



Gobierno de
Colombia



Análisis de la

Dinámica Inmobiliaria

Departamento de Córdoba



OBSERVATORIO
INMOBILIARIO
CATASTRAL



Análisis de la
**Dinámica
Inmobiliaria**
Departamento de Córdoba

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



**OBSERVATORIO
INMOBILIARIO
CATASTRAL**



Gustavo Adolfo Marulanda Morales
Director General

Camila Andrea Baquero Arévalo
Subdirectora General (e)

Martha Lucía Parra García
Secretaria General

Anderson Puentes Carvajal
Director de Gestión de Información Geográfica

Carlos Andrés Franco Prieto
Subdirector de Cartografía y Geodesia

Ricardo Fabián Siachoque Bernal
Subdirector de Agrología

Manuel Guillermo Beltrán
Subdirector de Geografía

Melissa Lis Gutiérrez
Jefe Laboratorio Nacional de Suelos

Carmen Cecilia Cogollo Altamiranda
Directora de Gestión Catastral

John Guibsson García Guerrero
Subdirector de Proyectos

Alexis Javier Carbonó Mendoza
Subdirector de Avalúos

Óscar Romero Guevara
Jefe Oficina Observatorio Inmobiliario

Cristian José Petro Petro
Subdirector de Infraestructura Tecnológica

Cristian José Petro Petro
Subdirector de Sistemas de información (e)

Fernando Pérez Moreno
Director de Tecnologías de la Información y Comunicaciones

Gloria Marlén Bravo Guaqueta
Subdirectora Talento Humano

Laura Moreno Moreno
Subdirectora Administrativa y Financiera

Fabián Eduardo Camelo Sánchez
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Camila Gutiérrez Barragán
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Alejandra Montenegro Pinzón
Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones

Natalia Rojas González
Jefe Oficina Control Interno Disciplinario

María Alejandra Ferreira Hernández
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

Víctor Maldonado Nova
Jefe Oficina Comercial

Edgar Ortiz Botero
Jefe Oficina Control Interno

Johan Andrés Avendaño Arias
Director de Investigación y Prospectiva

Andrés Felipe González Vesga
Director de Regulación y Habilitación

Diana Alexandra Ruiz Bedoya
Subdirectora de Información



Líderes

Oscar Romero Guevara
Angela María Fernández Pérez
Rafael Alfonso Piñeros Bello

Autores

Oscar Romero Guevara
Angela María Fernández Pérez
Rafael Alfonso Piñeros Bello
Andrés Artunduaga
Michel Arias Rojas
Luis Alberto Alfonso Romero
Juan David Cuervo Ramírez
Cristhian Camilo Montilla Reyes
Lizeth Andrea García Pulido
Julián Camilo Pinzón Rojas
Ramiro Anzola León
Laura Antonia Cornejo Cruz
Julián Rodríguez Mayorga
Rafael Hernando Huertas Rojas
Nancy Johanna Becerra Rodríguez

Revisores

Wilson Fabio Criollo
Laura Bautista
Jhohan Fernando Quintero Vega
Diana Fernanda Estepa
Luis Francisco Martínez
Juan Pablo Sandoval Rojas
María Alexandra Gutiérrez Vera

Representación cartográfica - SIG

Antonio Moyano Merchán
Javier Mauricio Hernández Jiménez
Jennifer Tatiana Corredor Casas

Procesamiento de datos estadísticos

William Alonso Nieto
Mariana Ríos Ortegón
Eisen Haward Campos Rincón
María Alejandra Cruz Suta
Milena Barón
Luis Andrés Campos Maldonado
Juan Pablo Gómez
Darío Pircún

Edición y corrección de estilo

María Alexandra Gutiérrez Vera
Leidy Johanna Bejarano Rodríguez
Miguel Ángel Rodríguez López

Diseño y diagramación

Constanza Rodríguez Ramírez

Fotografías

Hardy Andrés Pestana Mangones
María Alexandra Gutiérrez Vera
Javier Andrés Gómez

Cualquier utilización parcial o total de la presente obra requiere de la previa autorización previa y expresa del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC). El texto, la cartografía y gráficos están sujetos a derechos de autor regulados mediante la Decisión Andina 351 de 1993, la Ley 23 de 1982, y demás normas concordantes. Este documento fue realizado por el Observatorio Inmobiliario Catastral.

