



¿Qué puedo hacer si mi predio tiene un área diferente de la que se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria?

1. Con el fin de iniciar el procedimiento de aclaración de área y linderos es necesario que el propietario o el directamente interesado presente una solicitud, de carácter escrita, en la cual exponga de manera clara la petición y en la cual incluya los elementos probatorios que sustenten el trámite.

Esta solicitud deberá presentarse ante la autoridad competente a nivel nacional el cual es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin embargo, dependiendo del lugar donde se encuentre ubicado el predio, la autoridad municipal puede tener la competencia para adelantar dicho trámite.

En estos casos, deberá verificar en la Alcaldía Municipal que entidad está encargada de recibir estas solicitudes.

2. Una vez presentado, la entidad encargada hará un estudio técnico del predio, el cual, determinará con claridad los linderos y rectificará el área del predio si hubiere lugar.

3. El trámite de rectificación de linderos y área de un predio finalizará con la expedición del acto administrativo que resuelva si hay un error en la medición del bien.

De esta forma, si se decide que hay un error y se modifica la medición del predio, el interesado, deberá registrar esa decisión ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio o zona de ubicación del predio, para así de esa forma actualizar la información respectiva en los documentos oficiales del bien, lo cual será el certificado de tradición y libertad

- Alcaldías municipales.

Dentro del trámite administrativo de rectificación de linderos o área del predio podrá solicitar corrección o actualización de estos, los cuales se diferencian por lo siguiente:

- La corrección es enmendar un error en la descripción del inmueble o características de este.
 - La actualización es el ejercicio de ajustar el área o linderos de un predio al tiempo presente por las variaciones sufridas en el transcurso del tiempo.
- En la actualización y en la corrección de los linderos y área del predio se debe verificar correctamente la medición del bien que se encuentran registrados en los títulos de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos (esto será Certificado de Tradición y Libertad o los documentos que se encuentren en el archivo de la misma entidad).
- Igualmente, para el trámite administrativo también se deberán verificar los documentos que se encuentran registrados en las entidades competentes de catastro las cuales están ubicadas en el municipio donde se encuentra el predio.
- El trámite administrativo de rectificación de linderos o área del predio opera con base en el estudio técnico y visita de campo que haga la autoridad catastral.
- En caso de tener un abogado para que lleve el trámite administrativo, deberá otorgar un poder general mediante escritura pública o, poder especial mediante un escrito dirigido a la autoridad competente (entidad pública de catastro que esté en su municipio), especificando siempre el objeto de la solicitud o trámite que requiere, sin tachones (en este caso será, el de rectificación de linderos y área del predio).
- En este caso quien le otorgará poder al abogado será el interesado en el trámite administrativo (por ejemplo, el propietario). De igual forma, usted podrá darle poder a su abogado así:
- Personalmente ante la entidad de catastro cuando se inicie el trámite administrativo.
 - De forma escrita cuando presente un documento autorizando que sea su abogado en el trámite administrativo el cual deberá estar autenticado por un notario.