estudio;

- La sectorización catastral, a pesar de que también delimita e incluye conjuntos determinados de predios localizados en áreas geográficas plenamente identificadas, de acuerdo con las características y área de las áreas urbanas o centros poblados, no permiten contar con un conjunto diverso de sectores catastrales, puesto que en la mayoría de los casos solo se identifica uno por cada área urbana o centro poblado.

Lo reflejado en el ejercicio de aplicación de los procedimientos y criterios descritos en el presente documento, nos deja ver que del universo inicial de polígonos prediales válidos, una vez realizado el proceso de selección, el mismo se redujo al setenta por ciento (70%) de predios que podrían ser considerados como seleccionables para ser objeto de visita de terreno y aplicar la encuesta propuesta.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se definió, que para el caso de los predios ubicados en la zona urbana y centros poblados, el número total de encuestas a aplicar corresponda a cinco (5) por zona homogénea física, dando como resultado que se aplicaría a un total mil seiscientos veinticinco (1625) predios, que se seleccionaron de tal manera que se garantizó la cobertura geográfica de las áreas urbanas y centros poblados de los municipios, así como acorde con las características de extensión y número de predios de cada una de estas zonas.

La cantidad definida se complementó con un diez por ciento (10%) adicional, es decir ciento sesenta y cinco (165) predios más, en los cuales se verificaría su condición de inundabilidad permanente o si realmente no cuentan con construcciones dentro de los mismos.

Como resultado final se definió una cantidad total de mil setecientos noventa (1790) predios, ubicados en la zona urbana y centros poblados, que serían objeto de aplicación de la encuesta.

7.3.5 Resultados finales por municipio

Los resultados de las condiciones del numeral 6.3.4 nos indican los siguientes valores totales a visitar:



PARA VISITAR	
URBANO	1625
RURAL	800
TOTAL	2425
VISITAR INUNDADOS	
URBANO	165
RURAL	80
TOTAL	245

La tabla nos arrija los siguientes resultados:

- Predios urbanos totales a visitar: **1,790**
- Predios rurales totales a visitar: **880**
- Universo total de encuestas: **2,670**

El paso siguientes fue determinar estas cantidades anteriores para cada municipio. Este resultado lo obtuvimos luego de generar la siguiente tabla.

DISTRIBUCION TOTAL DE LOS PREDIOS EN LA MOJANA				
MUNICIPIO	URBANO TOTAL	RURAL	TOTAL	Proporción en la Mojana
006 ACHI	2,322	251	2,573	3%
068 AYAPEL	6,584	3,145	9,729	13%
124 CAIMITO	1,429	1,086	2,515	3%
265 GUARANDA	1,384	1,230	2,614	4%
429 MAJAGUAL	3,190	3,285	6,475	9%
430 MAGANGUE	25,844	2,924	28,768	33%
655 SAN JACINTO	1,261	1,196	2,457	3%
678 SAN BENITO	2,656	2,437	5,093	6%
708 SAN MARCOS	8,668	2,886	11,554	14%
771 SUCRE	2,398	3,451	5,849	8%
495 NECHI	3,498	-	3,498	4%
TOTAL	59,234	21,891	81,125	100%

Las cantidades anteriores son el resultado del cruce de las bases de datos alfanumérica y geográfica de Catastro previa la eliminación de registros de códigos prediales nulos y duplicados en cada una de ellas. Esto se hace para garantizar que los predios de donde inicia la determinación del universo de



encuestas posee representación espacial, ya que la visita debe hacerse a predios con ubicación geográfica conocida.

La tabla anterior permitió determinar los porcentajes de aporte predial de cada municipio dentro de la región.

Aplicando los porcentajes de aporte predial a los valores totales urbanos y rurales a visitar obtuvimos los siguientes resultados tabulados. La tabla siguiente la llamaremos "Cantidades a encuestar"

CANTIDAD PARA VISITAR				CANTIDAD PARA VERIFICAR INUNDADOS				TOTAL GENERAL
MUNICIPIO	URBANO	RURAL	TOTAL	MUNICIPIO	URBANO	RURAL	TOTAL	
006 ACHI	49	24	73	006 ACHI	5	2	7	80
068 AYAPEL	211	104	315	068 AYAPEL	21	10	32	347
124 CAIMITO	49	24	73	124 CAIMITO	5	2	7	80
265 GUARANDA	65	32	97	265 GUARANDA	7	3	10	107
429 MAJAGUAL	146	72	218	429 MAJAGUAL	15	7	22	240
430 MAGANGUE	536	264	800	430 MAGANGUE	54	26	81	881
655 SAN JACINTO	49	24	73	655 SAN JACINTO	5	2	7	80
678 SAN BENITO	98	48	146	678 SAN BENITO	10	5	15	160
708 SAN MARCOS	228	112	340	708 SAN MARCOS	23	11	34	374
771 SUCRE	130	64	194	771 SUCRE	13	6	20	214
495 NECHI	65	32	97	495 NECHI	7	3	10	107
TOTAL	1625	800	2425	TOTAL	165	80	245	2670

Como resultado final tenemos que el universo total de predios a visitar, distribuidos dentro de los once (11) municipios que conforman la zona objeto de estudio, fue de dos mil seiscientos setenta (2670). Valor anteriormente establecido como meta.

Selección espacial de predios a encuestar

Las cantidades de predios aptos para encuestar se definieron luego de aplicar las exclusiones a los predios de la tabla de cantidades a encuestar. El resultado de estas cantidades finales para cada municipio se presenta en el capítulo 7 "Levantamiento de encuestas prediales".

Haciendo uso de herramientas geográfica de ArcGIS se realizó la selección espacial de las cantidades de predios a encuestar garantizando una distribución geográfica homogénea.

Para el caso de selección de predios urbanos sobre el universo definido se garantizó una distribución homogénea de acuerdo a la cantidad de manzanas



de modo que cuando la cantidad de predios era inferior a la cantidad de manzanas se seleccionaron como máximo un predio en cada una (distribución espacial homogénea) hasta lograr la cantidad definida.

7.4 Capacitación a personal de campo

El personal contratado para la realización de las encuestas, así como el personal de planta de EVOLUTION, contaba con experiencia en los procesos de campo relacionados con gestión predial que involucraban entrevistas a habitantes de predios y diligenciamiento de fichas prediales completas usadas por la ANI, INVIAS y Catastro Nacional.

Dado lo anterior, la capacitación al personal se concentró en impartir las instrucciones de diligenciamiento del formato de encuesta predial aprobado por el FONDO y en indicar las condiciones especiales del proceso de encuestas y el desplazamiento por las zonas asignadas.

La capacitación fue realizada por el coordinador general predial y se realizó en las instalaciones de EVOLUTION en la ciudad de Montería.



8 Levantamiento de encuestas prediales

El levantamiento en campo de encuestas prediales se realizó desde la ciudad de Montería (instalaciones de EVOLUTION), lugar donde se organizó la logística necesaria y se realizaron las actividades complementarias que garantizaron la ejecución y la calidad de los resultados.

El proceso completo seguido para cada municipio, hasta el cargue de la información de las encuestas prediales en el sistema fue el siguiente.

1. Selección de predios

Contando con los parámetros de selección predial definidos y aprobados, se realizó el proceso de aplicar dichos parámetros y criterios para obtener para cada municipio la cantidad y localización de los predios que serían objeto de la encuesta predial.

Los predios seleccionados fueron numerados en forma consecutiva dentro del municipio y este número asignado fue utilizado para asociar el resultado de la encuesta en la base de datos alfanumérica.

Sabiendo que un proceso de campo no está exento de dificultades y de imprevistos, se establecieron las siguientes políticas a los encuestadores, que permitirían avanzar sin interrupciones el proceso.

Para todos los predios

Si las condiciones de accesibilidad para un predio implican un tiempo de desplazamiento superior a media jornada (4 horas), se seleccionará un nuevo predio de la lista de predios aptos para encuesta. El predio infructuoso será marcado en la encuesta como tal para efectos de estadística.

Para predios urbanos

Cuando no se encuentre un habitante en la vivienda a encuestar se debe proceder con el siguiente predio asignado y regresar a la vivienda pendiente en un tiempo prudencial que no retrase las labores.

Si al regresar al predio pendiente no se logra ubicar a un habitante, se deberá seleccionar un predio diferente, tomando de la lista de predios aptos para



encuesta. El predio infructuoso será marcado en la encuesta como tal para efectos de estadística.

El encuestador cuenta con una lista de motivos válidos para generar una encuesta infructuosa entre los que se encuentran la no existencia habitante, predio evidentemente desocupado, falta de construcción etc.

Para predios rurales

Cuando no se encuentre un habitante en la vivienda a encuestar se ubicar en la cercanía un predio diferente, tomando de la lista de predios aptos para encuesta. El predio infructuoso será marcado en la encuesta como tal para efectos de estadística.

2. Generación de planos

Consistió en la generación de los planos de apoyo para las labores de encuesta predial. Los planos principales generados fueron:

- Mapa general del proyecto
- Mapa de predios seleccionados urbanos por municipio
- Mapa de predios seleccionados rurales por municipio

3. Trabajo de campo

La ejecución del trabajo de campo requirió de la definición de una logística y procedimientos que permitieran garantizar los tiempos definidos en el cronograma del proyecto.

Para lograr lo anterior se decidió realizar un trabajo de campo inicial sobre un municipio piloto y basado en sus resultados se detectarían situaciones con anterioridad de modo que la programación para el resto de municipios se hiciera sobre resultados concretos y estuviera sujeta a menos imprevistos.

Se organizaron 5 cuadrillas de trabajo con la totalidad de los recursos asignados al proyecto y en cada una de ellas se nombró un coordinador de cuadrilla, seleccionado de acuerdo a su experiencia en actividades similares.

En la oficina de Montería se asignó un coordinador predial, quien era el encargado de mantener la comunicación con los coordinadores de cuadrillas,



quienes a su vez eran los encargados de la programación de actividades de los encuestadores o auxiliares prediales.

El municipio escogido como piloto fue Caimito, debido a la cantidad de predios, a la cercanía con la base de operaciones de EVOLUTION en la región (Montería) y a que reúne muchas condiciones físicas y jurídicas que se encontrarían en otros municipios.

La totalidad de las cuadrillas se desplazó al municipio de Caimito para realizar las encuestas prediales. La totalidad de los predios de Caimito se levantó en 2 días, durante los cuales se detectaron situaciones no previstas que permitieron la optimización de la metodología para los municipios siguientes.

FONDO ADAPTACIÓN		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	
PROYECTO DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		Departamento: Sucre Municipio: Caimito ZONA: <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Centro Poblado <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?	
Número de Ficha: 003		Barrio/Vereda: TOFEME Dirección/Nombre: TOFEME Plaza Principal Código Catastral: 70124070000110004000	
REGIÓN LA MOJANA			
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR O MEJORATARIO			
Nombres y Apellidos: Municipio de Caimito Escuela		Tipo Documento: <input checked="" type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?	
1. Municipio de Caimito Escuela		Número Documento: 900284297-3	
2.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?	
3.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?	
4.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?	
DATOS DE CONTACTO			
Teléfono: 321 565 08 68		Dirección de Correspondencia: TOFEME Plaza Principal	
DESTINO ECONÓMICO			
Habitacional <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salubridad <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?			
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO			
Tipo de Tenencia: <input checked="" type="checkbox"/> Propietario <input type="checkbox"/> Poseedor <input type="checkbox"/> Mejoritario <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?		Documento Tenencia: <input checked="" type="checkbox"/> Escritura <input type="checkbox"/> Sentencia <input type="checkbox"/> Resolución <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?	
Información Tenencia: <input checked="" type="checkbox"/>		Número: 2455 Fecha: 09/03/2003 Entidad Emisora: Secretaría de Plan. y Desarrollo Ciudad: Sincelajo Departamento: Sucre	
Matrícula Inmobiliaria: <input type="checkbox"/>		Oficina de Registro: <input type="checkbox"/>	
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO			
Información de Áreas:		Tipo Inmueble: <input checked="" type="checkbox"/> Unifamiliar <input type="checkbox"/> Multifamiliar (Pq) <input type="checkbox"/> Condominio <input type="checkbox"/> Mzpa	
Área Total Terreno (m²): 2455		# Pisos: 1	
Área Construcción (m²): 250		# Pisos: 1	
Área Cultivos (m²): 20		# Pisos: 1	
Área Anexos (m²): 20		# Pisos: 1	
Límites:		Norte: Plaza Principal Sur: Harveya Jarabaco Oriente: Plaza Principal Occidente: Francisco Cordero	
INFORMACIÓN DE LA VISITA			
Se obtuvo información: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Fecha Visita: 09/04/2014	
En caso de NO, aclarar el Motivo:		Diligenciado por: Edgar Rincon	
Observaciones:		Observaciones:	
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente		la escuela esta en proceso de escrituración al departamento de sucre, en el momento figura a nombre del municipio de caimito.	
Imposibilidad de acceso por otras causas		Imposibilidad de acceso por otras causas	
Predio Desocupado		Predio Desocupado	
El ocupante no posee información		El ocupante no posee información	
El ocupante no suministra información		El ocupante no suministra información	
Otra:		Otra:	

Control de calidad

La labor de los coordinadores de cuadrillas es apoyar a su equipo en la localización de predios de difícil acceso. Para esto contaban con equipo GPS y los mapas generados por el equipo SIG.

Adicional a esta labor, los coordinadores de cuadrillas eran encargados de controlar la calidad de las encuestas diligenciadas en cuanto a completitud y



coherencia. De igual modo eran los encargados de enviar la información recopilada por sus equipos en períodos de tiempo acordados con el coordinador predial.

Además del control de calidad de las planillas, los coordinadores de cuadrillas tenían instrucciones de realizar el levantamiento físico (encuesta) del 10% de la cantidad de predios encuestados por su equipo. Estas encuestas las realizaba el coordinador de manera independiente y generaba nuevas planillas que se sumaban al envío periódico que se realizaba a la coordinación predial general.

El coordinador predial general recibía las planillas de campo periódicamente y realizaba la comparación de las planillas de calidad realizadas por los coordinadores de cuadrillas con las equivalentes de los encuestadores. Los hallazgos de calidad eran manejados de acuerdo a su gravedad y se tomaban las acciones para garantizar la veracidad del resultado final y la calificación de las cuadrillas y sus coordinadores.


4. Cargue de encuestas al sistema

Una vez pasaban el control de calidad, el coordinador predial general entregaba las encuestas análogas (papel) al coordinador de cargue de información, quien asignaba dichas encuestas para su escaneo (soporte digital) y su digitación por medio de una funcionalidad especialmente diseñada por el equipo TIC de EVOLUTION para el proyecto. Esta funcionalidad se incluyó dentro del ambiente SEYNEKUN y de la misma presentamos la imagen siguiente.



Encuesta predial

Localización	Info. Jurídica	Info. Física	Propietarios
Municipio * <input type="text" value="Seleccione"/> N° Ficha * <input type="text"/>	Info. Visita Fecha * <input type="text"/> Se obtuvo información * <input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No En caso de NO aclarar el motivo <input type="text" value="Seleccione"/> Observaciones <input type="text"/> Diligenciado por * <input type="text" value="Seleccione;"/>	Localización predio Zona <input type="text" value="Seleccione"/> Barrio/Vereda <input type="text"/> Dirección/Nombre <input type="text"/> Código catastral <input type="text"/>	Contacto Teléfono/Celular <input type="text"/> Dirección correspondencia <input type="text"/>



Control de calidad

Para garantizar la confiabilidad de la información digitada se optó por la metodología de doble digitación. La encuesta era digitada dos veces por diferentes digitadores. Un tercer personaje del equipo CPI (Centro de Procesamiento de Información) de EVOLUTION en Medellín, accedía a la versión digital de las dos digitaciones de una encuesta y con ayuda de funcionalidad de SEYNEKUN calificaba y corregía las diferencias encontradas, apoyado con la encuesta escaneada.

El procedimiento definido nos permitió garantizar un 100% de confiabilidad entre lo levantado en campo por los encuestadores y lo cargado al sistema por el equipo de digitación.



Validación, Encuesta: 106. Municipio: Caimito

Campo	Digitación 1	Digitación 2	Resultado Comparación
Localización del predio			
Vereda	LA ESTACIÓN	LA ESTACIÓN	LA ESTACIÓN ✓
Tipo zona	Rural	Rural	Rural ✓
Otro tipo zona			✓
Dirección/Nombre	HATO GRANDE	HATO GRANDE	HATO GRANDE ✓
Cédula catastral	701240001000300	701240001000300	701240001000300 ✓
Fecha visita	* 09/04/2014	09/04/2014	09/04/2014 ✓
Obtuvo información	* <input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No ✓
Motivo			Seleccione ✓
Otro Motivo			✓
Diligenciado por	* OVER LUIS PEREZ	OVER LUIS PEREZ	OVER LUIS PERE ✓
Teléfono/Celular contacto	3114030029	3114030029	3114030029 ✓
Dirección correspondencia contacto	CALLE 14A # 9-3 F	CALLE 14A#9-3 PL	⚠
Observaciones	PROPIETARIO NO PERMITIÓ TOMARLE FOTO A LOS DOCUMENTOS	PROPIETARIO NO PERMITO TOMARLE FOTO A LOS DOCUMENTOS	PROPIETARIO NO PERMITIÓ TOMARLE FOTO A LOS DOCUMENTOS

5. Generación de resultados



Una vez se contó con la información de encuestas de un municipio, se realizó un análisis de la misma, haciendo uso de funciones de agrupamiento y estadísticas para determinar los comportamientos más relevantes de diferentes variables, con miras a usar estos resultados como retroalimentación para municipios siguientes.

Los diagramas y gráficas generadas para cada municipio fueron las siguientes:

- Diagrama de cantidades de predio por tipo de ubicación (Urbano, Rural , Centro Poblado).
- Diagrama de cantidades de predio por destino económico informado por el encuestado.
- Diagrama de cantidades de tipo de tenencia informado por el encuestado.
- Diagrama de causas de no haber obtenido información en el predio.

Al finalizar el proceso se generaron los mismos diagramas y gráficas para el consolidado de municipios (Región de la Mojana).

A continuación presentamos los resultados de las actividades realizadas a cada municipio de la región.

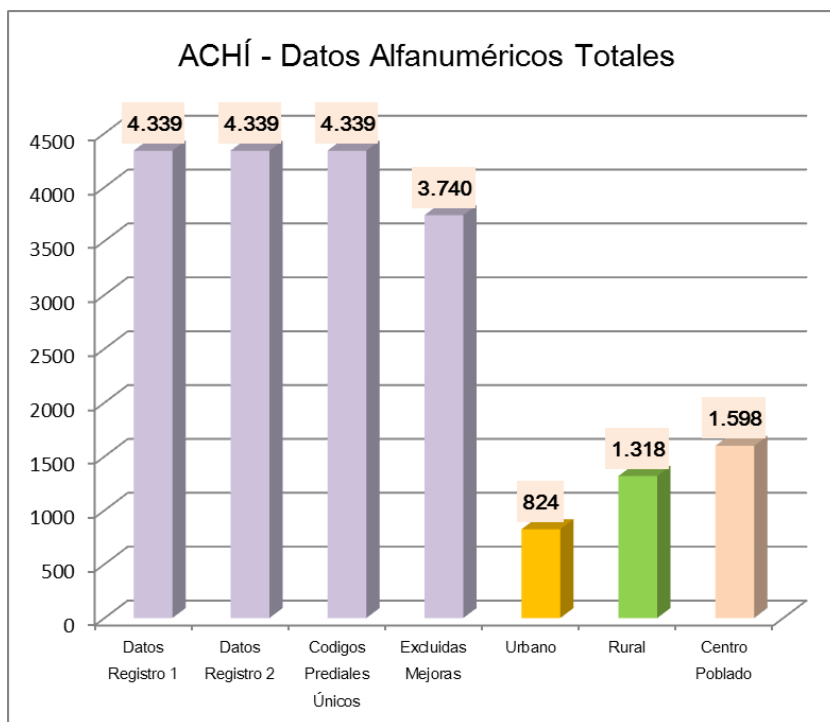
8.1 Achí (Bolívar)

8.1.1 Selección de predios

8.1.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de Achí, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar en la gráfica anterior, de un valor máximo de **4.339** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **3.740** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

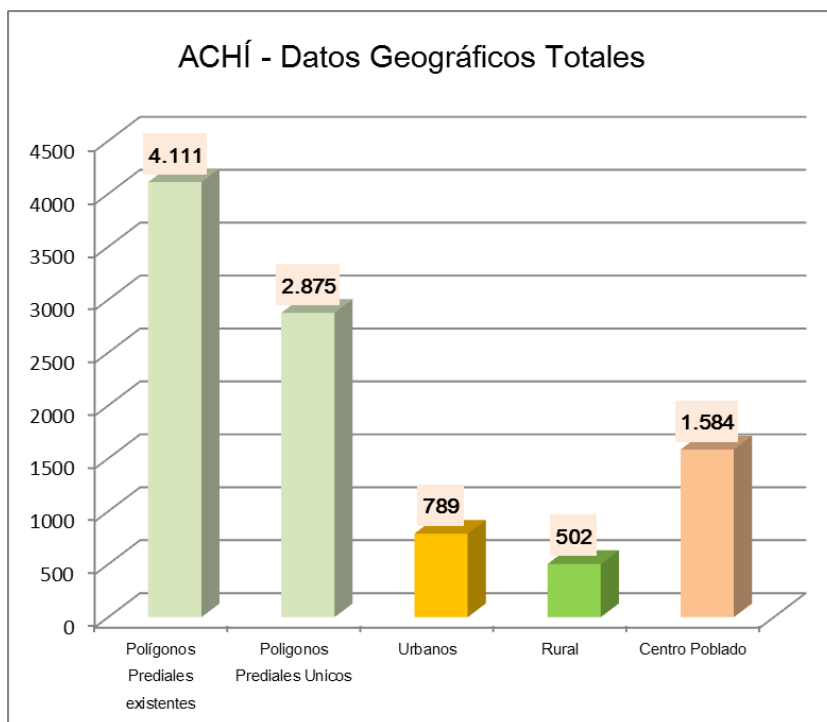
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 824

Predios rurales: 1.318

Predios en centros poblados: 1.598

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **4.111** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro, pero una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **2.875** Polígonos Prediales Únicos, descontadas los polígonos repetidos o inconsistentes.

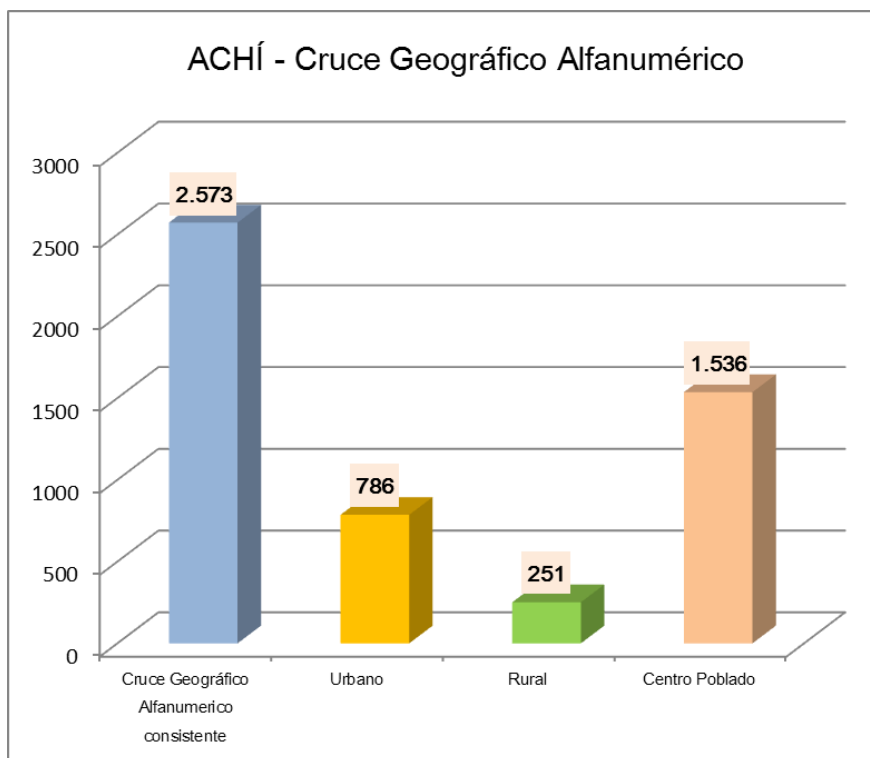
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 789

Predios rurales: 502

Predios en centros poblados: 1.584

Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **2.573** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

Distribución de predios por zona

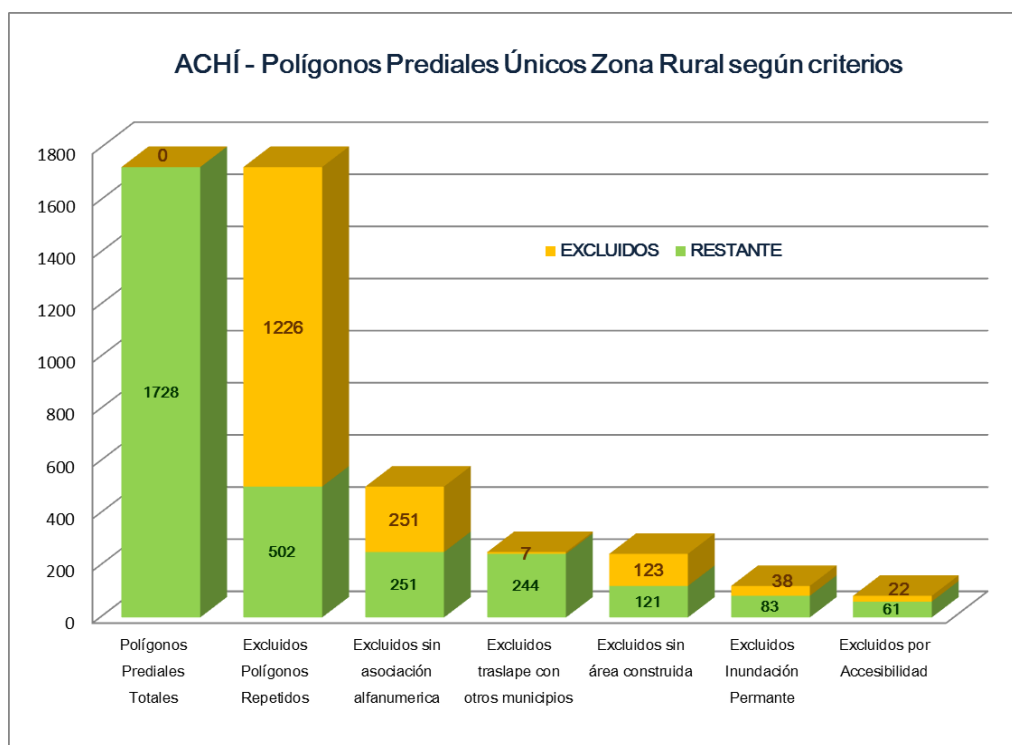
Predios urbanos: 786

Predios rurales: 251

Predios en centros poblados: 1.536

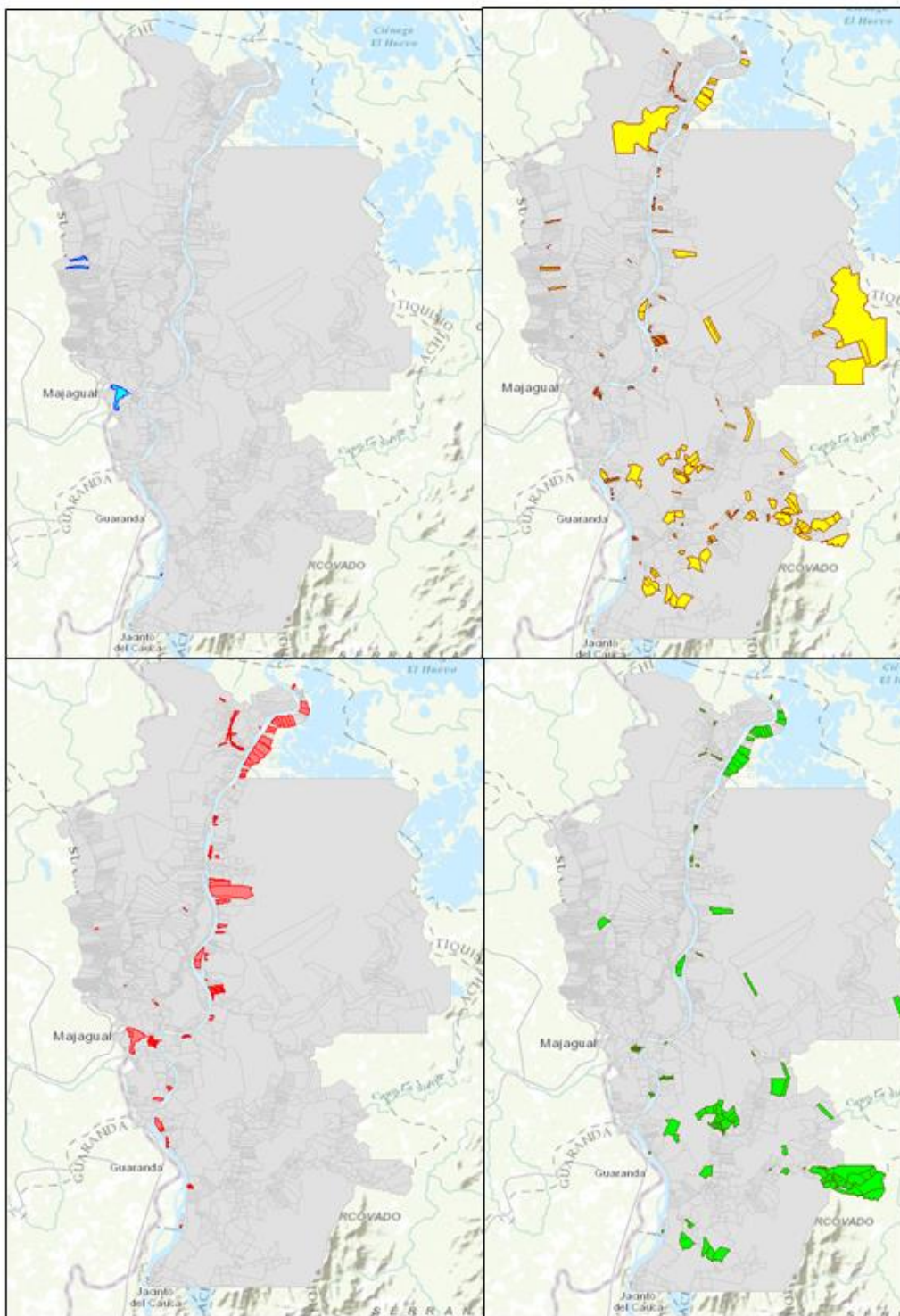


8.1.1.2 Exclusiones de predios rurales



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 61 predios rurales.

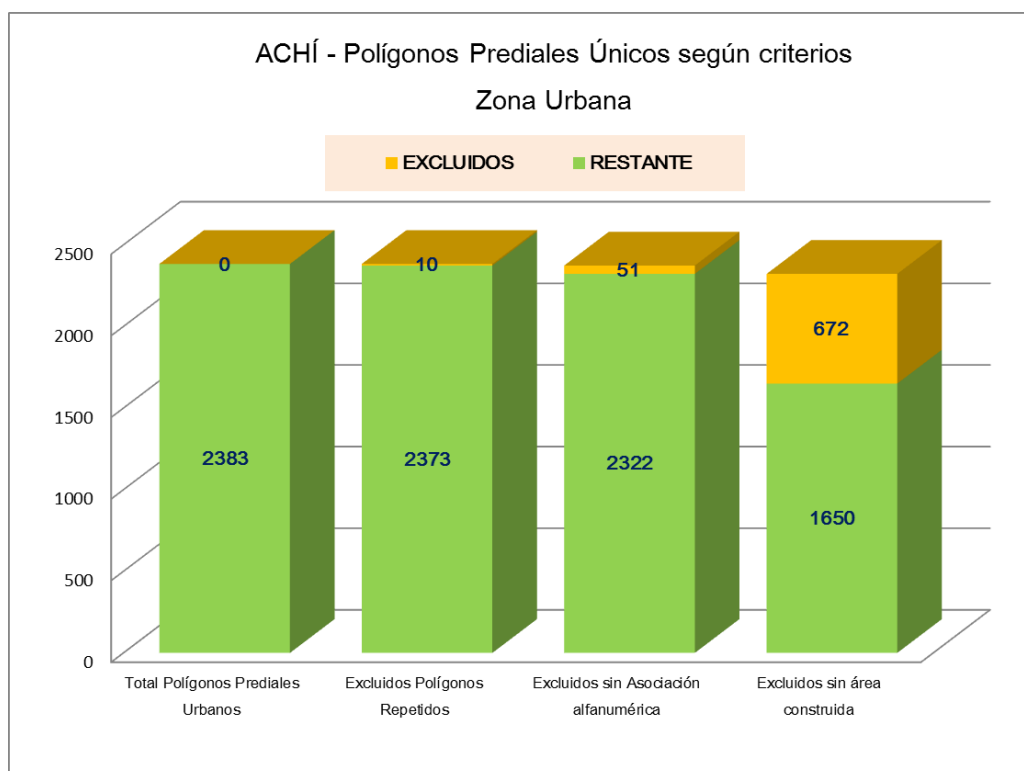
Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.



- Predios con limitaciones de acceso
- Predios Inundados
- Predios sin construcción
- Predios con Traslapes entre municipios
- Predios Catastro
-



8.1.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 1.650 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 2.383

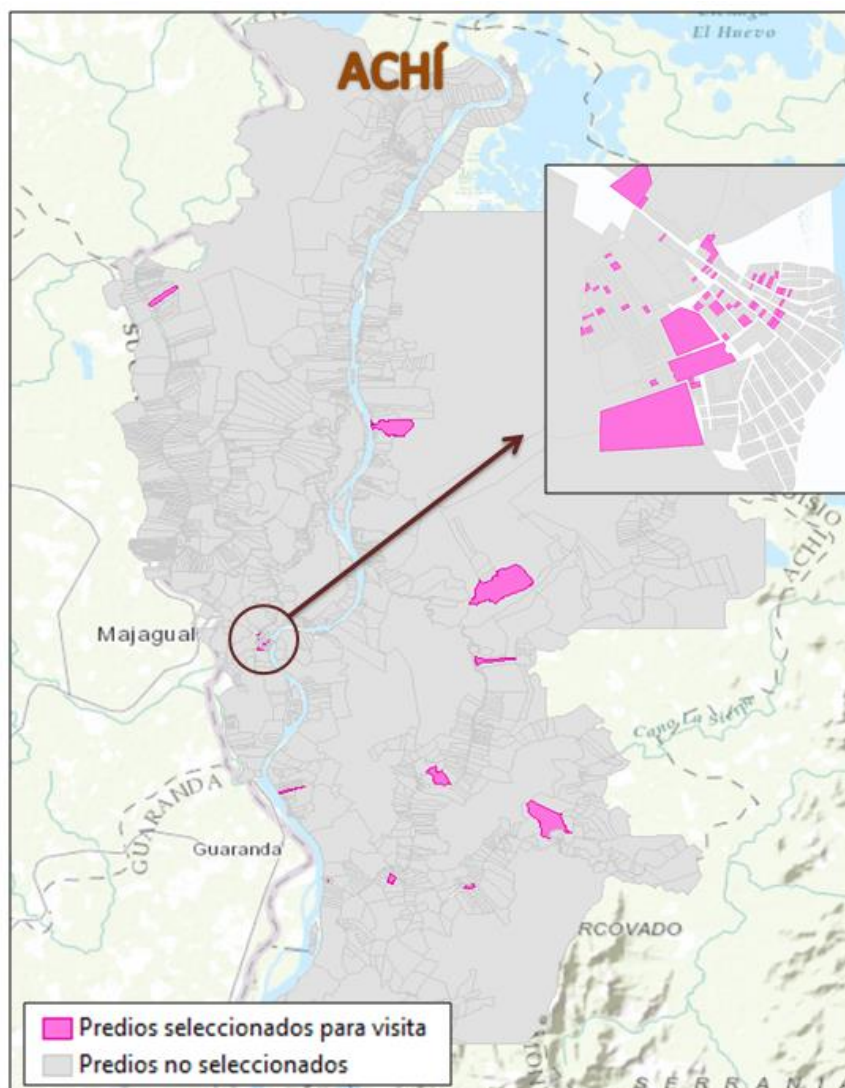
Predios excluidos totales: 733

Universo de predios aptos para selección: 1.650

8.1.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para caimito se tenían que visitar 49 predios urbanos y 24 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 80 predios.

Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.

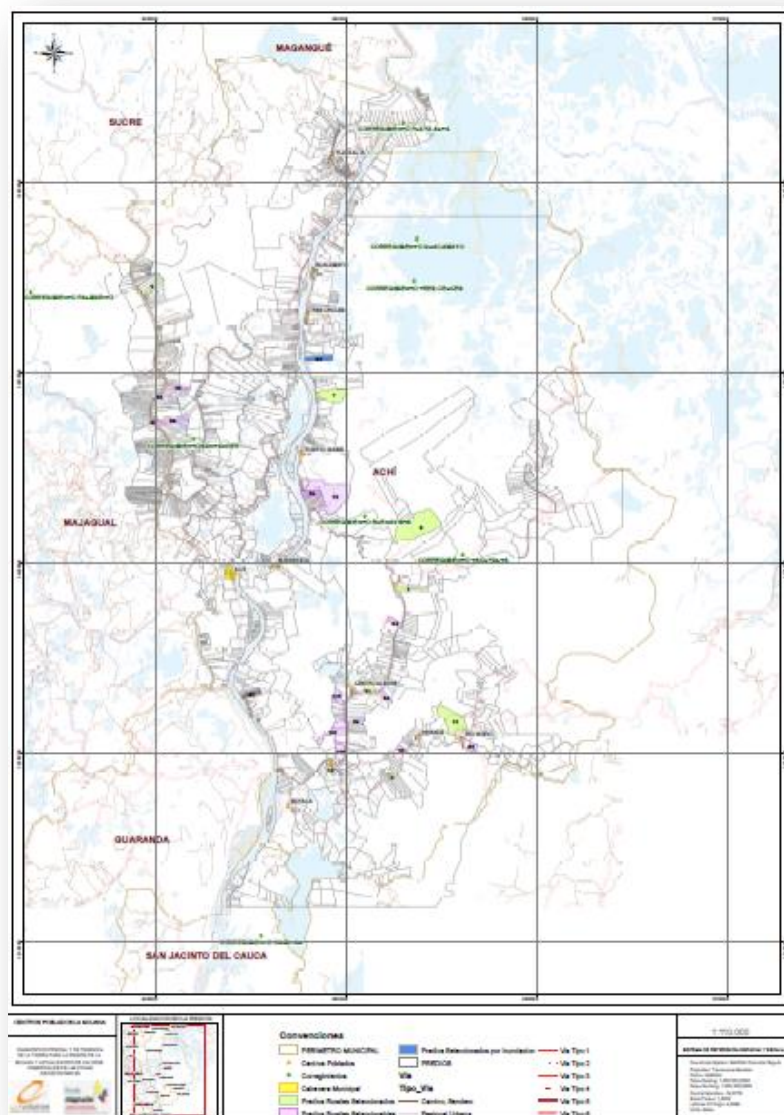


8.1.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Achi.





8.1.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de Achí se obtuvieron los siguientes resultados.

Achi	16	83	99
06/05/2014	6	41	47
07/05/2014	10	42	52

Fecha de inicio de encuestas

Mayo 6/2014



Fecha de finalización de encuestas	Mayo 7/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 7/2014
Encuestas definidas a realizar	80
Encuestas totales realizadas	99
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	83
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	16

8.1.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Achí con su información alfanumérica y documental disponible.

Consulta predial

GENERAL				ENCUESTA	
Departamento	Bolívar			Fue encuestado	SI
Municipio	ACHÍ			Fecha encuesta	06/05/2014
Número predio	010000530006000			Se obtuvo información	SI
Destino económico	Habitacional			Tipo tenencia	PROPIETARIO
Área terreno	114			ANÁLISIS GEOGRÁFICO	
Área construida	101			Clase inundación	Inundación Permanente Completo
Avalúo catastral	11,535,000			Traslape	NO
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO				Construcción	SI
En registro 1	SI	Inconsistencia geográfica	NO	SITUACIÓN JURÍDICA	
En registro 2	SI	Limitación	Con limitación	Conflicto tenencia	NO
En notariado	SI	Tipo predio	Predio Individual	Restricciones	SI
Con geografía	SI	Matrícula cruce	064-21854	Inmueble sancado	NO
Tipo avalúo	Urbano			Información completa	NO
REGISTRO 1					
Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección	Comuna	
RODRIGUEZ BALLESTEROS ADALBERTO	C	000003804225	K 6 13 62		
VANEGAS VANEGAS MARTHA-CECILIA	C	000032738704	K 6 13 62		

Página 1 de 1 (2 elementos)

Tamaño de página: 10



Fondo Adaptación REGIÓN LA MOJANA	FONDO ADAPTACIÓN		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	
	PROYECTO		Departamento: Bolívar	
	DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		Municipio: Aché	
	Número de Ficha: 60		Zona: La Playa	
		Barrio/Vereda: Cr 6 # 13-62		
		Dirección/Nombre: Cr 6 # 13-62		
		Código Catastral: 13006010000530006000		

INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR O MEJORATARIO									
1	Adalberto Rodríguez Ballarinos			Tipo Documento			Número Documento		
	C.C.	X	MIT.	T.A.	C.E.	Otro	Cual?	8.804.225	
2	C.C.		MIT.	T.A.	C.E.	Otro	Cual?		
3	C.C.		MIT.	T.A.	C.E.	Otro	Cual?		
4	C.C.		MIT.	T.A.	C.E.	Otro	Cual?		

DATOS DE CONTACTO									
Teléfono: 3101348055			Dirección de Correspondencia: Cr 6 # 13-62						

DESTINO ECONÓMICO																					
Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Agropecuaria	<input type="checkbox"/>	Miningo	<input type="checkbox"/>	Cultural	<input type="checkbox"/>	Recreacional	<input type="checkbox"/>	Salud	<input type="checkbox"/>	Institucional	<input type="checkbox"/>	Otro	<input type="checkbox"/>	Cual?	<input type="checkbox"/>

INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO									
Tipo de Tenencia	Propietario	<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura	<input checked="" type="checkbox"/>	Información Documento	Número	Fecha	Matrícula inmobiliaria	
	Poseedor		Sentencia		Entidad Emisora	18-Ago-99	Not. Técnica	004-0021854	
	Mejorante		Resolución		Ciudad	Aché	Oficina de Registro	Mpangueí	
	Otro		Otro		Departamento	Bolívar			

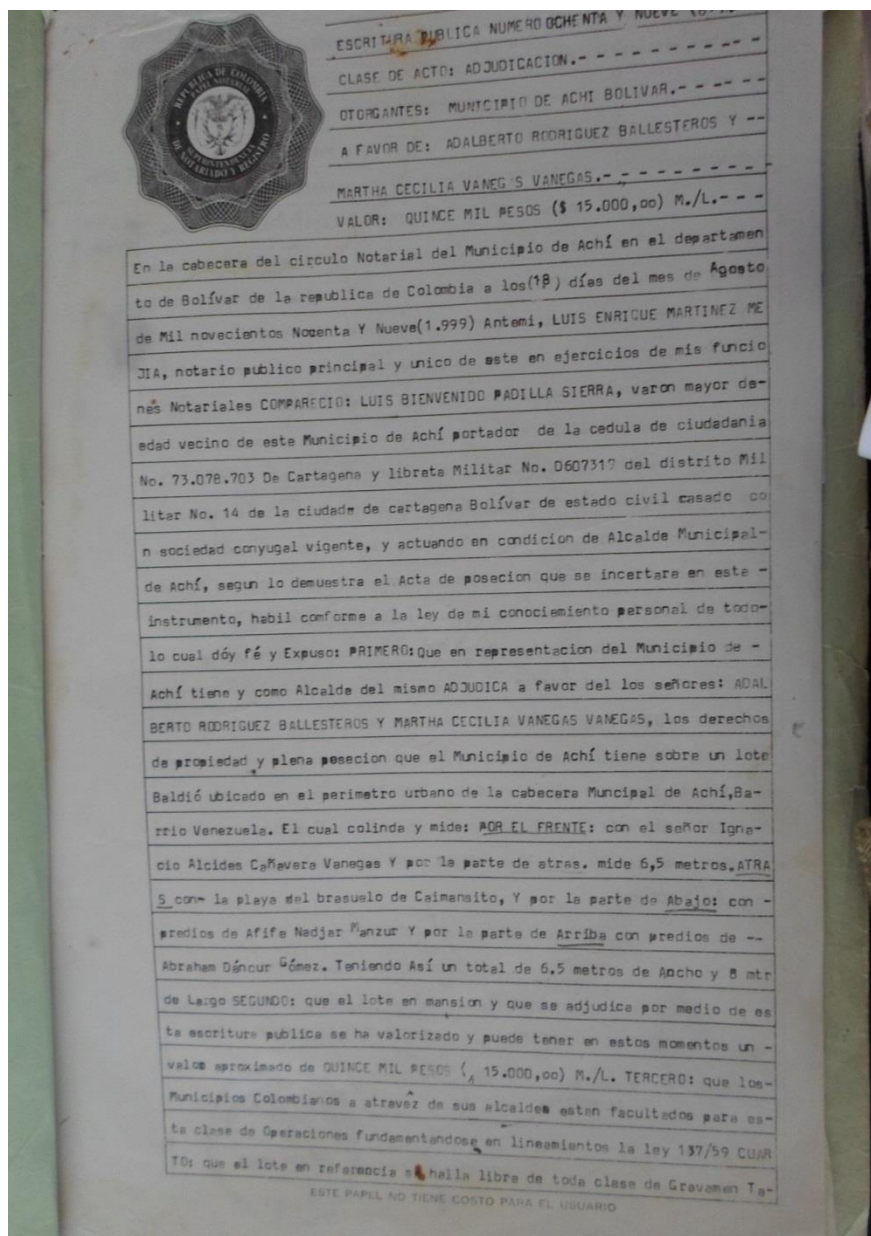
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO										
Información de Área	Área Total Terreno (m²)	65	Tipo Inmueble	Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	# Pisos	1	Linderos	Norte	Cr 5
	Área Construcción (m²)	52		Multifamiliar (Pv)	<input type="checkbox"/>	# Pisos			Sur	Cr 6
	Área Cultivos (m²)	—		Condominio	<input type="checkbox"/>	# Pisos			Oriente	Abraham Dorcas
	Área Anexos (m²)	—		Mejora	<input type="checkbox"/>	# Pisos			Occidente	Abraham

INFORMACIÓN DE LA VISITA									
Se Obtuvo Información:		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Fecha Visita	06-05-2014	Diligenciado por:	Juan Carlos Urzeta P.		
En caso de NO, aclarar el Motivo									
Predio sin construcción				Observaciones:					
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente									
Imposibilidad de acceso por inundación									
Imposibilidad de acceso por otras causas									
Predio Desocupado									
El ocupante no posee información									
El ocupante no suministra información									
Otro									



Imagen 1 de 3

Foto-60_1.JPG

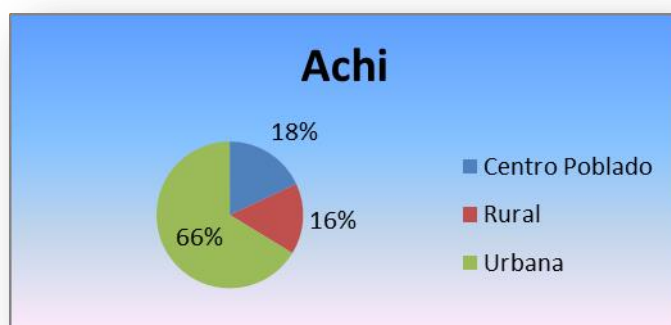


8.1.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

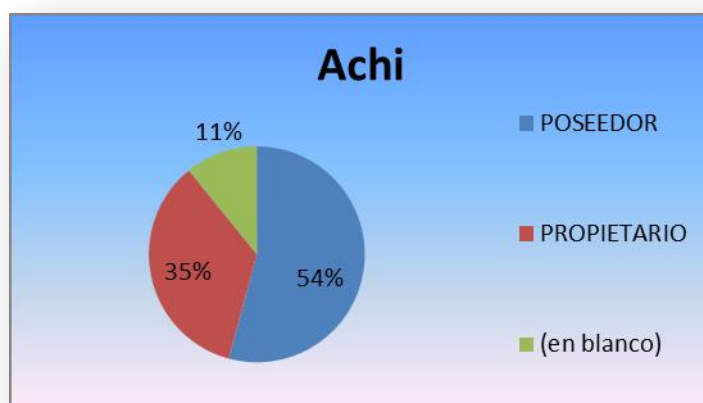
Encuestas por tipo de ubicación del predio

Municipio	Total general	Porcentaje
Achi	83	
Centro Poblado	15	18%
Rural	13	16%
Urbana	55	66%



Tenencia informada por el habitante

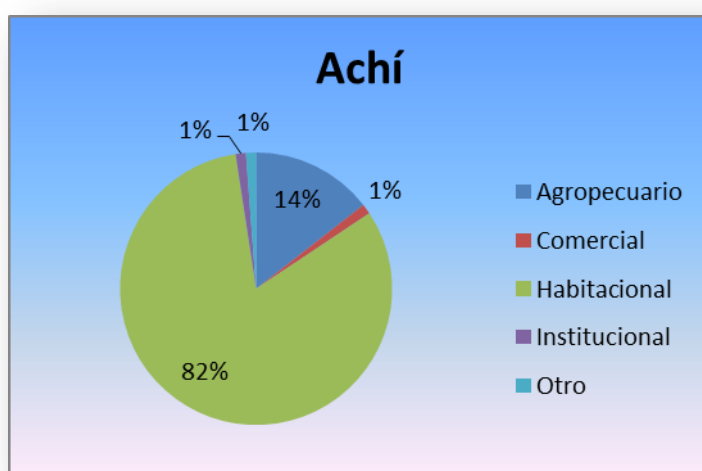
Municipio	Total general	Porcentaje
Achi	83	
POSEEDOR	45	54%
PROPIETARIO	29	35%
(en blanco)	9	11%



Destino económico de los predios encuestados

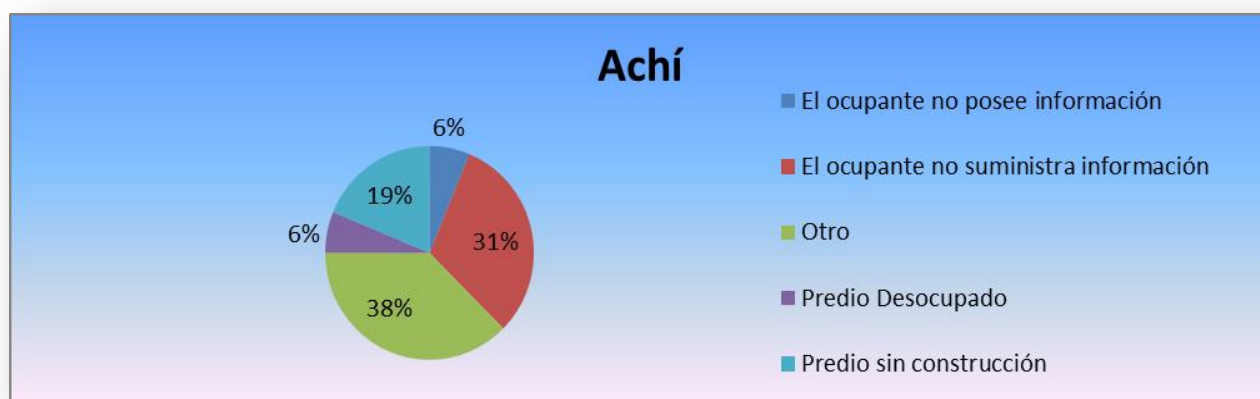


Municipio	Total general	Porcentaje
Achi	83	
Agropecuario	12	14%
Comercial	1	1%
Habitacional	68	82%
Institucional	1	1%
Otro	1	1%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Achi	16	
El ocupante no posee información	1	6%
El ocupante no suministra información	5	31%
Otro	6	38%
Pedio Desocupado	1	6%
Pedio sin construcción	3	19%



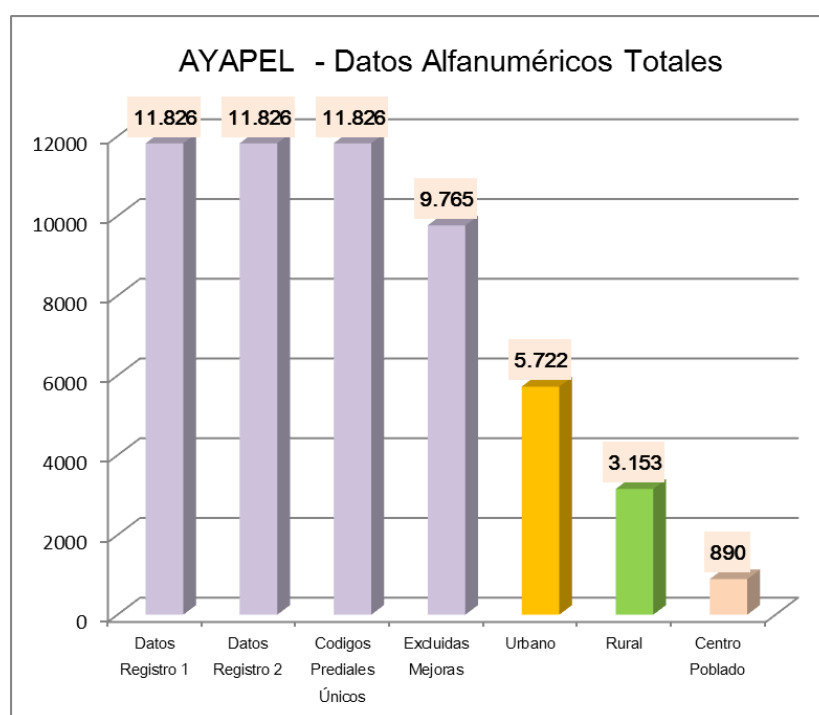
8.2 Ayapel (Córdoba)

8.2.1 Selección de predios

8.2.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de Ayapel, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica





Como se puede evidenciar en la gráfica anterior, de un valor máximo de **11.826** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **9.765** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

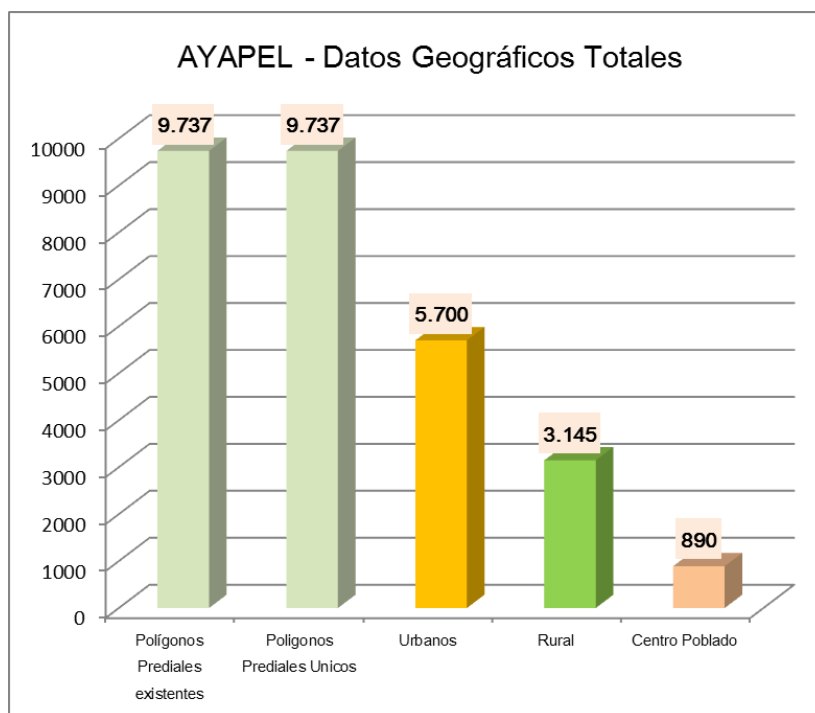
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 5.722

Predios rurales: 3.153

Predios en centros poblados: 890

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **9.737** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro. Una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **9.737** Polígonos Prediales Únicos.