ISBN: En trámite

Contenido

Índice de tablas	8
Índice de figuras	8
Siglas y abreviaturas	11
Introducción	12
Objetivos	13
Objetivo General	13
Objetivos Específicos	13
1. Marco conceptual	14
1.1. El mercado inmobiliario	14
1.1.1. Mercado de tierras	16
1.2. Observatorio inmobiliario catastral- OIC	17
1.2.1. Campos de estudio para la dinámica del mercado inmobiliario	19
1.2.2. Valoración de inmuebles	20
1.1.2.1. <i>Métodos de valoración y factores externos</i>	20
1.2.3. Gestión y apoyo al servicio público catastral	22
2. Marco normativo	24
2.1. Leyes para regular actuaciones de actores y agentes en materia de catastro multipropósito	26
2.2. Leyes por las cuales se expiden los Planes Nacionales de Desarrollo entre los años 2011 y 2026	29
2.3. Documentos del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES)	31
2.4. Decretos en materia de gestión catastral	31
2.5. Resoluciones en materia de gestión catastral	32

3. Contexto de la planificación territorial y gestión catastral del departamento de Córdoba	34
3.1. Planificación territorial en el Departamento	35
3.2. Estado catastral rural 2023	41
4. Infraestructura vial en suelo rural del departamento de Córdoba	44
5. Descripción de la actividad edificadora en el departamento de Córdoba	50
6. Análisis de la distribución predial y de la dinámica inmobiliaria en el departamento de Córdoba	56
6.1. Estadísticas generales catastrales y distribución predial	56
6.1.1. Análisis de la distribución predial por zona y rangos de tamaño	56
6.1.2. Aspectos relevantes de la distribución de predios por destino económico	62
6.2. Distribución del precio de la tierra rural	67
6.3. Análisis de la dinámica inmobiliaria en función de los actos registrales	76
6.3.1. Dinámica inmobiliaria transaccional periodo 2015-2022	76
6.3.2. Indicadores de dinámica inmobiliaria	81
7. Conclusiones	84
8. Recomendaciones	88
Glosario	90
Referencias	97

Índice de tablas

Tabla 1.

Último año de actualización catastral por municipio en zona rural en el departamento de Córdoba 42

Tabla 2.

Metros cuadrados reportados en licencias de construcción en suelo rural por municipio (2015 – 2022) 51

Tabla 3.

Distribución de predios rurales formales por rangos de área de terreno 81

Tabla 4.

Cantidad de transacciones por año vs el tipo de transacción en el Departamento 65

Índice de figuras

Figura 1.

Definición de la estructura conceptual del OIC 18

Figura 2.

Normatividad relacionada con el servicio público catastral y la dinámica inmobiliaria 26

Figura 3.

Porcentaje de municipios según tipo de instrumento de ordenamiento territorial 38

Figura 4.

Porcentaje de municipios según periodo de adopción del instrumento de ordenamiento territorial 39

Figura 5.

Periodo de adopción de los instrumentos del ordenamiento territorial en el departamento de Córdoba 40

Figura 6.

Porcentaje de municipios según rangos por año de actualización rural 43

Figura 7.	
Distribución geográfica de las vías nacionales según administrador vial	46
Figura 8.	
Municipios según porcentaje de Km de vías nacionales y por administrador vial	47
Figura 9.	
Kilómetros de vías secundarias y terciarias por municipio	48
Figura 10.	
Porcentaje de edificaciones según tipología constructiva	53
Figura 11.	
Porcentaje de participación en el área rural de las licencias de construcción por municipio entre los años 2015 a 2022 del departamento de Córdoba	55
Figura 12.	
Porcentaje de predios formales según ubicación	57
Figura 13.	
Porcentaje de predios informales según ubicación	58
Figura 14.	
Rangos de tamaño predial rural del departamento de Córdoba	60
Figura 15.	
Zonas de protección ambiental y frontera agrícola del departamento de Córdoba	62
Figura 16.	
Destinos económicos de los predios formales en el departamento de Córdoba	63
Figura 17.	
Distribución de predios por destino económico en la zona rural	64
Figura 18.	
Distribución del área de terreno por destino económico en la zona rural	64
Figura 19.	
Distribución de predios por destino económico en la zona urbana	65
Figura 20.	
Distribución del área de terreno por destino económico en la zona urbana	65
Figura 21.	
Distribución de predios por destino económico en los corregimientos	66
Figura 22.	
Distribución del área de terreno por destino económico en los corregimientos	66

Figura 23.

Distribución por rangos de los valores integrales catastrales en millones por ha en el departamento de Córdoba 68

Figura 24.

Distribución de los avalúos comerciales en millones de pesos por ha en el departamento de Córdoba 69

Figura 25.

Distribución de ofertas por rango en millones de pesos por ha en el departamento de Córdoba 69

Figura 26.

