

02 | GUÍA PARA PROPIETARIOS

Casa en predial, lote en escritura.

Por qué pasa, qué riesgos genera y cómo cerrar la brecha jurídica del inmueble — paso a paso.

EN ESTE INFORME

- 01 Por qué ocurre — los dos sistemas que no coinciden.
- 02 Cuatro razones para resolverlo cuanto antes.
- 03 La solución, en cuatro pasos concretos.
- 04 Requisitos del reconocimiento de la edificación.

01 | RESUMEN EJECUTIVO

Una situación más común de lo que parece.

Usted paga el impuesto predial de una casa — porque el catastro la tiene registrada con sus metros construidos — pero cuando revisa la escritura, el inmueble figura solamente como un lote.

Esta guía explica, en lenguaje claro, por qué ocurre, por qué conviene resolverlo y cuál es el camino para hacerlo.

¿POR QUÉ DEBERÍA IMPORTARLE?

*Mientras la construcción
no esté en la escritura,
jurídicamente solo es
dueño de un lote.*

Eso afecta la venta, la financiación, la herencia y el valor real de su patrimonio.

02 | POR QUÉ OCURRE

Dos sistemas, una sola propiedad.

Existen dos registros distintos sobre el mismo inmueble, y no siempre coinciden.

A REALIDAD FÍSICA

Catastro

el predial.

Mide el inmueble para cobrar impuestos. Si hay casa construida, la mide y la incorpora al avalúo.

"Ve la casa"
y la cobra.

B REALIDAD JURÍDICA

Registro

la escritura.

Refleja únicamente lo que se tituló e inscribió. Si se construyó sin formalizar, el folio sigue diciendo «lote».

"No la vio"
nadie la declaró.

EN RESUMEN

El catastro ve la casa.

El registro nunca la vio.

Esa es la inconsistencia que hay que cerrar.

03 | POR QUÉ CONVIENE RESOLVERLO

Cuatro razones concretas.

01

PARA VENDER

El comprador y su banco se basan en lo que dice el folio de matrícula. Si dice «lote», el crédito hipotecario se complica o se reduce.

02

PARA HEREDAR

Si la construcción no está registrada, la sucesión no puede recaer sobre la casa — solo sobre el lote.

03

POR SUBSILLO

Usted ya paga predial de construcción todos los años, pero patrimonialmente solo tiene registrado un lote.

04

POR EL VALOR

Un inmueble con la casa debidamente registrada vale más y se vende más fácil que uno que figura como simple lote.

04 | LA SOLUCIÓN, PASO A PASO

Cómo dejar la casa en la escritura.

El objetivo es inscribir la construcción en el folio mediante escritura pública de declaración de construcción.

01

DIAGNÓSTICO

Verifique qué dice el folio, qué dice el catastro y la realidad física. Determine si la construcción tuvo licencia y su antigüedad.

02

RECONOCIMIENTO

Si no hubo licencia: trámite ante el curador urbano o autoridad municipal que legaliza urbanísticamente lo construido.

03

ESCRITURA PÚBLICA

Con la licencia o el reconocimiento en firme, se eleva a escritura pública la declaración de construcción ante notaría.

04

REGISTRO

Se inscribe la escritura en la Oficina de Registro. Desde ese momento el folio refleja la casa y deja de ser solo un lote.

Su casa, por fin, en su escritura.

05 | REQUISITOS DEL RECONOCIMIENTO

Si la construcción se hizo sin licencia.

MARCO NORMATIVO*Decreto 1077 de 2015*

modificado por el D. 1333/2020

- ANTIGÜEDAD**
La edificación debe cumplir la antigüedad mínima exigida por la norma. Las construcciones más recientes siguen otro camino.
- USO CONFORME**
El uso debe corresponder con las normas urbanísticas vigentes. No procede en suelo de protección o zona de riesgo.
- LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO**
Planos del estado actual de la construcción, firmados por arquitecto facultado.
- PERITAJE DE ESTABILIDAD**
Peritaje técnico de estabilidad sismorresistente conforme a la NSR-10, firmado por profesional facultado.
- DECLARACIÓN DE ANTIGÜEDAD**
Declaración bajo gravedad de juramento, formulario diligenciado y cédula del solicitante.
- PLAZO DE RESOLUCIÓN**
El término máximo para resolver la solicitud suele ser de 45 días hábiles.

06 | A TENER EN CUENTA

Cuatro consideraciones.

01

DOCUMENTACIÓN

Licencias antiguas y planos suelen estar en poder de propietarios anteriores. Reúnelos lo antes posible — su ausencia retrasa el trámite.

02

COSTOS

Expensas de curaduría, honorarios de arquitecto e ingeniero, notaría y registro. Conviene estimarlos antes de iniciar.

03

CASOS ESPECIALES

Zonas de riesgo, falsa tradición, predios solo en posesión o linderos en disputa cambian el procedimiento. Valide su caso puntual.

04

SI VA A VENDER

Lo ideal es resolverlo antes de poner el inmueble en venta. Alternativamente, pactar en la promesa quién asume el trámite y los costos.

07 | ¿NECESITA ORIENTACIÓN?

Le ayudamos a regularizar el inmueble.

ÁREA DE COBERTURA

Villavicencio · Restrepo — Meta

Diagnosticamos la situación de su inmueble en Villavicencio y Restrepo, y le mostramos la mejor ruta para regularizarlo y — si lo desea — venderlo en las mejores condiciones.

VILLAVOVENDE INMOBILIARIA S.A.S.

Hablemos.

DIRECCIÓN

Centro Comercial Unicentro, local 311

CORREO

villavovende@gmail.com

WHATSAPP

+57 320 927 3874

Atendemos exclusivamente Villavicencio y Restrepo, Meta.

Documento informativo de carácter orientativo.

Combina aspectos urbanísticos, notariales y registrales que pueden variar según el municipio y el caso concreto.

Verifique la información vigente o asesórese con un profesional antes de iniciar el trámite.