Distribución de predios por zona

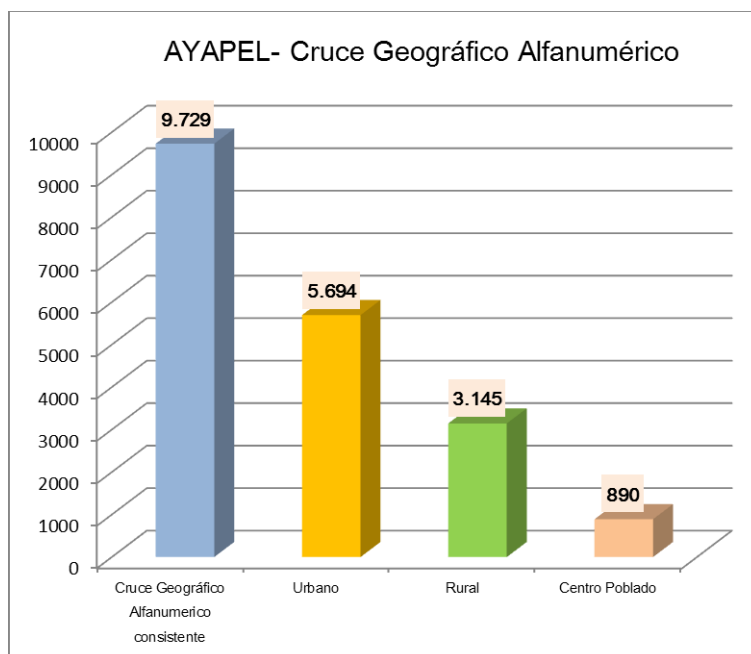
Predios urbanos: 5.700



Predios rurales: 3.145

Predios en centros poblados: 890

Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **9.729** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

Distribución de predios por zona

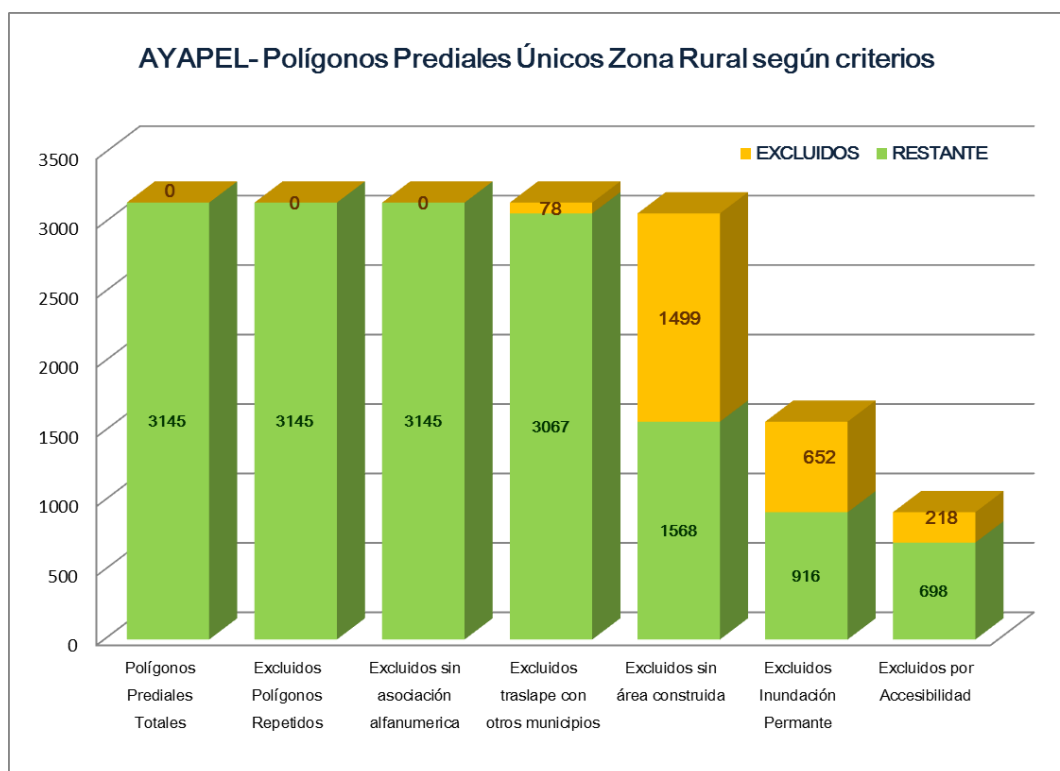
Predios urbanos: 5.694

Predios rurales: 3.145

Predios en centros poblados: 890

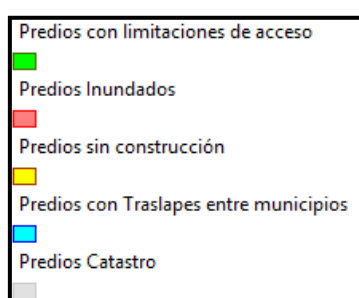
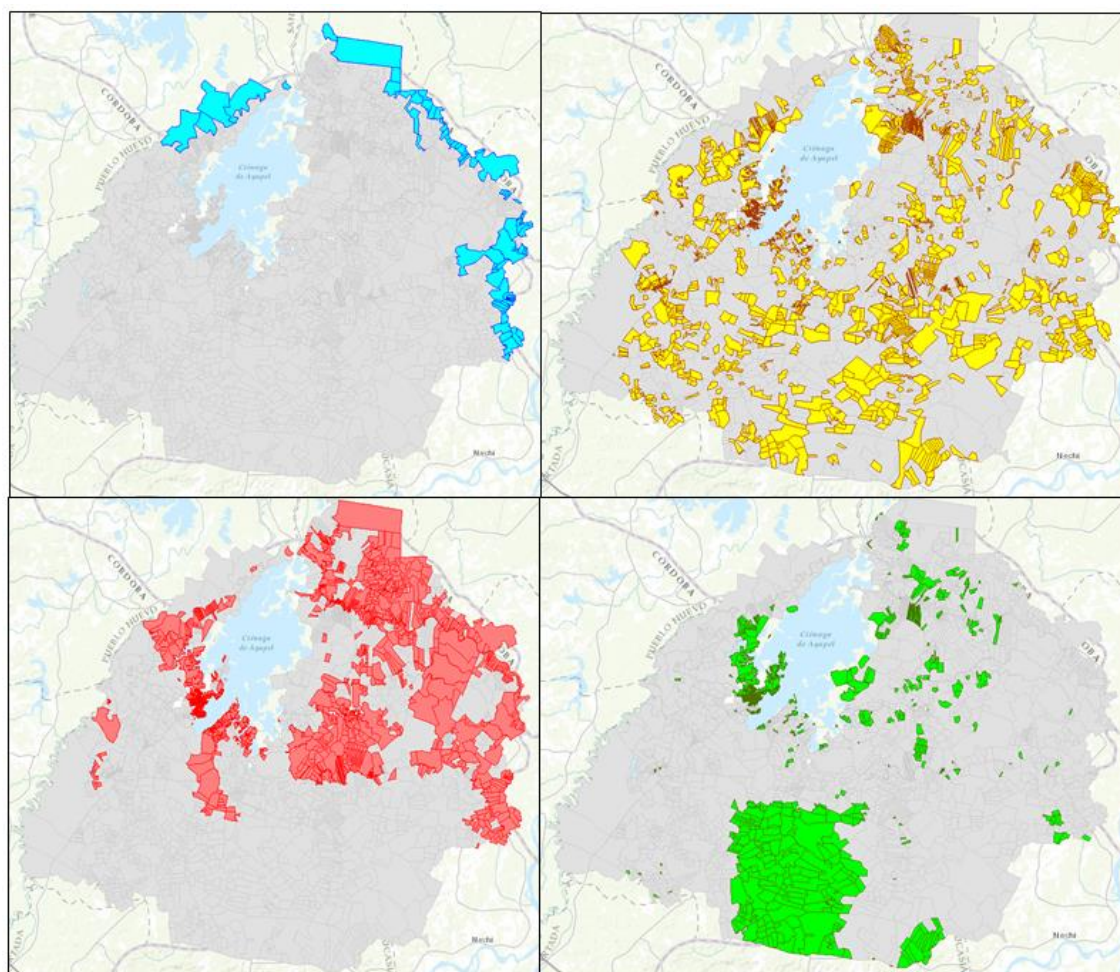


8.2.1.2 Exclusiones de predios rurales

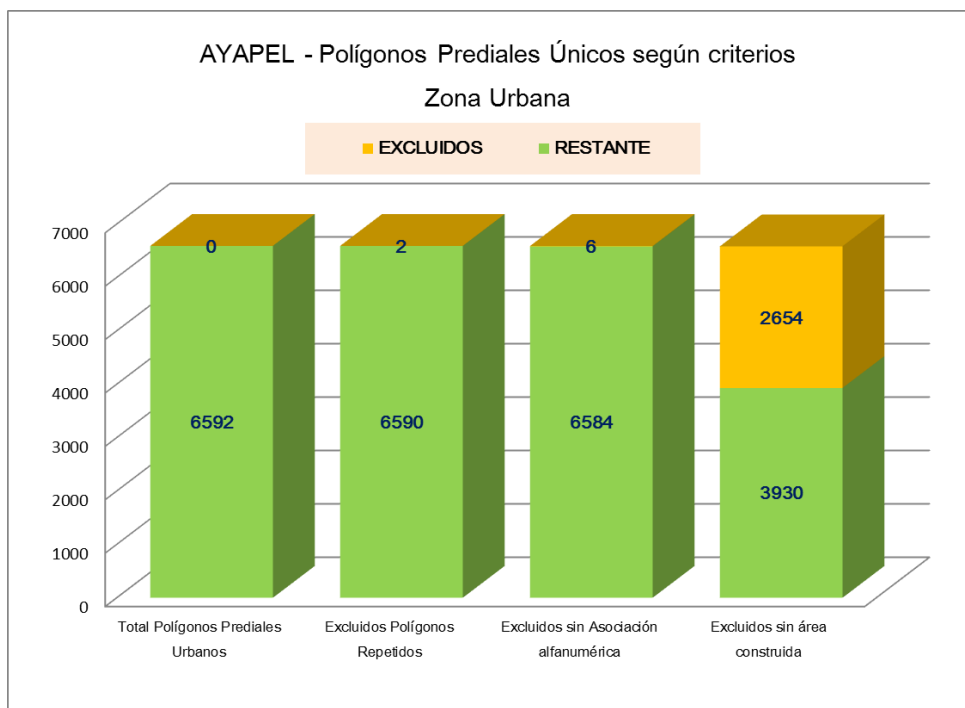


La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 698 predios rurales.

Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.



8.2.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 698 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 6.592

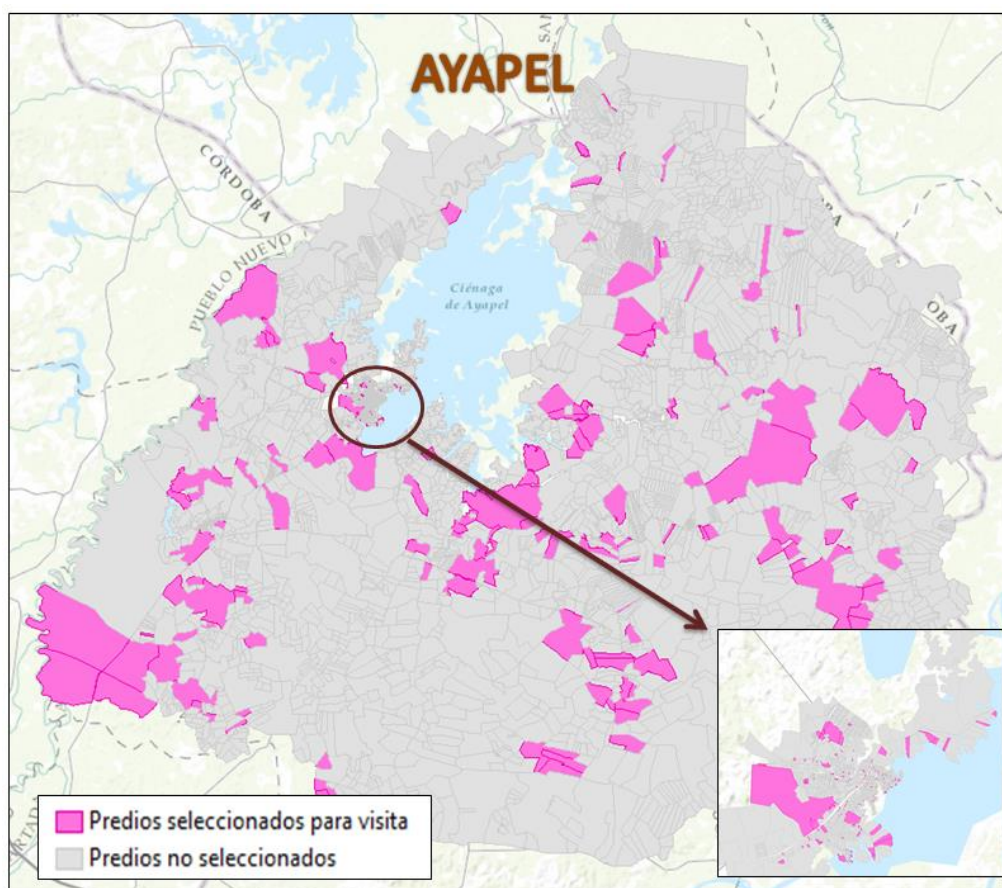
Predios excluidos totales: 2.656

Universo de predios aptos para selección: 3.930

8.2.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Ayapel se tenían que visitar 211 predios urbanos y 104 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 347 predios.

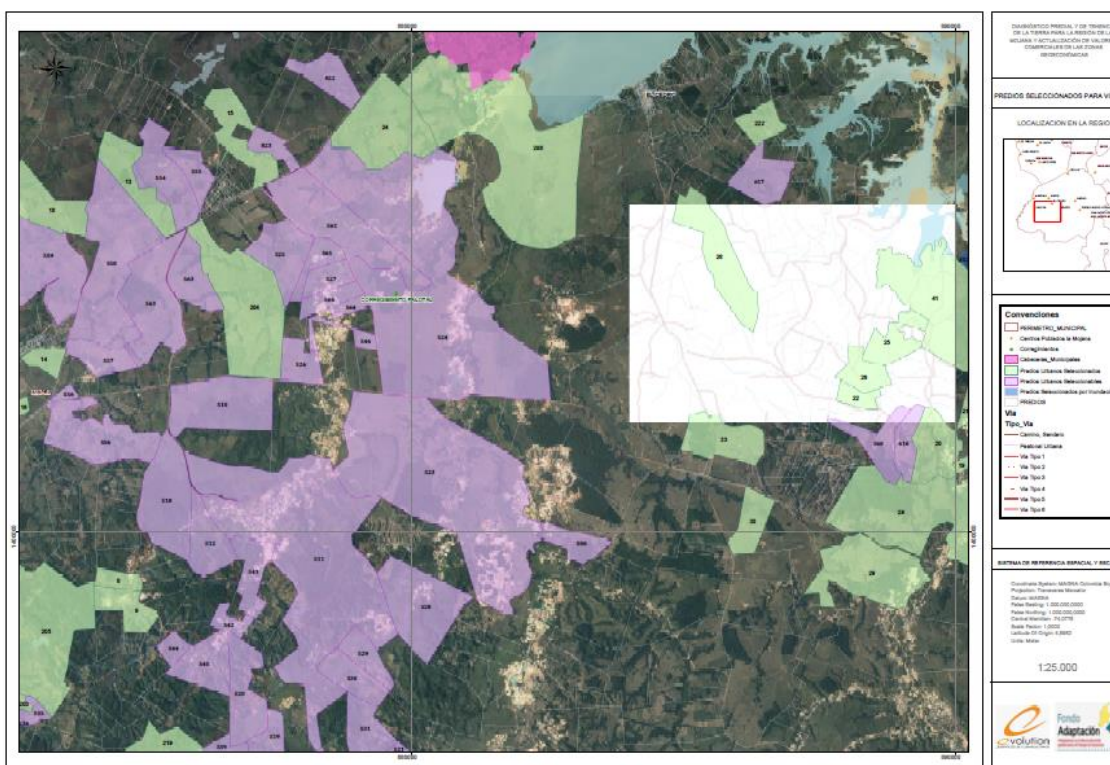
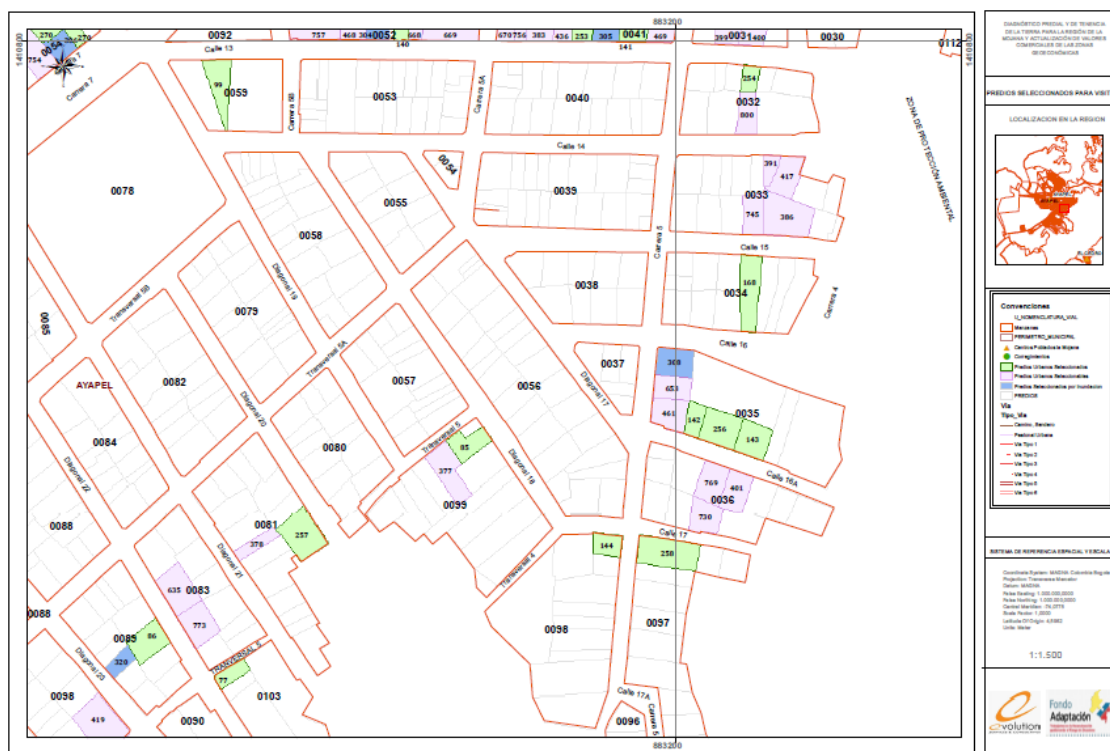
Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.



8.2.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Ayapel.



8.2.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de Ayapel se obtuvieron los siguientes resultados.



Ayapel	98	342	440
13/04/2014	1		1
15/04/2014	1		1
13/05/2014	24	126	150
14/05/2014	12	97	109
15/05/2014	53	49	102
16/05/2014	6	57	63
17/05/2014	1	13	14

Fecha de inicio de encuestas	Mayo 13/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 15/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 17/2014
Encuestas definidas a realizar	347
Encuestas totales realizadas	440
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	342
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	98

8.2.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Ayapel con su información alfanumérica y documental disponible.



Consulta predial

GENERAL				ENCUESTA	
Departamento	Córdoba			Fue encuestado	SI
Municipio	AYAPEL			Fecha encuesta	13/05/2014
Número predio	010100070008000			Se obtuvo información	SI
Destino económico	Habitacional			Tipo tenencia	PROPIETARIO
Área terreno	337			ANÁLISIS GEOGRÁFICO	
Área construida	116			Clase inundación	Cubierto Por Cuerpo De Agua Completo
Avalúo catastral	28,427,000			Traslape	NO
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO				Construcción	SI
En registro 1	SI	Inconsistencia geográfica	NO	SITUACIÓN JURÍDICA	
En registro 2	SI	Limitación	Con limitación	Conflicto tenencia	NO
En notariado	SI	Tipo predio	Predio Individual	Restricciones	SI
Con geografía	SI	Matrícula cruce	141-2273	Inmueble sancado	NO
Tipo avalúo	Urbano			Información completa	NO

REGISTRO 1				
Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección	Comuna
CUADRADO PASTRANA ELSY-MARIA	C	000025802911	K 2 10A 29	0

Página 1 de 1 (1 elementos)

Tamaño de página: 10

FONDO ADAPTACIÓN		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	
PROYECTO		Departamento: Cordoba	
DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		Municipio: Ayapel	
Número de Ficha: 288		ZONA	
		Rural <input type="checkbox"/> Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Carretera Paveda <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>	
		Barrio/Veseda: Calle Santa Barbara	
		Dirección/Nombre: Carrera 2 # 10A-29	
		Código Catastral: 23068010100070008000	

INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR O MEJORATARIO													
Nombres y Apellidos													
1.	Elsy Maria Cuadrado Pastrana				C.C.	<input checked="" type="checkbox"/>	NIT.	<input type="checkbox"/>	T.J.	C.E.	Otro	Cual?	Número Documento
2.					C.C.	<input type="checkbox"/>	NIT.	<input type="checkbox"/>	T.J.	C.E.	Otro	Cual?	
3.					C.C.	<input type="checkbox"/>	NIT.	<input type="checkbox"/>	T.J.	C.E.	Otro	Cual?	
4.					C.C.	<input type="checkbox"/>	NIT.	<input type="checkbox"/>	T.J.	C.E.	Otro	Cual?	

DATOS DE CONTACTO	
Teléfono	3126355127
Dirección de Correspondencia	Carrera 2 # 10A-29

DESTINO ECONÓMICO									
Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Agropecuaria	<input type="checkbox"/>	Mixta	<input type="checkbox"/>
Cultural	<input type="checkbox"/>	Recreacional	<input type="checkbox"/>	Subvención	<input type="checkbox"/>	Institucional	<input type="checkbox"/>	Otro	Cual?

INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO										
Propietario		<input checked="" type="checkbox"/>	Escriba		<input checked="" type="checkbox"/>	Número		348	Matrícula	
Poseedor		<input type="checkbox"/>	Sentencia		<input type="checkbox"/>	Fecha		30-10-2003	Fideicomitente	
Mejorante		<input type="checkbox"/>	Resolución		<input type="checkbox"/>	Entidad Emisora		Notaria Unica	Matrícula	
Otro		<input type="checkbox"/>	Cero		<input type="checkbox"/>	Ciudad		Ayapel	Oficina de Registro	
Cual?		<input type="checkbox"/>	Cual?		<input type="checkbox"/>	Departamento		Cordoba	Ayapel	

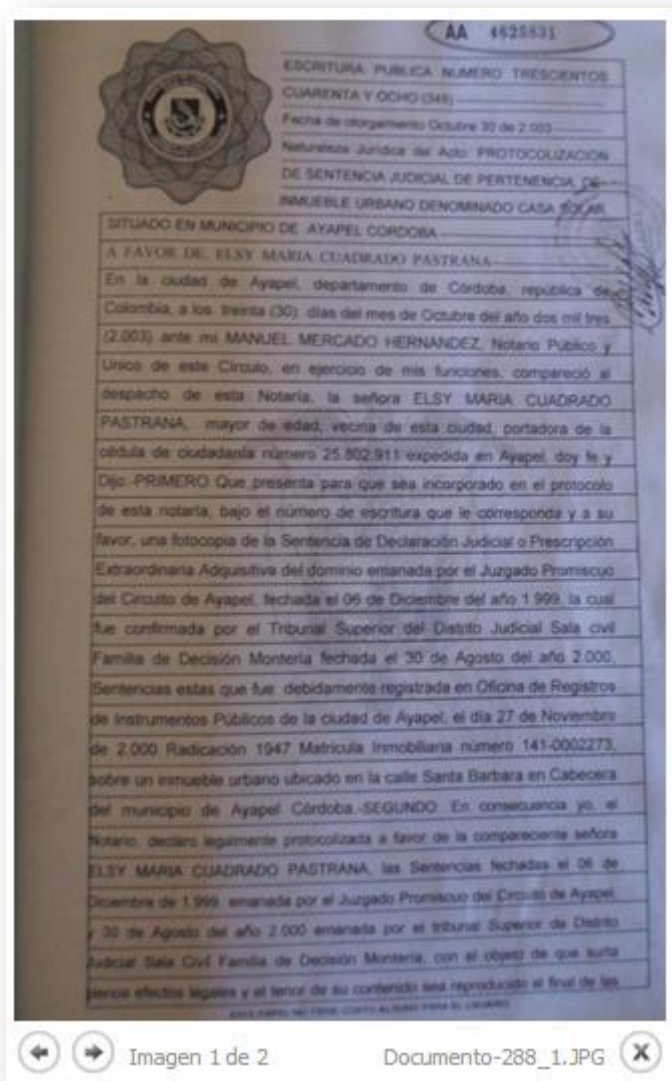
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO										
Área Total Terreno		<input checked="" type="checkbox"/>	(Has.)	520	Tipo		<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	Proyecto
Área Construcción (m²)		<input type="checkbox"/>	(m²)	70	Intervención		<input type="checkbox"/>	Condominio	<input type="checkbox"/>	Nombre
Área Cubicos		<input type="checkbox"/>	(m²)		Mejora		<input type="checkbox"/>	# Pisos		
Área Anexos (m²)		<input type="checkbox"/>	(m²)					# Pisos		

INFORMACIÓN DE LA VISITA									
Se Obtuvo Información:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	Fecha Visita		13-05-2014	Elaborado por:	
En caso de NO, explicar el Motivo									
Predio sin construcción									
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente									
Imposibilidad de acceso por municipio									
Imposibilidad de acceso por otras causas									
Predio Desocupado									
El ocupante no posee información									
El ocupante no suministra información									
Otro									



Imagen 1 de 3

Foto-288_1.JPG

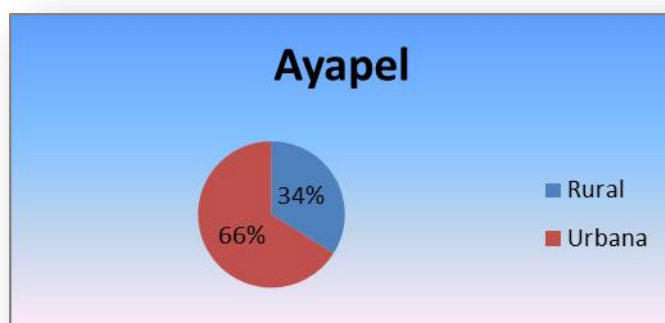


8.2.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

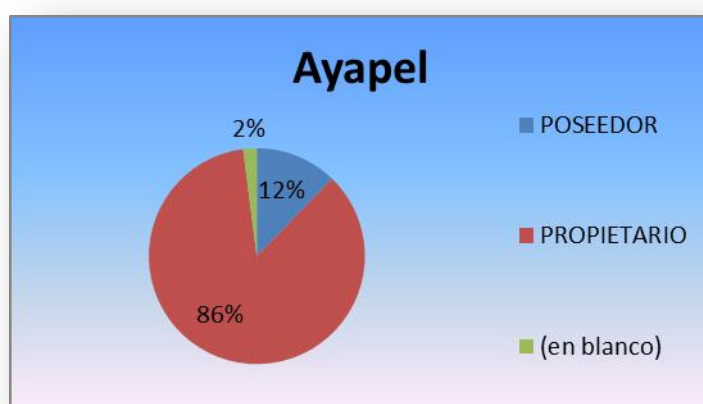
Encuestas por tipo de ubicación del predio

Municipio	Total general	Porcentaje
Ayapel	342	
Rural	116	34%
Urbana	226	66%



Tenencia informada por el habitante

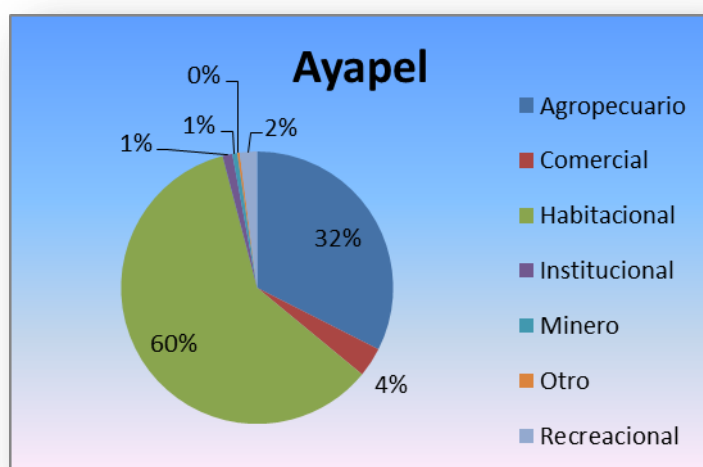
Municipio	Total general	Porcentaje
Ayapel	342	
POSEEDOR	42	12%
PROPIETARIO	293	86%
(en blanco)	7	2%



Destino económico de los predios encuestados

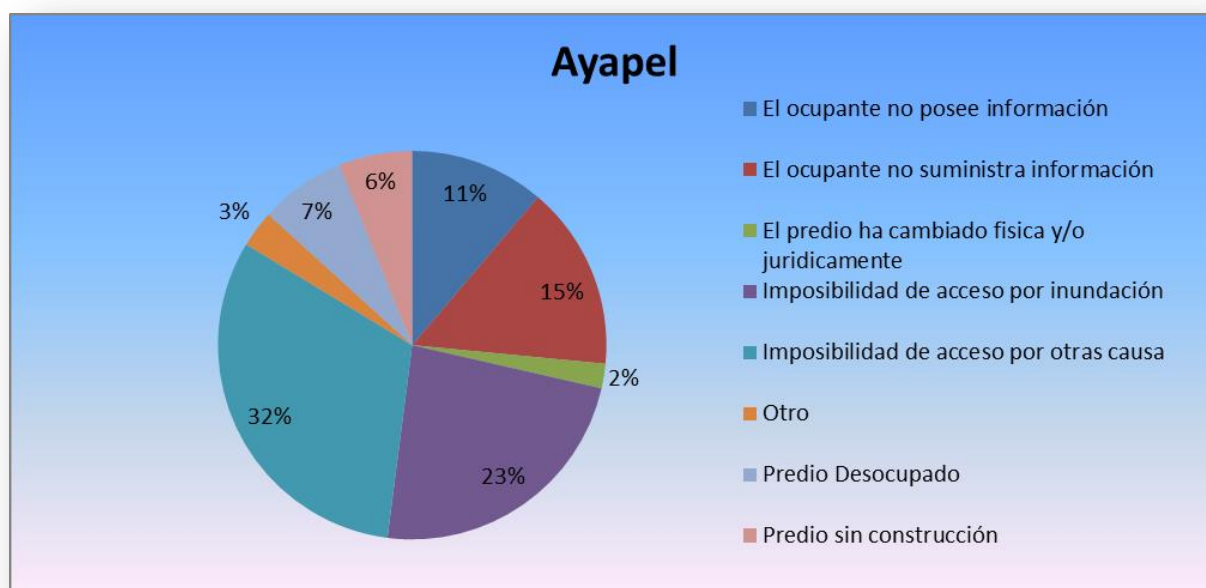


Municipio	Total general	Porcentaje
Ayapel	342	
Agropecuario	111	32%
Comercial	12	4%
Habitacional	205	60%
Institucional	4	1%
Minero	2	1%
Otro	1	0%
Recreacional	7	2%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Ayapel	98	
El ocupante no posee información	11	11%
El ocupante no suministra información	15	15%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	2	2%
Imposibilidad de acceso por inundación	23	23%
Imposibilidad de acceso por otras causa	31	32%
Otro	3	3%
Pedio Desocupado	7	7%
Pedio sin construcción	6	6%



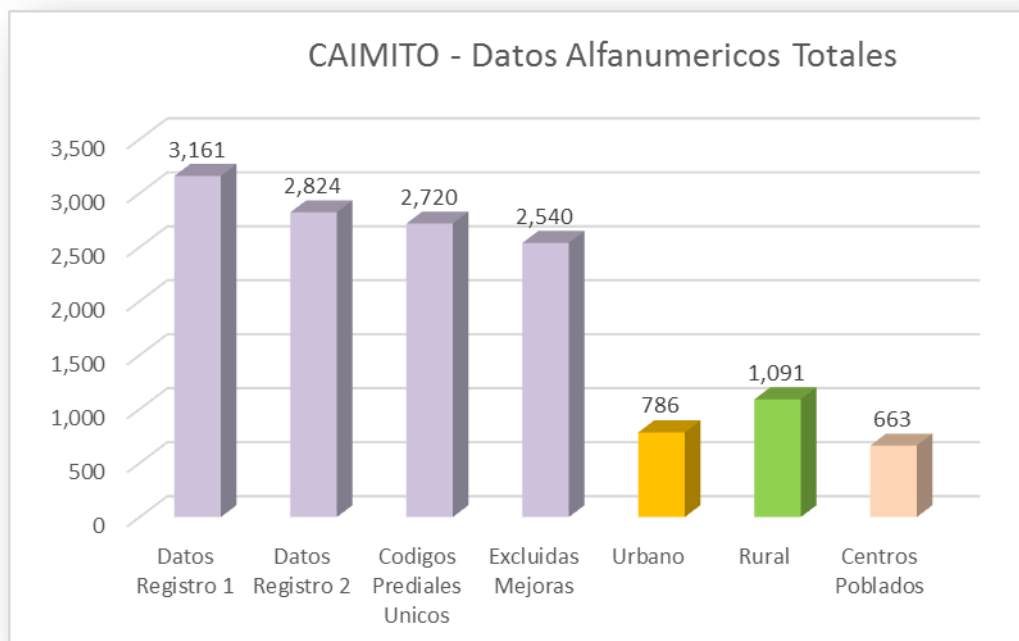
8.3 Caimito (Sucre)

8.3.1 Selección de predios

8.3.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de Caimito, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **3.161** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **2.540** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

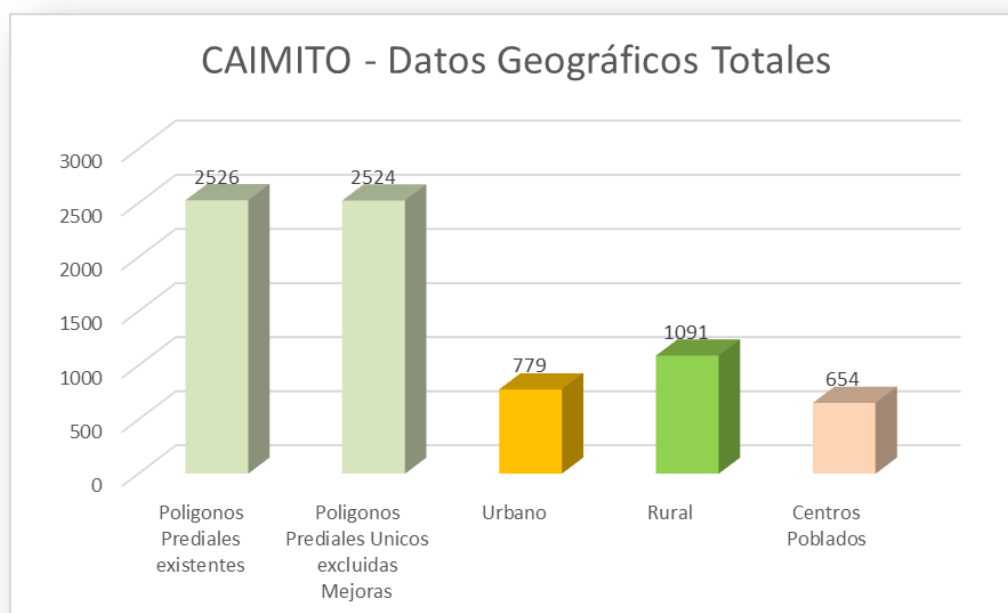
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 786

Predios rurales: 1.091

Predios en centros poblados: 663, distribuidos en seis (6) centros poblados.

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **2.526** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro, pero una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **2.524** Polígonos Prediales Únicos, descontadas los polígonos repetidos o inconsistentes.

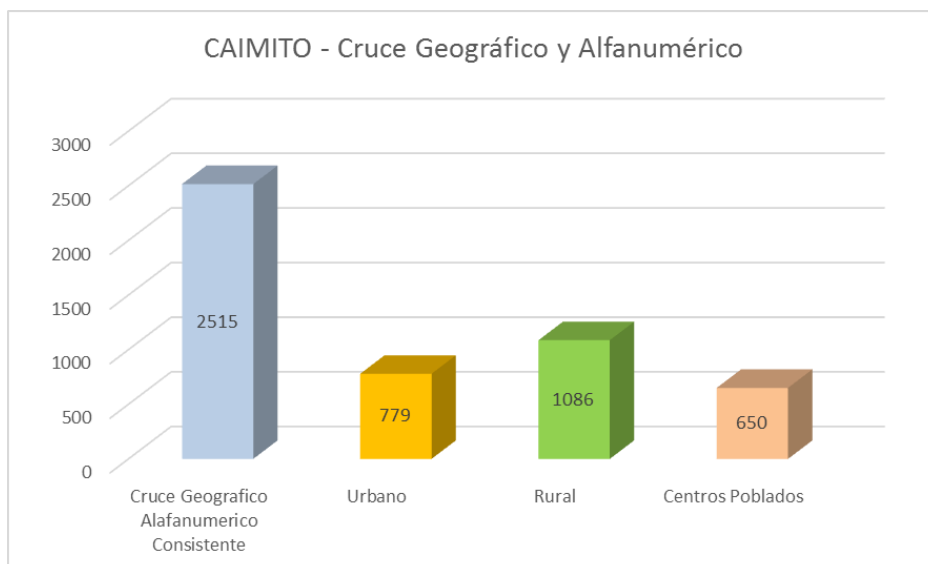
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 779

Predios rurales: 1.091

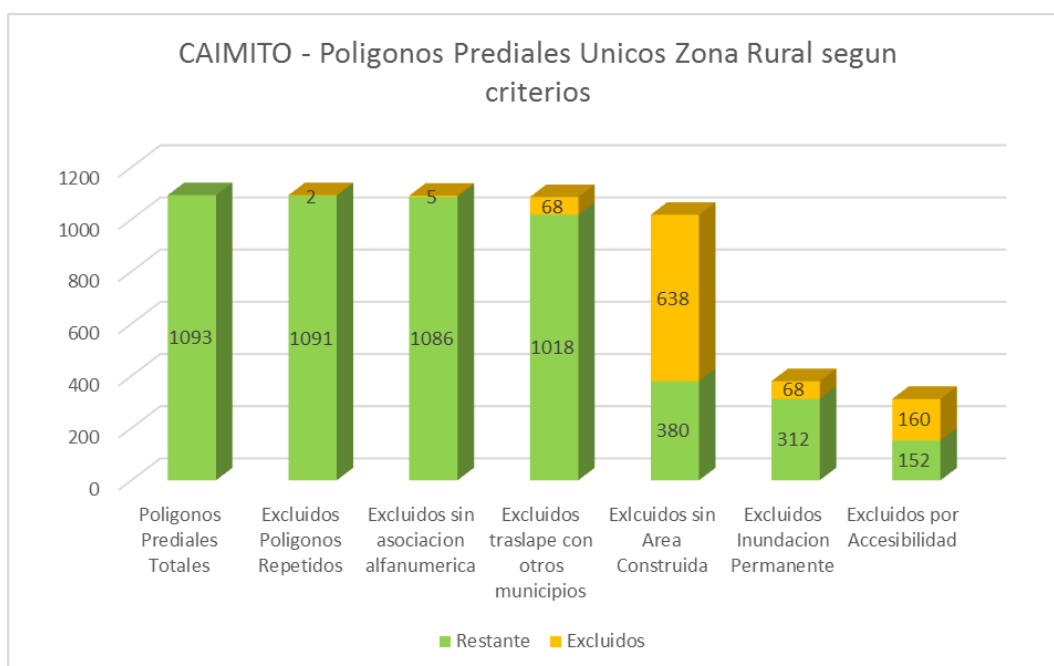
Predios en centros poblados: 654

Cruce geográfico y alfanumérico



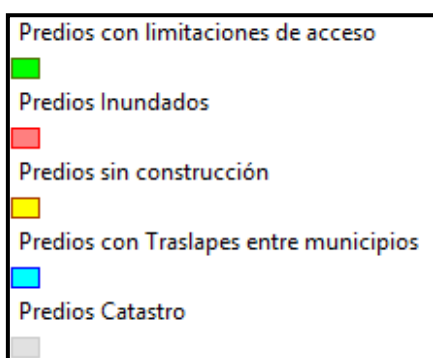
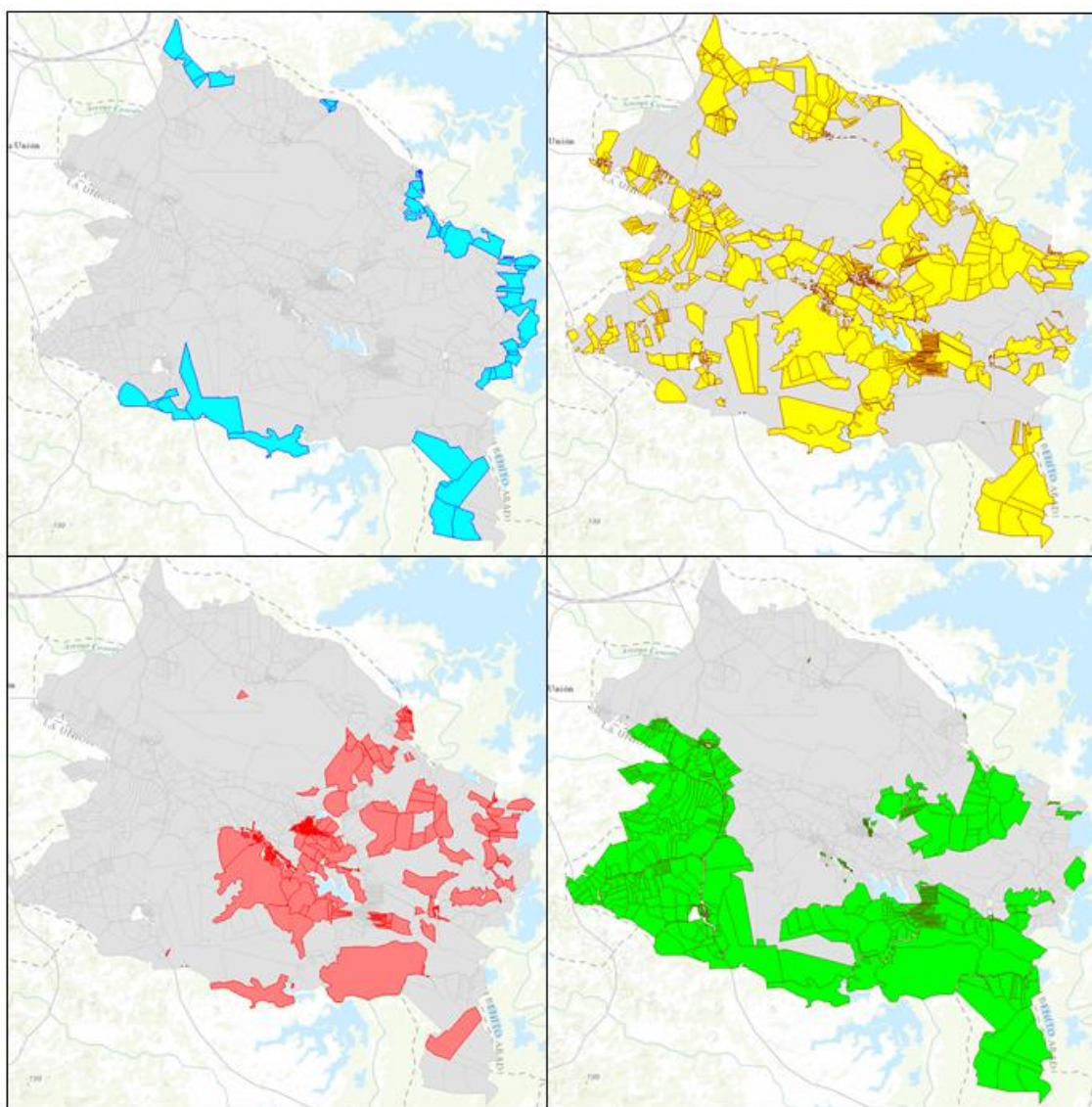
El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **2.515** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

8.3.1.2 Exclusiones de predios rurales



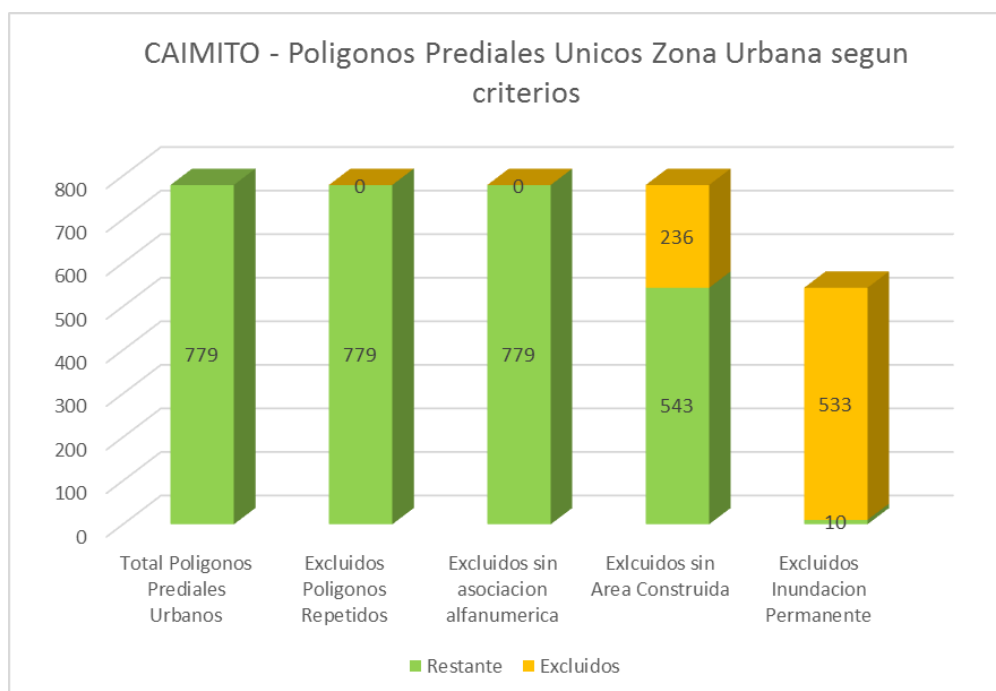
La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 152 predios rurales.

Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.





8.3.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados

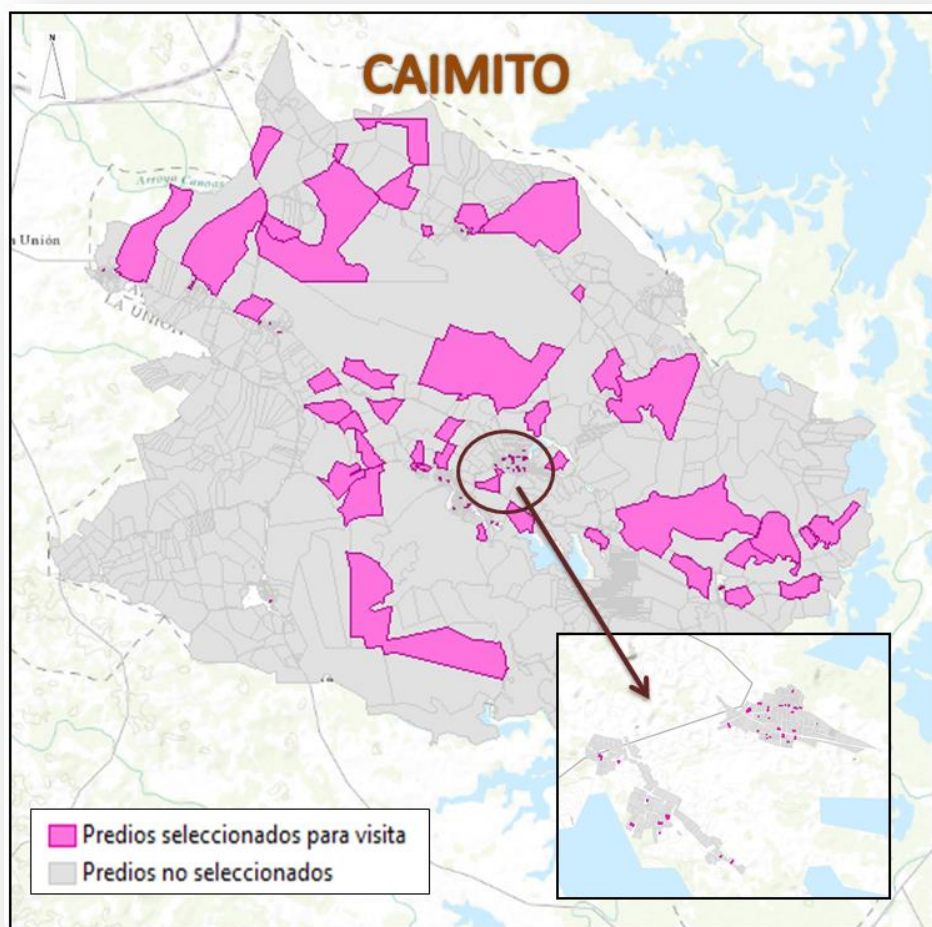


El caso particular de Caimito nos indicaba que, de acuerdo al cruce con el mapa de inundaciones, solo quedaban 10 predios sin inundar. La verificación en campo como trabajo de reconocimiento nos indicó que este dato no era cierto en el momento del proyecto, por lo que no se tuvo en cuenta para determinar los predios aptos de encuestar. En su lugar se consideró como universo apto para encuestar los 543 predios resultantes de las exclusiones válidas.

8.3.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Caimito se tenían que visitar 49 predios urbanos y 24 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 80 predios.

Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.



8.3.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Caimito.





8.3.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de Caimito se obtuvieron los siguientes resultados.

Caimito	34	88	122
08/04/2014	22	35	57
09/04/2014	10	45	55
12/04/2014	1		1
13/04/2014	1		1
02/05/2014		8	8

Fecha de inicio de encuestas	Abril 8/2014
Fecha de finalización de encuestas	Abril 9/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 2/2014
Encuestas definidas a realizar	80
Encuestas totales realizadas	122
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	88
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	34

8.3.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Caimito con su información alfanumérica y documental disponible.



Consulta predial

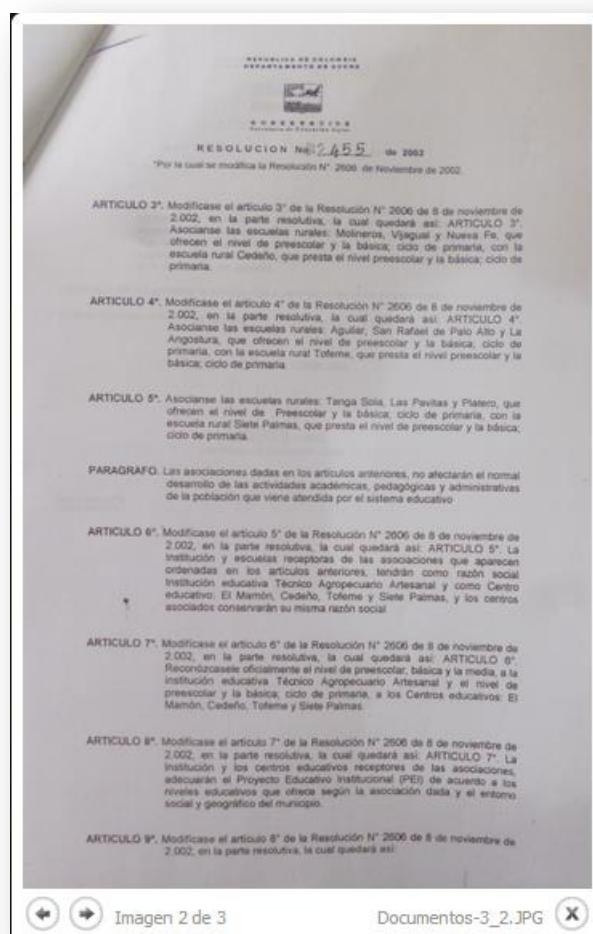
GENERAL				ENCUESTA			
Departamento	Sucre			Fue encuestado	SI		
Municipio	CAIMITO			Fecha encuesta	09/04/2014		
Número predio	010000450012000			Se obtuvo información	SI		
Destino económico	Habitacional			Tipo tenencia	PROPIETARIO		
Área terreno	1,172			ANÁLISIS GEOGRÁFICO			
Área construida	110			Clase inundación	Inundación Permanente Completo		
Avalúo catastral	20,885,000			Traslape	NO		
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO				Construcción	SI		
En registro 1	SI	Inconsistencia geográfica	NO				
En registro 2	SI	Limitación	Sin limitación				
En notariado	SI	Tipo predio	Predio Individual				
Con geografía	SI	Matrícula cruce	346-4783				
Tipo avalúo	Urbano			SITUACIÓN JURÍDICA			
				Conflicto tenencia	NO		
				Restricciones	NO		
				Inmueble saneado	SI		
				Información completa	NO		
REGISTRO 1							
Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección	Comuna			
MEZA MADARIAGA ELSA-MARGARITA	C	000022836372	K 11 10 31	0			

		FONDO ADAPTACIÓN PROYECTO DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Departamento: Sucre Municipio: Caimito Zona: <input checked="" type="checkbox"/> Urbana <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Centro Poblado <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/> Barrio/Vereda: To Feme Dirección/Nombre: To Feme Plaza principal Código Catastral: 7012407000011000400	
REGIÓN LA MOJANA Número de Ficha: 003					
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO ó POSEEDOR ó MEJORATARIO Nombres y Apellidos: Municipio de caimito Escuela Tipo Documento: <input checked="" type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/> Número Documento: 900284297-3					
DATOS DE CONTACTO Teléfono: 321 565 08 68 Dirección de Correspondencia: To Feme Plaza principal					
DESTINO ECONÓMICO Habitacional <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salubridad <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>					
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO Tipo de Tenencia: <input checked="" type="checkbox"/> Propietario <input type="checkbox"/> Poseedor <input type="checkbox"/> Mejoritario <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/> Documento: <input checked="" type="checkbox"/> Escritura <input type="checkbox"/> Sentencia <input type="checkbox"/> Resolución <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/> Información Documento Tenencia: <input checked="" type="checkbox"/> Número: 2455 Fecha: 09/03/2003 Matrícula inmobiliaria: Secretaría depart. Ciudad: Sincelero Oficina de Registro: Sucre					
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO Área Total Terreno: <input checked="" type="checkbox"/> (Has.) 2455 <input type="checkbox"/> (Mts.) 250 <input type="checkbox"/> (Mts.) 20 Área Construcción (m²): 250 <input checked="" type="checkbox"/> (Has.) 20 Tipo Inmueble: <input checked="" type="checkbox"/> Unifamiliar <input type="checkbox"/> Multifamiliar (Pta) <input type="checkbox"/> Condominio <input type="checkbox"/> Mejora <input type="checkbox"/> # Pisos: 1 Linderos: Norte: Plaza principal Sur: Marquesa Jarabá Oriente: Plaza principal Occidente: Francisco Cordero					
INFORMACIÓN DE LA VISITA Se Obtuvo Información: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO En caso de NO, aclarar el Motivo: Fecha Visita: 09/04/2014 Diligenciado por: Edgar Rincon Observaciones: la escuela esta en proceso de escrituración al departamento de sucre, en el momento figura a nombre del municipio de caimito.					



Imagen 5 de 10

Foto-3_4.JPG

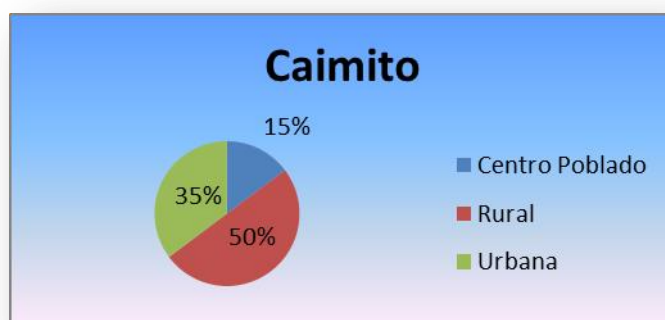


8.3.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

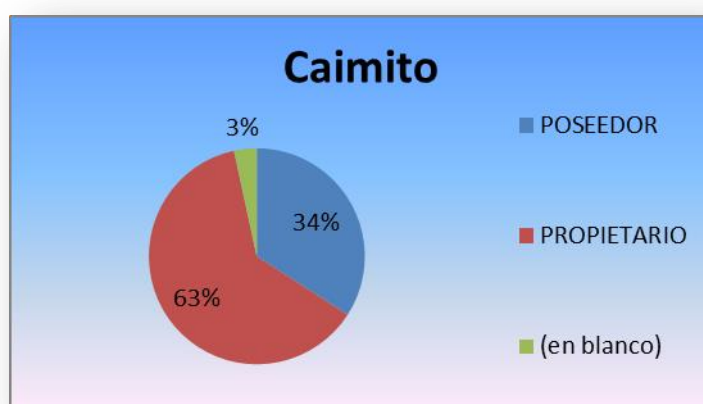
Encuestas por tipo de ubicación del predio

Municipio	Total general	Porcentaje
Caimito	88	
Centro Poblado	13	15%
Rural	44	50%
Urbana	31	35%



Tenencia informada por el habitante

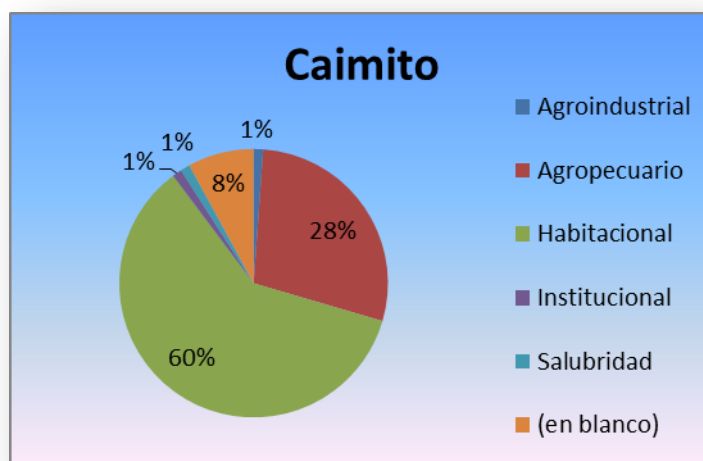
Municipio	Total general	Porcentaje
Caimito	88	
POSEEDOR	30	34%
PROPIETARIO	55	63%
(en blanco)	3	3%



Destino económico de los predios encuestados

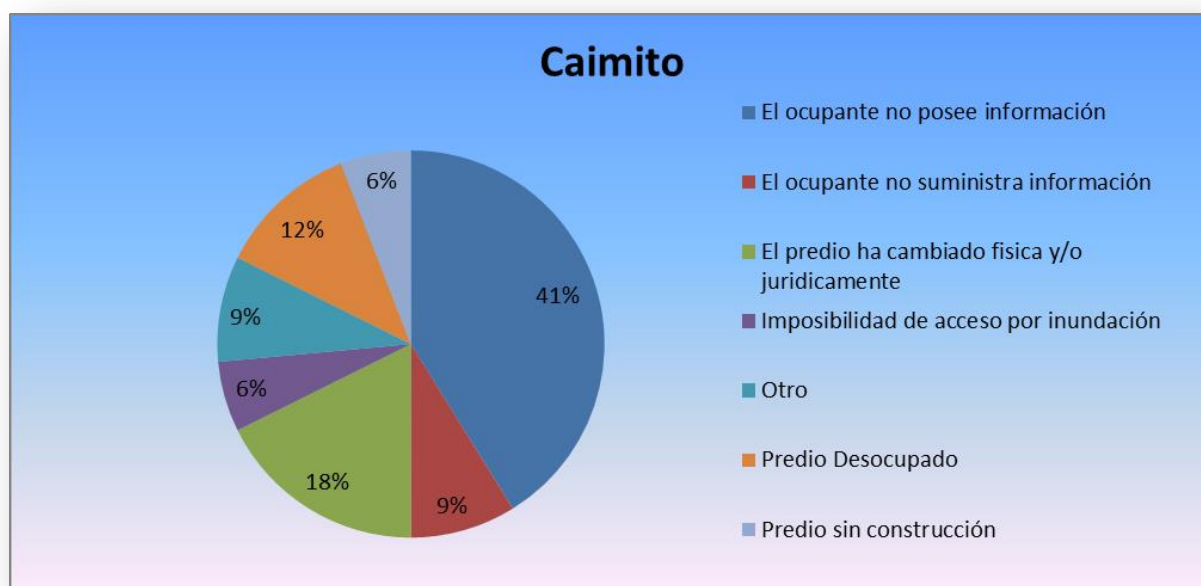


Municipio	Total general	Porcentaje
Caimito	88	
Agroindustrial	1	1%
Agropecuario	25	28%
Habitacional	53	60%
Institucional	1	1%
Salubridad	1	1%
(en blanco)	7	8%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Caimito	34	
El ocupante no posee información	14	41%
El ocupante no suministra información	3	9%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	6	18%
Imposibilidad de acceso por inundación	2	6%
Otro	3	9%
Predio Desocupado	4	12%
Predio sin construcción	2	6%



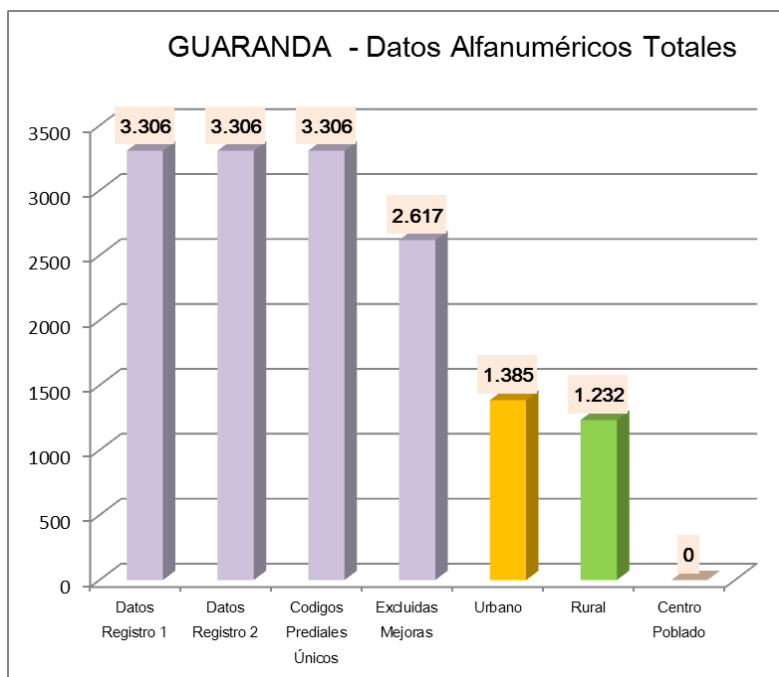
8.4 Guaranda (Sucre)

8.4.1 Selección de predios

8.4.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de Guaranda, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **3.306** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **2.617** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

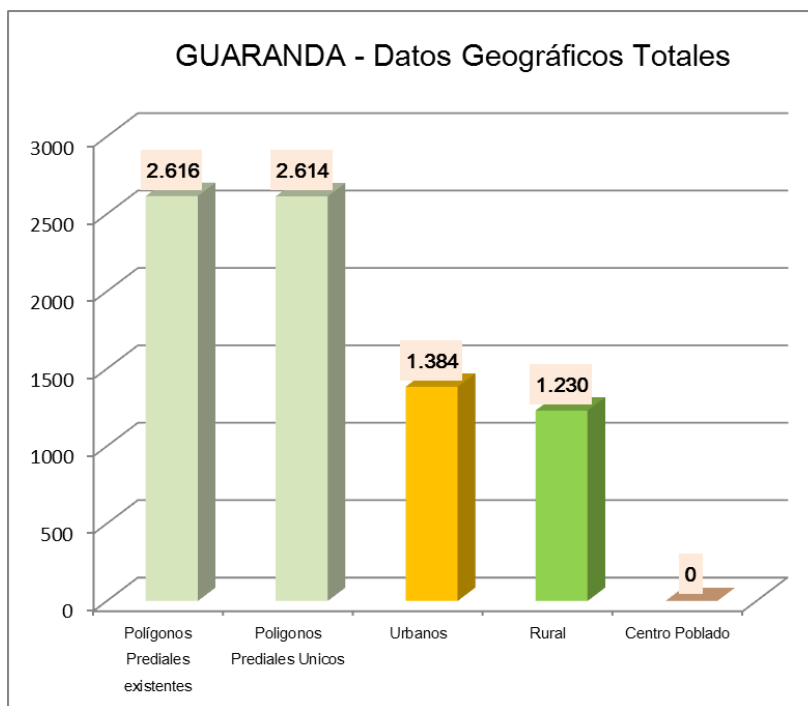
Distribución de predios por zona

Pedios urbanos: 1.385

Pedios rurales: 1.232

Pedios en centros poblados: 0

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **2.616** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro, pero una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **2.614** Polígonos Prediales Únicos, descontadas los polígonos repetidos o inconsistentes.

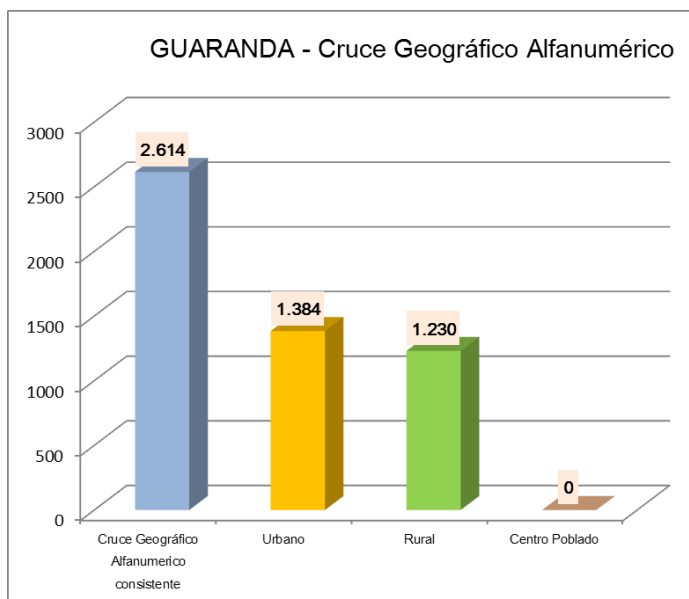
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 1.384

Predios rurales: 1.230

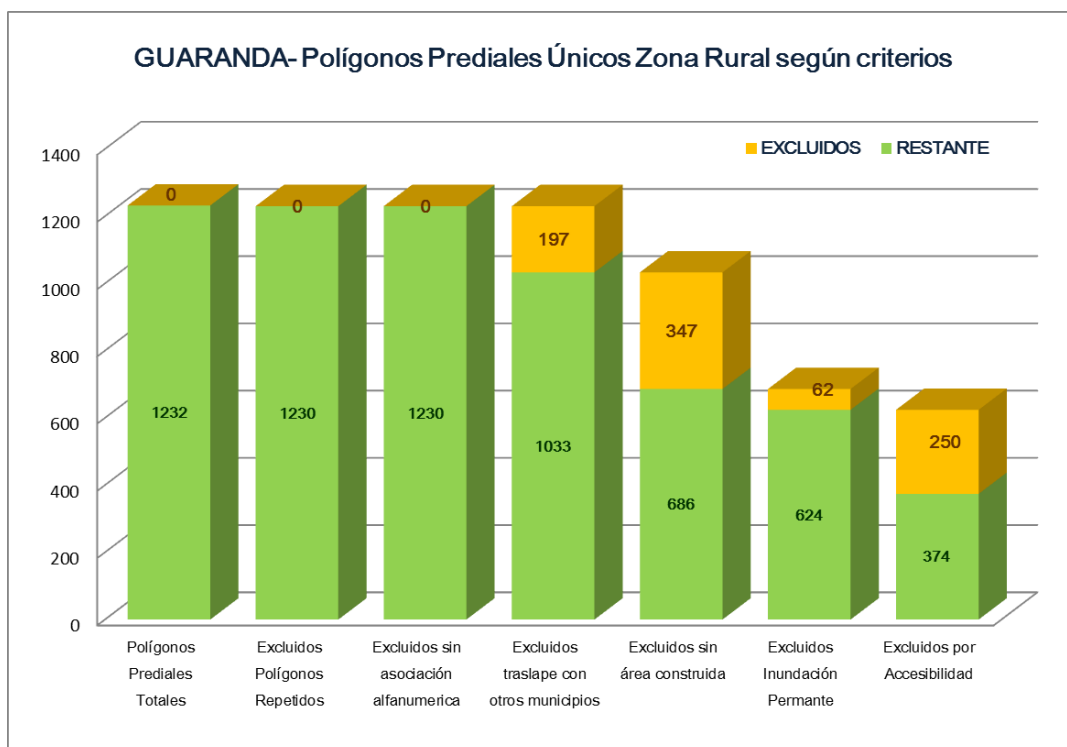
Predios en centros poblados: 0

Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **2.614** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

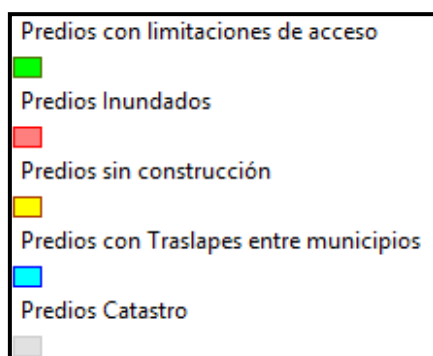
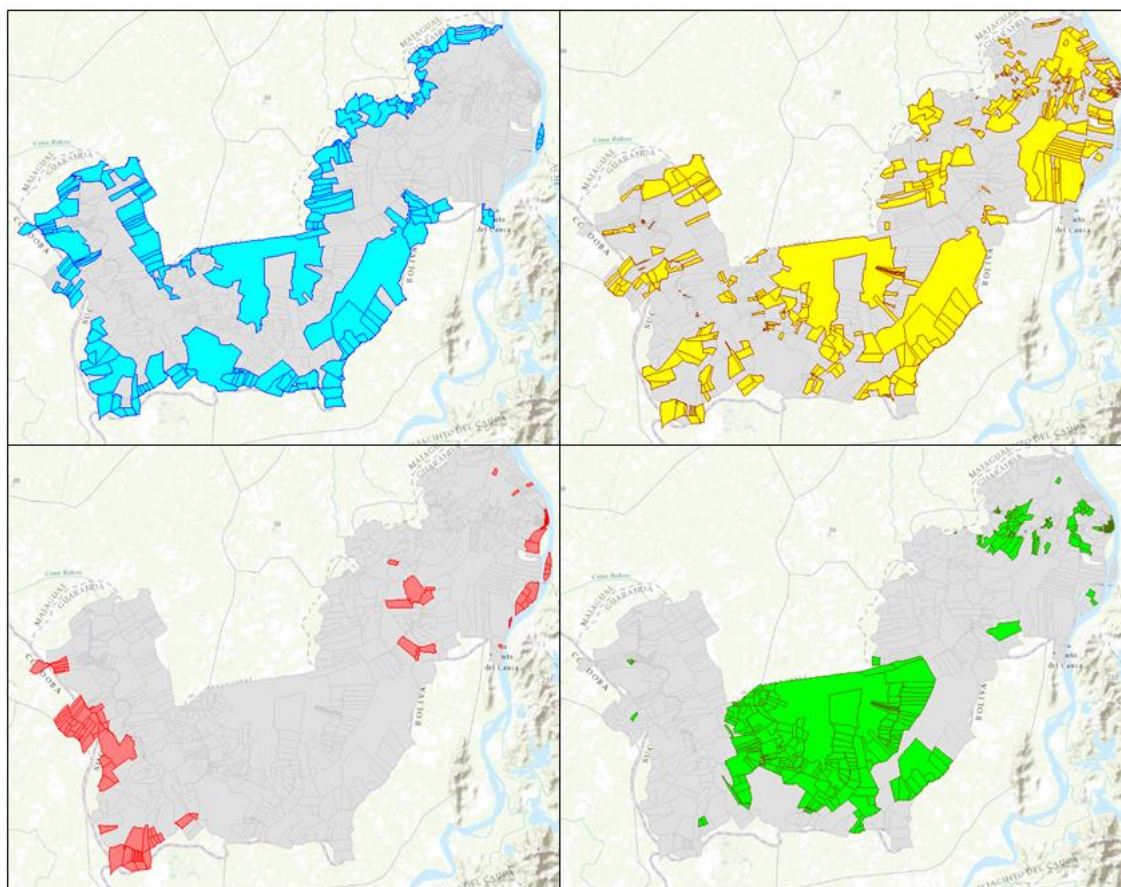
8.4.1.2 Exclusiones de predios rurales



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 374 predios rurales.

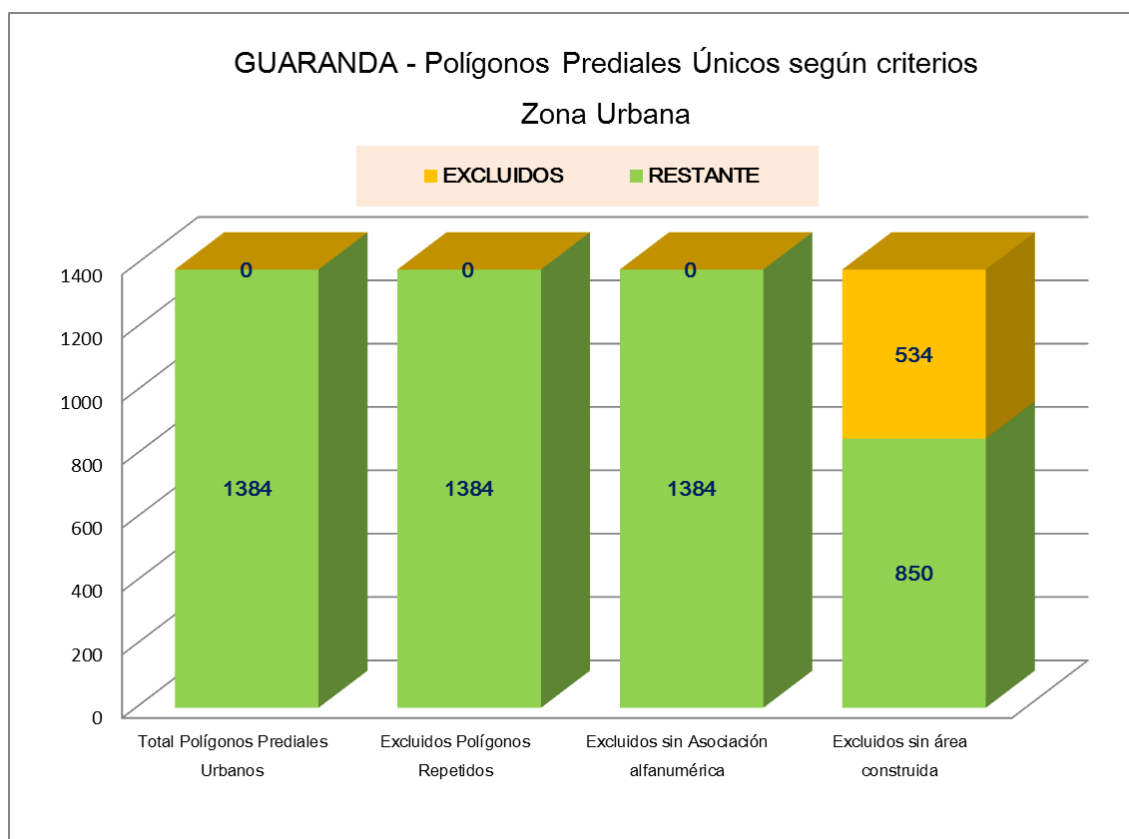


Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.





8.4.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 698 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 1.384

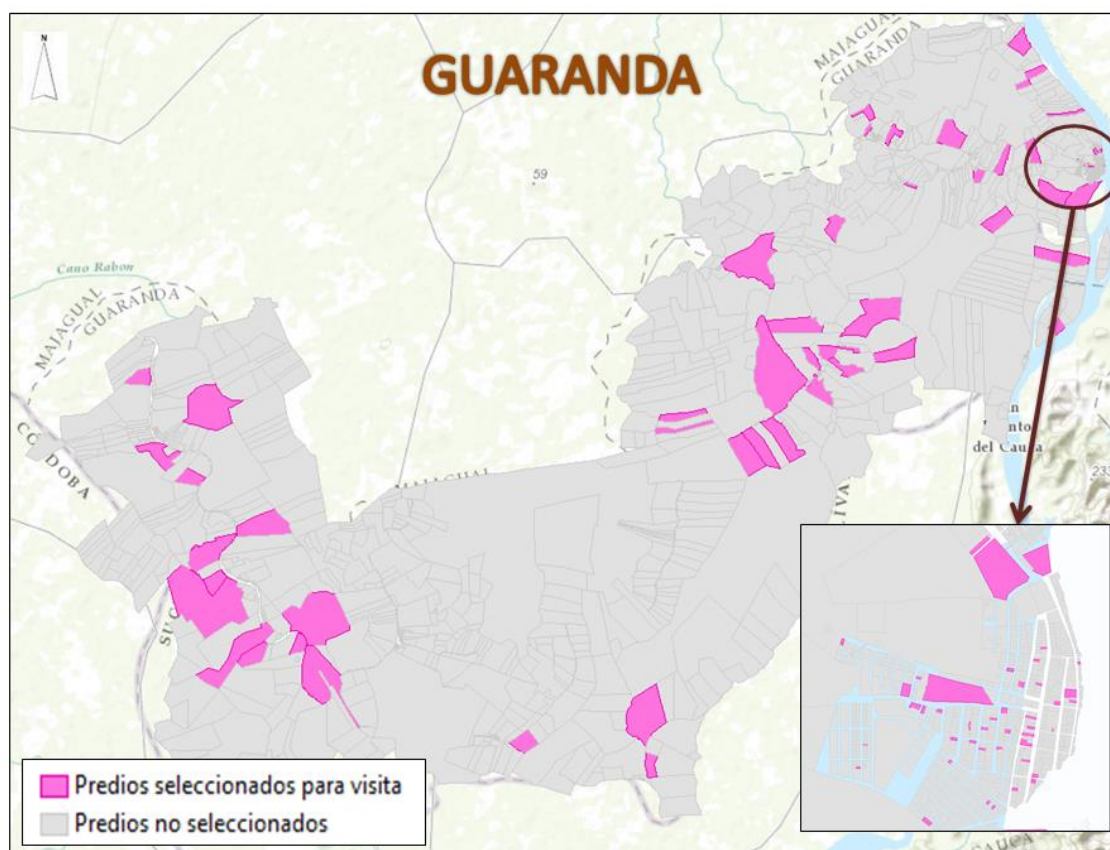
Predios excluidos totales: 534

Universo de predios aptos para selección: 850

8.4.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Guaranda se tenían que visitar 65 predios urbanos y 32 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 107 predios.

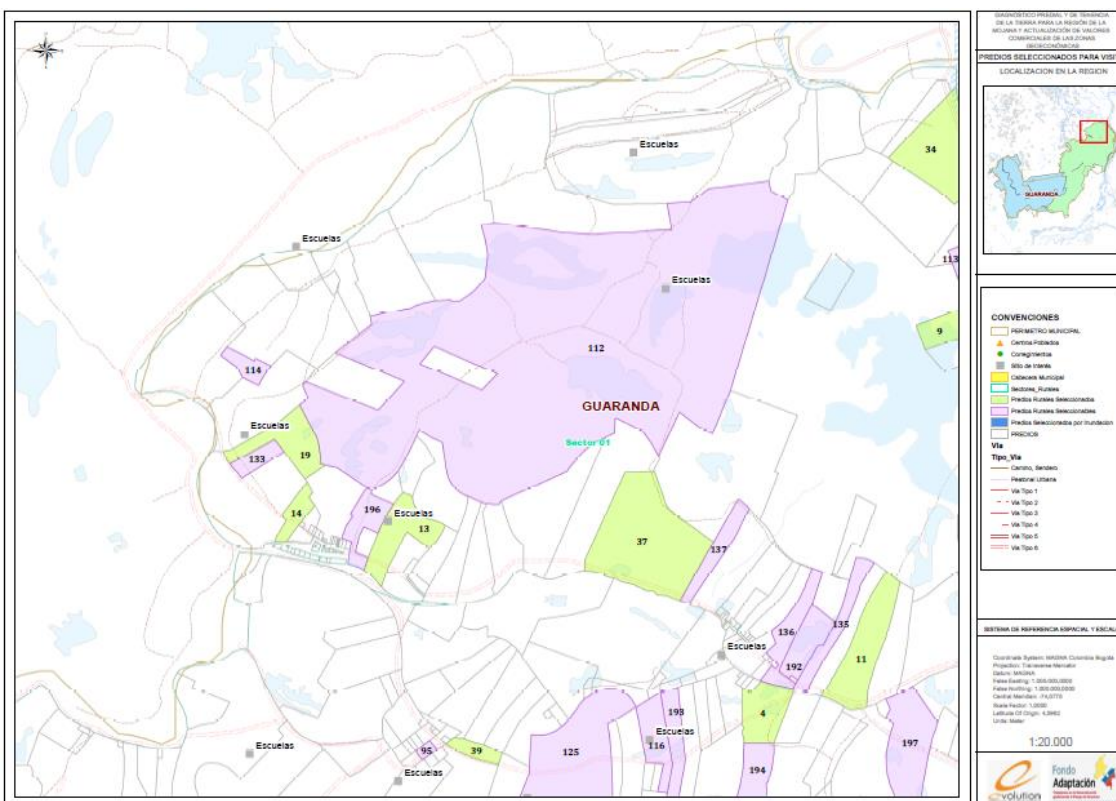
Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.



8.4.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Guaranda.





8.4.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de Guaranda se obtuvieron los siguientes resultados.

Guaranda	21	95	116
08/05/2014	7	30	37
09/05/2014	6	33	39
10/05/2014	7	19	26
11/05/2014	1	13	14

Fecha de inicio de encuestas	Mayo 8/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 11/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 11/2014
Encuestas definidas a realizar	107
Encuestas totales realizadas	116
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	95
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	21

8.4.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Guaranda con su información alfanumérica y documental disponible.



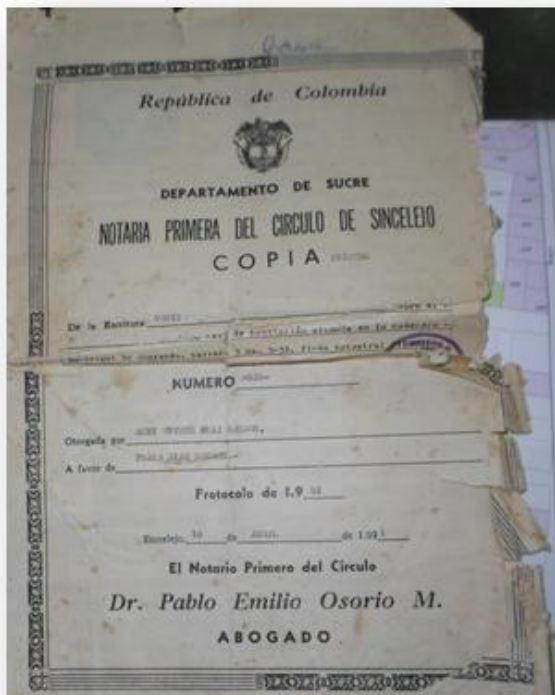
Consulta predial

GENERAL		ENCUESTA	
Departamento	Sucre	Fue encuestado	SI
Municipio	GUARANDA	Fecha encuesta	10/05/2014
Número predio	010000160002000	Se obtuvo información	SI
Destino económico	Habitacional	Tipo tenencia	PROPIETARIO
Área terreno	246	ANÁLISIS GEOGRÁFICO	
Área construida	155	Clase inundación	Inundación Permanente Completo
Avalúo catastral	12,927,000	Traslape	NO
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO		Construcción	SI
En registro 1	SI	SITUACIÓN JURÍDICA	
En registro 2	SI	Conflicto tenencia	
En notariado	SI	Restricciones	
Con geografía	SI	Inmueble saneado	
Tipo avalúo	Urbano	Información completa	
REGISTRO 1			
Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección
DIAZ RONDON FARITH	C	00006796832	K 5 S 53
DIAZ RONDON RUBY	C	00002421169	K 5 S 53

Página 1 de 1 (2 elementos)

Tamaño de página: 10

Fondo Adaptación		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO							
PROYECTO		Departamento: Sucre							
DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		Municipio: Guaranda							
Número de Ficha: 2691		ZONA: Centro							
		Dirección/Nombre: Cr 5 # 5-53							
		Código Catastral: 70265010000160002000							
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO ó POSEEDOR ó MEJORATARIO									
Nombres Propietarios		Tipo Documento							
1. Farith Abraham Diaz Rondon		C.C. X NIT. T.L. C.E. Otro Cual?							
2.		C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?							
3.		C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?							
4.		C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?							
Número Documento: 6.796.832									
DATOS DE CONTACTO									
Teléfono: 8205484200-3121049737		Dirección de Correspondencia: Cr 5 # 5-53							
DESTINO ECONÓMICO									
Habitacional <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salud <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>									
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO									
Tipo de Tenencia	Propietario	<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura	<input checked="" type="checkbox"/>	Número	525	Matrícula inmobiliaria	340-18011	
	Poseedor		Sentencia		Fecha	10-04-1994	Entidad Emisora	Not. Primera	
	Mejoritario		Resolución		Ciudad	Sinclair	Oficina de Registro	Sinclair	
	Otro		Otro		Departamento	Sucre			
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO									
Información de Áreas	Área Total Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> (Has.)	252	Tipo Inmueble	Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> # Pisos	1	Linderos	Norte: Cr-5
	Área Construcción (m²)		168		Multifamiliar (PH)	# Pisos	Nombre		Sur: Roberto Advenista Fato
	Área Cultivos (m²) (Has.)				Condominio	# Pisos	Nombre		Oriente: Cr-5
	Área Anexos (m²)				Mejora	# Pisos	Nombre		Occidente: Buenaventura Quintero
INFORMACIÓN DE LA VISITA									
Se obtuvo información:		SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		Fecha Visita		10-08-2014		Diligenciado por: Juan Carlos P.	
En caso de NO, aclarar el Motivo		Observaciones:							
Predio sin construcción									
El predio ha cambiado hacia otro únicamente									
Imposibilidad de acceso por inundación									
Imposibilidad de acceso por otras causas									
Predio Desocupado									
El ocupante no posee información									
El ocupante no suministra información									
Otro									

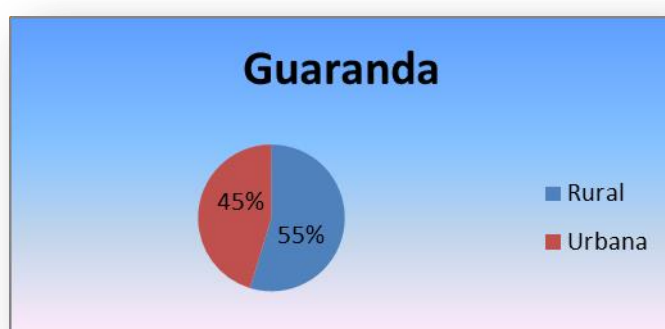


8.4.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

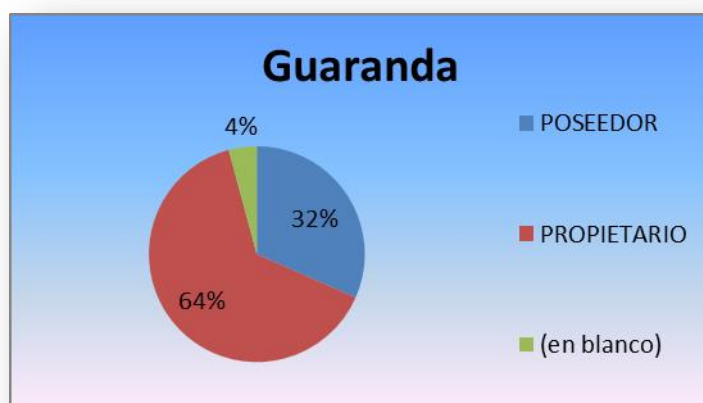
Encuestas por tipo de ubicación del predio

Municipio	Total general	Porcentaje
Guaranda	95	
Rural	52	55%
Urbana	43	45%



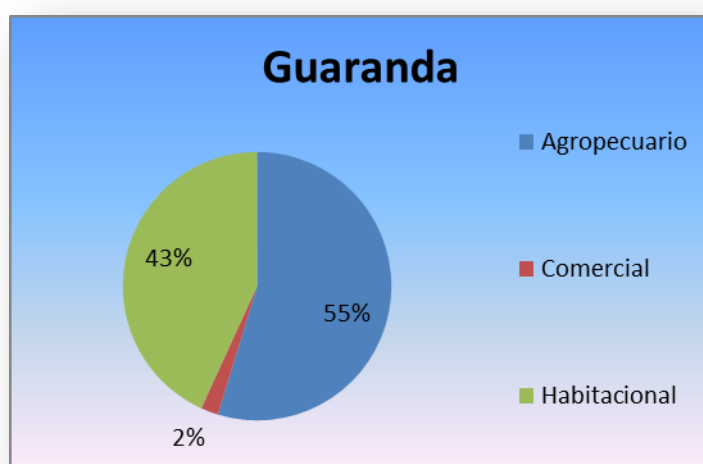
Tenencia informada por el habitante

Municipio	Total general	Porcentaje
Guaranda	95	
POSEEDOR	30	32%
PROPIETARIO	61	64%
(en blanco)	4	4%



Destino económico de los predios encuestados

Municipio	Total general	Porcentaje
Guaranda	95	
Agropecuario	52	55%
Comercial	2	2%
Habitacional	41	43%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Guaranda	21	
El ocupante no posee información	1	5%
El ocupante no suministra información	9	43%
El predio ha cambiado fisica y/o jurídicamente	1	5%
Imposibilidad de acceso por otras causa	1	5%
Otro	6	29%
Predio Desocupado	3	14%



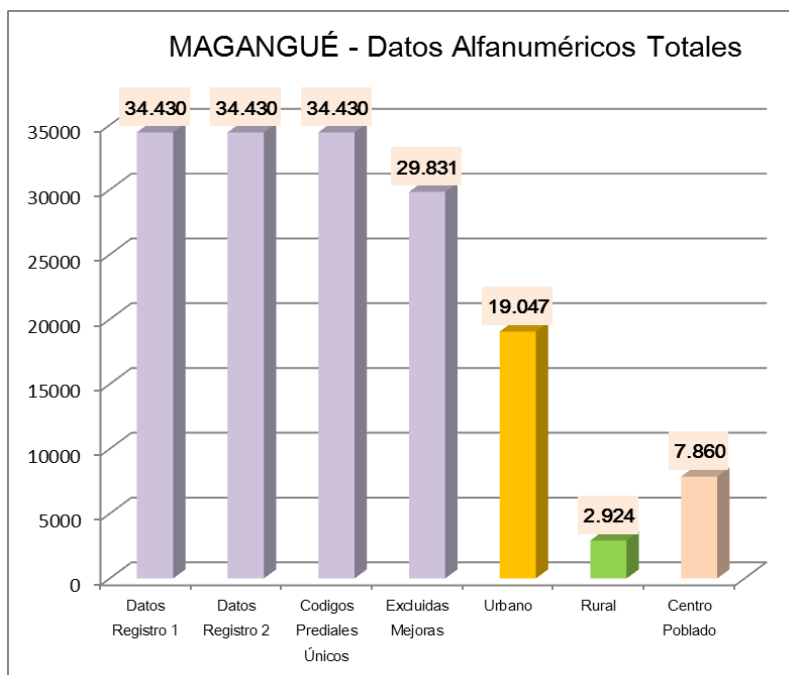
8.5 Magangué

8.5.1 Selección de predios

8.5.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de Magangué, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **34.430** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **29.831** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

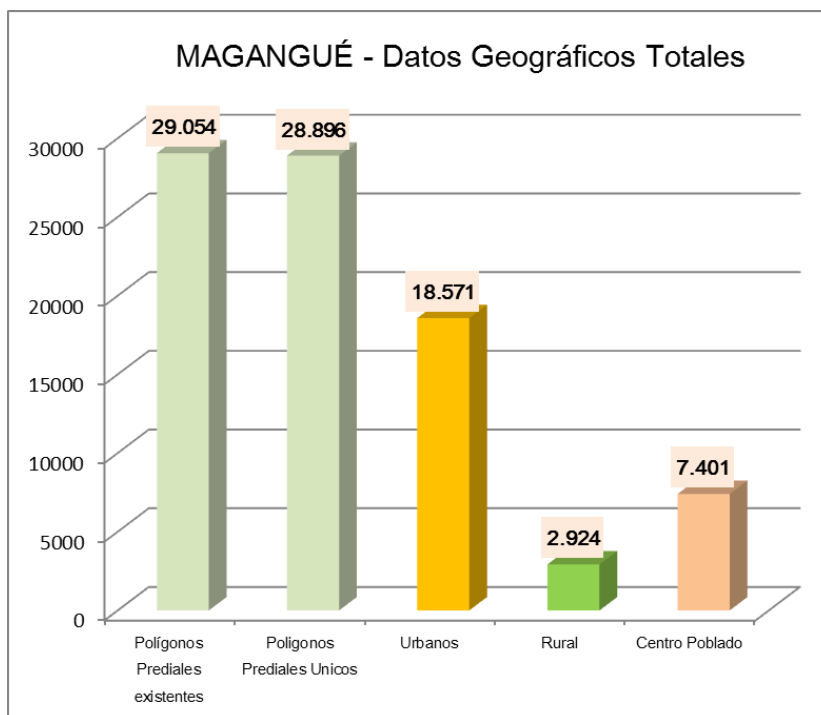
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 19.047

Predios rurales: 2.924

Predios en centros poblados: 7.860

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **29.054** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro, pero una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **28.896** Polígonos Prediales Únicos, descontadas los polígonos repetidos o inconsistentes.

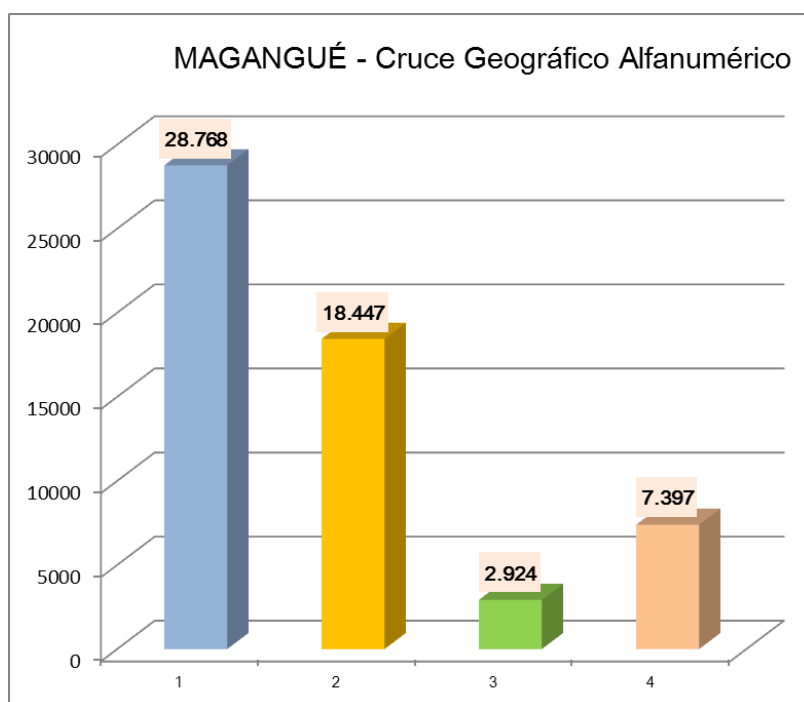
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 18.571

Predios rurales: 2.924

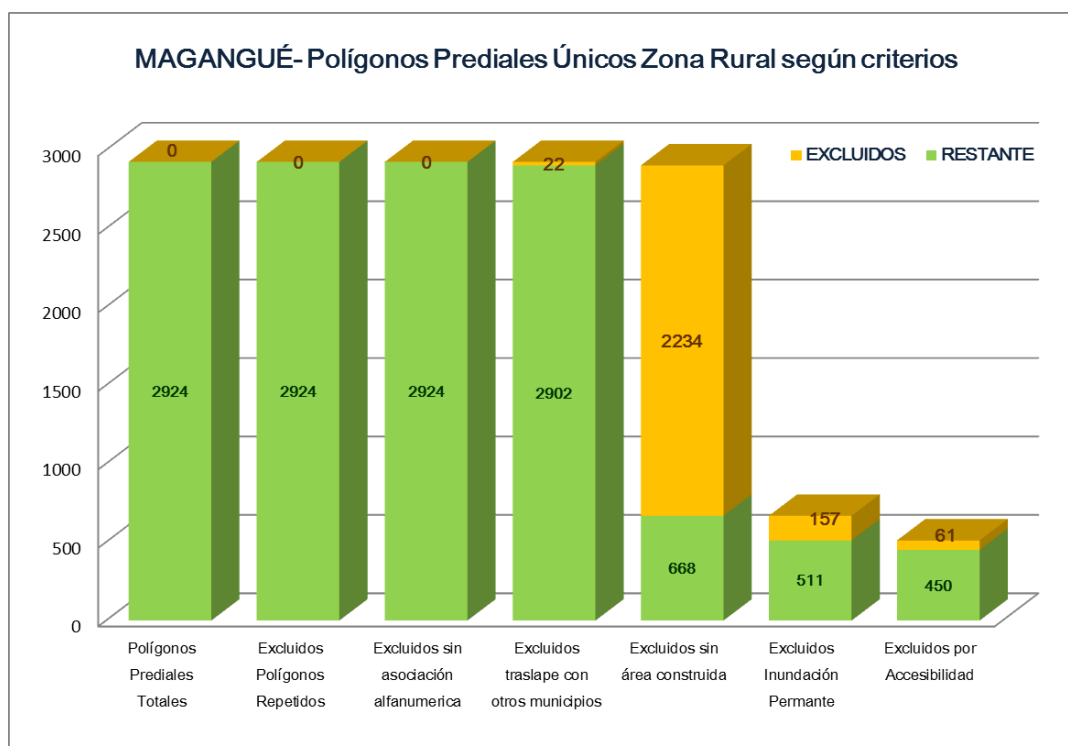
Predios en centros poblados: 7.401

Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **28.768** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

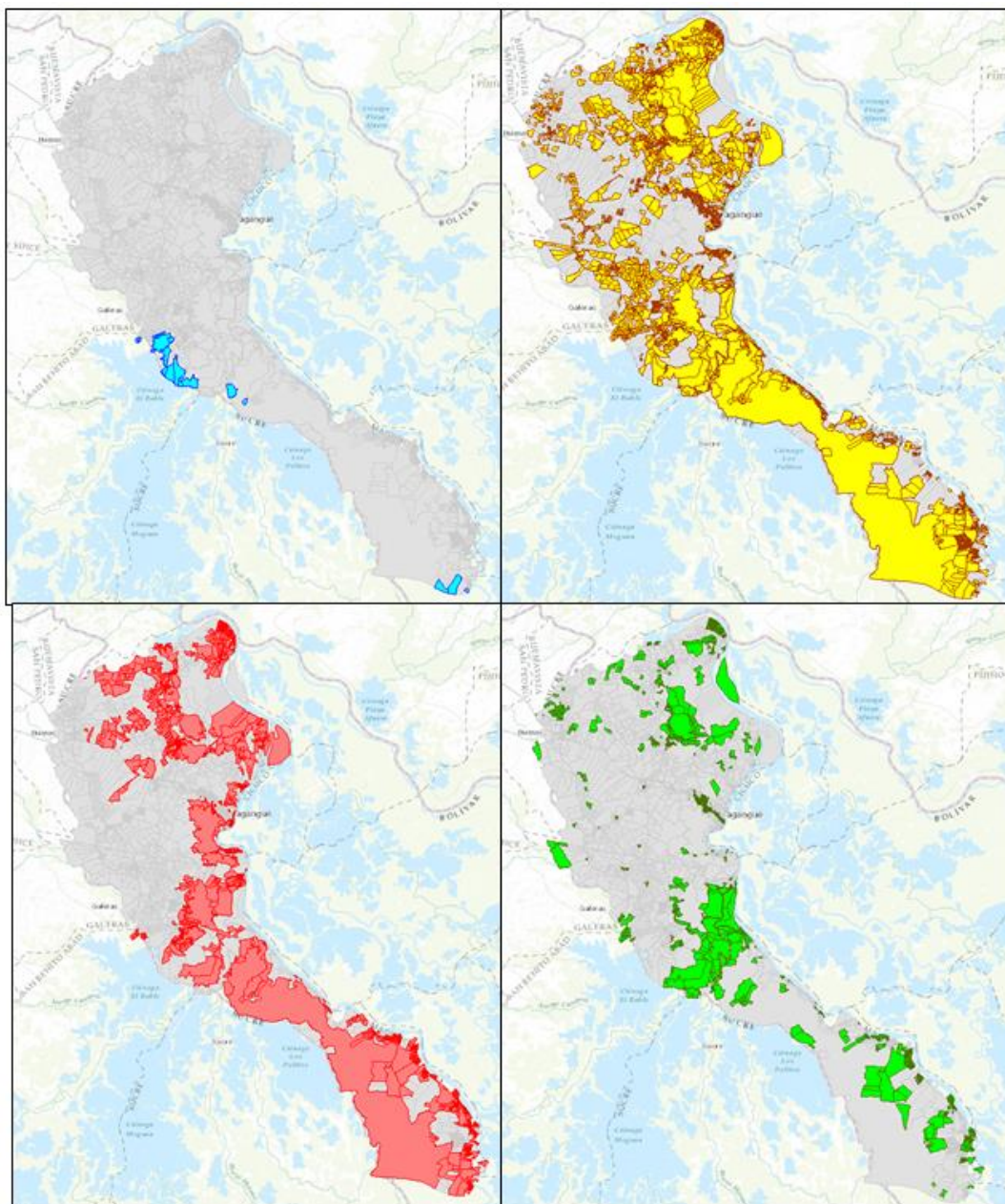
8.5.1.2 Exclusiones de predios rurales

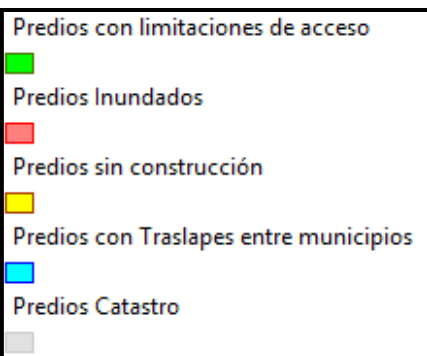




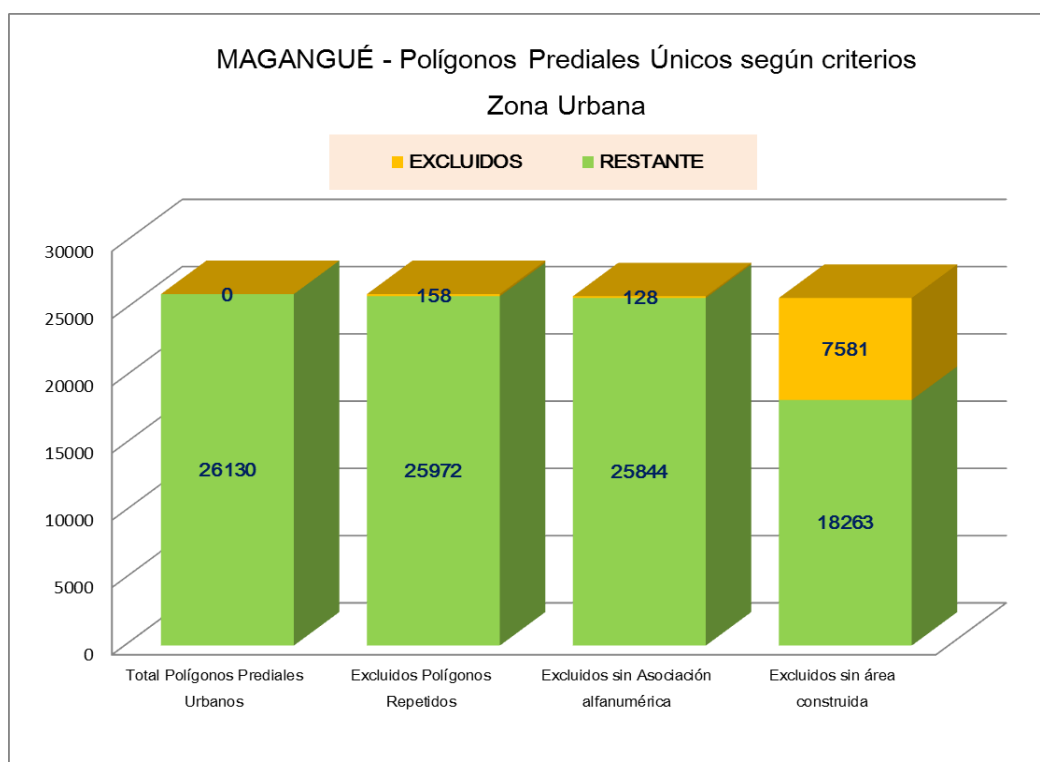
La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 450 predios rurales.

Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.





8.5.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 18.263 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 26.130

Predios excluidos totales: 7.867

Universo de predios aptos para selección: 18.263

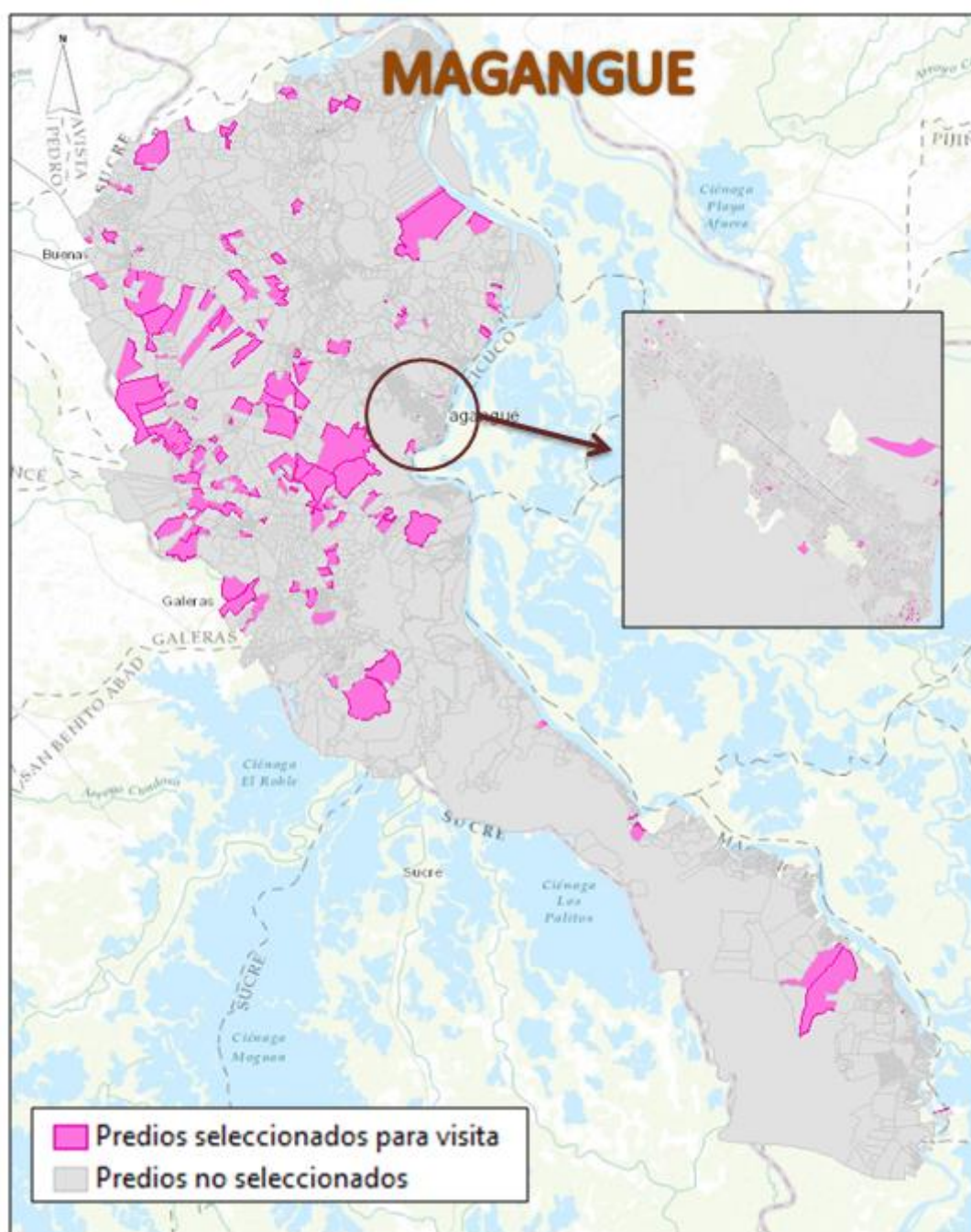
8.5.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Magangué se tenían que visitar 536 predios urbanos y 274 predios rurales, más



un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 881 predios.

Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.

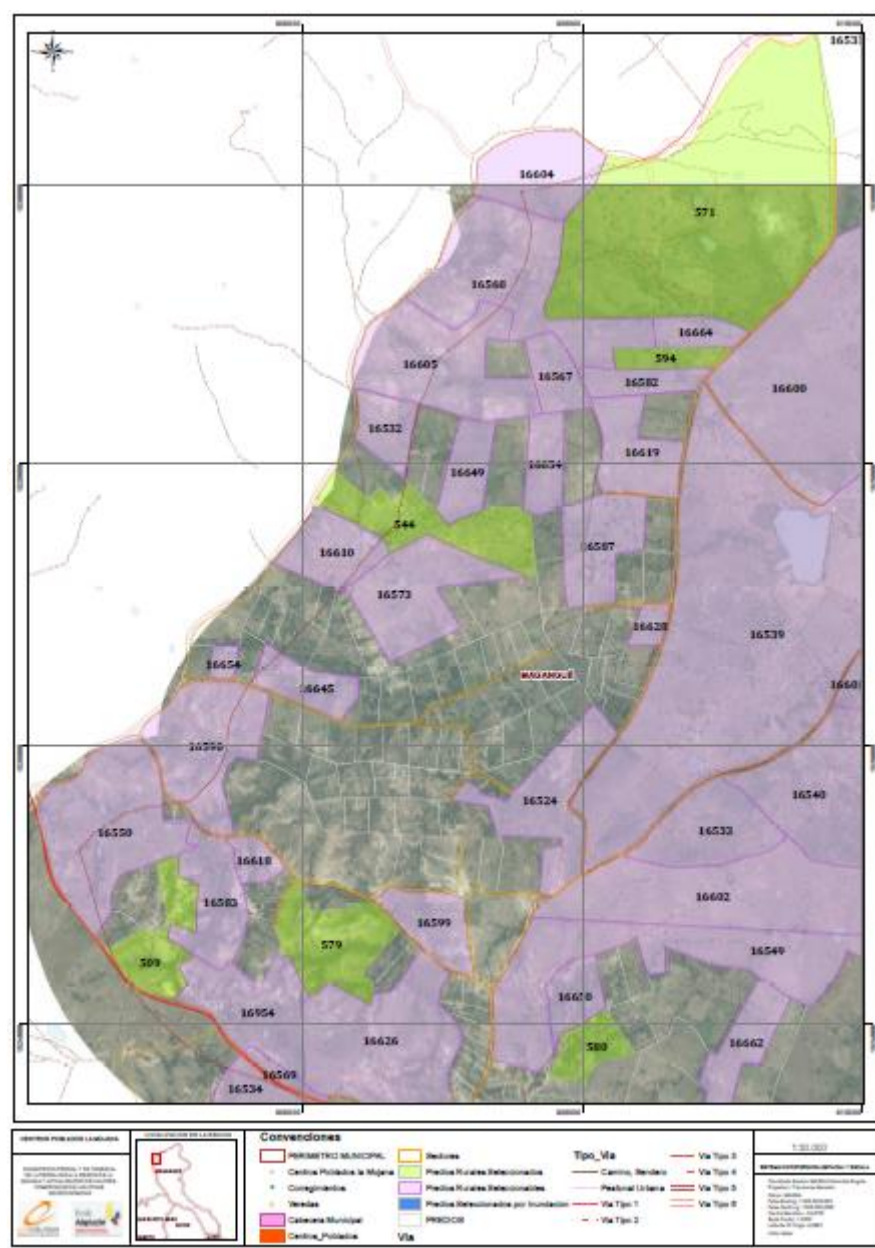




8.5.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Magangué.





30

Magangué	209	901	1110
11/04/2014		1	1
12/04/2014	32	113	145
13/04/2014	28	90	118
14/04/2014	17	87	104
15/04/2014	22	95	117
16/04/2014		1	1
20/04/2014		1	1
21/04/2014	13	59	72
22/04/2014	8	32	40
23/04/2014	24	98	122
24/04/2014	10	61	71
25/04/2014	21	116	137
26/04/2014	9	37	46
27/04/2014		11	11
28/04/2014	3	5	8
04/05/2014		2	2
19/05/2014	7	17	24
20/05/2014	10	34	44
21/05/2014	5	39	44
26/05/2014		2	2

Fecha de inicio de encuestas	Abril 11/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 21/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 26/2014
Encuestas definidas a realizar	881
Encuestas totales realizadas	1110
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	901
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	209

8.5.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.



A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Magangué con su información alfanumérica y documental disponible.

Consulta predial

GENERAL				ENCUESTA			
Departamento	Bolívar			Fue encuestado	SI		
Municipio	MAGANGÜE			Fecha encuesta	13/04/2014		
Número predio	00030000332000			Se obtuvo información	SI		
Destino económico	Agropecuario			Tipo tenencia	PROPIETARIO		
Área terreno	115,000			ANÁLISIS GEOGRÁFICO			
Área construida	62			Clase inundación	No Inundado		
Avalúo catastral	16,144,000			Traslape	NO		
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO				Construcción	SI		
En registro 1	SI	Inconsistencia geográfica	NO	SITUACIÓN JURÍDICA			
En registro 2	SI	Limitación	Con limitación	Conflicto tenencia	NO		
En notariado	SI	Tipo predio	Predio Individual	Restricciones	NO		
Con geografía	SI	Matrícula cruce	064-23888	Inmueble saneado	SI		
Tipo avalúo	Rural			Información completa	NO		
REGISTRO 1							
Nombre	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipo documento	<input checked="" type="checkbox"/>	Número documento	<input checked="" type="checkbox"/>	Dirección	<input checked="" type="checkbox"/>
HERNANDEZ SIERRA JOSE-MAUEL		C		00003990866		NUEVA COLOMBIA	4

Página 1 de 1 (1 elemento)

Tamaño de página: 10

<p>FONDO ADAPTACIÓN</p> <p>PROYECTO</p> <p>DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS</p> <p>Número de Ficha: 513</p>		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	
		Departamento	Bolívar
		Municipio	MAGANGÜE
		ZONA	
		Rural <input checked="" type="checkbox"/> Urbana <input type="checkbox"/> Centro Poblado <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>	
		Barrio/Vereda	LA VENTURA
		Dirección/Nombre	NUEVA COLOMBIA
		Código Catastral	13430000300000332000
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR O MEJORATARIO			
Nombres y Apellidos		Tipo Documento	
1. EIDEL HERNANDEZ SIERRA		C.C. NIT. T.J. C.E. Otro Cual?	
2.		C.C. NIT. T.J. C.E. Otro Cual?	
3.		C.C. NIT. T.J. C.E. Otro Cual?	
4.		C.C. NIT. T.J. C.E. Otro Cual?	
DATOS DE CONTACTO			
Teléfono		Dirección de Correspondencia	
		FINCA NUEVA COLOMBIA	
DESTINO ECONÓMICO			
Habitacional <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salubridad <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO			
Tipo de Tenencia	Propietario <input checked="" type="checkbox"/>	Escritura <input checked="" type="checkbox"/>	Información Documento Tenencia
	Poseedor	Sentencia	
	Mejoritario	Resolución	
	Otro	Otro	
	Cual?	Cual?	
Número	135		Matrícula inmobiliaria
Fecha	24/03/2009		064-23888
Entidad Emisora	NOTARIA UNICA		
Ciudad	MAGANGÜE		Oficina de Registro
Departamento	BOLIVAR		MAGANGÜE
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO			
Información de Áreas	Área Total Terreno (m²) (H.A.)	15	Tipo Inmueble
	Área Construcción (m²)	32	
	Área Cultivos (m²) (H.A.)		
	Área Anexos (m²)		
	Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> # Pisos	1	Línderos
	Multifamiliar (P.H.) # Pisos		
	Condominio # Pisos		
	Mejora # Pisos		
	Norte	FELICITA SIERRA	
	Sur	ROBERTO FLORES	
	Oriente	FINCA NUEVA COLOMBIA	
	Occidente	VIA VENTURA-GALERA	
INFORMACIÓN DE LA VISITA			
Se Obtuvo Información: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Fecha Visita	Diligenciado por
En caso de NO, aclarar el Motivo		13-04-2014	JULIO EMIRZO PEREZ VEGA
Predio sin construcción			
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente			
Imposibilidad de acceso por inundación			
Imposibilidad de acceso por otras causas			
Predio Desocupado			
El ocupante no posee información			
El ocupante no suministra información			
Otra <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			



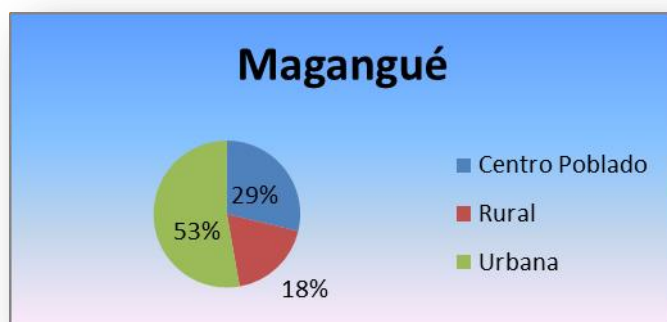
8.5.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:



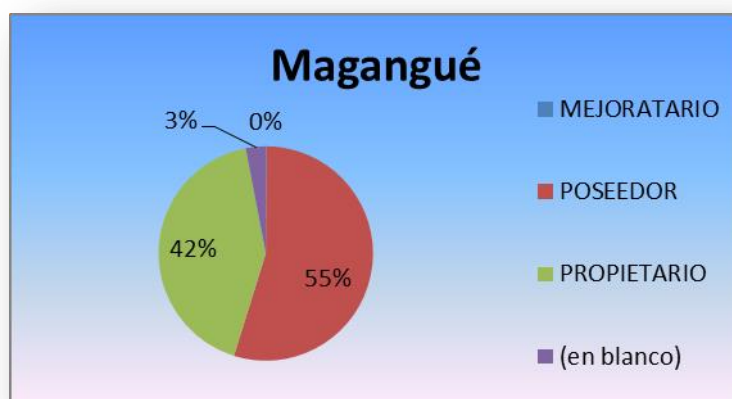
Encuestas por tipo de ubicación del predio

Municipio	Total general	Porcentaje
Magangué	901	
Centro Poblado	258	29%
Rural	166	18%
Urbana	474	53%
(en blanco)	3	0%



Tenencia informada por el habitante

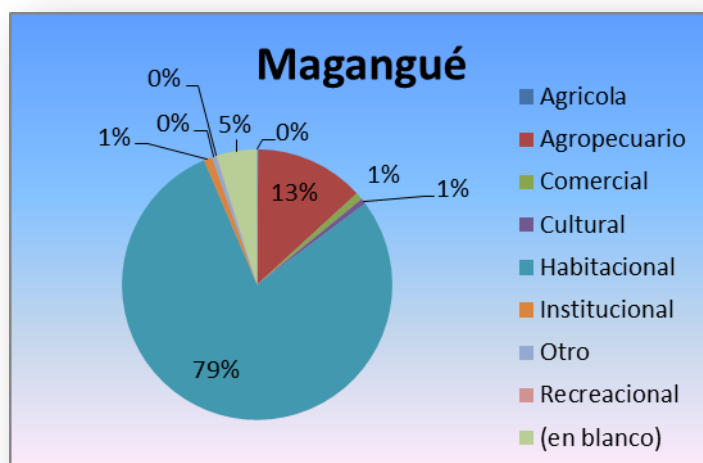
Municipio	Total general	Porcentaje
Magangué	901	
MEJORATARIO	1	0%
POSEEDOR	493	55%
PROPIETARIO	380	42%
(en blanco)	27	3%





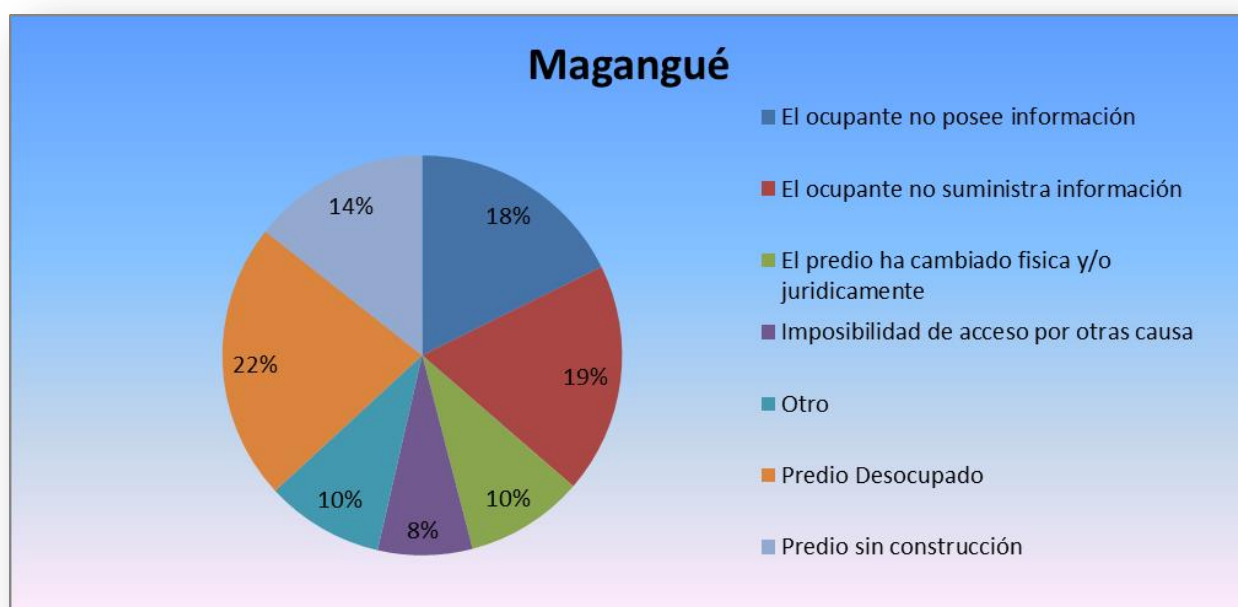
Destino económico de los predios encuestados

Municipio	Total general	Porcentaje
Magangué	901	
Agrícola	1	0%
Agropecuario	118	13%
Comercial	8	1%
Cultural	6	1%
Habitacional	710	79%
Institucional	9	1%
Otro	4	0%
Recreacional	1	0%
(en blanco)	44	5%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Magangué	209	
El ocupante no posee información	37	18%
El ocupante no suministra información	39	19%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	20	10%
Imposibilidad de acceso por otras causa	16	8%
Otro	20	10%
Predio Desocupado	47	22%
Predio sin construcción	30	14%



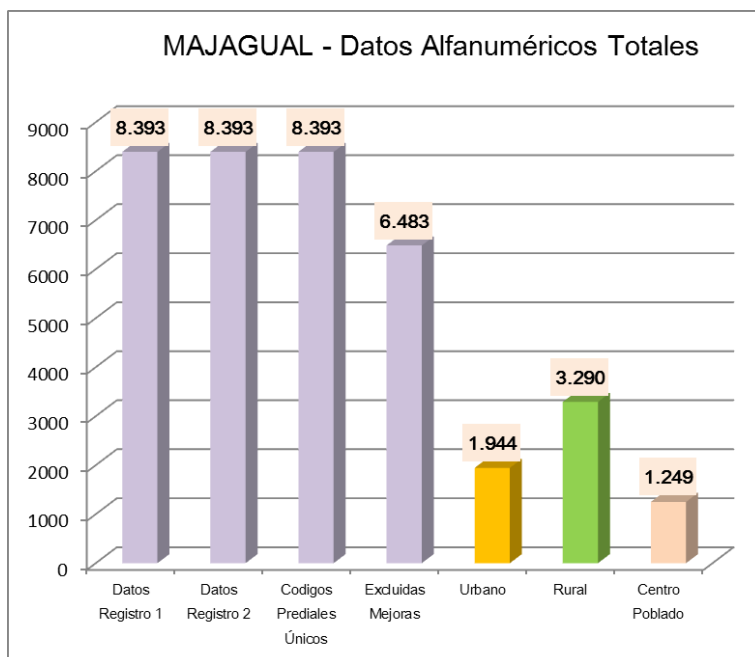
8.6 Majagual (Sucre)

8.6.1 Selección de predios

8.6.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de Majagual, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **8.393** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **6.483** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

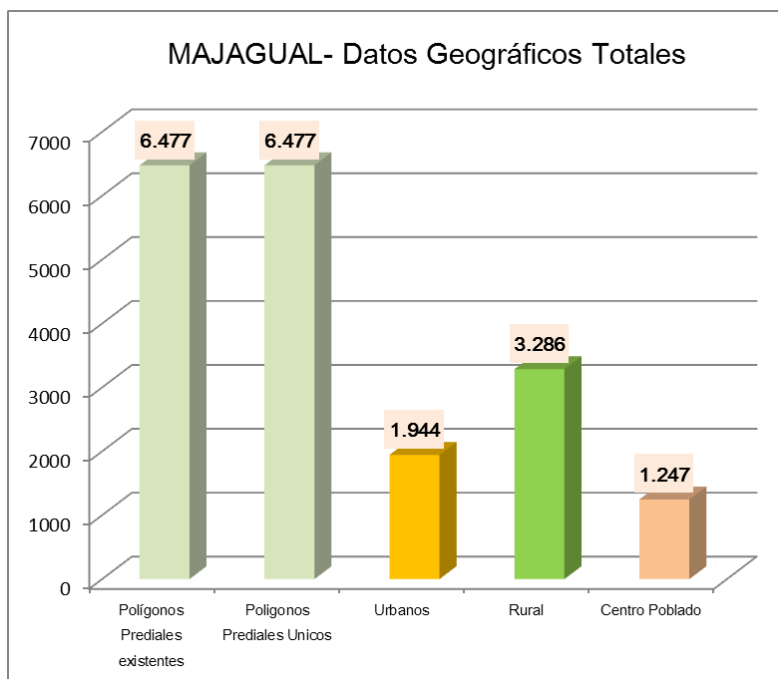
Distribución de predios por zona

Pedios urbanos: 1.944

Pedios rurales: 3.290

Pedios en centros poblados: 1.249

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **6.477** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro. Una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **6.477** Polígonos Prediales Únicos.

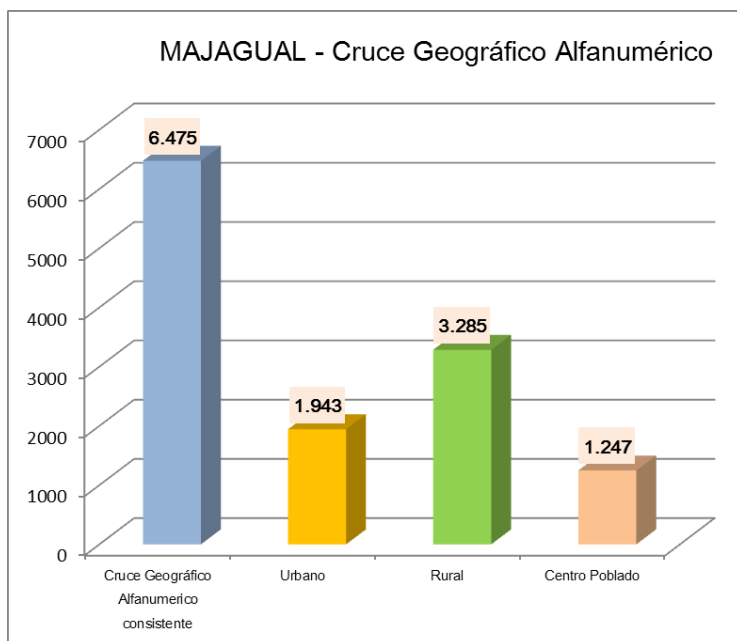
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 1.944

Predios rurales: 3.286

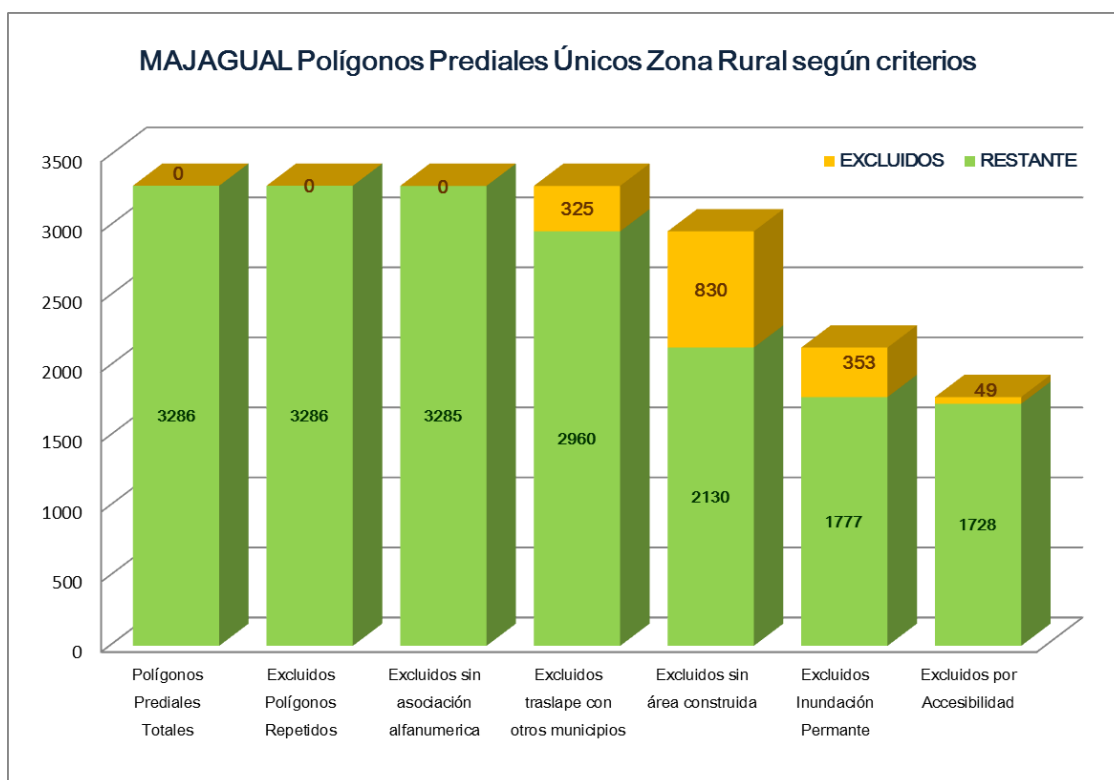
Predios en centros poblados: 1.247

Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **6.475** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

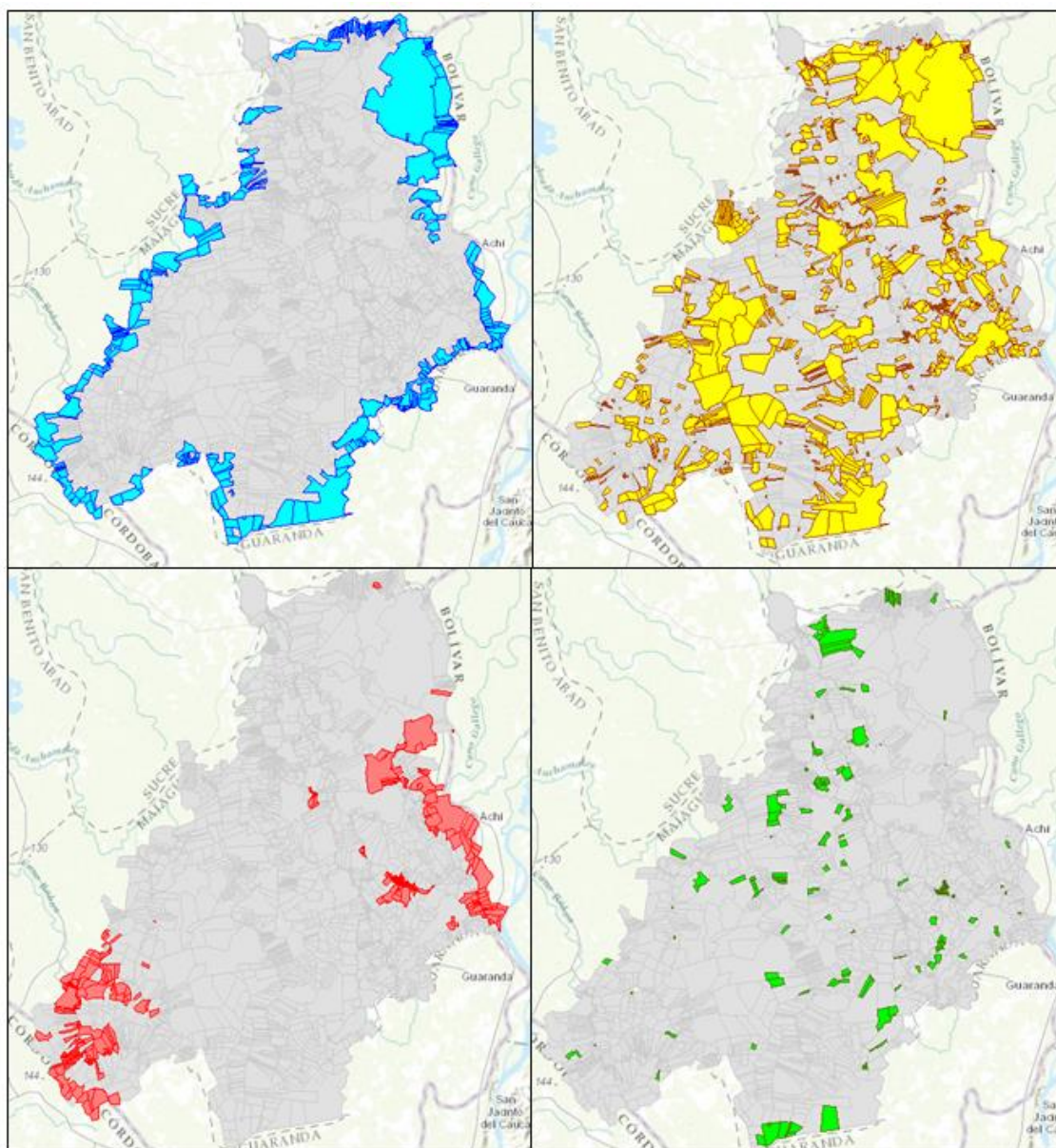
8.6.1.2 Exclusiones de predios rurales

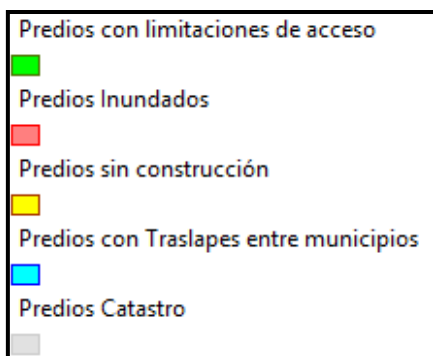




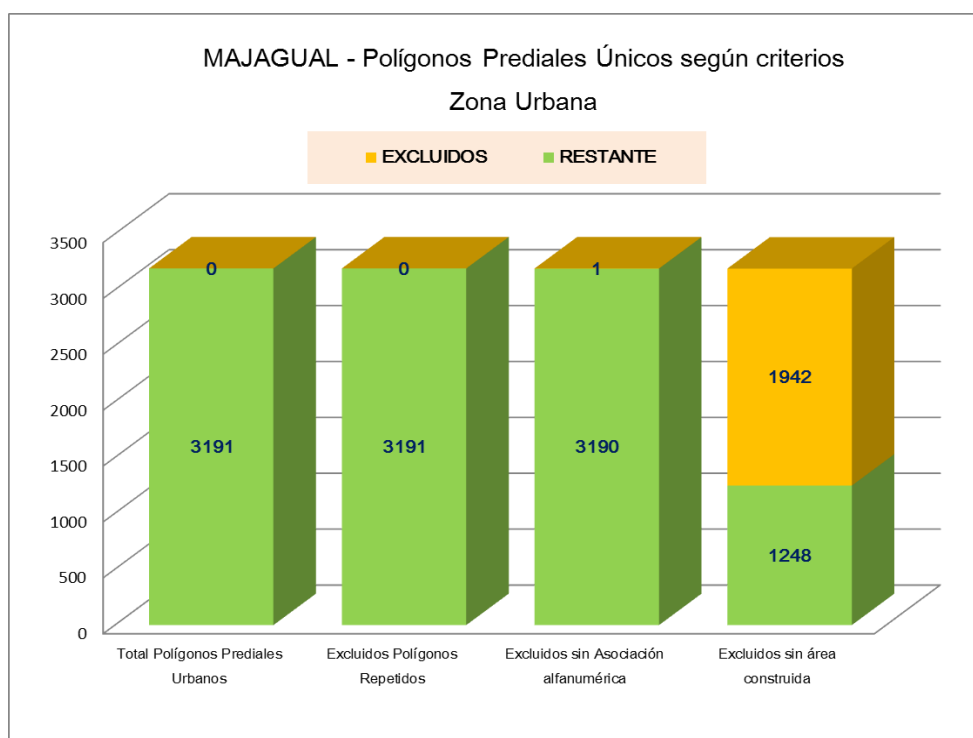
La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 1.728 predios rurales.

Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.





8.6.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 1.248 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 3.191

Predios excluidos totales: 1.943

Universo de predios aptos para selección: 1.248

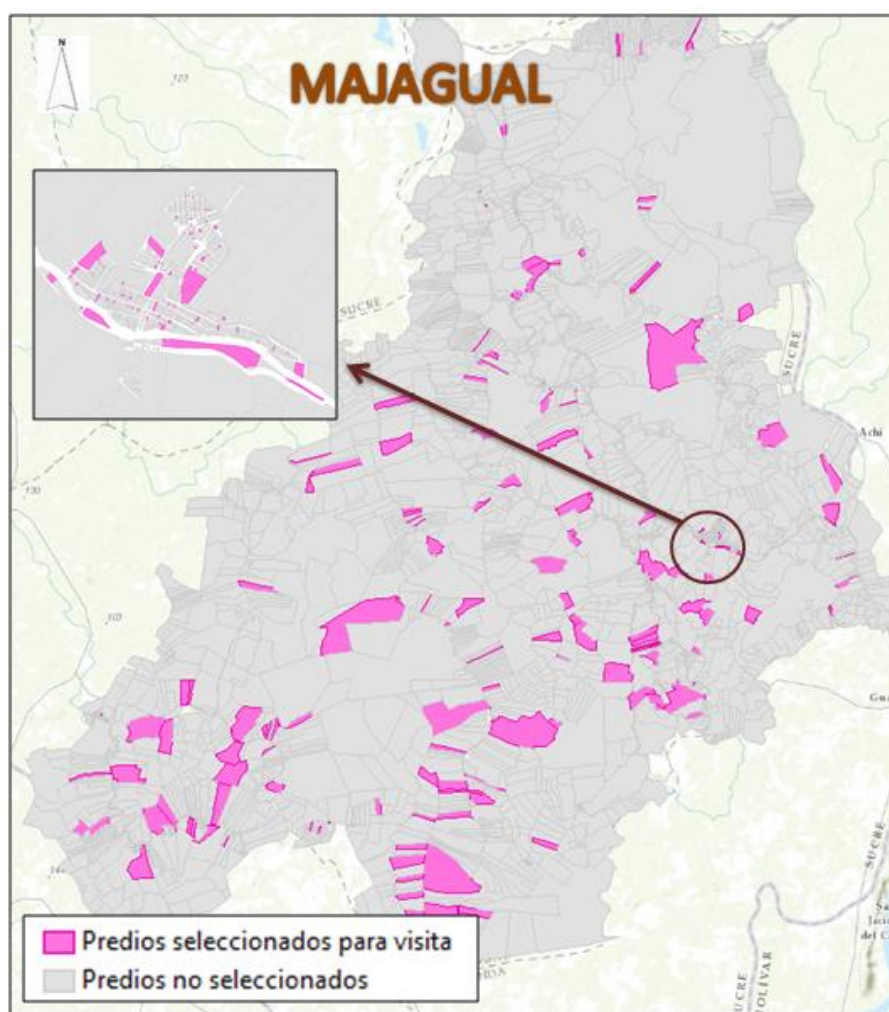
8.6.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Majagual se tenían que visitar 146 predios urbanos y 72 predios rurales, más un 10%



adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 240 predios.

Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.

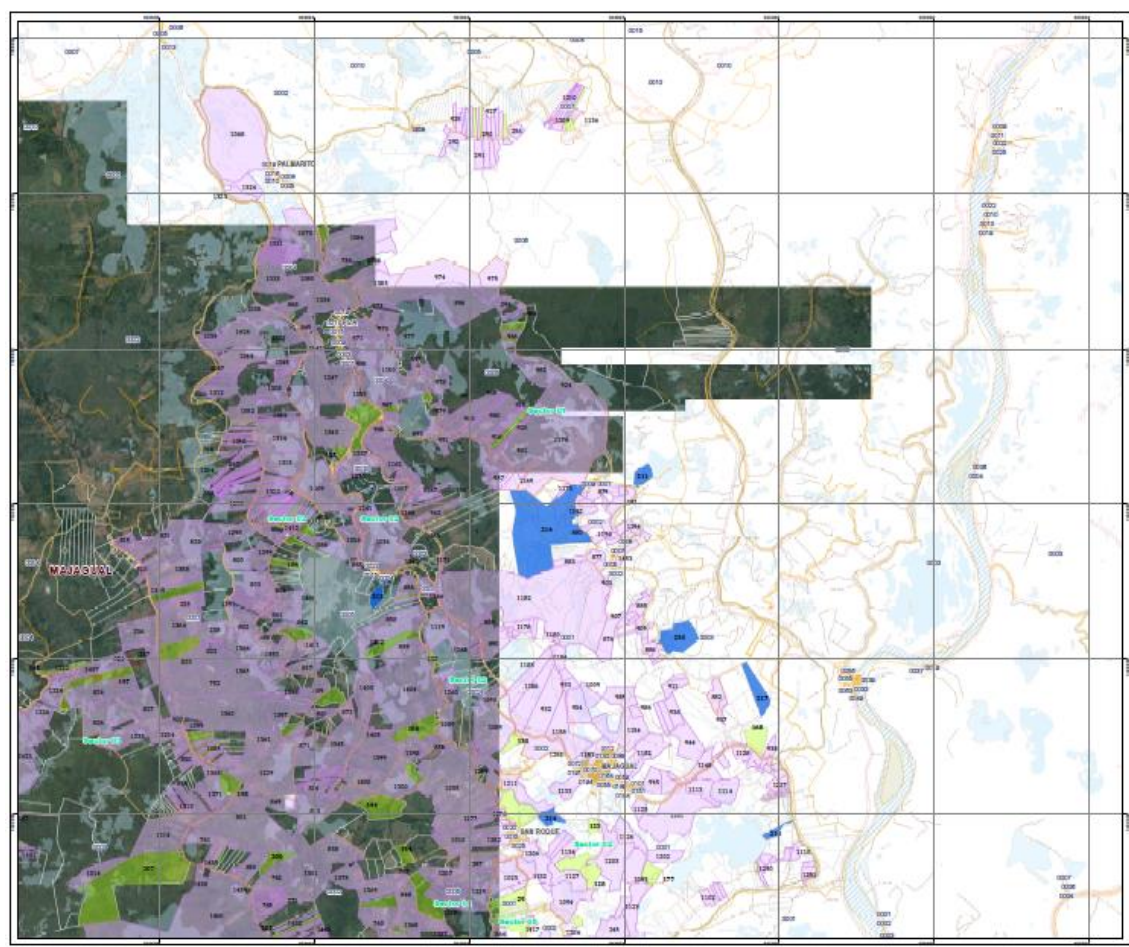


8.6.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Majagual.





8.6.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de Majagual se obtuvieron los siguientes resultados.

Majagual	28	242	270
01/05/2014		1	1
06/05/2014	16	74	90
07/05/2014	3	37	40
08/05/2014	1	33	34
09/05/2014		32	32
10/05/2014	4	32	36
11/05/2014	4	33	37

Fecha de inicio de encuestas	Mayo 1/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 11/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 11/2014



Encuestas definidas a realizar	240
Encuestas totales realizadas	270
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	242
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	28

8.6.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Majagual con su información alfanumérica y documental disponible.

Consulta predial

GENERAL				ENCUESTA			
Departamento	Sucre			Fue encuestado	SI		
Municipio	MAJAGUAL			Fecha encuesta	06/05/2014		
Número predio	010001230012000			Se obtuvo información	SI		
Destino económico	Habitacional			Tipo tenencia	PROPIETARIO		
Área terreno	108			ANÁLISIS GEOGRÁFICO			
Área construida	47			Clase inundación	No Inundado		
Avalúo catastral	1,698,000			Traslape	NO		
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO				Construcción	SI		
En registro 1	SI	Inconsistencia geográfica	NO	SITUACIÓN JURÍDICA			
En registro 2	SI	Limitación	Sin limitación	Conflicto tenencia	NO		
En notariado	SI	Tipo predio	Predio Individual	Restricciones	SI		
Con geografía	SI	Hatricula cruce	340-58265	Inmueble sancado	SI		
Tipo avalúo	Urbano			Información completa	NO		
REGISTRO 1							
Nombre	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipo documento	<input checked="" type="checkbox"/>	Número documento	Dirección	<input checked="" type="checkbox"/>	Comuna
ARRIETA CARDOZA HECTOR-JULIO		C		000092126838	C 10 21 11		
MACIAS MOLINA MARTHA-CECILIA		C		000022978427	C 10 21 11		

Página 1 de 1 (2 elementos)

Tamaño de página: 10



FONDO ADAPTACIÓN		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	
PROYECTO DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		Departamento: Sucre Municipio: Hajaqual Zona: La Esmeralda Barrio/Venida: Calle 10 # 21-11 Dirección/Nombre: Calle 10 # 21-11 Código Catastral: 70429010001230012000	
REGIÓN LA MOJANA Número de Ficha: 105			
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR O MEJORATARIO			
Nombres y Apellidos: Hector Julia Amieta Cardona		Tipo Documento: CC <input checked="" type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>	
Número Documento: 92196838			
DATOS DE CONTACTO			
Teléfono: 3135459403		Dirección de Correspondencia: Calle 10 # 21-11	
DESTINO ECONÓMICO			
Habitacional <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salud <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO			
Tipo de Tenencia: Propietario <input checked="" type="checkbox"/> Poseedor <input type="checkbox"/> Mejoritario <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		Documento: Escritura <input checked="" type="checkbox"/> Sentencia <input type="checkbox"/> Resolución <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>	
Información Documento: 606		Fecha: 05-12-97	
Entidad Emisora: Notaria Unica		Matrícula Inmobiliaria: 340-58265	
Ciudad: Hajaqual		Oficina de Registro: Smalajo	
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO			
Área Total Terreno (m²): 108		Tipo Inmueble: Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar <input type="checkbox"/> Condominio <input type="checkbox"/> Magro <input type="checkbox"/>	
Área Construcción (m²): 70		# Pisos: 1	
Área Cultivos (m²): 0		# Pisos: 0	
Área Anexos (m²): 0		# Pisos: 0	
Linderos: Norte: Armando Rodelo Sur: Hector Servera Oriente: Calle 10 Occidente: Eduardo Diaz			
INFORMACIÓN DE LA VISITA			
Se obtuvo información: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		Fecha Visita: 06-05-2014	
En caso de NO, aclarar el Motivo:		Diligenciado por: Jair Pérez Daza	
Puesto en construcción: <input type="checkbox"/>		Observaciones:	
El predio ha cambiado forma y/o jurídicamente: <input type="checkbox"/>			
Imposibilidad de acceso por inundación: <input type="checkbox"/>			
Imposibilidad de acceso por otras causas: <input type="checkbox"/>			
Predio Destruído: <input type="checkbox"/>			
El ocupante no posee información: <input type="checkbox"/>			
El ocupante no suministra información: <input type="checkbox"/>			
Otro: <input type="checkbox"/>			





FORMULARIO DE CLASIFICACIÓN
CONSTANCIA DE REGISTRO

Fecha: 17 de Septiembre de 1999 a las 11:54:10 a.m.
No tiene validez por la fecha del registro en la oficina matriz

Este el año 1999-2017 se calificaron las siguientes matrices:
1999

CONCEJO DE REGISTRO: 440 SINCELEJO Nro Matricula: 58205
MUNICIPIO: MAJAGUAL DEPARTAMENTO: SUCRE TIPO PREDIO: URBANA NRO. CATASTRO:

DIRECCION DEL VALUADOR
TIPO DE DERECHO:

INTERVENCIÓN: No. 1 Fecha: 29-09-1999 Radicación: 1999-7217 VALOR ACTO: \$ 20.000.00
ESCRITURA: SUC. del 29-12-1997 NOTARIA: UNICA de MAJAGUAL
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Se indica la Persona que figura como propietario):
DE: RECIBIÓ DE MAJAGUAL:
A: MARCELA MOLINA MARTHA CECILIA 22979427 X
A: ARNETA CARDONA HECTOR JULIO 92126838 X

INTERVENCIÓN: No. 2 Fecha: 30-08-1999 Radicación: 1999-7217 VALOR ACTO: \$
ESCRITURA: SUC. del 29-12-1997 NOTARIA: UNICA de MAJAGUAL
ESPECIFICACION: 120 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Se indica la Persona que figura como propietario):
A: MARCELA MOLINA MARTHA CECILIA 22979427 X
A: ARNETA CARDONA HECTOR JULIO 92126838 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

Si interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

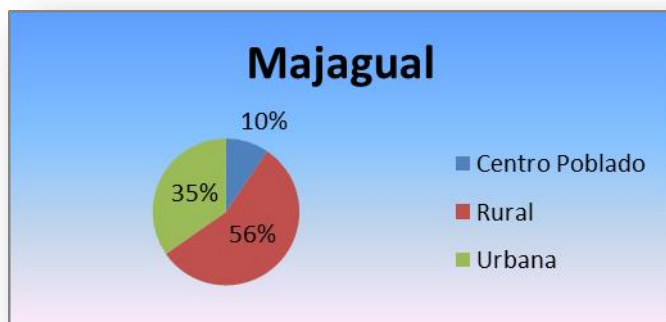
Funcionario Calificador: (Firma) Fecha: (Día / Mes / Año) El Registrador: (Firma)

8.6.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

Encuestas por tipo de ubicación del predio

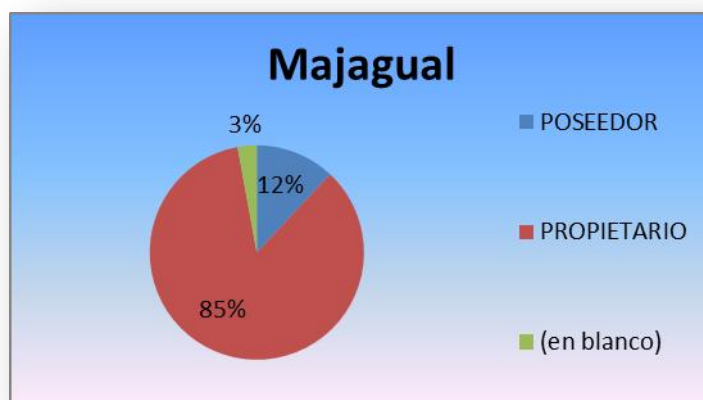
Municipio	Total general	Porcentaje
Majagual	242	
Centro Poblado	23	10%
Rural	135	56%
Urbana	84	35%





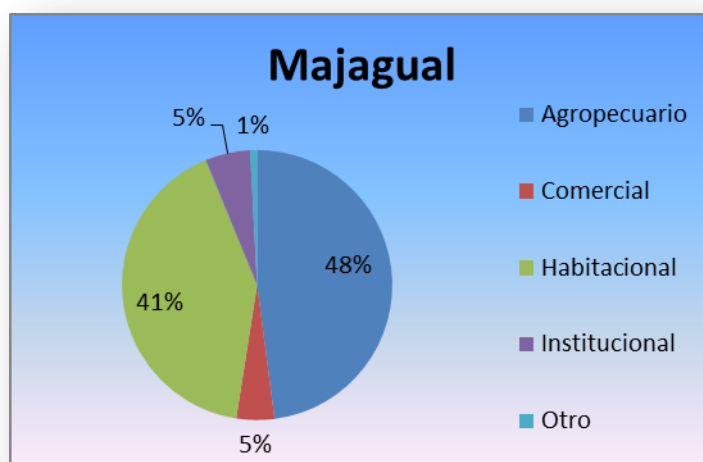
Tenencia informada por el habitante

Municipio	Total general	Porcentaje
Nechí	108	
POSEEDOR	24	22%
PROPIETARIO	82	76%
(en blanco)	2	2%



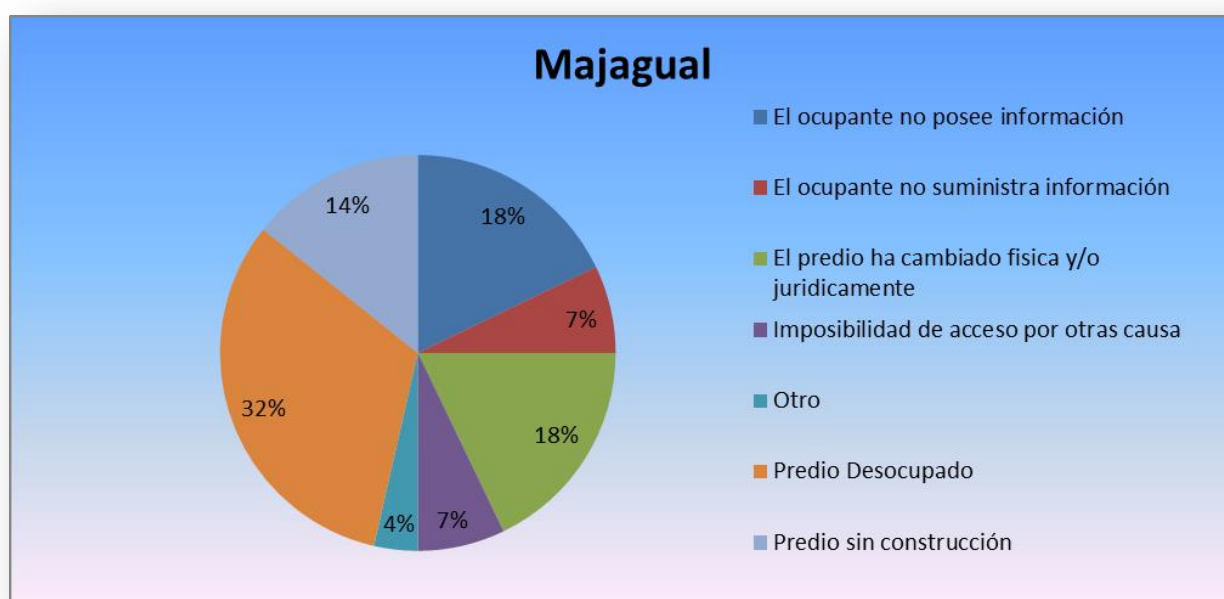
Destino económico de los predios encuestados

Municipio	Total general	Porcentaje
Majagual	242	
Agropecuario	116	48%
Comercial	11	5%
Habitacional	100	41%
Institucional	13	5%
Otro	2	1%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Majagual	28	
El ocupante no posee información	5	18%
El ocupante no suministra información	2	7%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	5	18%
Imposibilidad de acceso por otras causa	2	7%
Otro	1	4%
Predio Desocupado	9	32%
Predio sin construcción	4	14%



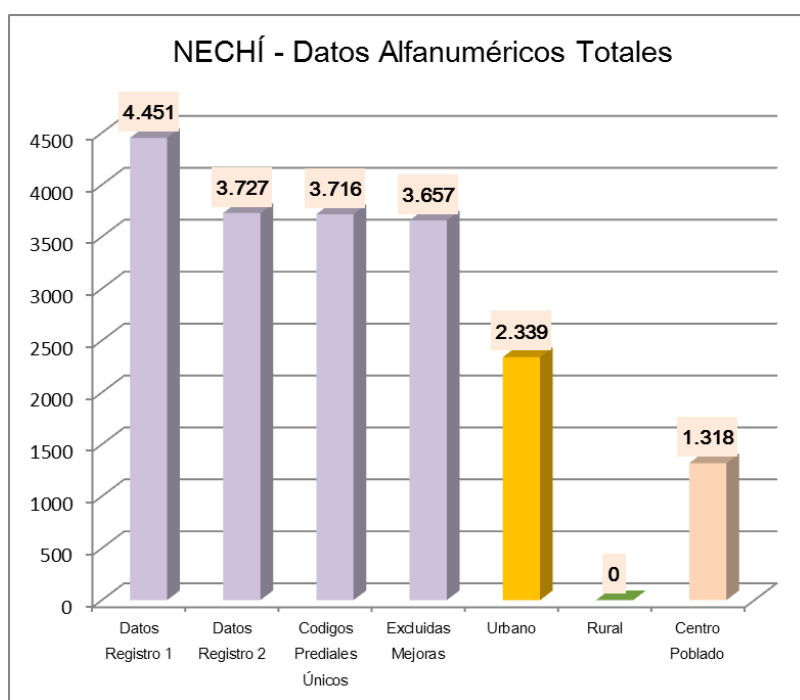
8.7 Nechí (Antioquia)

8.7.1 Selección de predios

8.7.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de Guaranda, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **4.451** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **3.657** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

Distribución de predios por zona

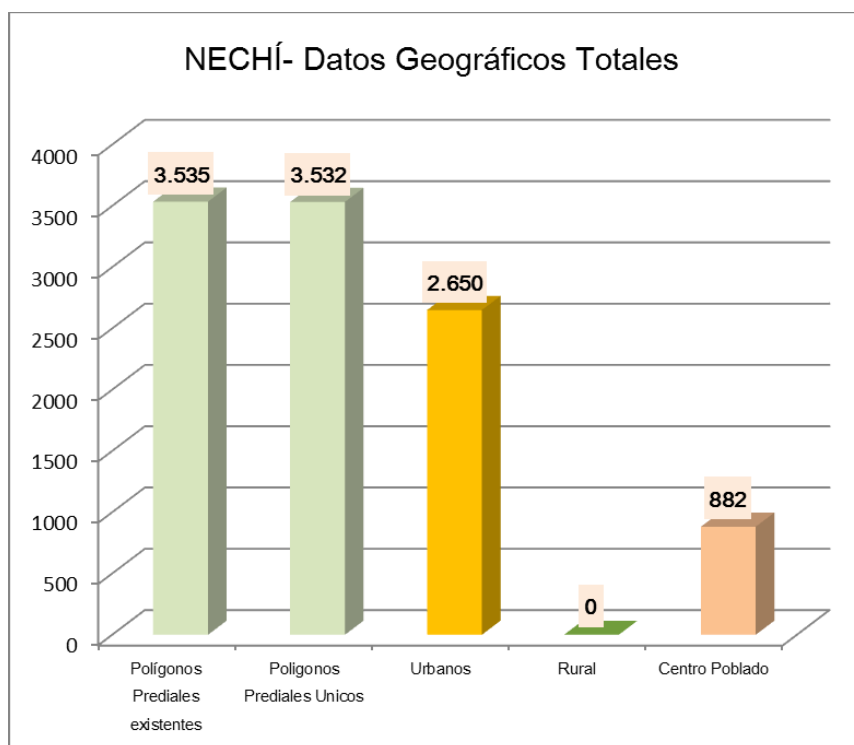
Predios urbanos: 2.339

Predios rurales: 0



Pedios en centros poblados: 1.318

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **3.535** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro. Una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **3.532** Polígonos Prediales Únicos.

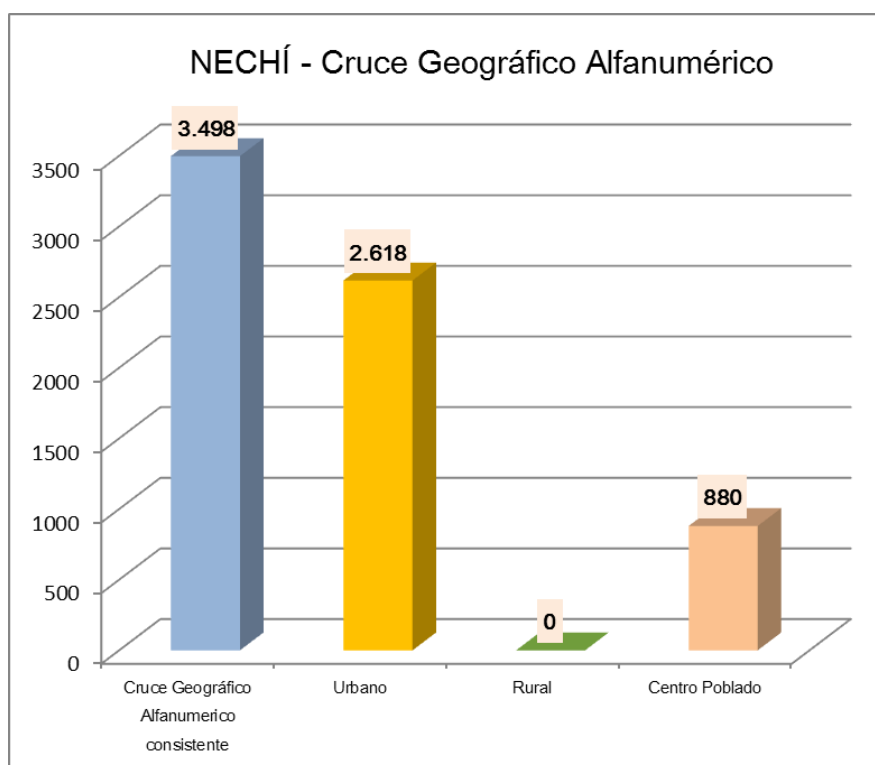
Distribución de predios por zona

Pedios urbanos: 2.650

Pedios rurales: 0

Pedios en centros poblados: 882

Cruce geográfico y alfanumérico



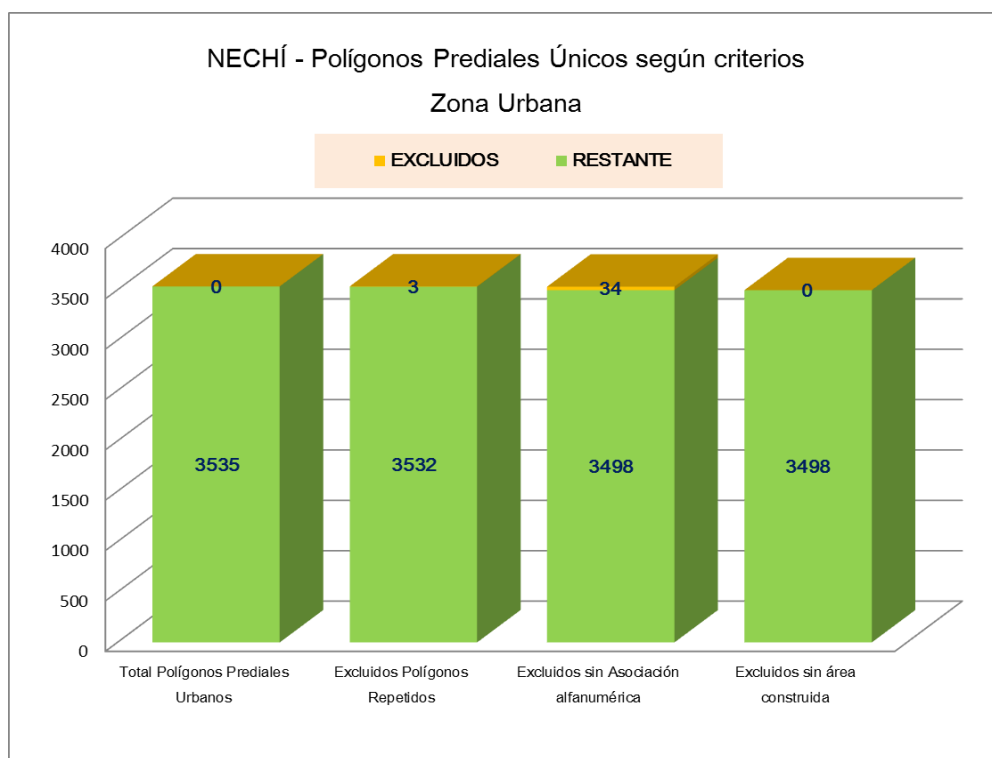
El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **3.498** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

8.7.1.2 Exclusiones de predios rurales

Para el municipio de Nechí no se aplicaron los criterios de exclusión puesto que aparecían inundados todos los predios. Ninguno presentaba traslapes por ser solo de predios urbanos y no se cuenta con información catastral de construcciones



8.7.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 3.498 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 3.535

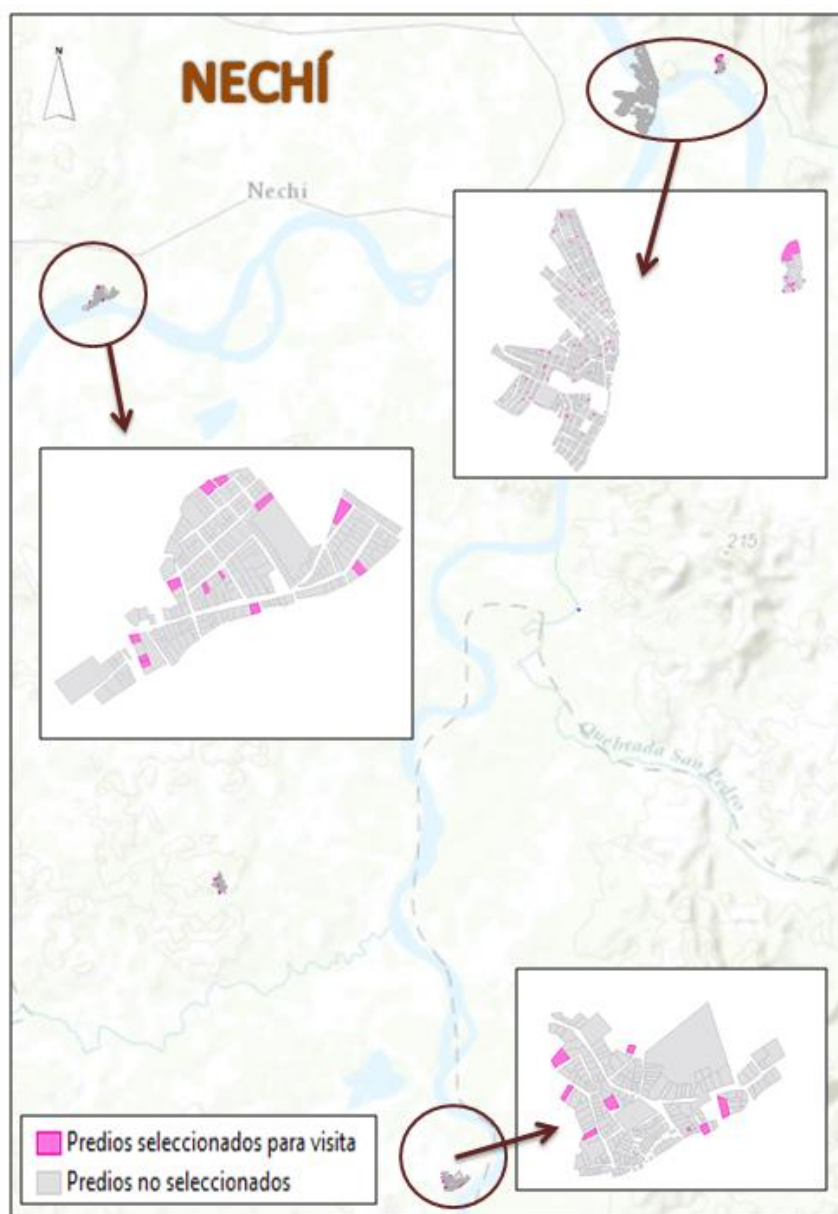
Predios excluidos totales: 37

Universo de predios aptos para selección: 3.498

8.7.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Nechí se tenían que visitar 146 predios urbanos y 72 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 240 predios.

Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.



8.7.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Nechí.



8.7.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de Nechí se obtuvieron los siguientes resultados.

Nechi	34	108	142
13/05/2014	10	41	51
14/05/2014	14	45	59
15/05/2014	10	22	32

Fecha de inicio de encuestas	Mayo 13/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 15/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 15/2014
Encuestas definidas a realizar	107
Encuestas totales realizadas	142
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	108
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	34

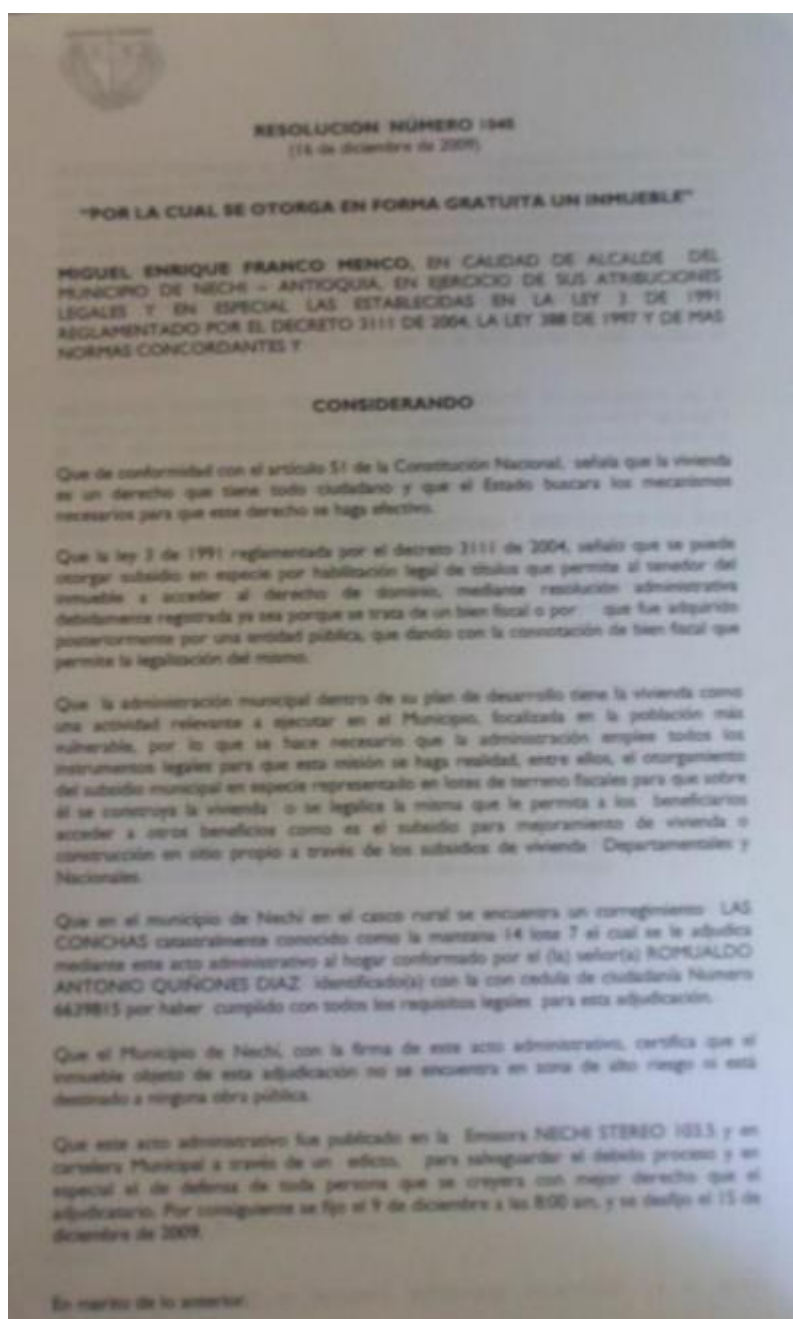


8.7.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Nechí con su información alfanumérica y documental disponible.

Adaptación		FONDO ADAPTACIÓN		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	
REGION LA MOJANA		PROYECTO DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS		Departamento: Antioquia Municipio: Nechí	
Número de Ficha: 1855		ZONA		Rural: <input type="checkbox"/> Urbana: <input checked="" type="checkbox"/> Centro Urbano: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Cual?: <input type="checkbox"/>	
		Banco/Venda: Las Conchas		Dirección/Nombre: Calle 9 # 7-27	
		Código Catastral: 4951004001001400007			
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO ó POSEEDOR ó MEJORATARIO					
Nombres y Apellidos: Romualdo Antonio Quisonez Diaz		Tipo Documento		Número Documento: 6.639.815	
1. Romualdo Antonio Quisonez Diaz		C.C. <input checked="" type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.S. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
2.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.S. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
3.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.S. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
4.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.S. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
DATOS DE CONTACTO					
Teléfono: 3173456998		Dirección de Correspondencia: Calle 9 # 7-27			
DESTINO ECONÓMICO					
Habitacional <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salud <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>					
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO					
Tipo de Tenencia		Propietario <input checked="" type="checkbox"/> Posesorio <input type="checkbox"/> Mejoritario <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		Documento Tenencia	
		Escritura <input type="checkbox"/> Sentencia <input type="checkbox"/> Resolución <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		Información Documento Tenencia	
		Número: 1040		Maincula: 015-65636	
		Fecha: 16-12-2009		Entidad Emisora: Alcaldía	
		Ciudad: Nechí		Oficina de Registro: Caucasia	
		Departamento: Antioquia			
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO					
Información de Áreas		Área Total Terreno (m²): 373		Área Construcción (m²): 45	
		Área Cultivos (m²): 45		Área Anexos (m²): 45	
		Tipo Inmueble: Urbano		Linderos	
		Límite: 1		Norte: Manuel Galeano	
				Sur: Lina 60e2	
				Oriente: Calle 19	
				Occidente: Lotes	
INFORMACIÓN DE LA VISITA					
Se obtuvo información: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		Fecha Visita: 13-05-2014		Diligenciado por: Oscar Luis Perez B.	
En caso de NO, indicar el Motivo		Observaciones			
Predio en construcción					
Predio ya construido					
Imposibilidad de acceso por inundación					
Imposibilidad de acceso por otras causas					
Predio inabituado					
El ocupante no posee información					
El ocupante no suministra información					
Otro					

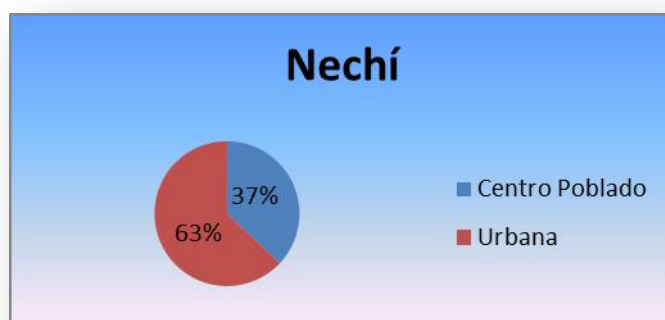


8.7.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

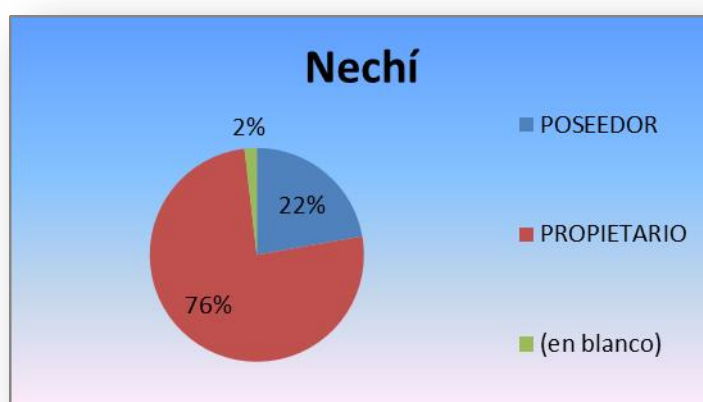
Encuestas por tipo de ubicación del predio

Municipio	Total general	Porcentaje
Nechi	108	
Centro Poblado	40	37%
Urbana	68	63%



Tenencia informada por el habitante

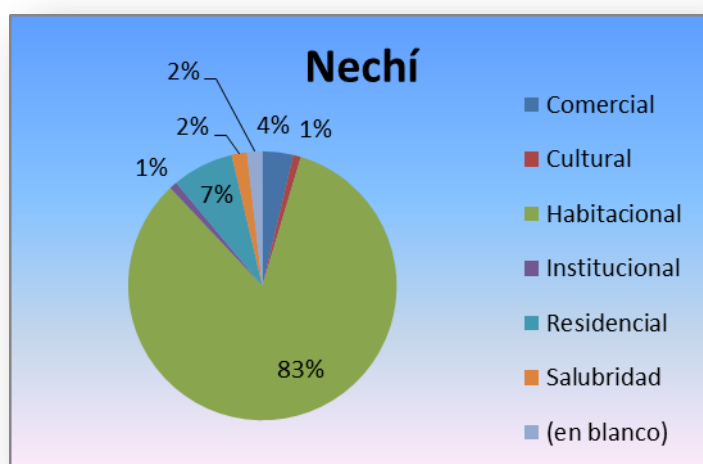
Municipio	Total general	Porcentaje
Nechí	108	
POSEEDOR	24	22%
PROPIETARIO	82	76%
(en blanco)	2	2%



Destino económico de los predios encuestados

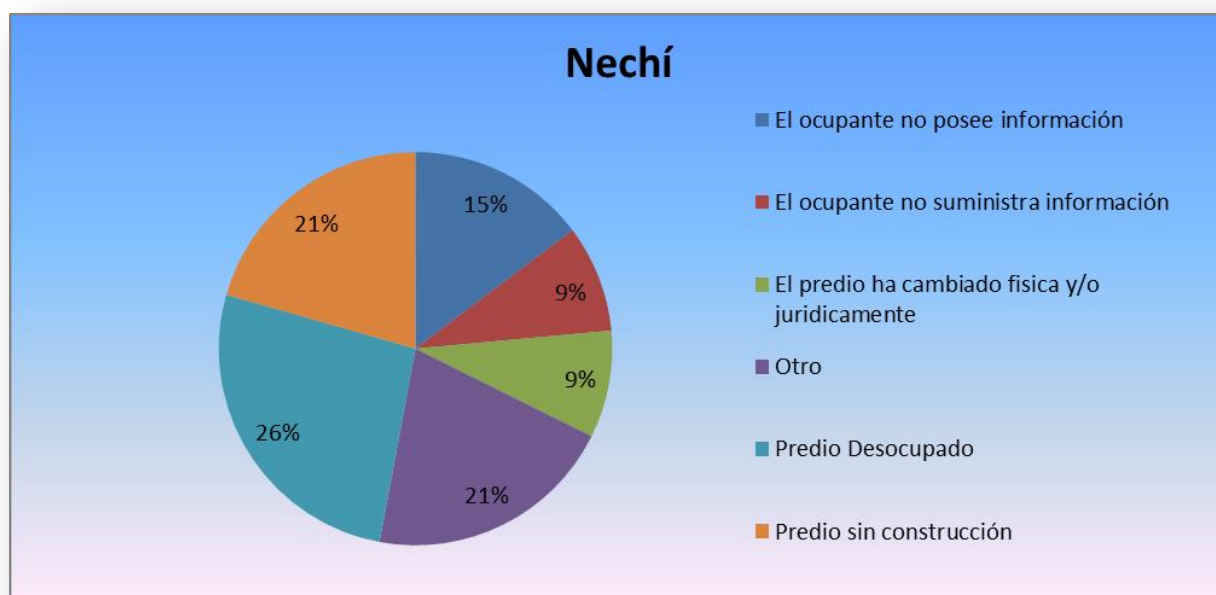


Municipio	Total general	Porcentaje
Nechí	108	
Comercial	4	4%
Cultural	1	1%
Habitacional	90	83%
Institucional	1	1%
Residencial	8	7%
Salubridad	2	2%
(en blanco)	2	2%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Nechí	34	
El ocupante no posee información	5	15%
El ocupante no suministra información	3	9%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	3	9%
Otro	7	21%
Predio Desocupado	9	26%
Predio sin construcción	7	21%



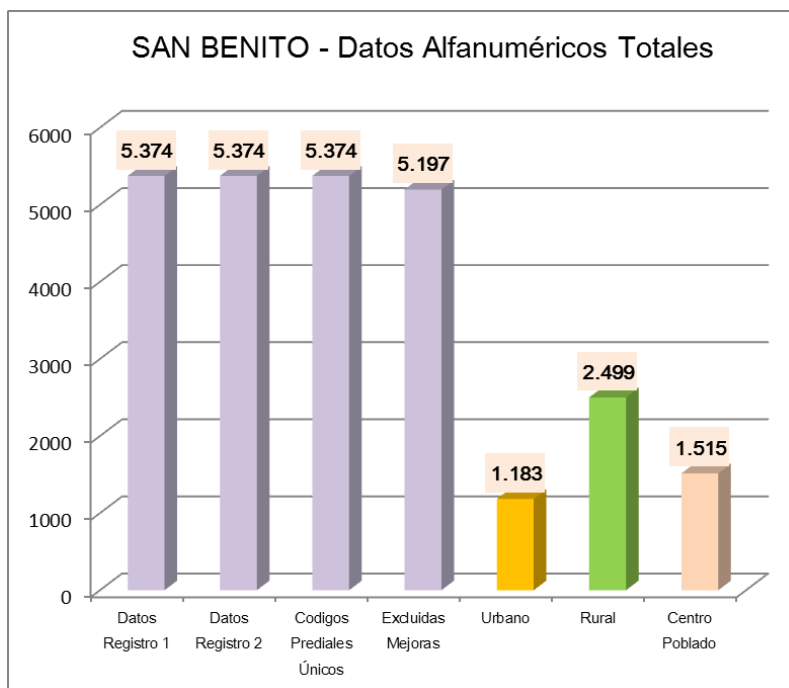
8.8 San Benito Abad (Sucre)

8.8.1 Selección de predios

8.8.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de San Benito Abad, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **5.374** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **5.197** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

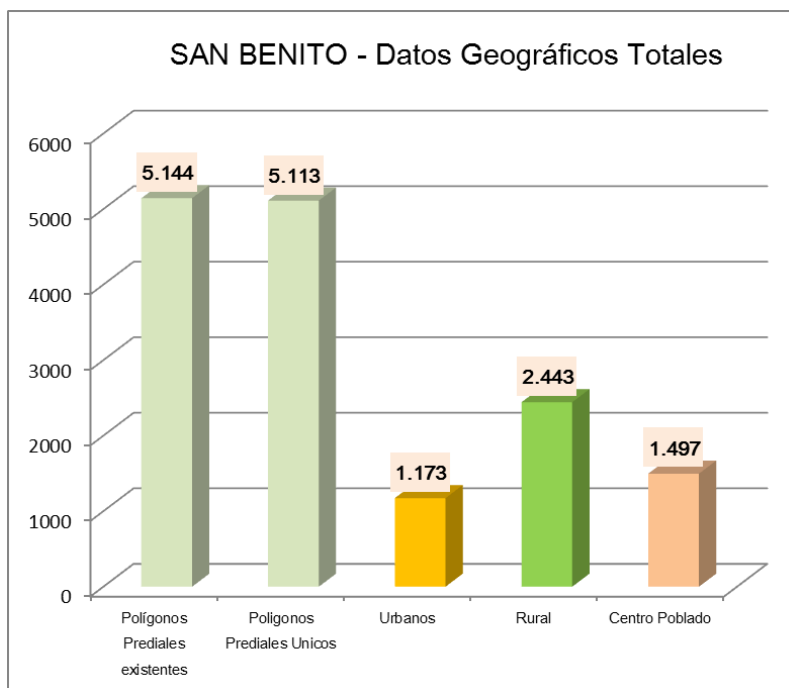
Distribución de predios por zona

Pedios urbanos: 1.183

Pedios rurales: 2.489

Pedios en centros poblados: 1.515

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **5.144** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro. Una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **5.113** Polígonos Prediales Únicos.

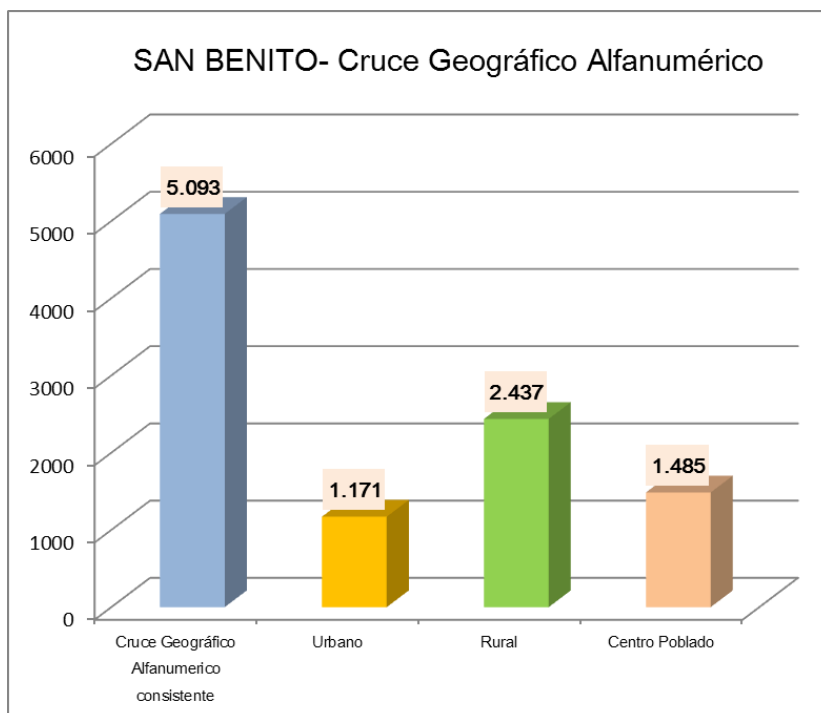
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 1.173

Predios rurales: 2.443

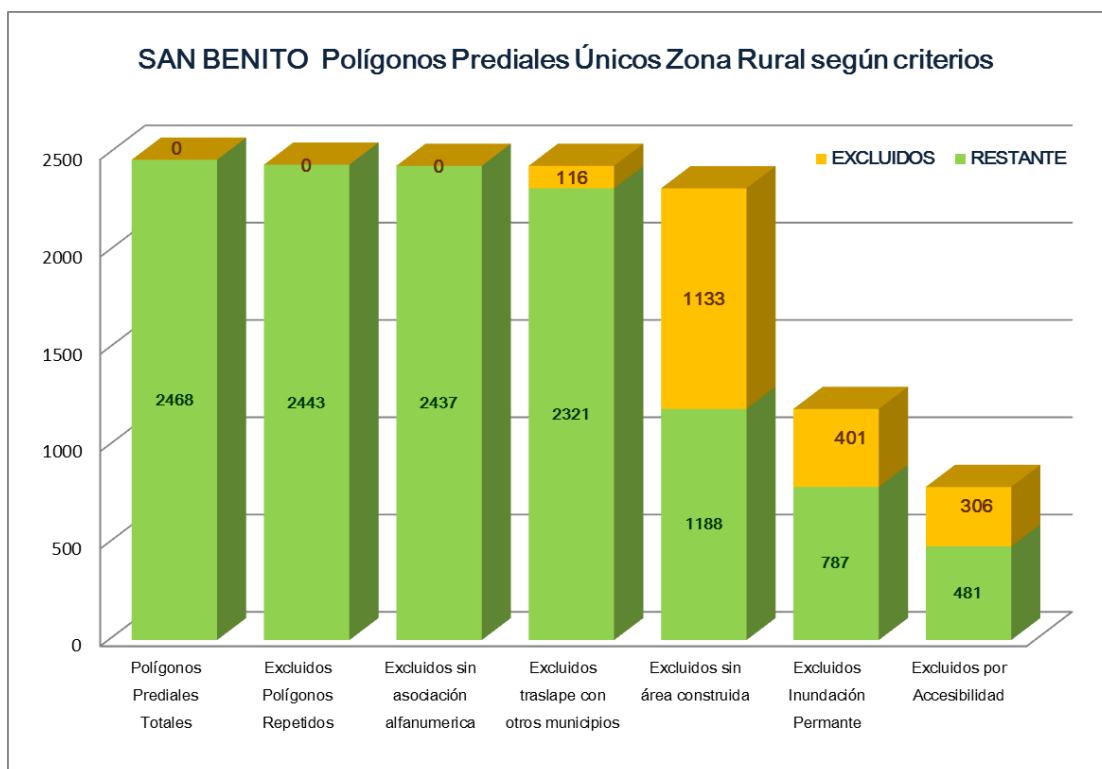
Predios en centros poblados: 1.497

Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **5.093** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

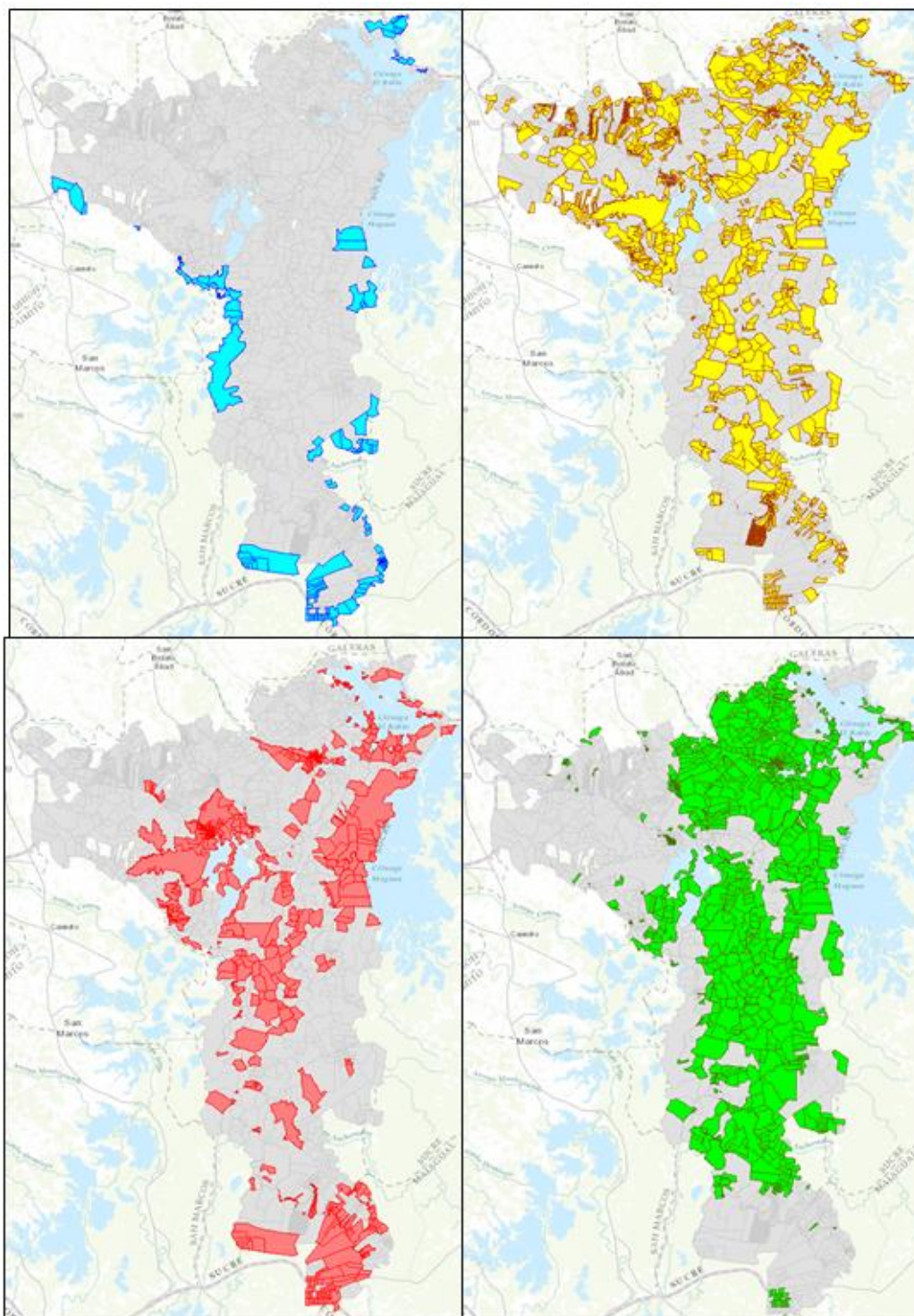
8.8.1.2 Exclusiones de predios rurales

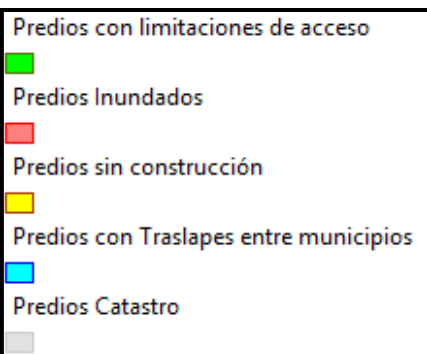




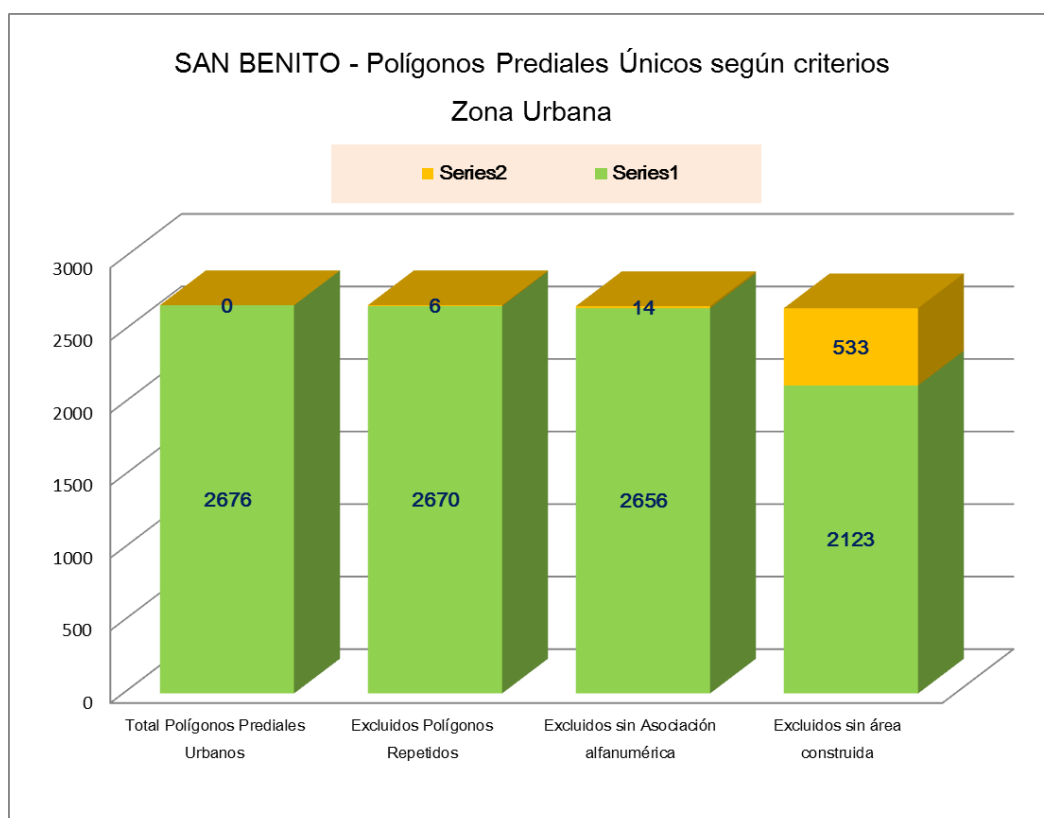
La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 481 predios rurales.

Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.





8.8.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 2.123 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 2.676

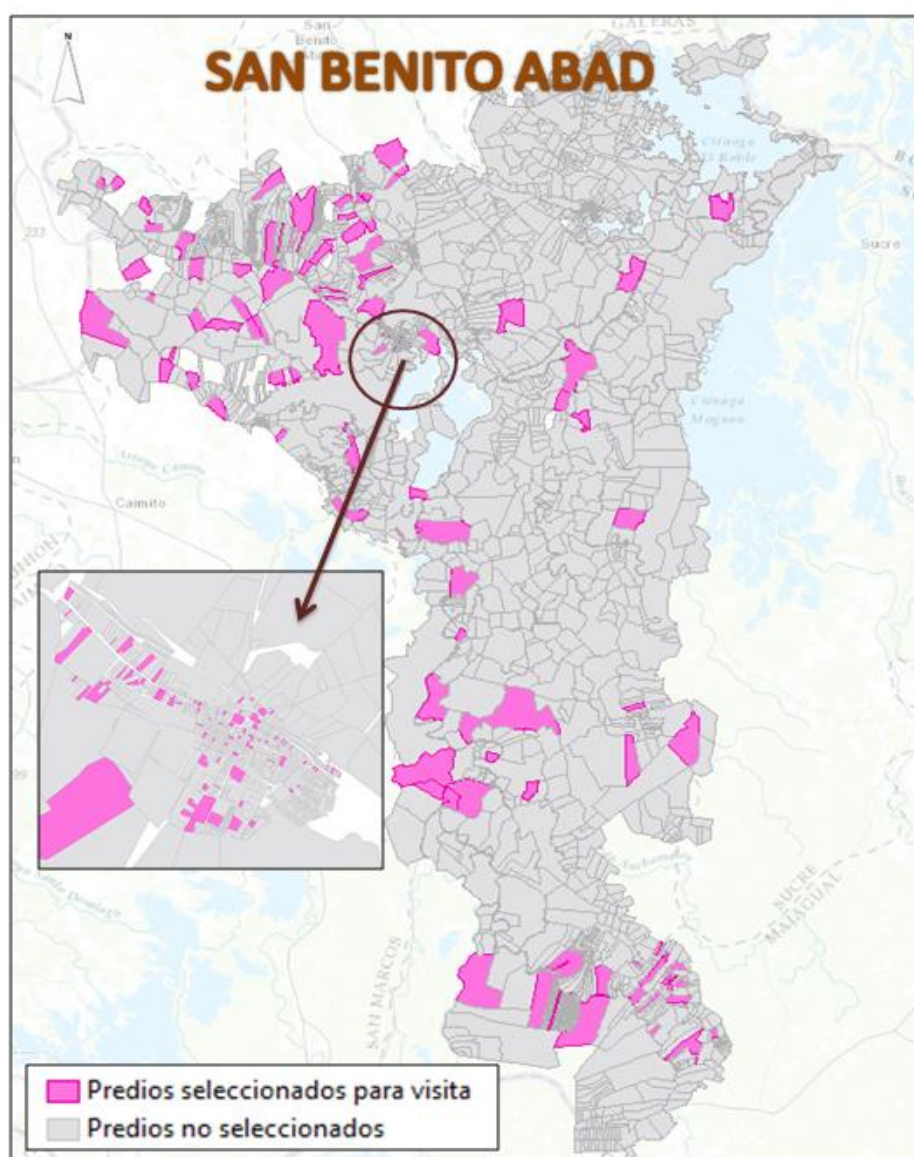
Predios excluidos totales: 553

Universo de predios aptos para selección: 2.123

8.8.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Majagual se tenían que visitar 98 predios urbanos y 48 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 160 predios.

Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.



Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de San Benito Abad.





San Benito Abad	38	203	241
29/04/2014	11	57	68
30/04/2014	11	46	57
01/05/2014	8	23	31
02/05/2014		20	20
03/05/2014	2	26	28
04/05/2014	6	30	36
07/05/2014		1	1

Fecha de inicio de encuestas	Abril 29/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 4/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 7/2014
Encuestas definidas a realizar	160
Encuestas totales realizadas	241



Encuestas efectivas (se obtuvo información)	203
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	38

8.8.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de San Benito Abad con su información alfanumérica y documental disponible.

Consulta predial

GENERAL				ENCUESTA	
Departamento	Sucre			Fue encuestado	SI
Municipio	SAN BENITO ABAD			Fecha encuesta	04/05/2014
Número predio	000500010226000			Se obtuvo información	SI
Destino económico	Agropecuario			Tipo tenencia	PROPIETARIO
Área terreno	315,875			ANÁLISIS GEOGRÁFICO	
Área construida	157			Clase inundación	Inundación Esporádica Parcialmente
Avalúo catastral	19,054,000			Traslape	NO
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO				Construcción	SI
En registro 1	SI	Inconsistencia geográfica	NO	SITUACIÓN JURÍDICA	
En registro 2	SI	Limitación		Conflicto tenencia	
En notariado	NO	Tipo predio	Predio Individual	Restricciones	
Con geografía	SI	Matrícula cruce		Inmueble saneado	
Tipo avalúo	Rural			Información completa	

REGISTRO 1				
Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección	Comuna
PAZOLLA PASTRANA EUSEBIO	X	0000000000000	EL DELIRIO	0

Página 1 de 1 (1 elementos)

Tamaño de página: 10



Fondo Adaptación REGIÓN LA MOJANA		FONDO ADAPTACIÓN		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	
		PROYECTO		Departamento: SUCRE Municipio: San Benito Abad	
DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEODECONÓMICAS		Número de Ficha: 112		ZONA: Barrio/Vereda: Ciénaga Nueva Dirección/Nombre: El Patrón Código Catastral: 30-678-00-05-0001026000	
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR A MEJORAR					
Nombres y Apellidos		Tipo Documento		Número Documento	
1. Eusebio Padilla Pastrana		C.C. <input checked="" type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otr. <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		4.010.446	
2. <input type="text"/>		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otr. <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
3. <input type="text"/>		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otr. <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
4. <input type="text"/>		C.C. <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otr. <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>			
DATOS DE CONTACTO					
Teléfono: 321 5104324		Dirección de Correspondencia: Ciénaga Nueva			
DESTINO ECONÓMICO					
Habitacional <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Educativo <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>					
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO					
Tipo de Tenencia	Propietario	<input checked="" type="checkbox"/>	Enfitéuta	<input checked="" type="checkbox"/>	Número: 249 Fecha: 28-11-1977 Entidad Emisora: Notaria Ciudad: San Marcos Departamento: SUCRE Oficina de Registro: Since
	Poseedor	<input type="checkbox"/>	Sentencia	<input type="checkbox"/>	
	Mayordato	<input type="checkbox"/>	Resolución	<input type="checkbox"/>	
	Otro	<input type="checkbox"/>	Otro	<input type="checkbox"/>	
Cual?		<input type="checkbox"/>	Cual?	<input type="checkbox"/>	Matrícula Inmobiliaria: 347-264
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO					
Información de Área	Área Total Terreno (m²)	20-0000	Unidades	1	Norte: Genaro Padilla Sur: Edilberto Padilla Oriente: Manuel Acosta Occidente: Antonio Gómez
	Área Construcción (m²)	24	Multifamiliar (PH)	<input type="checkbox"/>	
	Área Cultivos (m²)	—	Condominio	<input type="checkbox"/>	
	Área Asfalto (m²)	—	Mapa	<input type="checkbox"/>	
INFORMACIÓN DE LA VISITA					
Se C.T. a la información: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Etapa de NO gozar el Medio: <input type="checkbox"/>		Fecha Visita: 04-05-2014		Elaborado por: Javier Colon Perez	
Previa sin consentimiento: <input type="checkbox"/> en proceso de desarrollo: <input type="checkbox"/> imposibilidad de acceso por inundación: <input type="checkbox"/> imposibilidad de acceso por otros causas: <input type="checkbox"/> Previa Desconocido: <input type="checkbox"/> no se pudo acceder a la información: <input type="checkbox"/> no se pudo acceder a la información: <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>		Observaciones: No Permitio tomar la foto de la Escritura.			





AA 20187982

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: CERO
CINCUENTA Y CINCO (055)
FECHA: JUNIO 09 DEL AÑO 2.006
CLASE DE ACTO: ADJUDICACIÓN
PERSONAS QUE INTERVIENEN: MAURICIO OLMO
BARBOZA Y MATEO JOSE MENDEZ
PAYARES Y/O ANA RITA PADILLA GUILLIN

En el Municipio de San Benito Abad, Departamento de Sucre, Republica de Colombia, a los 09 (nueve) días del mes de Junio del año Dos Mil Seis (2.006), ante mi JOSE MANUEL VERGARA VARGAS, Notario Unico de este Circulo Notarial compareció el señor MAURICIO OLMO BARBOZA, varón mayor de edad, vecino de San Benito Abad, Sucre, de Estado Civil Casado, con sociedad conyugal vigente identificado con la cédula de ciudadanía No.: 73.155.160, expedida en Cartagena-Bolívar, hábil para contratar y obligarse de mi conocimiento personal hecho que Certifico del cual doy fe y dijo:

PRIMERO:- Que actuando en calidad de Alcalde del Municipio de San Benito Abad, Sucre, cargo que acredita con la Copia de su Acta de Posesión el cual hace entrega a esta Notaria para que sea Protocolizada con este Instrumento Publico y de conformidad con el Artículo 51, 58 y 313 numeral 7 de la Constitución Nacional, los Artículos 10, 11, 48, y 58 de la Ley 9ª de 1.989, los Artículos 59, 63, 64, 65, 123, de la Ley 388 de 1.997, Ley 3ª de 1.991 y el Decreto 1168 de 1.995, y el Acuerdo No. 001 de fecha Febrero 24 del año 2.004, que lo facultan para esta clase de Acto, Adjudica en forma definitiva a favor de el señor(a) MATEO JOSE MENDEZ PAYARES Y/O ANA RITA PADILLA GUILLIN, el derecho de dominio y posesión material que tiene en el Municipio de San Benito Abad, Sucre, sobre un lote de Terreno en el que tiene construida su casa habitación, ubicado en esta cabecera Municipal en el Barrio San José de esta Localidad en la siguiente Dirección: calle 10 # 4 - 239, según el Catastro Municipal, cuya Área Superficial aproximadamente es de SEISCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (672M2), y los linderos del lote son: **POR EL FRENTE:-** Colinda con calle de por medio y predio de DONACIANA SALCEDO y mide 21 Metros aproximadamente.- **POR LA DERECHA:-** Colinda con predio de OTONIEL MENDEZ y mide 32 Metros aproximadamente.- **POR LA IZQUIERDA:-** Colinda con propiedad de BRAULIO CONTRERAS, GLORIA PEREZ, JULIO NAIZZIR, NAVIDAD HERRERA Y OTROS y mide 32 Metros aproximadamente.- **POR EL FONDO:-** Colinda con Huerta de ANA RITA PADILLA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

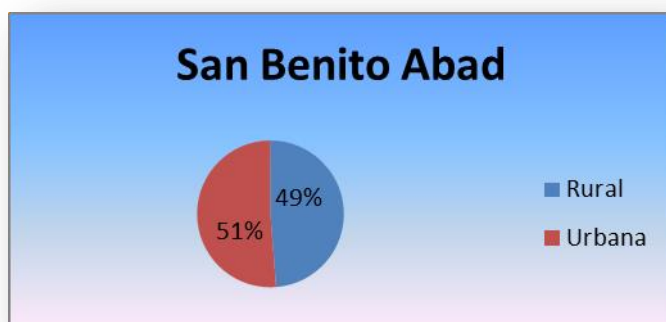
8.8.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

Encuestas por tipo de ubicación del predio

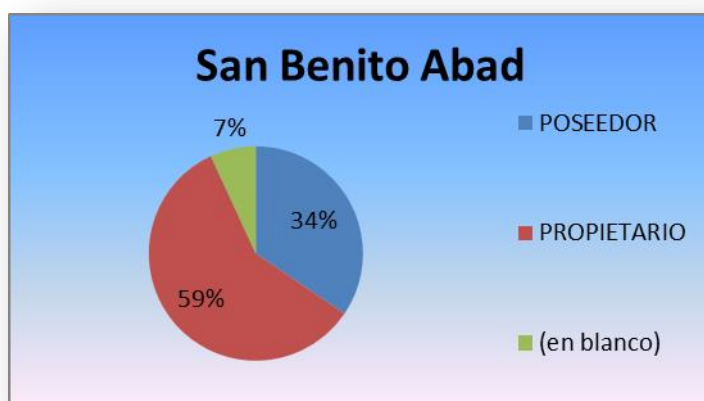


Municipio	Total general	Porcentaje
San Benito Abad	203	
Rural	99	49%
Urbana	104	51%



Tenencia informada por el habitante

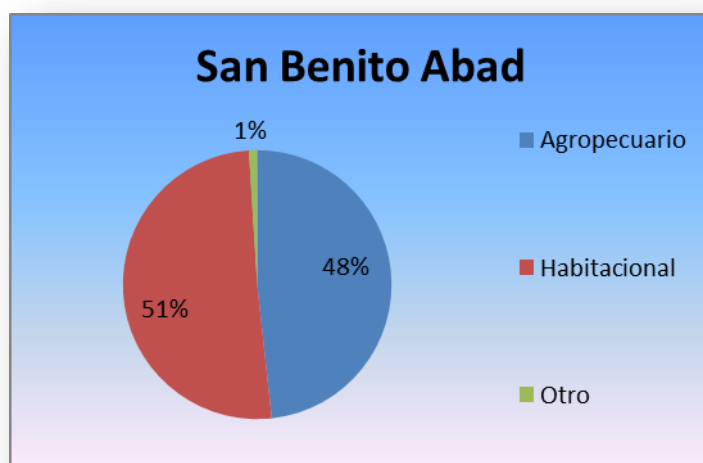
Municipio	Total general	Porcentaje
San Benito Abad	203	
POSEEDOR	70	34%
PROPIETARIO	119	59%
(en blanco)	14	7%



Destino económico de los predios encuestados

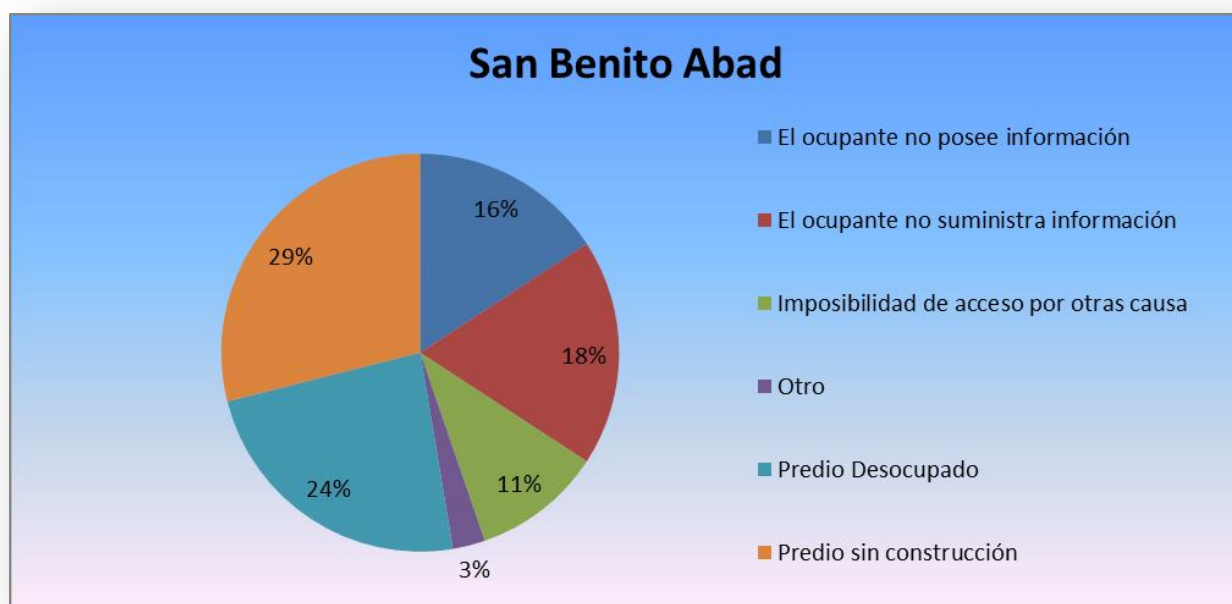


Municipio	Total general	Porcentaje
San Benito Abad	203	
Agropecuario	98	48%
Habitacional	103	51%
Otro	2	1%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
San Benito Abad	38	
El ocupante no posee información	6	16%
El ocupante no suministra información	7	18%
Imposibilidad de acceso por otras causa	4	11%
Otro	1	3%
Predio Desocupado	9	24%
Predio sin construcción	11	29%



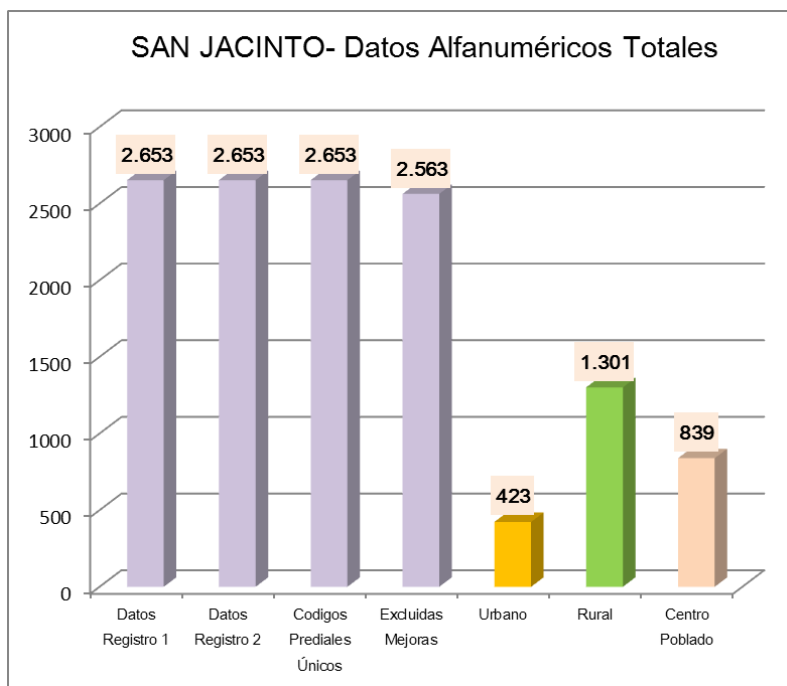
8.9 San Jacinto Del Cauca (Bolívar)

8.9.1 Selección de predios

8.9.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de San Benito Abad, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **2.653** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **2.563** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

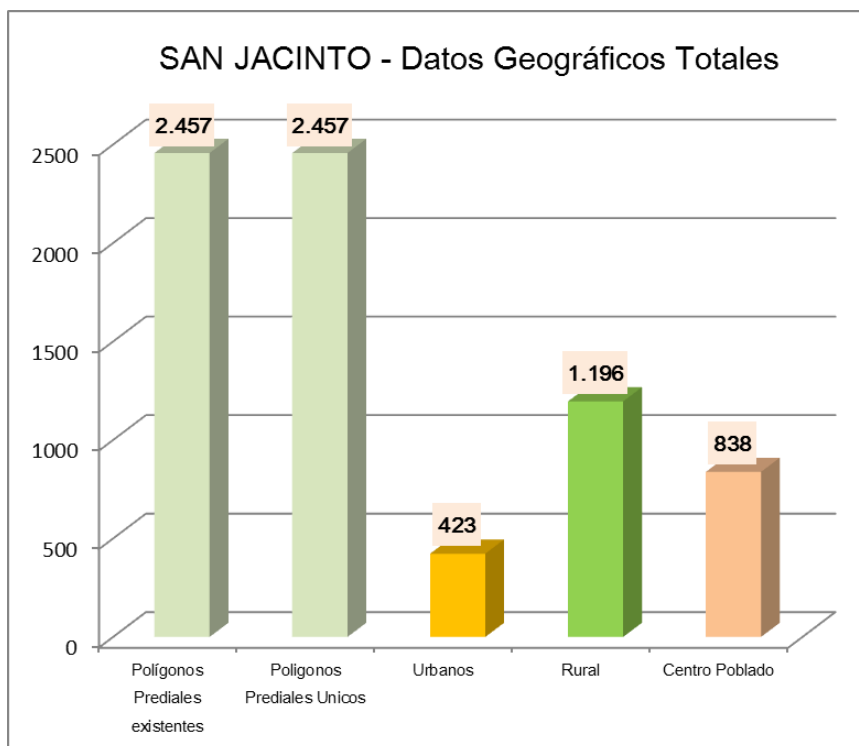
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 423

Predios rurales: 1.301

Predios en centros poblados: 839

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **2.457** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro. Una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **2.457** Polígonos Prediales Únicos.

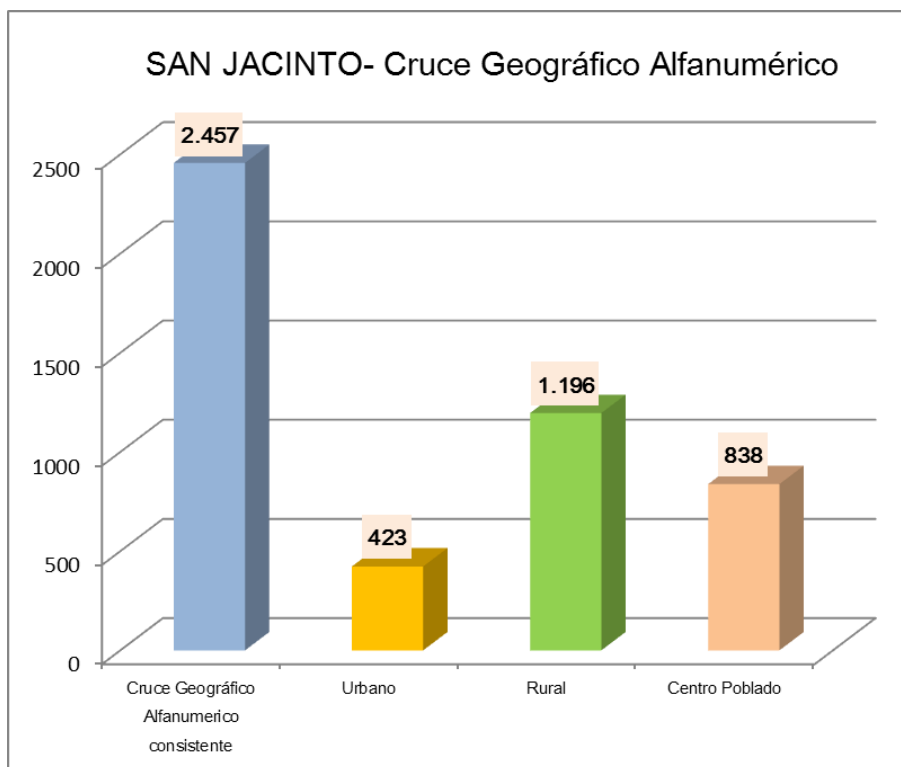
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 423

Predios rurales: 1.196

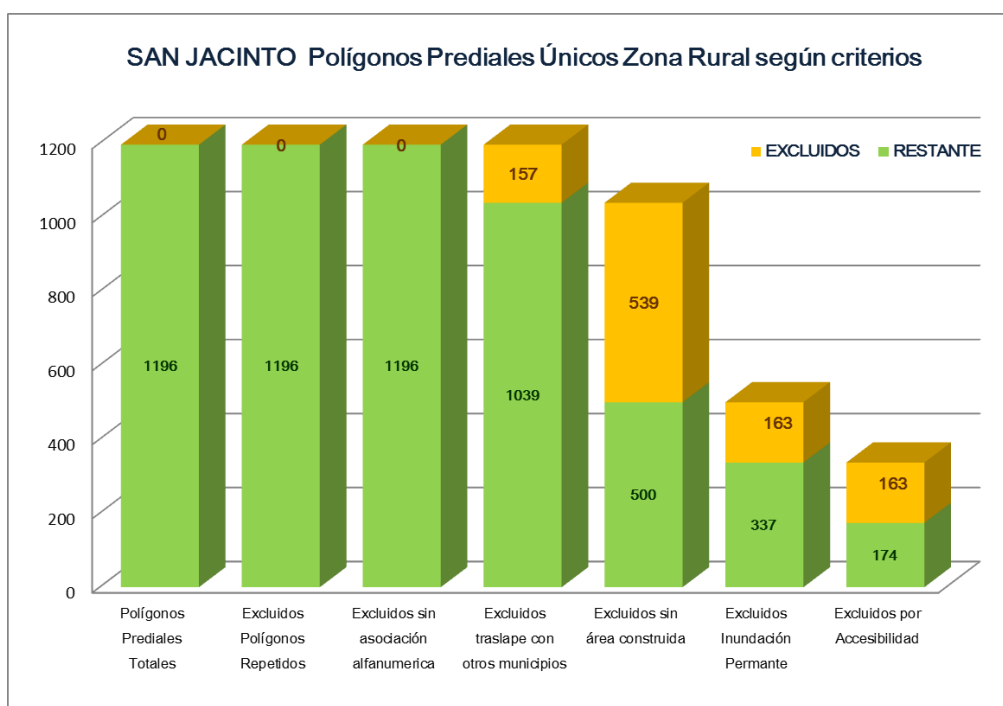
Predios en centros poblados: 838

Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **2.457** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

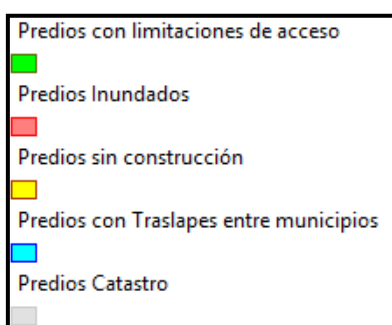
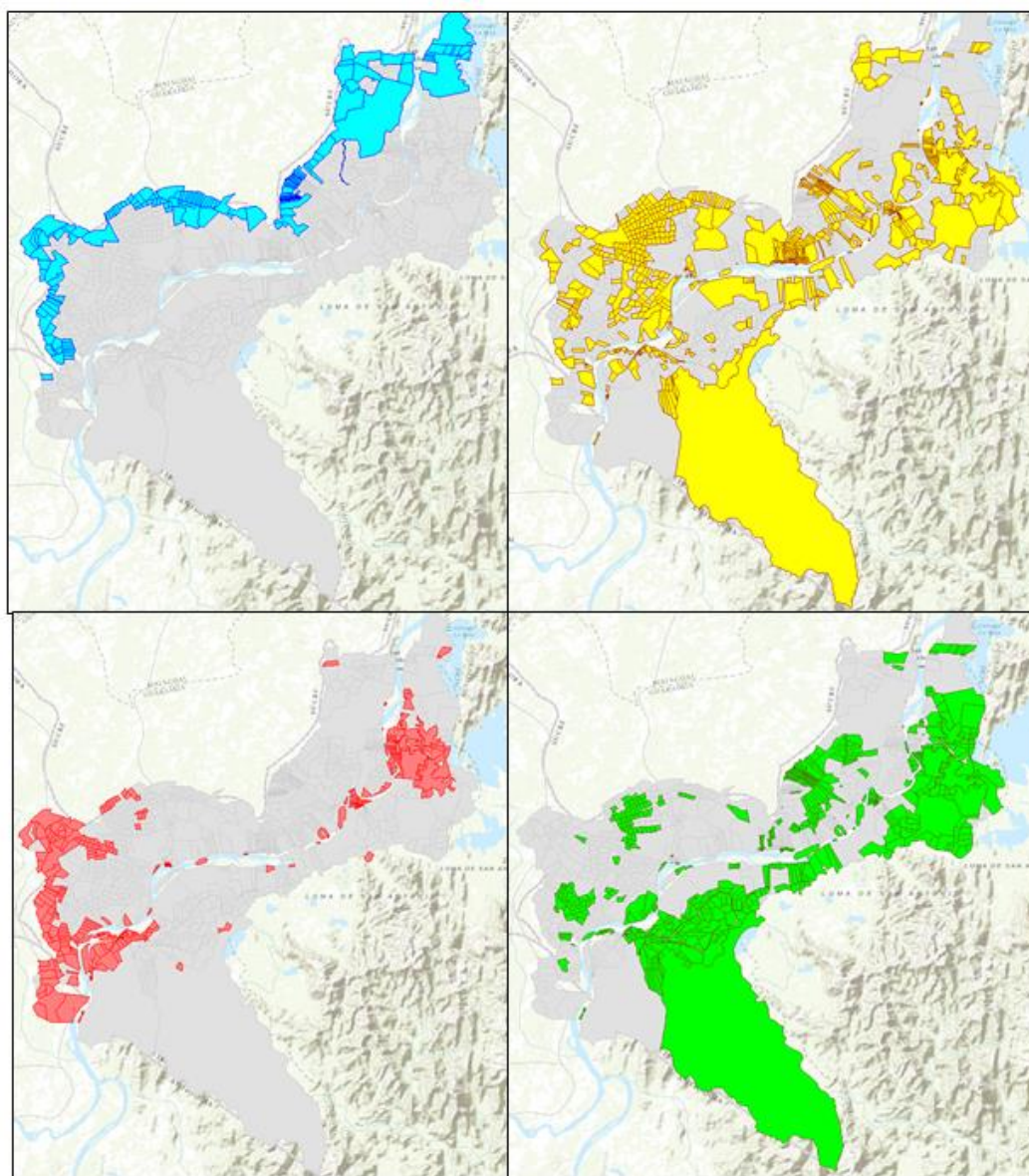
8.9.1.2 Exclusiones de predios rurales





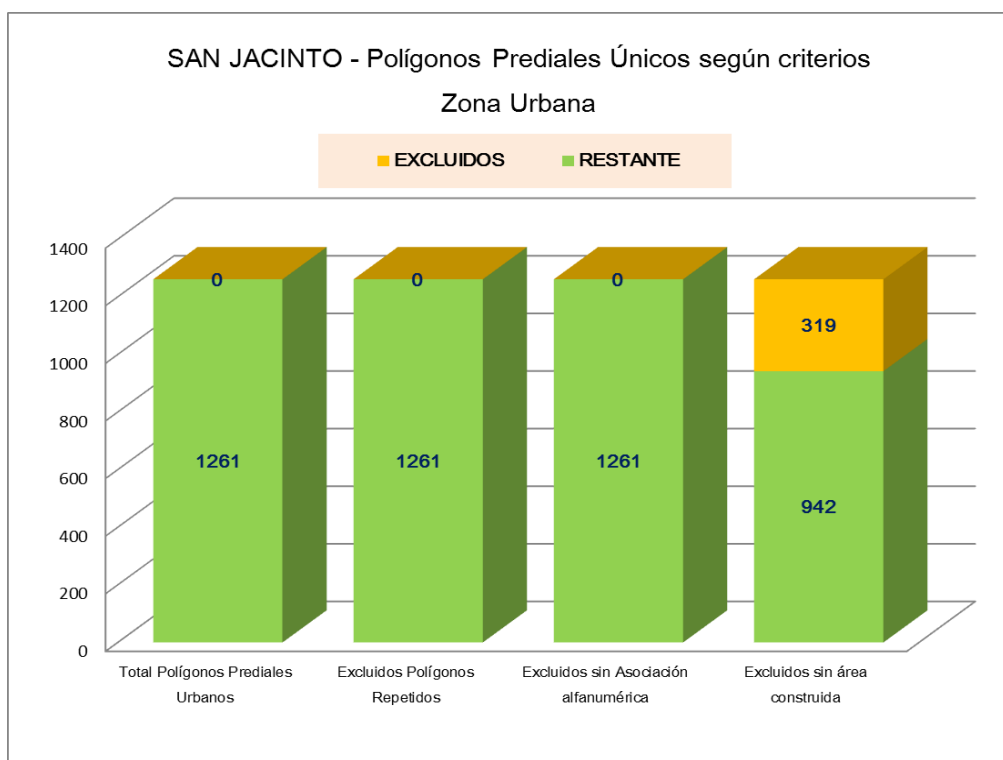
La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 174 predios rurales.

Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.





8.9.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 942 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 1.261

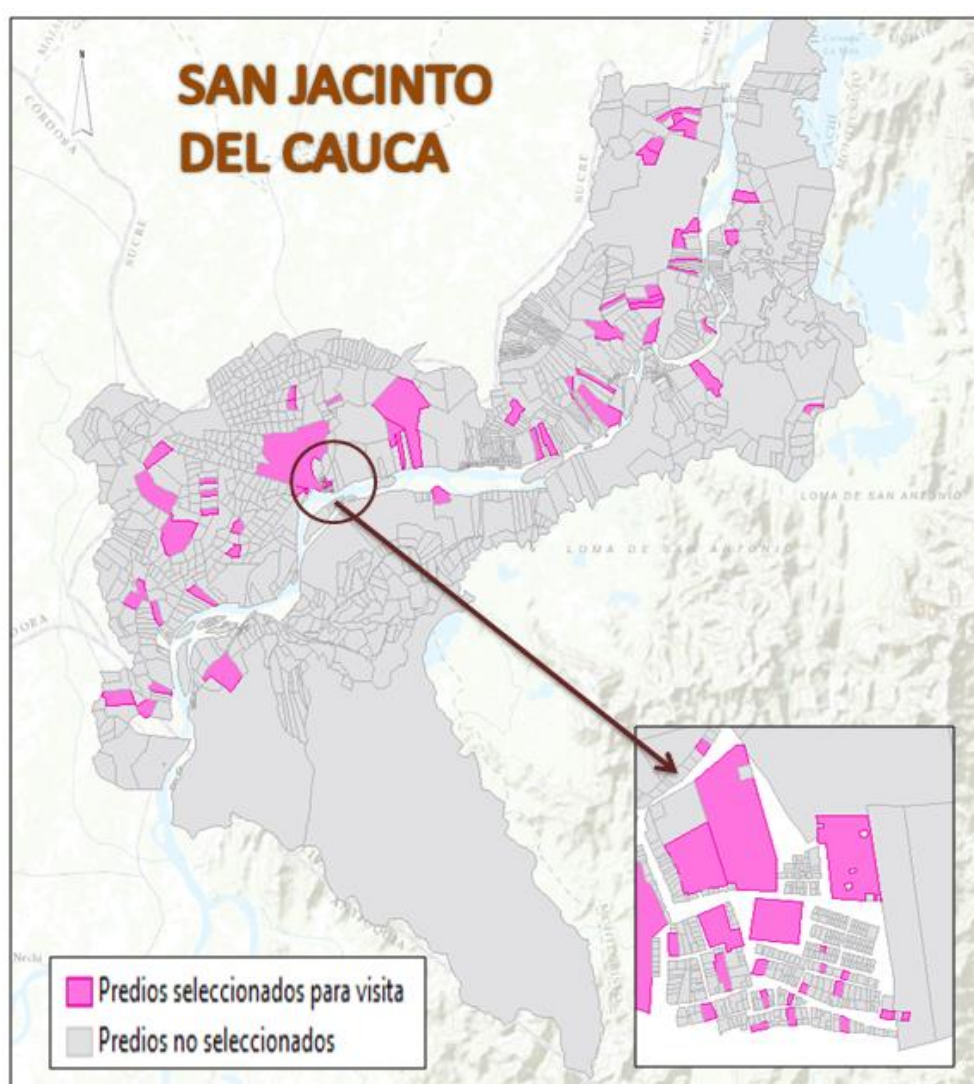
Predios excluidos totales: 319

Universo de predios aptos para selección: 942

8.9.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para San Jacinto se tenían que visitar 49 predios urbanos y 24 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 80 predios.

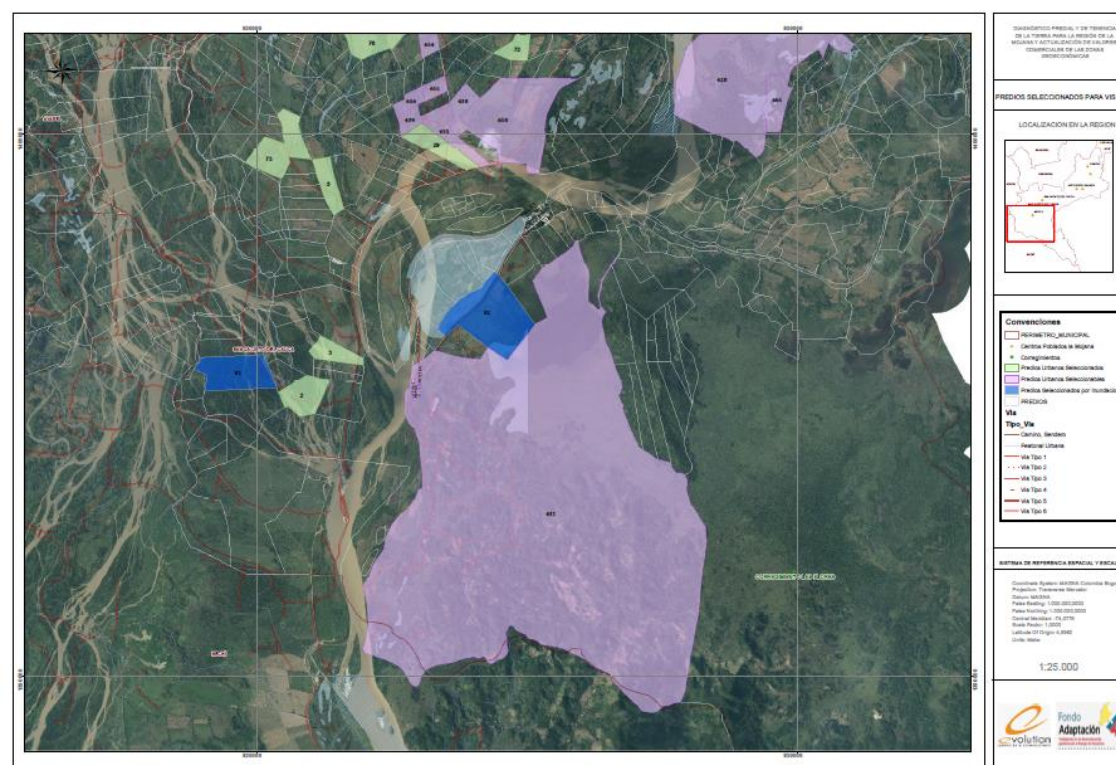
Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.



8.9.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de San Jacinto.





8.9.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de San Jacinto del Cauca se obtuvieron los siguientes resultados.

San Jacinto Del Cauca	26	88	114
09/05/2014	13	34	47
10/05/2014	6	34	40
11/05/2014	7	20	27

Fecha de inicio de encuestas	Mayo 9/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 11/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 11/2014
Encuestas definidas a realizar	80
Encuestas totales realizadas	114
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	88
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	26

8.9.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de San Jacinto del Cauca con su información alfanumérica y documental disponible.



Consulta predial

GENERAL		ENCUESTA	
Departamento	Bolívar	Fue encuesta	SI
Municipio	SAN JACINTO DEL CAUCA	Fecha encuesta	10/05/2014
Número predio	010000550011000	Se obtuvo información	SI
Destino económico	Agropecuario	Tipo tenencia	PROPIETARIO
Área terreno	650	ANÁLISIS GEOGRÁFICO	
Área construida	60	Clase inundación	No Inundado
Avalúo catastral	11,872,000	Traslape	NO
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO		Construcción	SI
En registro 1	SI	SITUACIÓN JURÍDICA	
En registro 2	SI	Conflicto tenencia	
En notariado	SI	Restricciones	
Con geografía	SI	Inmueble saneado	
Tipo avalúo	Urbano	Información completa	
Inconsistencia geográfica		NO	
Limitación		Sin limitación	
Tipo predio		Predio Individual	
Matrícula cruce		064-12139	

REGISTRO 1	Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección	Comuna
	GUZMAN PORTO FRANCISCO-MANUEL	C	000003896365	C 12 2 187	

Página 1 de 1 (1 elementos)

Tamaño de página: 10

 REGIÓN LA MOJANA	FONDO ADAPTACIÓN		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO								
	PROYECTO DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS Número de Ficha: 18		Departamento: BOLIVAR Municipio: SAN JACINTO DEL CAUCA Zona: Rural <input type="checkbox"/> Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Centro Poblado <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/> Barrio/Venida: LA FLORESTA Dirección/Nombre: CALLE 12 # 2-187 Código Catastral: 13635010000550011000								
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO ó POSEEDOR ó MEJORATARIO											
Nombre y Apellidos		Tipo Documento		Número Documento							
1. FRANCISCO MANUEL GUZMAN PORTO		C.C. <input checked="" type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		3896365							
2.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>									
3.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>									
4.		C.C. <input type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>									
DATOS DE CONTACTO											
Teléfono: 3128363031		Dirección de Correspondencia: CALLE 12 # 2-187									
DESTINO ECONÓMICO											
Habitacional	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salud <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>							
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO											
Tipo de Tenencia	Propietario	<input checked="" type="checkbox"/>	Documento Tenencia	Escritura <input type="checkbox"/> Sentencia <input type="checkbox"/> Resolución <input checked="" type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>	Información Documento Tenencia	Número	001877	Matrícula Inmobiliaria	064-0012139		
	Poseedor	<input type="checkbox"/>				Fecha	30-11-1988				
	Mejoritario	<input type="checkbox"/>				Entidad Emisora	INCORSA				
	Otro	<input type="checkbox"/>				Ciudad	BCH				
Cual?	<input type="checkbox"/>			Departamento	BOLIVAR	Oficina de Registro					
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO											
Información de Áreas	Área Total Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> (Hec.)	702	Tipo Inmueble	Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	# Pisos	1	Linderos	Norte	JOSE DIAZ
	Área Construcción (m²)		110		Multifamiliar (PH)	<input type="checkbox"/>	# Pisos			Sur	EMILSE GUZADO
	Área Cultivos (m²)	(Hec.)	0		Condono	<input type="checkbox"/>	# Pisos			Oriente	CALLE 12
	Área Anexos (m²)		0		Mayor	<input type="checkbox"/>	# Pisos			Occidente	PARCELA
INFORMACIÓN DE LA VISITA											
Se Obtuvo Información:		SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Fecha Visita		10-05-2014		Diligenciado por:		ALEJANDRO CABALLER		
En caso de NO, aclarar el Motivo:		Observaciones:									
Predio sin construcción											
El predio ha cambiado fecha y/o lindero											
Imposibilidad de acceso por inundación											
Imposibilidad de acceso por otras causas											
Predio Desocupado											
El ocupante no posee información											
El ocupante no suministra información											
Otra											

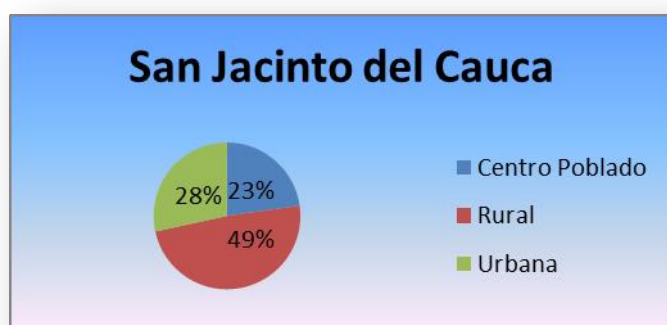


8.9.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

Encuestas por tipo de ubicación del predio

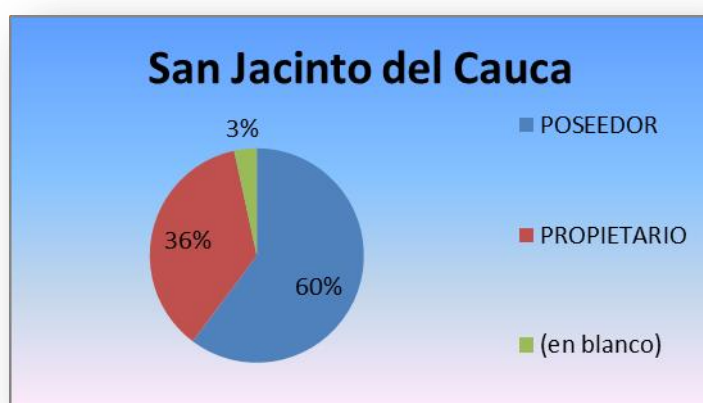
Municipio	Total general	Porcentaje
San Jacinto Del Cauca	88	
Centro Poblado	20	23%
Rural	43	49%
Urbana	25	28%





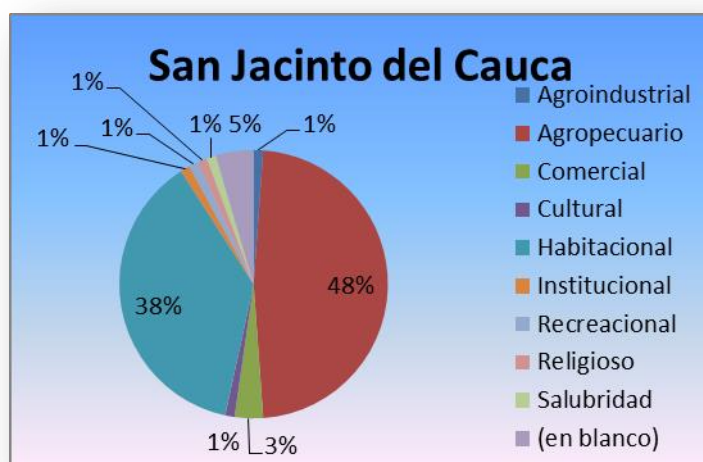
Tenencia informada por el habitante

Municipio	Total general	Porcentaje
San Jacinto Del Cauca	88	
POSEEDOR	53	60%
PROPIETARIO	32	36%
(en blanco)	3	3%



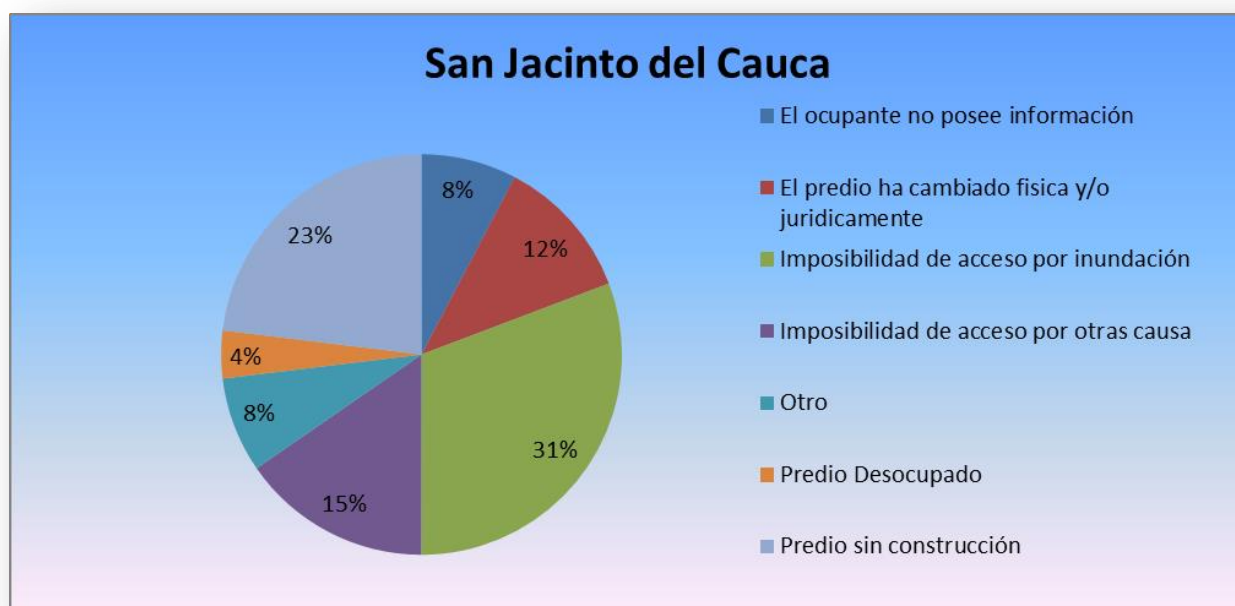
Destino económico de los predios encuestados

Municipio	Total general	Porcentaje
San Jacinto Del Cauca	88	
Agroindustrial	1	1%
Agropecuario	42	48%
Comercial	3	3%
Cultural	1	1%
Habitacional	33	38%
Institucional	1	1%
Recreacional	1	1%
Religioso	1	1%
Salubridad	1	1%
(en blanco)	4	5%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
San Jacinto Del Cauca	26	
El ocupante no posee información	2	8%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	3	12%
Imposibilidad de acceso por inundación	8	31%
Imposibilidad de acceso por otras causa	4	15%
Otro	2	8%
Predio Desocupado	1	4%
Predio sin construcción	6	23%



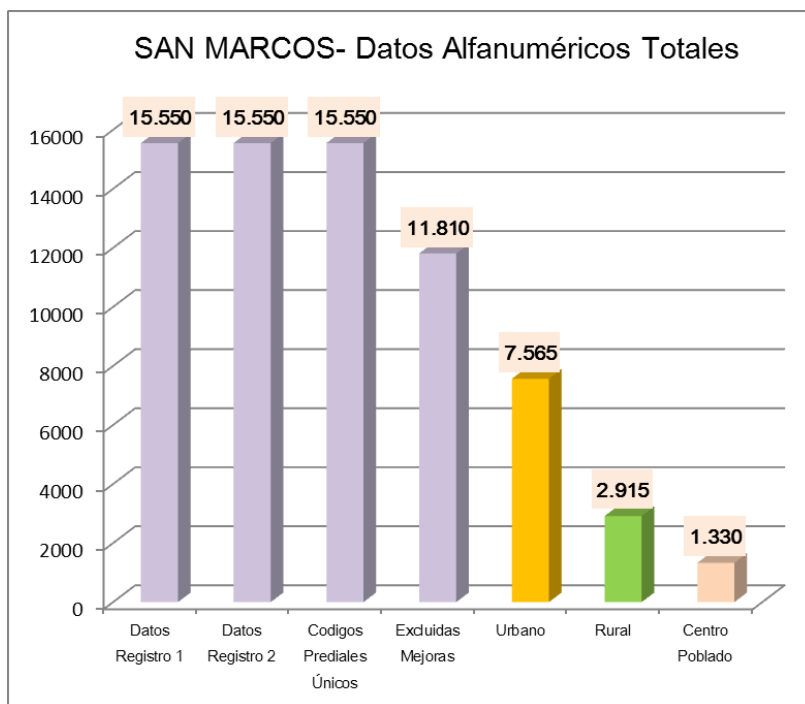
8.10 San Marcos (Sucre)

8.10.1 Selección de predios

8.10.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de San Benito Abad, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **15.550** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **11.810** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

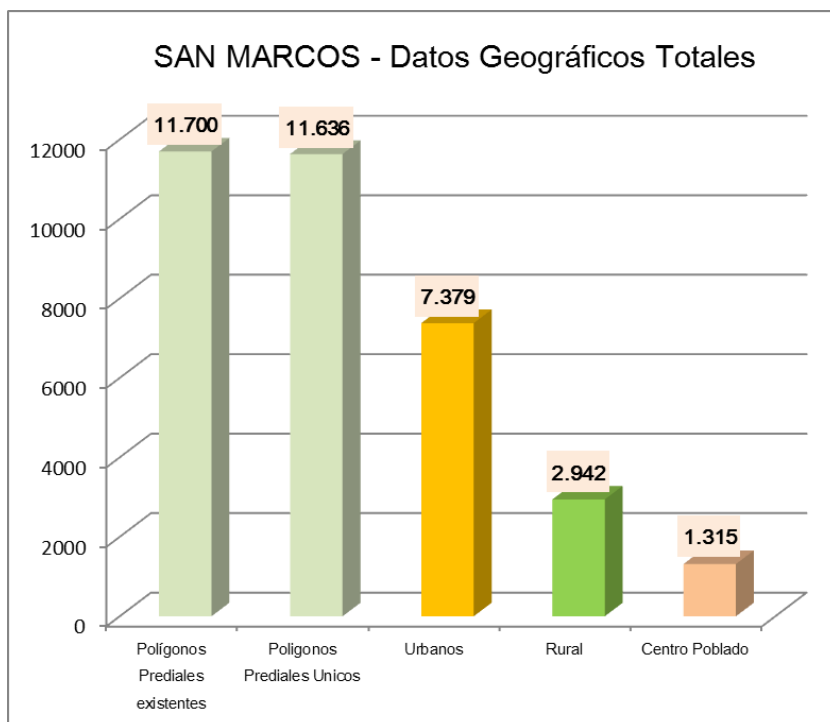
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 7.565

Predios rurales: 2.915

Predios en centros poblados: 1.330

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **11.700** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro. Una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **11.636** Polígonos Prediales Únicos.

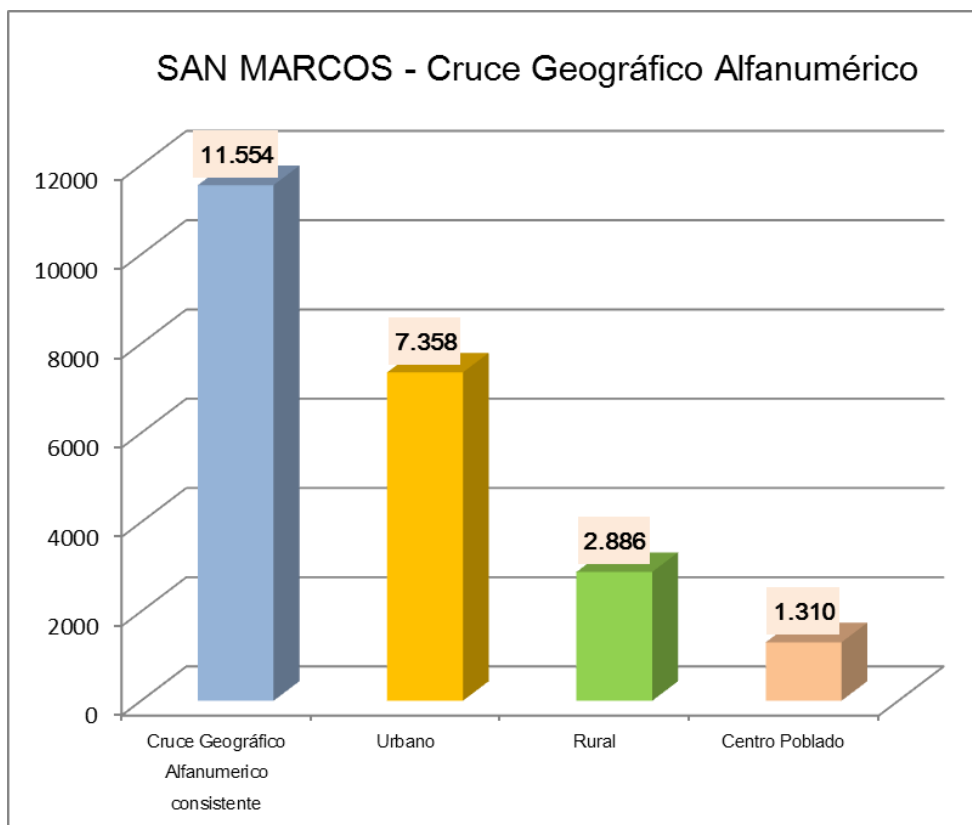
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 7.379

Predios rurales: 2.942

Predios en centros poblados: 1.315

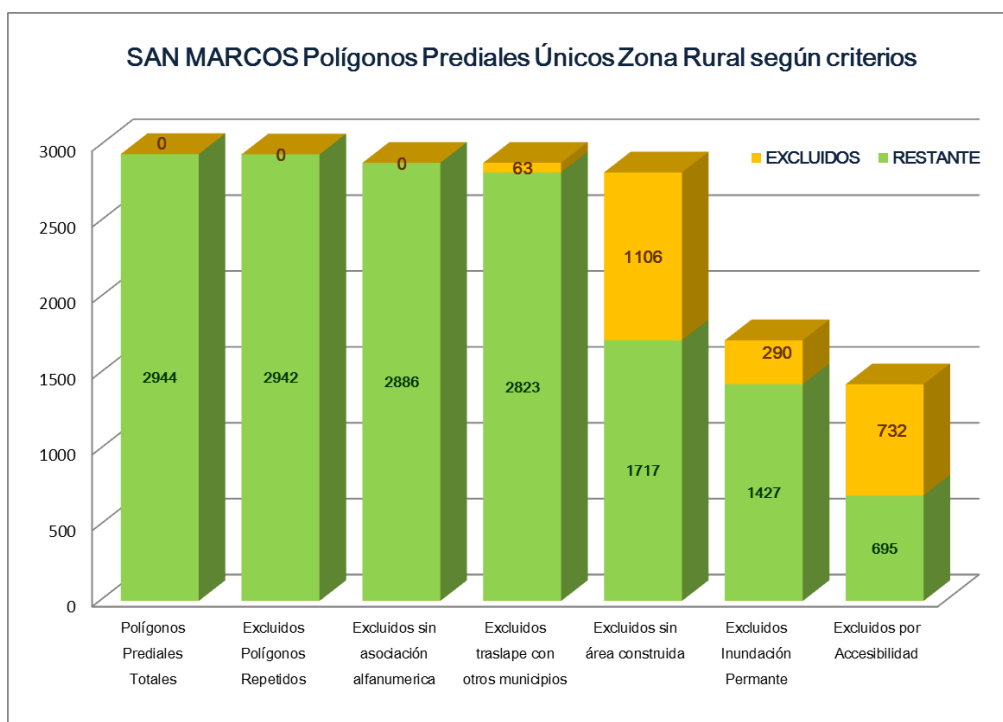
Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **11.554** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

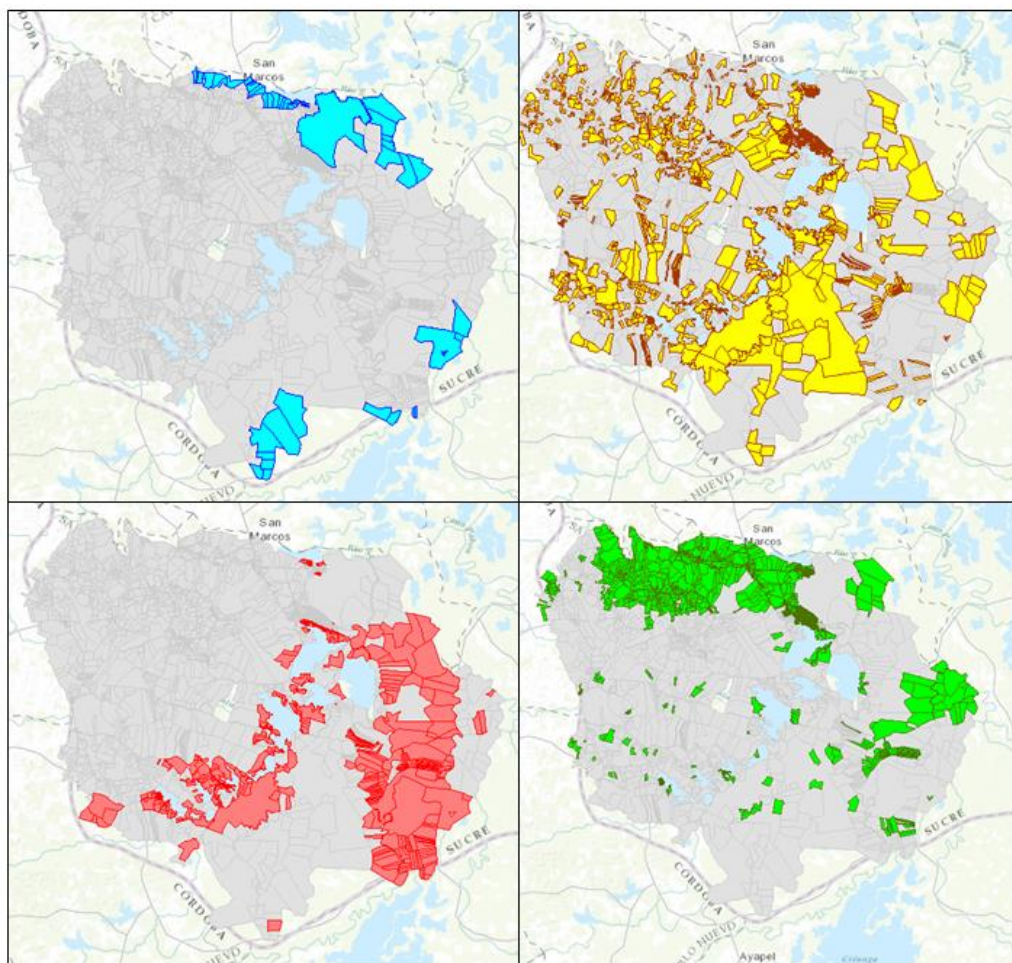


8.10.1.2 Exclusiones de predios rurales



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 695 predios rurales.

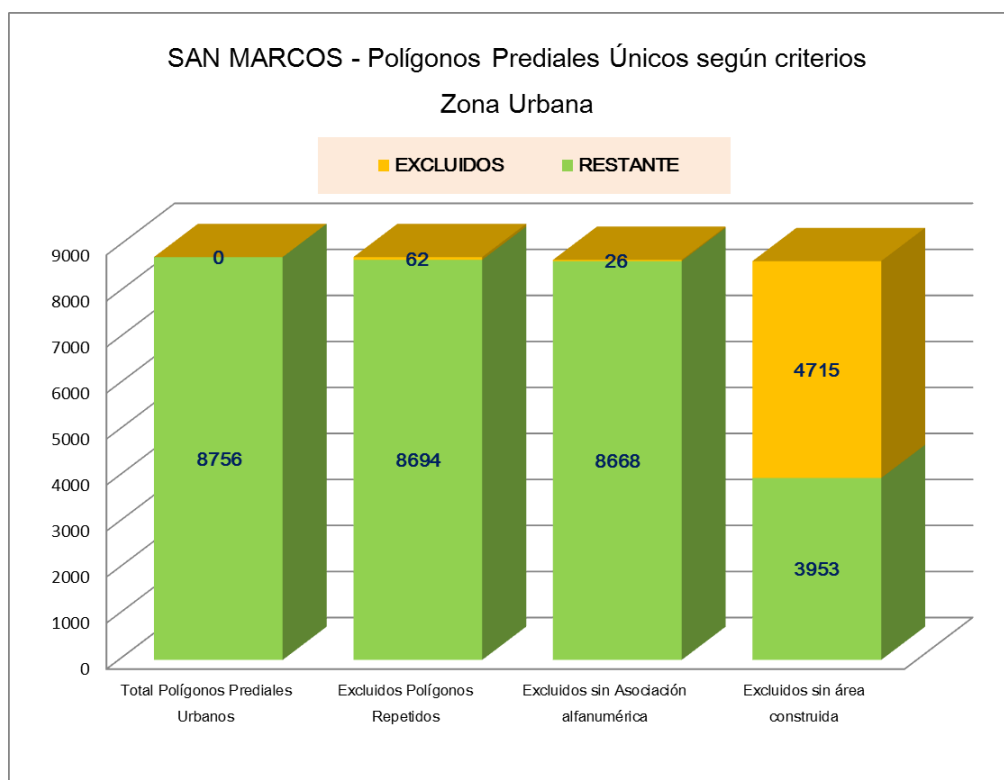
Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.



- Predios con limitaciones de acceso
- Predios Inundados
- Predios sin construcción
- Predios con Traslapes entre municipios
- Predios Catastro



8.10.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 3.953 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 8.756

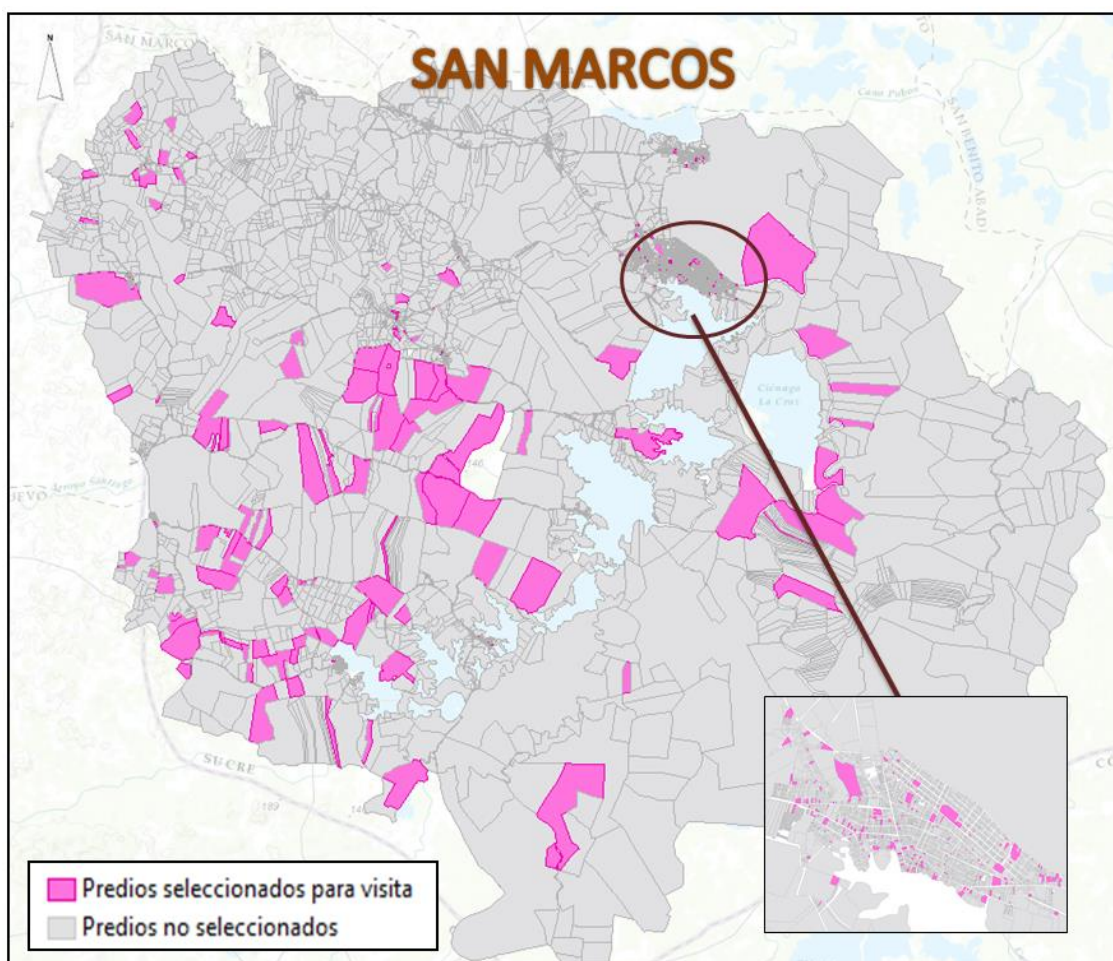
Predios excluidos totales: 4.803

Universo de predios aptos para selección: 3.953

8.10.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para San Jacinto se tenían que visitar 228 predios urbanos y 112 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 374 predios.

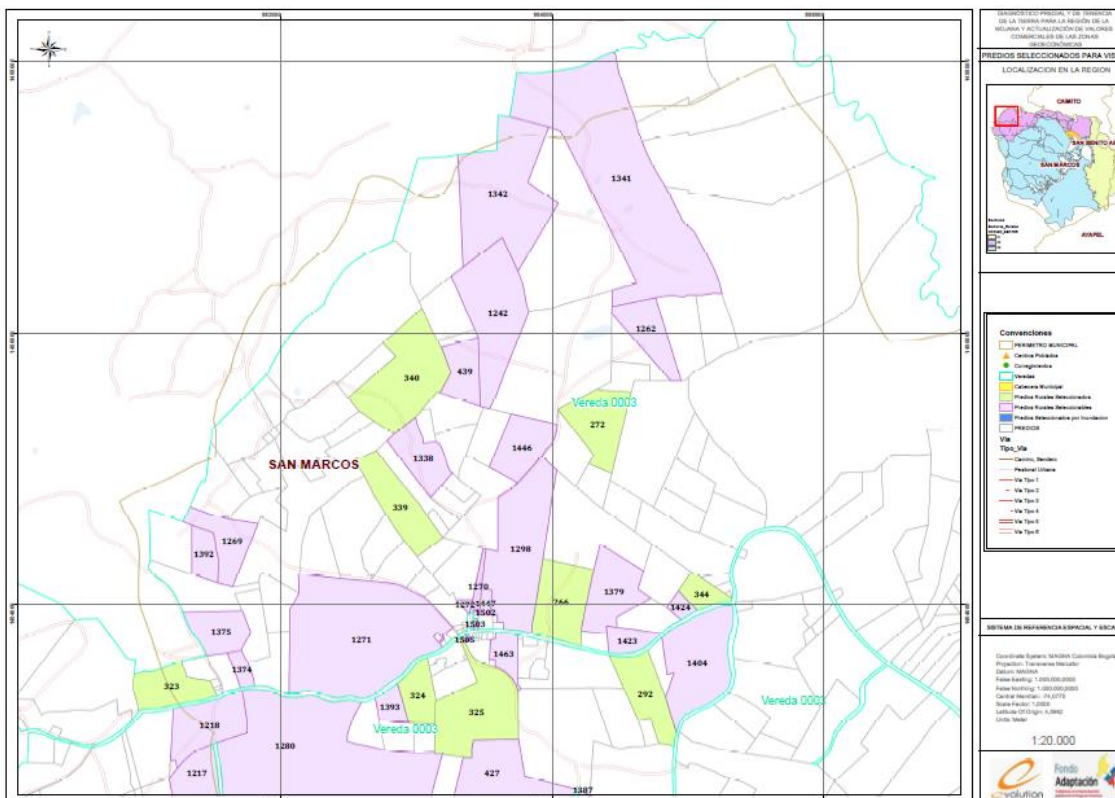
Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.



8.10.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de San Marcos.





8.10.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de San Marcos se obtuvieron los siguientes resultados.

San Marcos	79	376	455
01/04/2014	1		1
29/04/2014	18	61	79
30/04/2014	15	58	73
01/05/2014	15	55	70
02/05/2014	12	46	58
03/05/2014	6	28	34
04/05/2014	3	17	20
05/05/2014	1	33	34
06/05/2014	8	37	45
07/05/2014		40	40
08/05/2014		1	1

Fecha de inicio de encuestas	Abril 29/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 7/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 8/2014
Encuestas definidas a realizar	374
Encuestas totales realizadas	455
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	376
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	79

8.10.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de San Marcos con su información alfanumérica y documental disponible.



Consulta predial

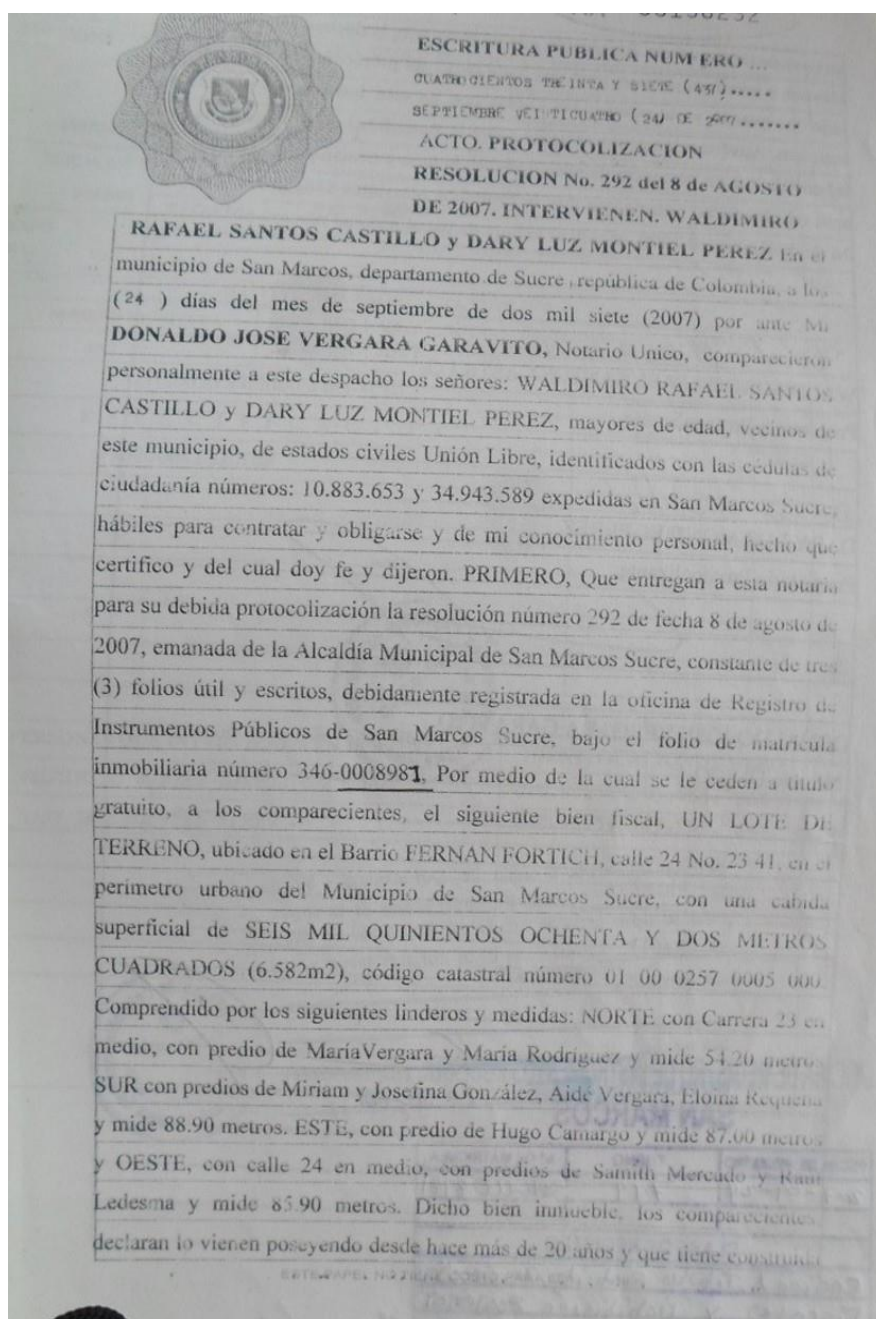
GENERAL				ENCUESTA			
Departamento	Sucre			Fue encuestado	SI		
Municipio	SAN MARCOS			Fecha encuesta	30/04/2014		
Número predio	010002570005000			Se obtuvo información	SI		
Destino económico	Habitacional			Tipo tenencia	PROPIETARIO		
Área terreno	2,495			ANÁLISIS GEOGRÁFICO			
Área construida	115			Clase inundación	No Inundado		
Avalúo catastral	6,304,000			Treslape	NO		
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO				Construcción	SI		
En registro 1	SI	Inconsistencia geográfica	NO	SITUACIÓN JURÍDICA			
En registro 2	SI	Limitación	Con limitación	Conflicto tenencia	NO		
En notariado	SI	Tipo predio	Predio Individual	Restricciones	SI		
Con geografía	SI	Matricula cruce	346-8981	Inmueble saneado	NO		
Tipo avalúo	Urbano			Información completa	NO		
REGISTRO 1							
Nombre	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipo documento	Número documento	Dirección	<input checked="" type="checkbox"/>	Comuna	<input checked="" type="checkbox"/>
SANTOS CASTILLO WALDMIRO-RAFAEL	C	000010883653	C 24 23 41	0			
MONTIEL PEREZ DARY-LUZ	C	000034943589	C 24 23 41	0			

Página 1 de 1 (2 elementos)

Tamaño de página: 10

<p>REGIÓN LA MOJANA</p>		FONDO ADAPTACIÓN PROYECTO DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS Número de Ficha: 137		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Departamento: SUCRE Municipio: SAN MARCOS ZONA: Rural <input type="checkbox"/> Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Centro Poblado <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/> Barrio/Vereda: FERNAN SUTICH Dirección/Nombre: C 24 23-41 Código Catastral: 7070801000257000 5000	
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO O POSEEDOR O MEJORATARIO					
Nombres y Apellidos WALDMIRO RAFAEL SANTOS CASTILLO		Tipo Documento C.C. <input checked="" type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		Número Documento 10.883.653	
DATOS DE CONTACTO Teléfono: 3126079634		Dirección de Correspondencia: C 24 23-41			
DESTINO ECONÓMICO Habitacional <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Saludable <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>					
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO					
Tipo de Tenencia Propietario <input checked="" type="checkbox"/> Poseedor <input type="checkbox"/> Mejoritario <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		Documento Escritura <input checked="" type="checkbox"/> Sentencia <input type="checkbox"/> Resolución <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		Información Documento Tenencia Número: 437 Fecha: 24-SEP-2007 Entidad firmante: NOTARIA UNICA SAN MARCOS Ciudad: SUCRE Departamento: SUCRE	
Matrícula Inmobiliaria: 346-8981 Oficina de Registro: SAN MARCOS					
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO					
Información de Áreas Área Total Terreno (m²) (HAB.): 2495 Área Construcción (m²): 150 Área Cultivos (m²) (HAB.): — Área Arboles (m²): 18		Tipo Inmueble Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar (PH) <input type="checkbox"/> Condominio <input type="checkbox"/> Mejora <input type="checkbox"/>		Límites Norte: CARRERA 23 Sur: JOSÉFA GONZÁLEZ Oriente: HUGO CAMARGO Occidente: CALLE 24	
INFORMACIÓN DE LA VISITA					
Se Obtuvo Información: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO En caso de NO, aclarar el Motivo:		Fecha Visita: 30-04-2014		Diligenciado por: EUGENIO PEREZ PEREZ	
Predio sin construcción <input type="checkbox"/> El predio ha cambiado física y/o jurídicamente <input type="checkbox"/> Imposibilidad de acceso por inundación <input type="checkbox"/> Imposibilidad de acceso por otras causas <input type="checkbox"/> Predio Desocupado <input type="checkbox"/> El ocupante no posee información <input type="checkbox"/> El ocupante no suministra información Otro: <input type="checkbox"/> Cual? <input type="checkbox"/>		Observaciones:			





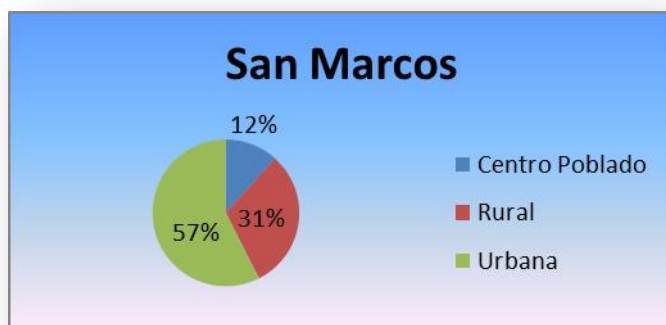
8.10.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

Encuestas por tipo de ubicación del predio

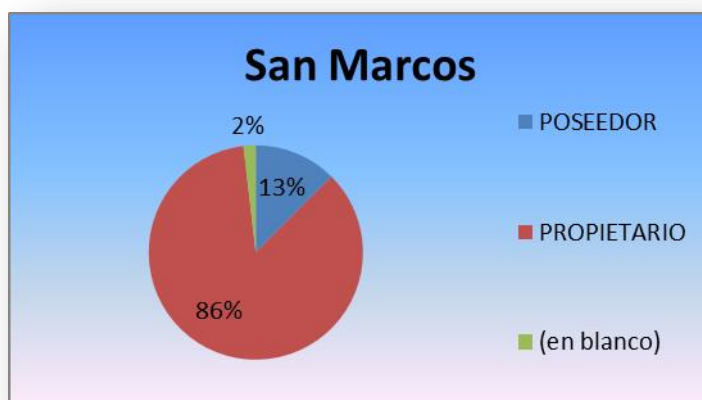


Municipio	Total general	Porcentaje
San Marcos	376	
Centro Poblado	44	12%
Rural	116	31%
Urbana	216	57%



Tenencia informada por el habitante

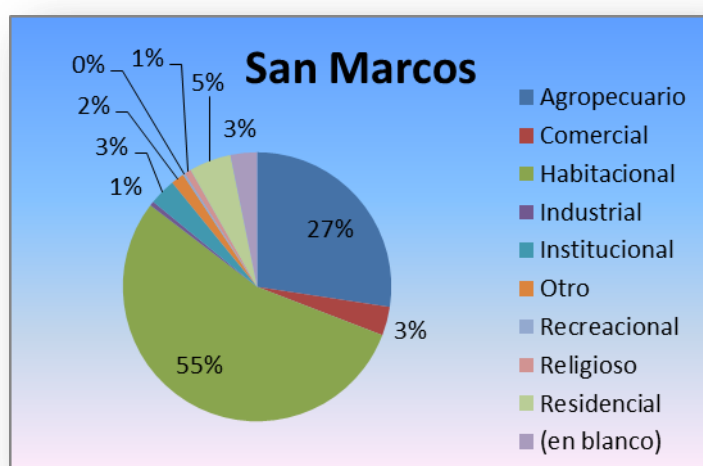
Municipio	Total general	Porcentaje
San Marcos	376	
POSEEDOR	47	13%
PROPIETARIO	322	86%
(en blanco)	7	2%



Destino económico de los predios encuestados

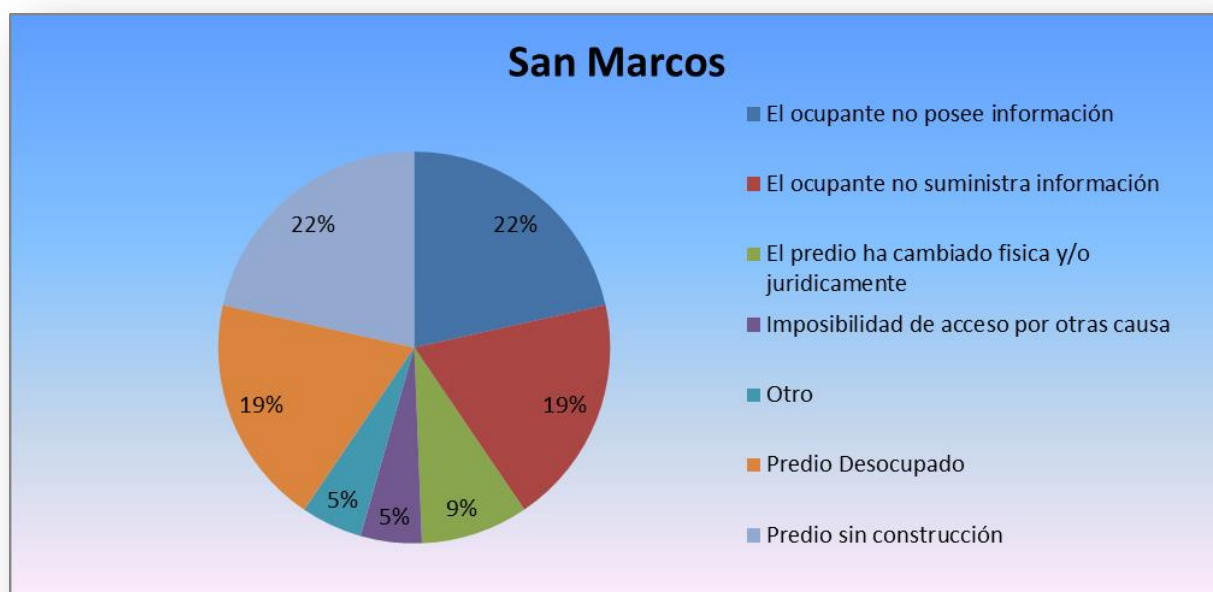


Municipio	Total general	Porcentaje
San Marcos	376	
Agropecuario	103	27%
Comercial	13	3%
Habitacional	205	55%
Industrial	2	1%
Institucional	12	3%
Otro	6	2%
Recreacional	1	0%
Religioso	3	1%
Residencial	19	5%
(en blanco)	12	3%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
San Marcos	79	
El ocupante no posee información	17	22%
El ocupante no suministra información	15	19%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	7	9%
Imposibilidad de acceso por otras causa	4	5%
Otro	4	5%
Predio Desocupado	15	19%
Predio sin construcción	17	22%



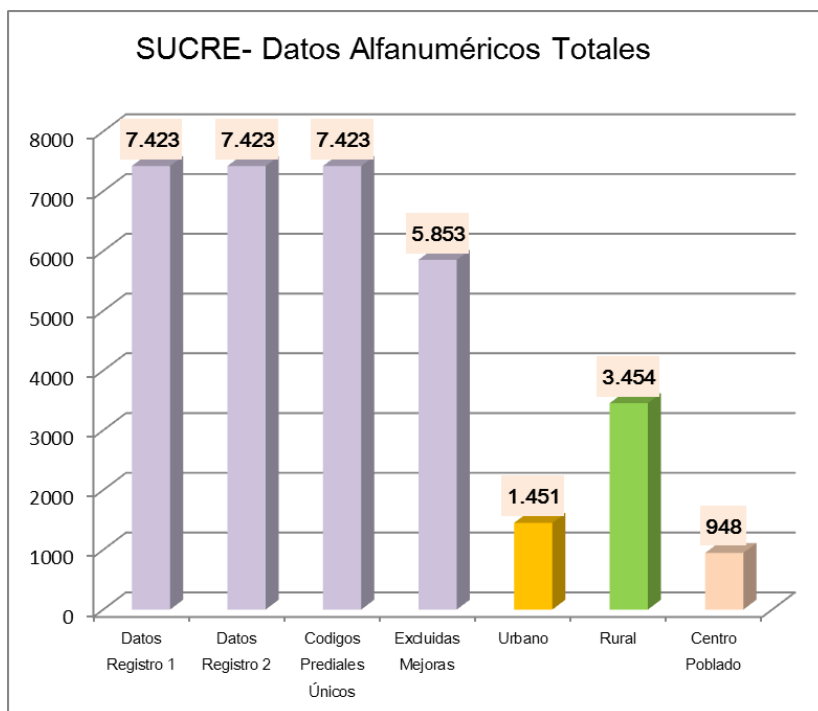
8.11 Sucre (Sucre)

8.11.1 Selección de predios

8.11.1.1 Aplicación de criterios iniciales

Los parámetros definidos en el numeral 6.3.2 y los criterios definidos en el numeral 6.3.3 fueron aplicados al municipio de San Benito Abad, obteniendo los siguientes resultados.

Base de datos alfanumérica



Como se puede evidenciar de un valor máximo de **17.423** datos existentes en la base de datos de Catastro (Registro 1), una vez realizados los procesos ya definidos se pudo precisar que corresponden a un total de **5.853** Códigos Prediales Únicos, descontadas las mejoras existentes en todo el municipio.

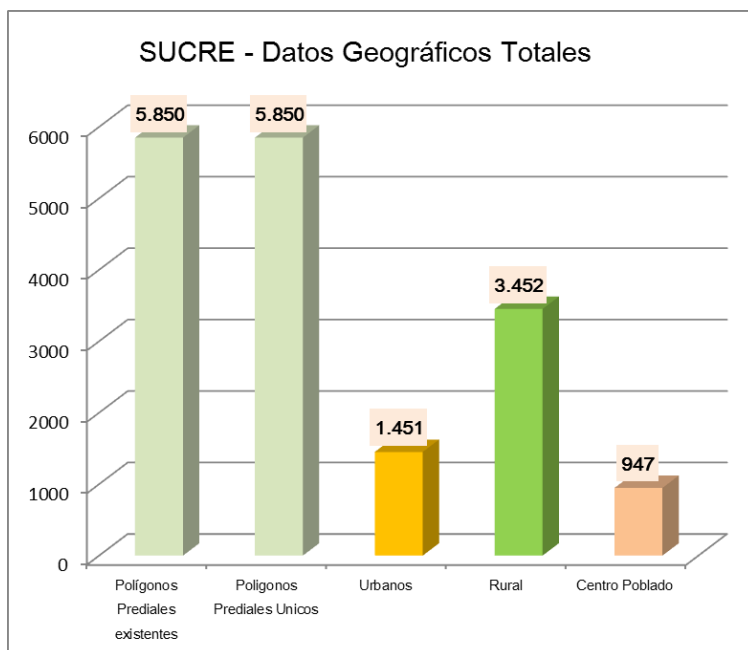
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 1.451

Predios rurales: 3.454

Predios en centros poblados: 948

Base de datos geográfica



El diagrama anterior permite identificar que existe un total de **5.850** polígonos prediales en la base de datos geográfica de Catastro. Una vez realizados los procesos ya mencionados se pudo precisar que corresponden a un total de **5.850** Polígonos Prediales Únicos.

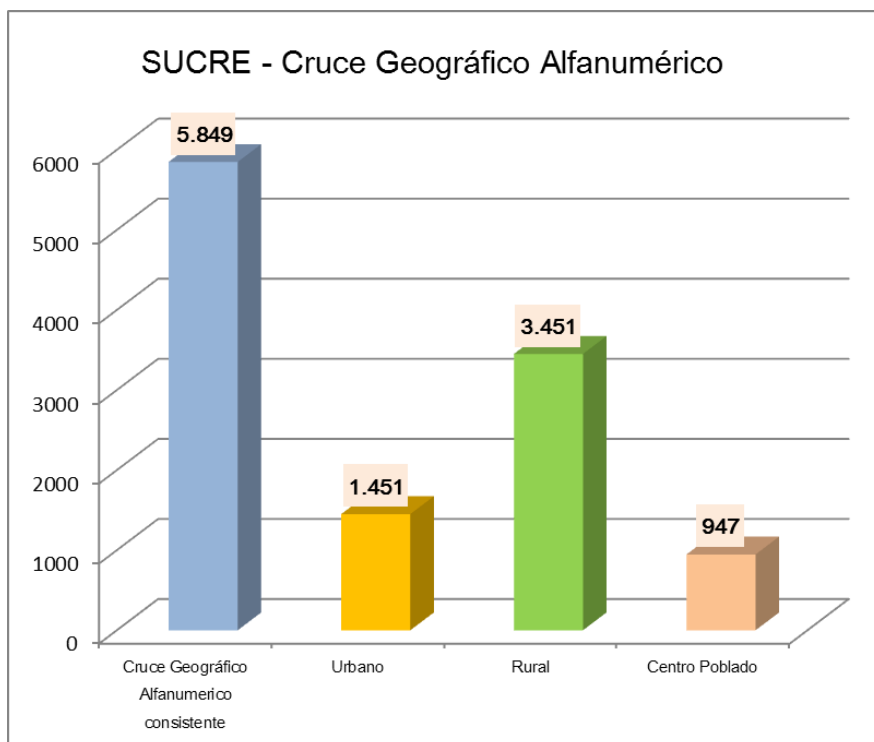
Distribución de predios por zona

Predios urbanos: 1.451

Predios rurales: 3.452

Predios en centros poblados: 947

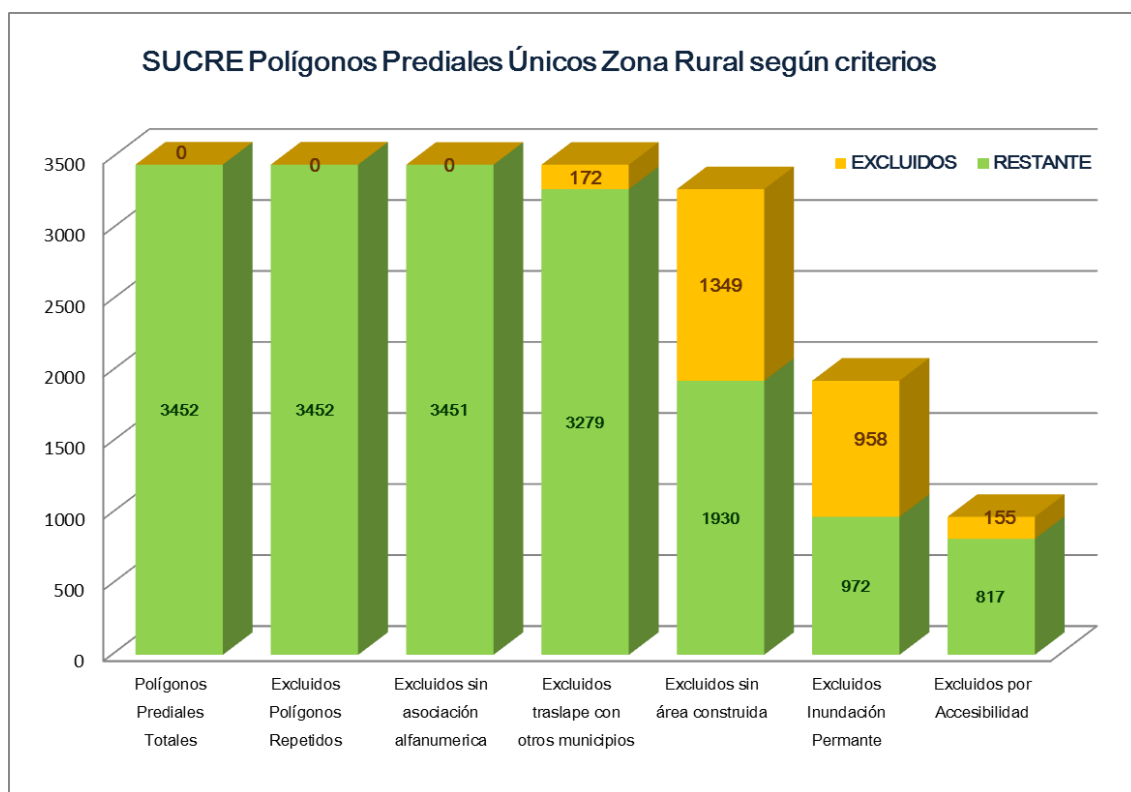
Cruce geográfico y alfanumérico



El resultado de haber realizado el cruce geográfico y alfanumérico nos produce una cantidad final de **5.849** predios, sobre los cuales se iniciará el proceso de determinación de exclusiones hasta llegar al universo de predios aptos para realizar las encuestas prediales.

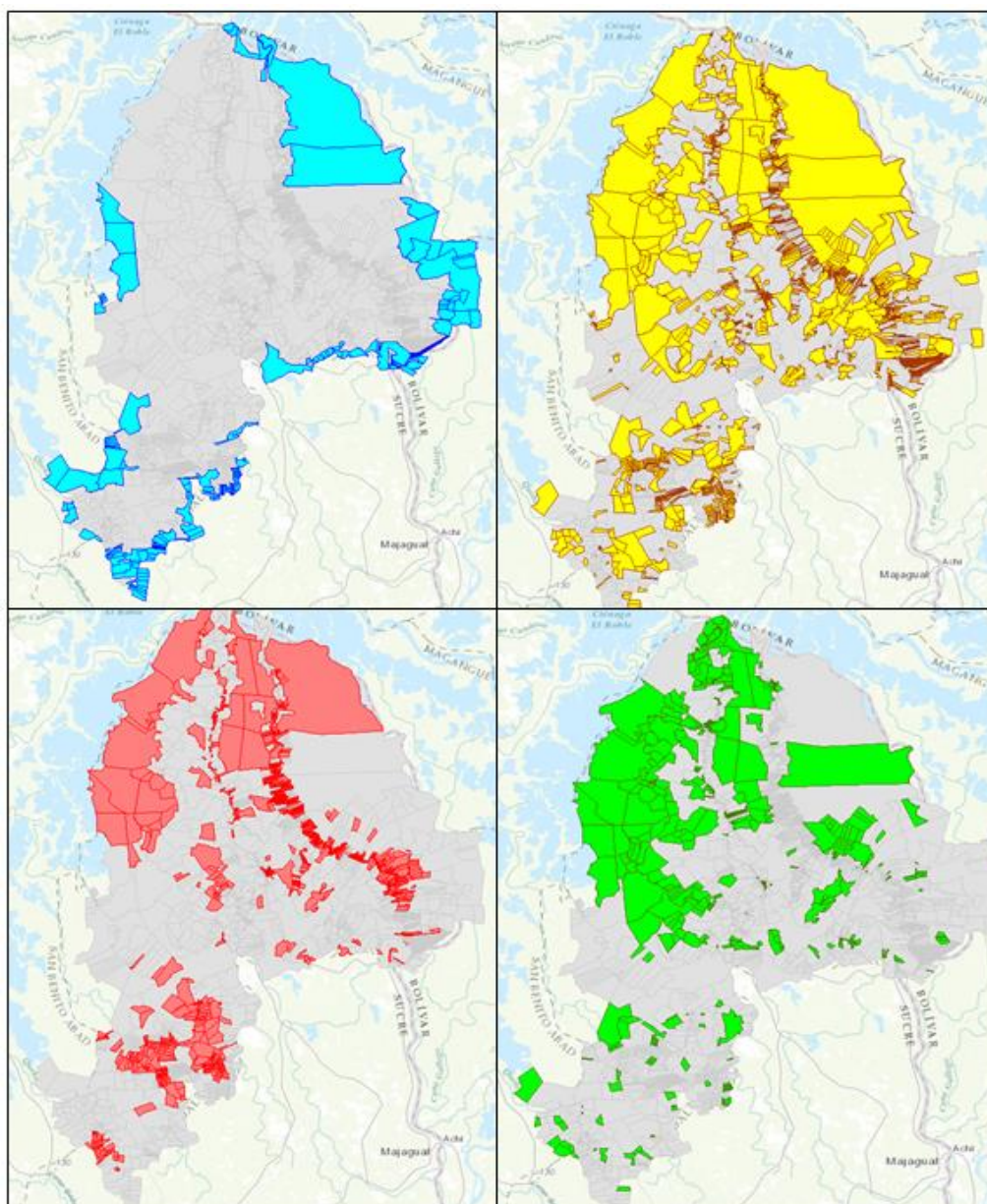


8.11.1.2 Exclusiones de predios rurales



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 817 predios rurales.

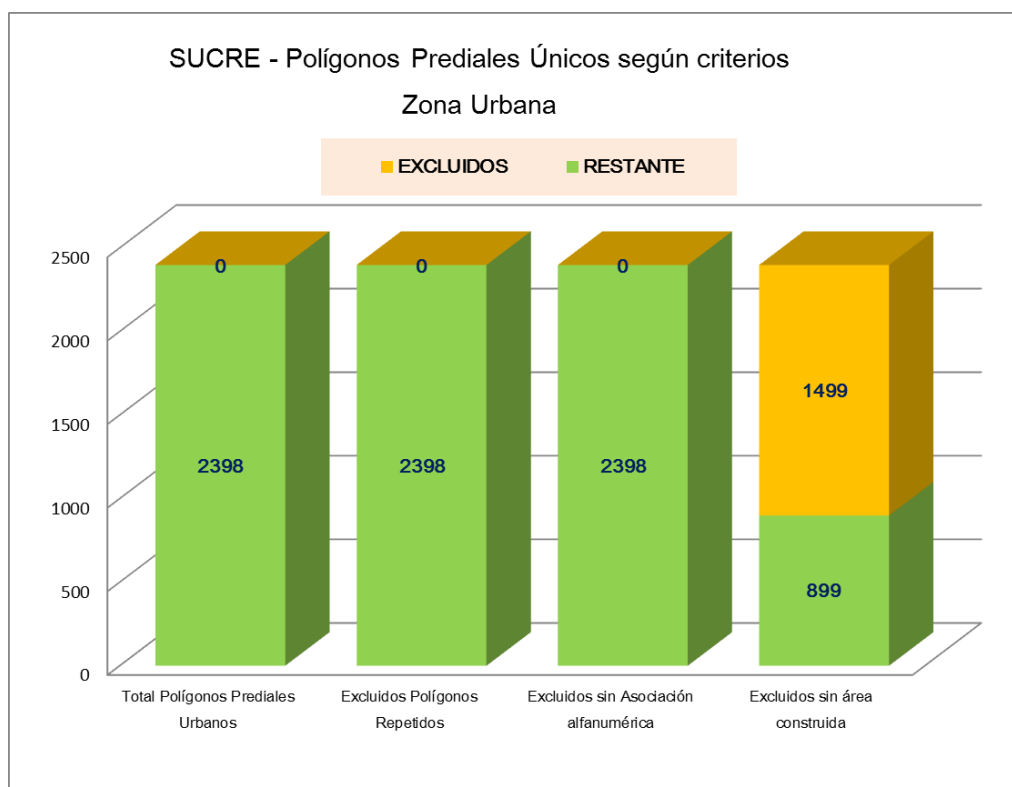
Los mapas que reflejan los predios excluidos por las condiciones ya definidas son los siguientes.



- Predios con limitaciones de acceso
- Predios Inundados
- Predios sin construcción
- Predios con Traslapes entre municipios
- Predios Catastro



8.11.1.3 Exclusiones de predios urbanos y de centros poblados



La gráfica nos indica que luego de aplicar las exclusiones, quedan como candidatos a ser encuestados 899 predios urbanos.

Predios urbanos + centros poblados: 2.398

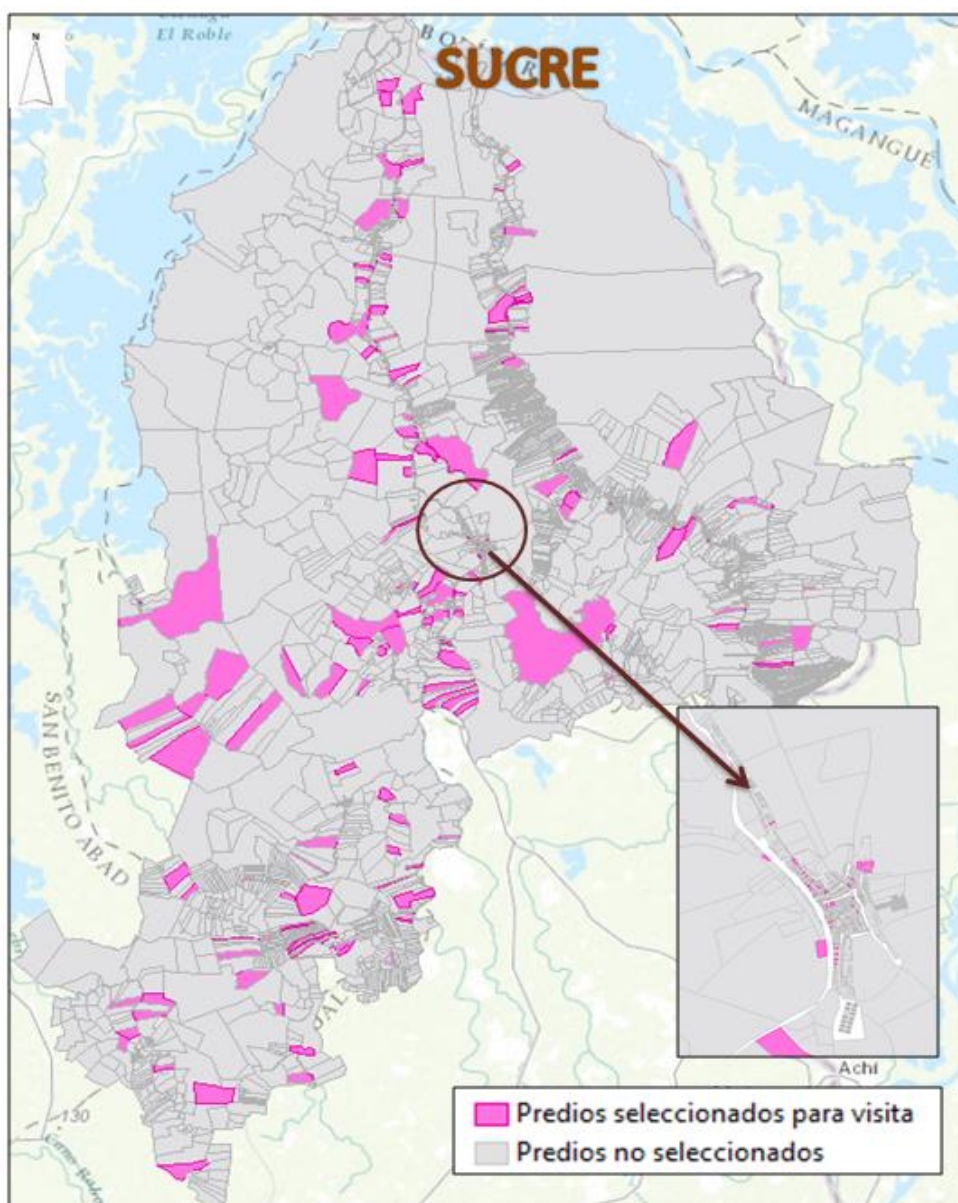
Predios excluidos totales: 1.499

Universo de predios aptos para selección: 899

8.11.1.4 Predios seleccionados para encuestas

El resultado de la tabla de cantidades a encuestar nos indica que para Sucre se tenían que visitar 130 predios urbanos y 64 predios rurales, más un 10% adicional de revisión de predios inundados según el cruce con el mapa nacional de inundaciones. Esto nos generó un total de 214 predios.

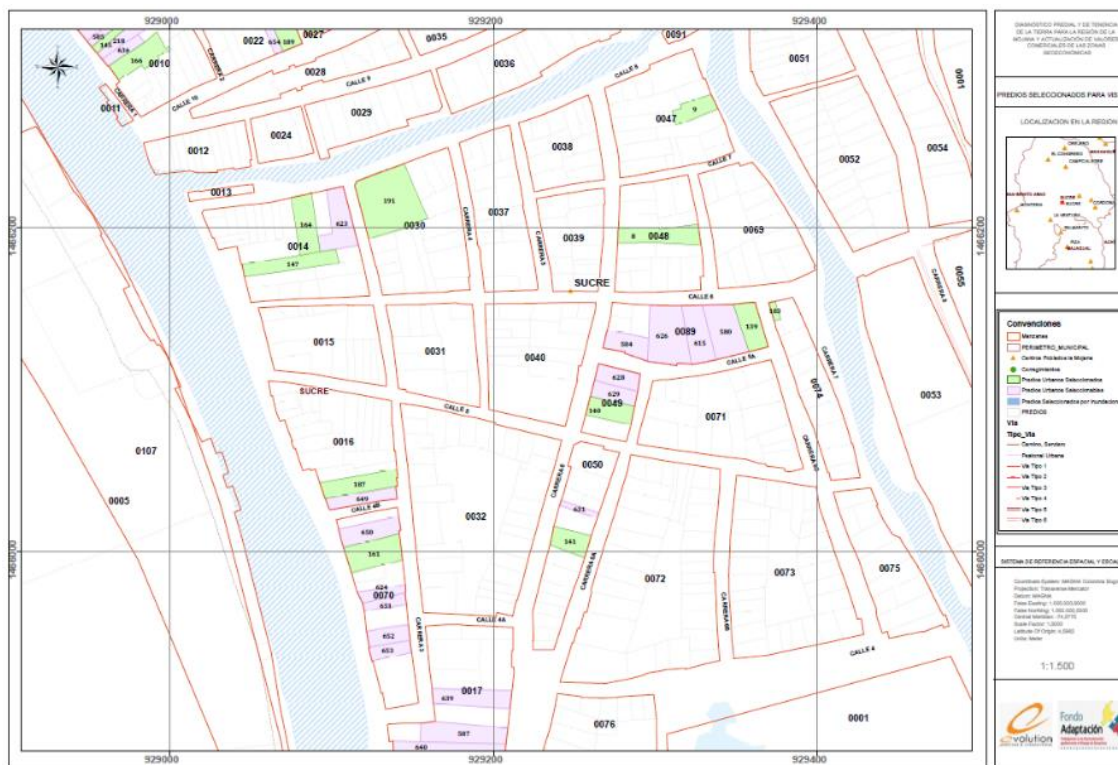
Las cantidades anteriores fueron seleccionadas geográficamente del universo de predios aptos para encuestar. El resultado se presenta en el mapa siguiente.

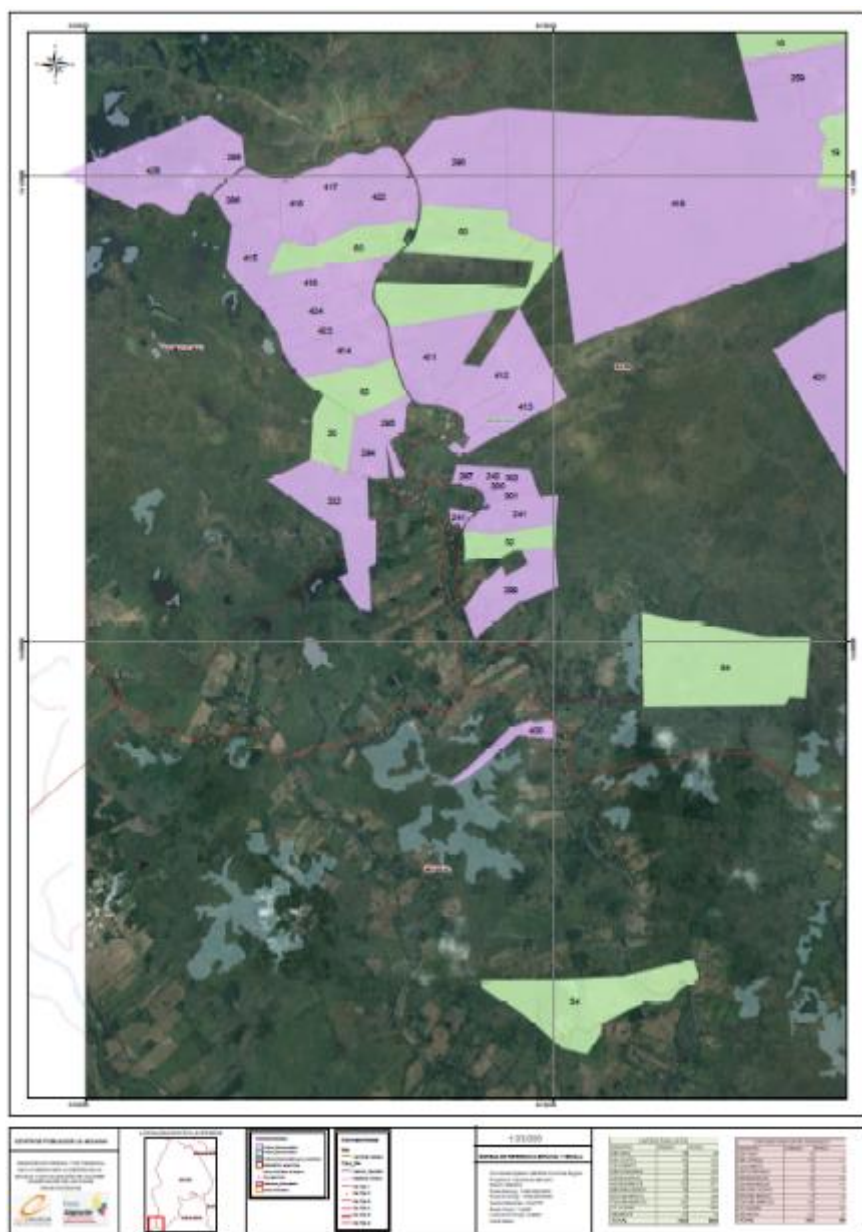


8.11.2 Planos para desplazamiento

Una vez se contó con los predios seleccionados alfanumérica y geográficamente, el equipo SIG inició la tarea de generar los mapas de apoyo que serían usados por el equipo de encuestas prediales.

Como muestra se presentan los siguientes mapas generados para el municipio de Sucre.





8.11.3 Trabajo de campo

Como resultado del trabajo de campo en el municipio de Sucre se obtuvieron los siguientes resultados.



Sucre	29	225	254
03/04/2014		1	1
27/04/2014		1	1
29/04/2014	5	54	59
30/04/2014	5	35	40
01/05/2014	6	34	40
02/05/2014	3	32	35
03/05/2014	5	30	35
04/05/2014	3	28	31
05/05/2014	2	9	11
07/05/2014		1	1

Fecha de inicio de encuestas	Abril 27/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 5/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 7/2014
Encuestas definidas a realizar	214
Encuestas totales realizadas	254
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	225
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	29

8.11.4 Cargue de información de encuestas

Las encuestas diligenciadas en campo, la información documental asociada (escrituras y documentos) y las fotos de los predios encuestados fueron cargadas al sistema y están disponibles para ser consultados por el FONDO por medio del sistema SEYNEKUN.

A continuación presentamos una muestra de la consulta de un predio de Sucre con su información alfanumérica y documental disponible.



Consulta predial

GENERAL		ENCUESTA	
Departamento	Sucre	Fue encuestado	SI
Municipio	SUCRE	Fecha encuesta	01/05/2014
Número predio	000200020006000	Se obtuvo información	SI
Destino económico	Agropecuario	Tipo tenencia	PROPIETARIO
Área terreno	171,875	ANALISIS GEOGRÁFICO	
Área construida	28	Clase inundación	Inundación Esporádica Completamente
Avalúo catastral	9,722,000	Traslape	NO
ANÁLISIS ALFANUMÉRICO		Construcción	SI
En registro 1	SI	SITUACIÓN JURÍDICA	
En registro 2	SI	Conflicto tenencia	SI
En notariado	SI	Restricciones	NO
Con geografía	SI	Inmueble saneado	NO
Tipo avalúo	Rural	Información completa	NO
Inconsistencia geográfica	NO		
Limitación	Sin limitación		
Tipo predio	Predio Individual		
Matrícula cruce	340-25078		

REGISTRO 1																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Tipo documento</th> <th>Número documento</th> <th>Dirección</th> <th>Comuna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MEDRANO AGUAS TEOFILO SUC</td> <td>X</td> <td>000000000000</td> <td>CALIFORNIA</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>MARTINEZ CONIN CARLOS-ARTURO</td> <td>C</td> <td>000004010529</td> <td>CALIFORNIA</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>JANNIE MARTINEZ CARMEN-MARIA</td> <td>C</td> <td>000023196467</td> <td>CALIFORNIA</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección	Comuna	MEDRANO AGUAS TEOFILO SUC	X	000000000000	CALIFORNIA	0	MARTINEZ CONIN CARLOS-ARTURO	C	000004010529	CALIFORNIA	0	JANNIE MARTINEZ CARMEN-MARIA	C	000023196467	CALIFORNIA	0
Nombre	Tipo documento	Número documento	Dirección	Comuna																
MEDRANO AGUAS TEOFILO SUC	X	000000000000	CALIFORNIA	0																
MARTINEZ CONIN CARLOS-ARTURO	C	000004010529	CALIFORNIA	0																
JANNIE MARTINEZ CARMEN-MARIA	C	000023196467	CALIFORNIA	0																

Página 1 de 1 (3 elementos) Tamaño de página: 10

<p>FONDO ADAPTACIÓN</p> <p>PROYECTO</p> <p>DIAGNÓSTICO PREDIAL Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA LA REGIÓN DE LA MOJANA Y ACTUALIZACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS</p> <p>Número de Ficha: 99</p>		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO <p>Departamento: SUCRE</p> <p>Municipio: SUCRE</p> <p>ZONA: BOENAUSTA</p> <p>Dirección/Nombre: "CALIFORNIA"</p> <p>Código Catastral: 70771000200020006000</p>																																				
INFORMACIÓN DE PROPIETARIO & POSEEDOR & MEJORATARIO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombres y Apellidos</th> <th>Tipo Documento</th> <th>Número Documento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ALEXANDER ALBERTO OSPINO CURE</td> <td>C.C. K. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?</td> <td>72342540</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nombres y Apellidos	Tipo Documento	Número Documento	1. ALEXANDER ALBERTO OSPINO CURE	C.C. K. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?	72342540	2.	C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?		3.	C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?		4.	C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?																					
Nombres y Apellidos	Tipo Documento	Número Documento																																				
1. ALEXANDER ALBERTO OSPINO CURE	C.C. K. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?	72342540																																				
2.	C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?																																					
3.	C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?																																					
4.	C.C. NIT. T.L. C.E. Otro Cual?																																					
DATOS DE CONTACTO <p>Teléfono: 3015264435 Dirección de Correspondencia: "CALIFORNIA"</p>																																						
DESTINO ECONÓMICO <p>Habitacional <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Minero <input type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Salud <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cual?</p>																																						
INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de Tenencia</th> <th>Propietario</th> <th>Escritura</th> <th>Número</th> <th>Fecha</th> <th>Matrícula inmobiliaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>537</td> <td>19/06/2009</td> <td>340-56464</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>NOTARIA DOCE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>BARRANQUILLA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ATLANTICO</td> <td></td> <td>Sincedero</td> </tr> </tbody> </table>				Tipo de Tenencia	Propietario	Escritura	Número	Fecha	Matrícula inmobiliaria	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	537	19/06/2009	340-56464	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NOTARIA DOCE			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BARRANQUILLA			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ATLANTICO		Sincedero					
Tipo de Tenencia	Propietario	Escritura	Número	Fecha	Matrícula inmobiliaria																																	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	537	19/06/2009	340-56464																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NOTARIA DOCE																																			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BARRANQUILLA																																			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ATLANTICO		Sincedero																																	
INFORMACIÓN FÍSICA DEL PREDIO <table border="1"> <thead> <tr> <th>Información de Áreas</th> <th>Unidad</th> <th>Valor</th> <th>Unidad</th> <th>Valor</th> <th>Unidad</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Total Terreno</td> <td>(Has.)</td> <td>24840</td> <td>Unifamiliar</td> <td>1</td> <td>Norte</td> <td>JORGE HENDON</td> </tr> <tr> <td>Área Construcción (m²)</td> <td></td> <td>155</td> <td>Multifamiliar (P+)</td> <td></td> <td>Sur</td> <td>ORESTE MEDRANO</td> </tr> <tr> <td>Área Cultivos (m²)</td> <td></td> <td></td> <td>Condominio</td> <td></td> <td>Oriente</td> <td>CIRIACA LOS PACOS</td> </tr> <tr> <td>Área Anexos (m²)</td> <td></td> <td></td> <td>Mayor</td> <td></td> <td>Occidente</td> <td>CAROL MOJANA</td> </tr> </tbody> </table>				Información de Áreas	Unidad	Valor	Unidad	Valor	Unidad	Valor	Área Total Terreno	(Has.)	24840	Unifamiliar	1	Norte	JORGE HENDON	Área Construcción (m²)		155	Multifamiliar (P+)		Sur	ORESTE MEDRANO	Área Cultivos (m²)			Condominio		Oriente	CIRIACA LOS PACOS	Área Anexos (m²)			Mayor		Occidente	CAROL MOJANA
Información de Áreas	Unidad	Valor	Unidad	Valor	Unidad	Valor																																
Área Total Terreno	(Has.)	24840	Unifamiliar	1	Norte	JORGE HENDON																																
Área Construcción (m²)		155	Multifamiliar (P+)		Sur	ORESTE MEDRANO																																
Área Cultivos (m²)			Condominio		Oriente	CIRIACA LOS PACOS																																
Área Anexos (m²)			Mayor		Occidente	CAROL MOJANA																																
INFORMACIÓN DE LA VISITA <p>Se obtuvo información: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p> <p>Fecha Visita: 1-05-2014 Diligenciado por: MARIA ELY BOCANERA MASHIELA</p> <p>Observaciones: La encuesta la atendió la Sra. Galia Cure Madre del Señor Alexander Ospino Cure quien informa que el propietario del predio es el Sr Alexander y presenta la correspondiente documentación encontrándose un error en el folio de matrícula que aparece como notaria doce de Bogotá y la escritura es de la notaria doce de Barranquilla.</p>																																						



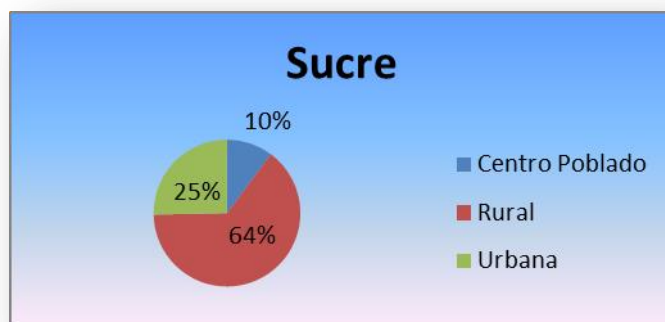
8.11.5 Análisis de resultados

La información resultante para el municipio fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:



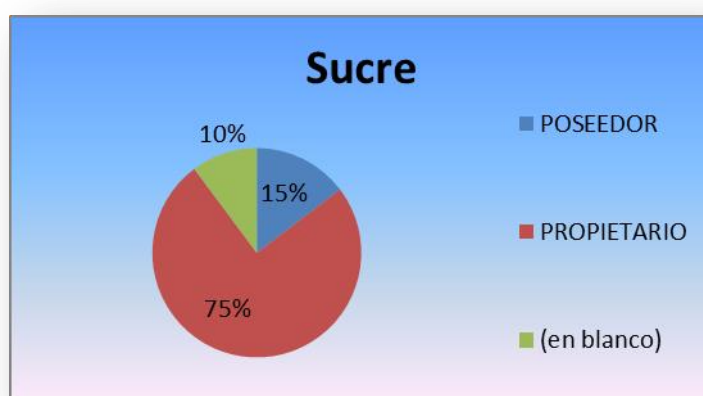
Encuestas por tipo de ubicación del predio

Municipio	Total general	Porcentaje
Sucre	225	
Centro Poblado	23	10%
Rural	145	64%
Urbana	57	25%



Tenencia informada por el habitante

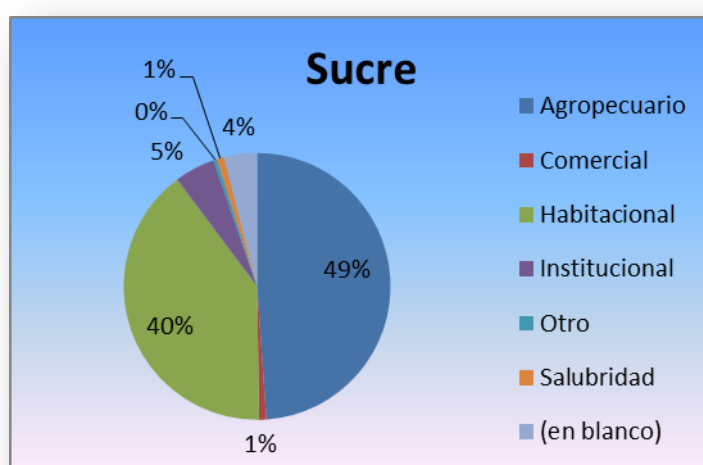
Municipio	Total general	Porcentaje
Sucre	225	
POSEEDOR	33	15%
PROPIETARIO	169	75%
(en blanco)	23	10%





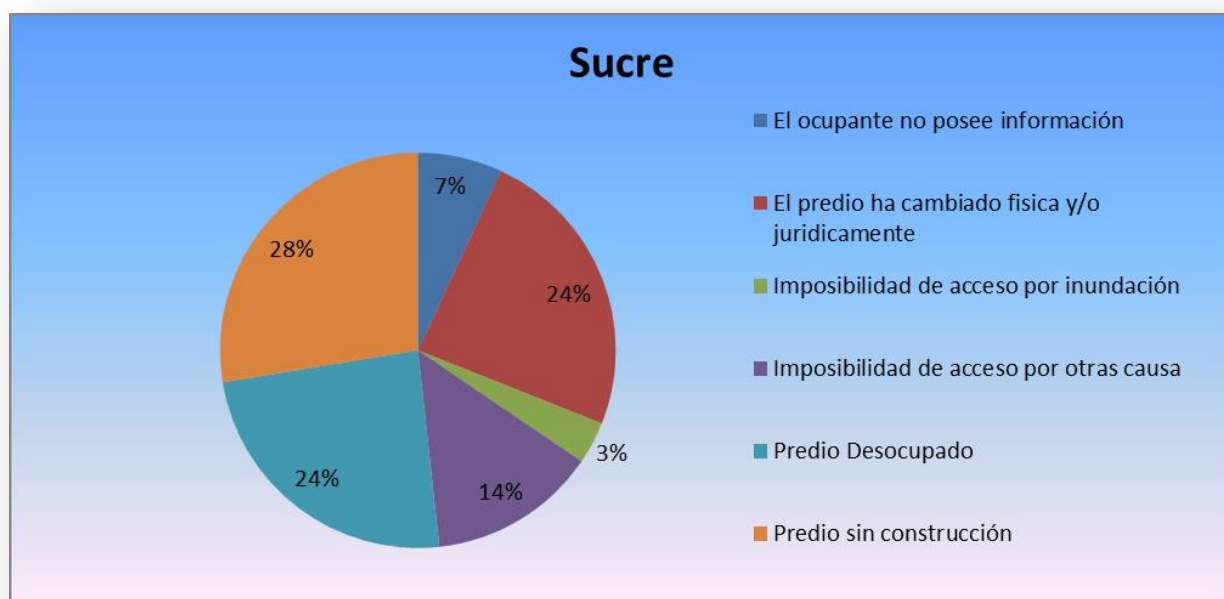
Destino económico de los predios encuestados

Municipio	Total general	Porcentaje
Sucre	225	
Agropecuario	110	49%
Comercial	2	1%
Habitacional	90	40%
Institucional	11	5%
Otro	1	0%
Salubridad	2	1%
(en blanco)	9	4%



Causa de no haber obtenido información en la encuesta

Municipio	Total general	Porcentaje
Sucre	29	
El ocupante no posee información	2	7%
El predio ha cambiado física y/o jurídicamente	7	24%
Imposibilidad de acceso por inundación	1	3%
Imposibilidad de acceso por otras causa	4	14%
Predio Desocupado	7	24%
Predio sin construcción	8	28%





8.12 Resultados consolidados de encuestas en la Mojana

Trabajo de campo

El trabajo de campo (encuestas) fue realizado para los 11 municipios de la región en un lapso aproximado de 48 días calendario (incluyendo tiempo de control de calidad) iniciando el 8 de abril y finalizando el 26 de Mayo. Para lograr la totalidad de encuestas en ese lapso de tiempo se realizaron labores en forma continua, incluyendo domingos y festivos, los cuales en muchos casos fueron requeridos para los desplazamientos entre municipios.

La tabla siguiente muestra los resultados del avance diario de encuestas realizadas hasta lograr la meta definida (2.751 encuestas).

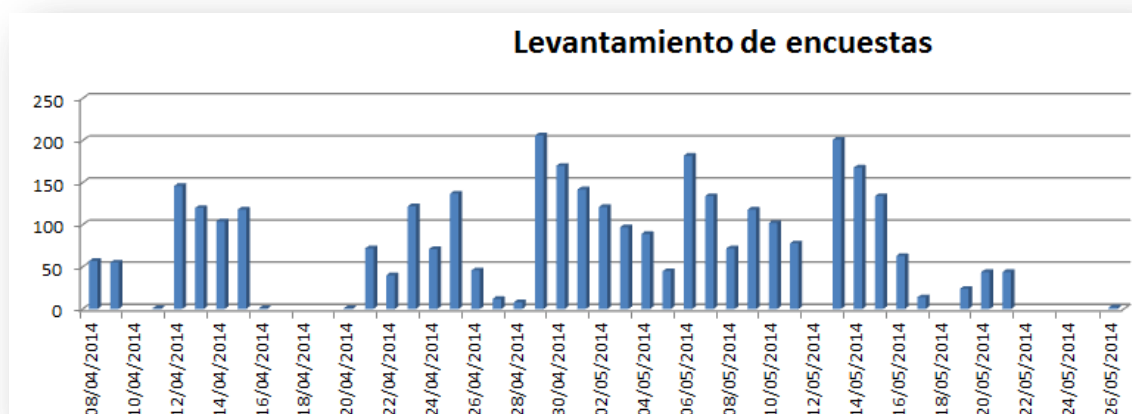
	Encuesta efectiva		
Fecha	No	Si	Total general
08/04/2014	22	35	57
09/04/2014	10	45	55
11/04/2014		1	1
12/04/2014	33	113	146
13/04/2014	30	90	120
14/04/2014	17	87	104
15/04/2014	23	95	118
16/04/2014		1	1
20/04/2014		1	1
21/04/2014	13	59	72
22/04/2014	8	32	40
23/04/2014	24	98	122
24/04/2014	10	61	71
25/04/2014	21	116	137
26/04/2014	9	37	46
27/04/2014		12	12
28/04/2014	3	5	8
29/04/2014	34	172	206
30/04/2014	31	139	170
01/05/2014	29	113	142
02/05/2014	15	106	121

02/05/2014	15	106	121
03/05/2014	13	84	97
04/05/2014	12	77	89
05/05/2014	3	42	45
06/05/2014	30	152	182
07/05/2014	13	121	134
08/05/2014	8	64	72
09/05/2014	19	99	118
10/05/2014	17	85	102
11/05/2014	12	66	78
13/05/2014	34	167	201
14/05/2014	26	142	168
15/05/2014	63	71	134
16/05/2014	6	57	63
17/05/2014	1	13	14
19/05/2014	7	17	24
20/05/2014	10	34	44
21/05/2014	5	39	44
26/05/2014		2	2
Total general	612	2751	3363

En la tabla anterior se puede evidenciar que para lograr la meta de encuestas fue necesario realizar mas de 600 visitas adicionales a predios que no estaban contemplados, debido a que en muchos casos no era posible la realización de la encuesta (encuesta infructuosa) por diversos factores que son analizados mas adelante.



La siguiente gráfica nos muestra la distribución de las encuestas diarias, en donde podemos observar claramente los días usados para desplazamiento entre municipios, demarcados como días con baja o nula actividad.



La tabla siguiente nos presenta el resumen de los datos del proceso de encuestas realizados.

Fecha de inicio de encuestas	Abril 8/2014
Fecha de finalización de encuestas	Mayo 26/2014
Fecha de finalización con control de calidad	Mayo 26/2014
Encuestas definidas a realizar	2,670
Encuestas totales realizadas	3,363
Encuestas efectivas (se obtuvo información)	2,75
Encuestas no efectivas (no se obtuvo información)	612

La información resultante para la región fue analizada estadísticamente obteniendo los siguientes resultados principales:

Análisis de encuestas infructuosas

Ya hemos mencionado que en muchas ocasiones no se podía obtener información en un predio por diferentes causas. Estas encuestas eran maracadas como infructuosas, no generaban diligenciamiento de ficha predial, pero si habían implicado una logística de desplazamiento hasta ese predio.



Los predios con encuesta infructuosa debían ser reemplazados por otro predio dentro del universo de predios aptos definido y sobre este nuevo predio se debía realizar la encuesta correspondiente, ya que la meta de encuestas efectivas no podía ser disminuida.

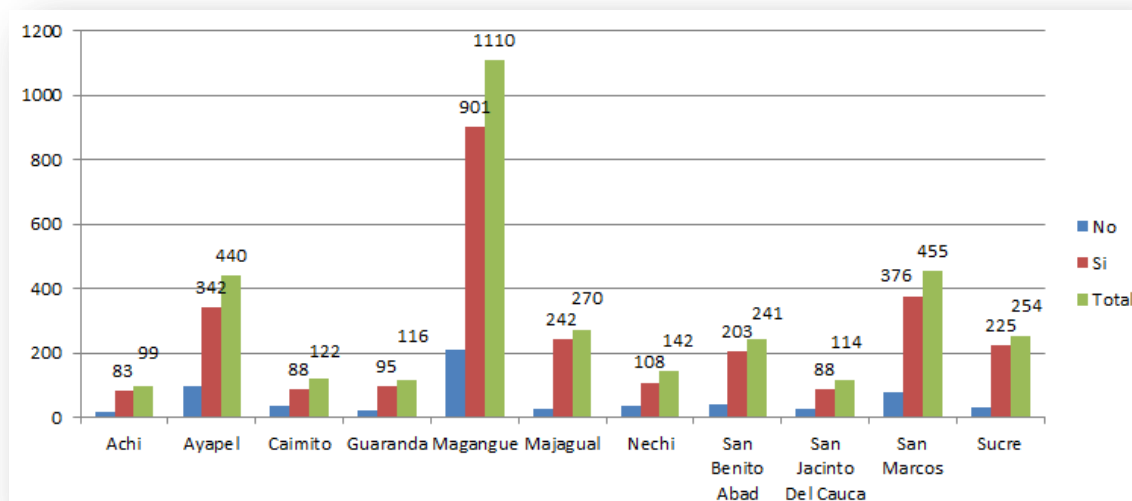
Esta variable se analizó con expectativa, ya que generó un esfuerzo adicional de los encuestadores que repercutió en los rendimientos esperados y los tiempos planeados. En algunos casos se compensó un mal rendimiento debido a encuestas infructuosas con la adición de personal de refuerzo para lograr la meta de tiempo especificada.

La tabla siguiente presenta los datos resultantes de las encuestas efectivas e infructuosas en cada municipio. Se aprecia que hubo municipios con valores de encuestas fallidas cercanos al 30% (Caimito) pero con un conjunto de predios bajo.

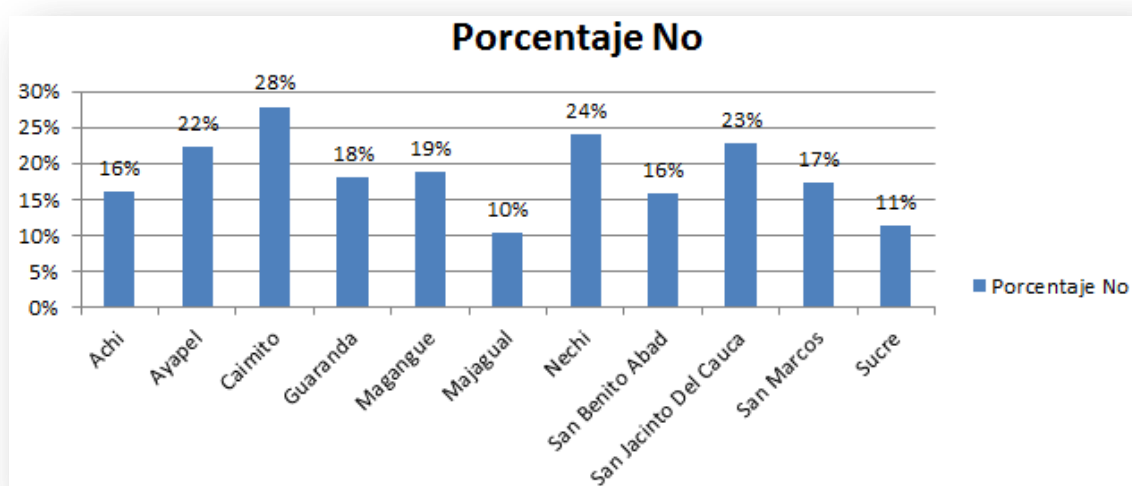
El principal obstáculo se presentó en Magangué, en donde el porcentaje de encuestas infructuosas estuvo cerca del 20% para un universo de estudio grande (111° encuestas).

En términos generales el porcentaje promedio de encuestas infructuosas fue del 18%, equivalente a la realización de 612 encuestas sin resultado.

Municipio	Encuesta efectiva		Total general	% NO
	No	Si		
Achi	16	83	99	16%
Ayapel	98	342	440	22%
Caimito	34	88	122	28%
Guaranda	21	95	116	18%
Magangué	209	901	1110	19%
Majagual	28	242	270	10%
Nechi	34	108	142	24%
San Benito Abad	38	203	241	16%
San Jacinto Del Cauca	26	88	114	23%
San Marcos	79	376	455	17%
Sucre	29	225	254	11%
Total general	612	2751	3363	18%



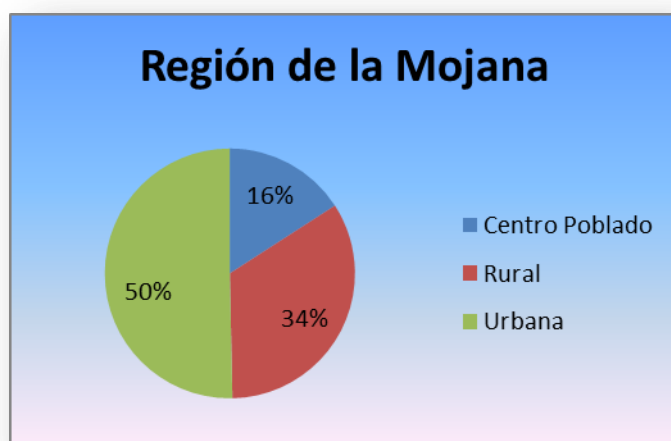
En la gráfica anterior se visualizan las encuestas totales, las efectivas (Si) y las infructuosas (No) realizadas en cada municipio.



En la gráfica anterior se presenta el comportamiento de las encuestas infructuosas en cada municipio.

Encuestas por tipo de ubicación del predio

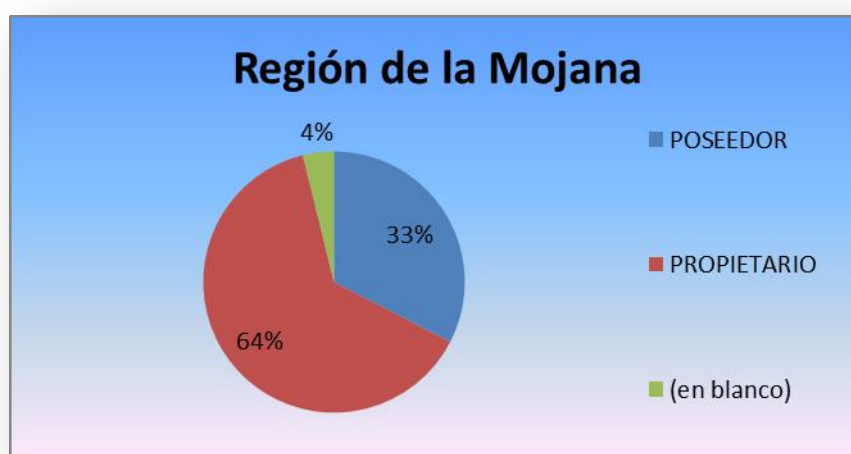
Ubicación	Efectivas	Porcentaje
Centro Poblado	436	16%
Rural	929	34%
Urbana	1383	50%
Total general	2751	



Como era de esperarse, se nota una alta concentración de predios en el área urbana de la región.

Tenencia informada por el habitante

Tenencia	Cantidad	Porcentaje
POSEEDOR	896	33%
PROPIETARIO	1,748	64%
(en blanco)	106	4%
Total general	2,751	



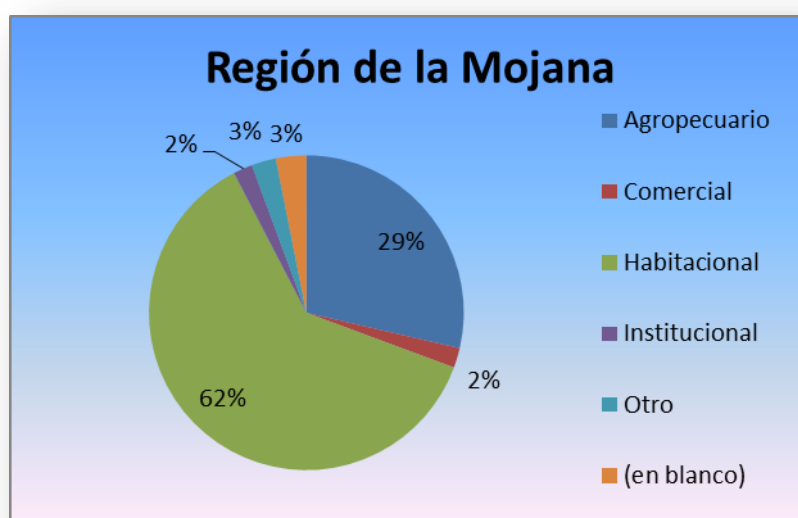
Se nota un alto porcentaje de habitantes encuestados que manifiesta ser propietarios de los predios. Sin embargo de este porcentaje, solo unos pocos



demostraron su tenencia indicando un número de folio o mostrando un documento válido.

Destino económico de los predios encuestados

Destino económico	Cantidad	Porcentaje
Agropecuario	787	29%
Comercial	56	2%
Habitacional	1698	62%
Institucional	54	2%
Otro	69	3%
(en blanco)	86	3%
Total general	2751	100%

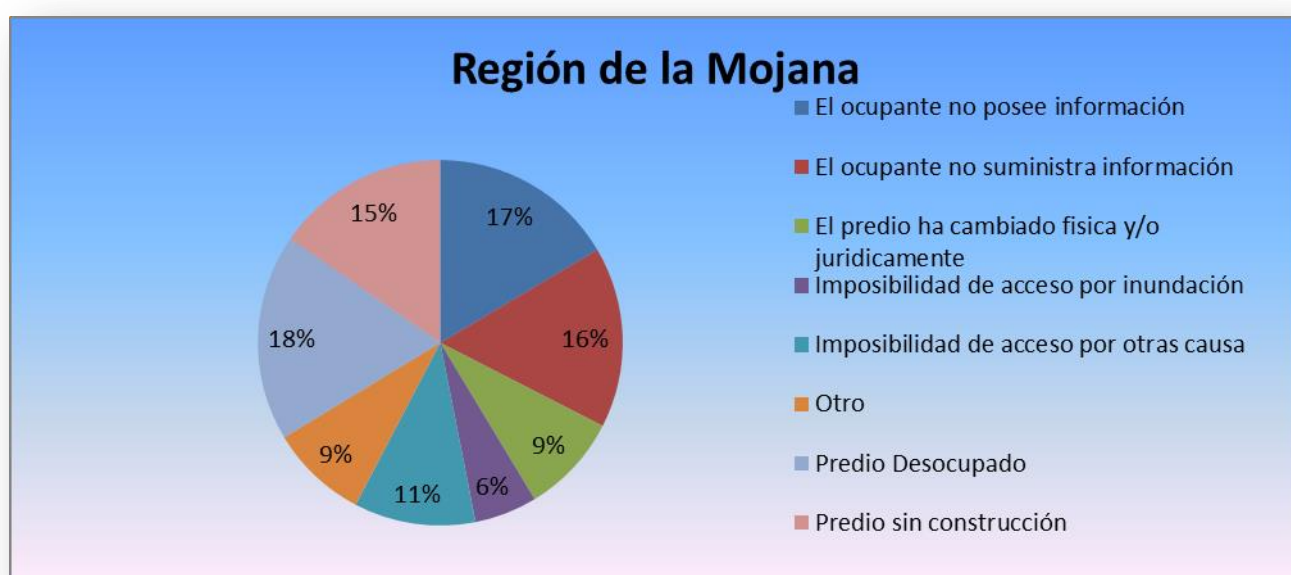


Como era de esperarse, debido al alto número de predios urbanos encuestados, el mayor porcentaje de destinos económicos fue habitacional (62%) y el segundo correspondió a actividad agropecuaria (29%).

Causa de no haber obtenido información en la encuesta



Etiquetas de fila	Cantidad	Porcentaje
El ocupante no posee información	101	17%
El ocupante no suministra información	98	16%
El predio ha cambiado fisica y/o jurídicamente	54	9%
Imposibilidad de acceso por inundación	34	6%
Imposibilidad de acceso por otras causa	66	11%
Otro	53	9%
Predio Desocupado	112	18%
Predio sin construcción	94	15%
Total general	612	



De las causas de no obtener información se nota una concentración alta (33%) en predios desocupados y predios sin construcción (no estaban definidos como tal en Catastro), lo que nos confirma la falta de actualización de la información encontrada en los registros 1 y 2.

Las siguientes dos causas que agrupan el 34% de las razones se relacionan con el habitante del inmueble, quien no poseía información o se negó a suministrarla.

Se encontraron predios de muy difícil acceso (17%) por causa de inundación o por problemas de ubicación.

Se encontraron algunos predios (9%) que se encontraban en forma diferente a lo esperado (mutaciones).



9 Conclusiones y recomendaciones

9.1 Conclusiones

- Se presentó un alto grado de dificultad para la consecución de la información en la región, por medio de encuestas, al ser los encuestadores un grupo de personal para la recolección de información sin pertenecer de manera directa a una entidad estatal.
- Se pudo detectar que, a pesar de la falta de información de soporte documental de la tenencia, los resultados de las encuestas a predios con soporte verbal o físico de la misma estuvieron cercanos a los porcentajes estimados con la información Catastral y Registral usada como fuente.
- Como se describió en el numeral 5.4 (conclusiones del resultado de la tenencia en la región) es evidente la alta informalidad en la tenencia detectada en los análisis de la información Catastral y Registral, la cual se verificó con los resultados de las encuestas realizadas.
- Los porcentajes bajos de propietarios (descritos en el numeral 5.3) detectados durante el proceso nos permiten indicar que cualquier proceso de negociación en la región, será una alternativa que debe estar soportada en estudios de títulos previos y en muchos casos saneamientos prediales.
- El presente proyecto genera resultados para los “propietarios” detectados por el análisis de la información catastral y registral. Sin embargo la gran mayoría de la tenencia de la región se detecta como de poseedores y ocupantes, cuya existencia no puede ser definida ni deducida de los archivos básicos iniciales.
- Para determinar las condiciones precisas de tenencia de la tierra en la región, que refleje la situación real, se debe proyectar la realización de un estudio detallado de esta situación una vez se tengan definidas las áreas específicas de afectación por las condiciones de inundabilidad y las alternativas de solución a esta problemática.



9.2 Recomendaciones

Durante toda la generación del documento se ha expresado que los resultados del entregable dependen en su mayoría de las condiciones de la información fuente sobre la que se basaron los análisis. Dada la importancia de la información en el proceso y a la luz de los resultados generados, podemos recomendar al FONDO lo siguiente:

- Considerar una extensión del universo de predios encuestados, ya que es el único insumo del proyecto que se obtiene como información primaria. La realización de un número mayor de encuestas puede reafirmar lo detectado en la información fuente o introducir más confianza para determinar su falencia.
- Ampliar el alcance jurídico de los predios seleccionados, por medio de la realización de estudios de títulos con tradición de al menos 10 años, de modo que se tenga un resultado actualizado de la tenencia basado en información reciente.
- Aunque el objetivo del proyecto no es la implementación de un sistema, el apoyo que ha brindado SEYNEKUN al proyecto para la visualización y agilidad de acceso a la información alfanumérica y espacial nos permite recomendar que se implemente en el FONDO esta herramienta que unifique, centralice, administre y gestione integralmente la información geográfica y alfanumérica de los diferentes frentes y actividades del Proyecto la Mojana e incluso los otros proyectos del FONDO, como lo hemos venido haciendo durante la ejecución.
- Hacer gestiones de alto nivel para disponer de la información más actualizada, tanto de Catastro como de Notariado y Registro, ya que se ha encontrado información que corresponde a vigencias muy anteriores, lo que incide drásticamente en los resultados finales, especialmente los relacionados con valores de la tierra y posibles valores de adquisición.
- Hacer uso del convenio con el IGAC para oficialmente apoyar la depuración de la información de los 11 municipios de la región, ya que tenemos conocimiento de las dificultades que esta entidad afronta para lograr ese cometido en el país. La necesidad del FONDO es solo 11 municipios, lo cual es una cantidad muy pequeña comparada con los 980 municipios que debe actualizar el IGAC y un esfuerzo del FONDO para realizar la actualización puede ser de beneficio para ambas entidades.





10 Anexos

10.1 Anexo 1 – Glosario de términos

Para efectos de tener claridad, principalmente en la interpretación de las categorizaciones, conceptos, términos, incluidas en el presente diagnóstico se hace necesario constituir un glosario que le permita al usuario en el evento de cualquier duda se remita a éste para tener una suficiente información conceptual de dichas palabras.

Dado lo anterior consideramos que las más relevantes serían las siguientes:

Glosario jurídico

ADJUDICACIÓN: Acto administrativo o judicial que transfiere o sanea el derecho de dominio (propiedad) sobre un bien determinado.

ADMINISTRACIÓN ANTICRÉTICA: Es un contrato por el cual se entrega al acreedor una finca raíz para que se pague con sus frutos.

ADMINISTRACIÓN: Es un contrato donde una parte concede el goce de un inmueble, y la otra a pagar por dicho goce.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Es un acto que realizan los cónyuges sobre un inmueble se su propiedad, que cumple unas condiciones, y que se afecta con ello, para que dicho inmueble sea destinado para uso familiar y goza de ciertos privilegios legales.

BIEN BALDÍO: Es un inmueble sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado y carece de otro propietario.

CESIÓN: Acto administrativo o voluntario que consiste en transferir un derecho cierto del actual titular a otra persona, bien sea a título gratuito o no.

COMODATO: Es un contrato donde una parte entrega a otra a título gratuito un inmueble para que haga uso de éste y la otra se obliga a restituirle en buen estado al que le entrego en la fecha pactada.

COMPRAVENTA: Acto de transferencia de dominio (propiedad) donde una persona paga un bien y la otra recibe el pago para entregar el bien pactado.



DECLARACIÓN EN ABANDONO: Ocurre cuando una entidad del Estado entrega un inmueble y el tenedor lo abandona.

EMBARGO: Es una medida judicial que saca del comercio un inmueble determinado en ocasión a demandas que se impetran en contra del propietario.

FALSA TRADICIÓN: Es una categorización que consiste en un acto de transferencia de un derecho que se cataloga como no cierto y deja entender que se transfiere el derecho de dominio (propiedad) pero le falta un elemento que la ley exige y por lo tanto esa transferencia del derecho de dominio (propiedad) no ocurre.

HIPOTECA: Es un acto voluntario del propietario de un inmueble, que se realiza con el fin de garantizar una deuda que este asume ante un acreedor.

INSCRIPCIÓN DEMANDA: Es una categorización que se indica como una restricción y que significa que sobre el inmueble un poseedor ha iniciado una demanda con el fin que le decreten judicialmente el derecho de dominio (propiedad) previo el cumplimiento de ciertos requisitos legales.

INMUEBLE O FOLIO: Es un bien, de naturaleza civil, que puede ser un lote, casa, terreno, finca. La transferencia de su derecho de dominio (propiedad) debe ser sujeto de inscripción en la oficina de instrumentos públicos para que sea válido.

INMUEBLE O FOLIO SANEADO: para efectos del presente diagnóstico, es una categorización y no una conceptualización o definición jurídica, que indica al FONDO si sobre ese inmueble o folio puede realizarse un acto de libre disposición misional que afecte su dominio (derecho de propiedad).

INMUEBLE O FOLIO CON CONFLICTO DE TENENCIA: para efectos del presente diagnóstico, es una categorización y no una conceptualización o definición jurídica, que indica al FONDO si sobre ese inmueble pesa algún acto o documento que afecte la tenencia del real propietario. Este conflicto afecta la categorización de INMUEBLE O FOLIO SANEADO.

LIQUIDACION COMUNIDAD: Conclusión de una disolución de un haber patrimonial común.

LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL: Acto mediante el cual se concluye la partición del universo de bienes que tuvieron cónyuges en común y que en adelante los patrimonios de cada uno será independiente uno del otro.



PATRIMONIO DE FAMILIA: Es un acto voluntario que miembros de una familia afectan la disposición del inmueble con el fin de proteger dicho bien en un caso de insolvencia.

PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: Es una decisión temporal por parte de una autoridad judicial o administrativa que le impide al propietario enajenar un inmueble determinado.

PROPIEDAD PLURAL: es una categorización en las restricciones, la cual es indicativa y no afecta la categorización de INMUEBLE O FOLIO SANEADO, y su fin es indicar al FONDO que dicho inmueble necesita del consentimiento de todos sus propietarios para cualquier acto de disposición que se vaya a realizar sobre él.

PERMUTA: Acto de transferencia de dominio (propiedad) donde una persona cambia un bien por otro a otra persona que tenga un valor similar o paga una parte minoritaria en dinero, pero el saldo mayoritario lo paga con otro bien diferente al dinero.

PERTENENCIAS: Es la categorización que representa el acto judicial a través del cual se le adjudica el derecho de dominio (propiedad) de un bien o folio puede realizarse un acto de libre disposición misional que afecte su dominio (derecho de propiedad) a la persona que habitó un inmueble por más de 10 años con ánimo de señor y dueño, no siendo el propietario.

REMATE: Decisión final de un proceso Judicial o Administrativo que concluye en la adjudicación de un derecho pleno de dominio.

SERVIDUMBRE: Es un acto mediante el cual, se limita el dominio de una parcialidad o totalidad de un inmueble, en cuanto a que el propietario no podrá realizar su goce pleno, a favor de otras personas o usos.

SIN DETERMINAR TENENCIA: Es una categorización que consiste en que un folio no puede determinarse con claridad la tenencia porque la información no es suficiente o no existe.

SNR: Superintendencia de Notariado y Registro

USUFRUCTO: Es un contrato donde una o varias personas adquiere el derecho de usar un inmueble, sin transferirse el dominio (propiedad) del mismo bien, y la otra a recibir el pago y permitir ese goce.



Glosario Técnico

ArcGIS: ArcGIS es el nombre de un conjunto de productos de software en el campo de los Sistemas de Información Geográfica o SIG. Producido y comercializado por ESRI.

Bajo el nombre genérico ArcGIS se agrupan varias aplicaciones para la captura, edición, análisis, tratamiento, diseño, publicación e impresión de información geográfica

ArcMap: Componente principal del producto ArcGIS y posee las funciones de procesamiento necesarias para visualizar, editar, crear y analizar datos espaciales.

Base de Datos (BD): Una *base de datos* es una colección de información organizada de forma que un programa de cómputo pueda seleccionar rápidamente los fragmentos de datos que necesite. Una base de datos es un sistema de archivos electrónico.

Las bases de datos tradicionales se organizan por campos, registros y archivos. Un *campo* es una pieza única de información; un *registro* es un sistema completo de campos; y un *archivo* es una colección de registros.

Data Set de ArcGis: Agrupación de un conjunto de datos espaciales con características comunes

Diccionario de datos: Un **diccionario de datos** es el conjunto de información que contiene las características lógicas y puntuales de los datos que se van a utilizar en el sistema que se programa, incluyendo nombre, descripción, alias, contenido y organización

DWG: DWG es un formato de archivo informático de formato de dibujo computarizado, utilizado principalmente por el programa AutoCAD; producto de la compañía Autodesk.

ESRI: Environmental Systems Research Institute. Empresa norteamericana desarrolladora de ArcGis y sus productos complementarios.

Feature Class: Corresponde a una colección homogénea de elementos comunes, cada uno de los cuales posee la misma representación espacial como puntos, líneas o polígonos y comparten un conjunto de atributos.



Geodatabase: Modelo que permite el almacenamiento físico de información geográfica, ya sea en archivos dentro de un sistema de carpetas o en tablas dentro de un manejador de base de datos.

GDB: Abreviatura usada para indicar una Geodatabase

Modelo de datos: De acuerdo a [Ullman1999], un modelo de datos es un sistema formal y abstracto que permite describir los datos de acuerdo con reglas y convenios predefinidos. Es formal pues los objetos del sistema se manipulan siguiendo reglas perfectamente definidas y utilizando exclusivamente los operadores definidos en el sistema, independientemente de lo que estos objetos y operadores puedan significar.

MXD: Archivo usado por ArcMap para almacenar información de una composición de mapa. Contiene descripción del mapa, distribución de sus elementos y la simbología usada para su visualización.

SEYNEKUN: Completo sistema de información con componente geográfico para la gestión de obras de infraestructura, fuertemente orientado al manejo de información predial como base de sus análisis. El sistema es desarrollado por EVOLUTION.

Shapefile: El formato **ESRI Shapefile** (SHP) es un formato de archivo informático propietario de datos espaciales desarrollado por la compañía ESRI, quien crea y comercializa software para Sistemas de Información Geográfica como ArcGIS. Originalmente se creó para la utilización con su producto ArcView GIS, pero actualmente se ha convertido en formato estándar de facto para el intercambio de información geográfica entre Sistemas de Información Geográfica.

SQL: El lenguaje de consulta estructurado SQL (por sus siglas en inglés Structured Query Language) es un lenguaje declarativo de acceso a bases de datos relacionales que permite especificar diversos tipos de operaciones en ellas.

SQL Server: Microsoft SQL Server es un sistema para la gestión de bases de datos producido por Microsoft basado en el modelo relacional.