Valores máximos en millones COP interpolados, Córdoba (2015-2023) 71

Figura 27.

Valor potencial del suelo y el precio de la tierra rural en el departamento de Córdoba 74

Figura 28.

Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos ORIP del departamento de Córdoba y su jurisdicción 77

Figura 29.

Distribución de rangos de cantidad de transacciones inmobiliarias para el departamento de Córdoba 77

Figura 30.

Top 5, Valor acumulado de las transacciones municipales en millones de pesos del departamento de Córdoba en el periodo 2015-2022 78

Figura 31.

Cantidad total de transacciones municipales del departamento de Córdoba en el periodo 2015-2022 78

Figura 32.

Cantidad y valor de transacciones rurales y urbanas por año del departamento de Córdoba 79

Figura 33.

Indicador de dinámica inmobiliaria rural para el departamento de Córdoba 82

Figura 34.

Indicador de dinámica inmobiliaria urbana para el departamento de Córdoba 82

Siglas y abreviaturas

ANT	Agencia Nacional de Tierras
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DGC	Dirección de Gestión Catastral del IGAC
DNP	Departamento Nacional de Planeación
ICDE	Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
IVP	Índice de Valoración Predial
MADR	Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
OIC	Observatorio Inmobiliario Catastral
PBOT	Plan Básico de Ordenamiento Territorial
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
SAT	Sistema de Administración del Territorio
SINIC	Sistema Nacional de Información Catastral
SNR	Superintendencia de Notariado y Registro
UPRA	Unidad de Planificación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Agropecuarios
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
VIS	Vivienda de interés Social
ZHF	Zonas Homogéneas Físicas
ZHG	Zonas Homogéneas Geoeconómicas



Introducción

Desde una perspectiva de la información territorial, históricamente se han evidenciado falencias relacionadas con la desactualización y desarticulación de los datos del inventario catastral, los instrumentos de ordenamiento territorial, la información de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y otros tipos de información que reflejan aspectos de la dinámica inmobiliaria en diversas zonas del territorio colombiano. Estas dificultades representan grandes retos para el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y sus áreas internas, que trabajan continuamente para mejorar la calidad de la información. En este contexto, el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) desempeña un papel crucial, no solo centralizando y almacenando información interna y externa, sino también añadiendo valor, interpretación y conexión de los diferentes tipos de información inmobiliaria.

En esta ocasión, el OIC presenta un diagnóstico con los análisis y resultados de la dinámica inmobiliaria del departamento de Córdoba. Para esto se tomaron como insumo la información catastral, las ofertas y avalúos comerciales, los datos sobre licencias de construcción del Departamento Nacional de Estadística (DANE) y los análisis de los actos jurídicos registrados en los folios de matrícula inmobiliaria.

En el documento se hace un recuento de los antecedentes institucionales, un marco conceptual enfocado en el mercado inmobiliario y se esboza de manera jerárquica todas las normas relacionadas con la dinámica inmobiliaria en el país. También, se presenta un contexto de la desactualización de los instrumentos de Ordenamiento Territorial y se describe el nivel de actualización catastral del Departamento. Como eje central del documento se realiza un análisis de la dinámica inmobiliaria y se ofrecen indicadores municipales diferenciando entre las zonas rurales y urbanas. Finalmente, se presenta una serie de conclusiones y recomendaciones que pueden aportar en la definición de una hoja de ruta clara y estructurada que permita abordar de manera estratégica cada una de las problemáticas y falencias evidenciadas.

Objetivos

Objetivo General

Contribuir al entendimiento de la dinámica inmobiliaria en Córdoba, aportando así insumos al servicio público catastral y a la planificación territorial del Departamento.

Objetivos Específicos

- Generar información y conocimiento al servicio público catastral a partir de los datos recolectados y procesados por el OIC.
- Resaltar la importancia de la dinámica inmobiliaria en la planificación territorial



1. Marco conceptual

1.1 El mercado inmobiliario

Entendiendo la definición de mercado inmobiliario como la interacción de agentes cuyas decisiones mantienen o modifican la oferta, demanda y precio de bienes inmuebles en un ámbito geográfico y tiempo determinado (IGAC, 2023a); es importante recordar que las condiciones geográficas, económicas y legales pueden afectarlo, y que su análisis y comprensión necesitan un enfoque multidisciplinario que incluya aspectos económicos, legales, urbanísticos y sociales. Abarca varios tipos de propiedad y se divide en diferentes segmentos según factores como la ubicación, el uso, la calidad de la construcción, etc. Los principales actores del mercado inmobiliario son los propietarios, compradores, vendedores, inversores, arrendatarios y agencias inmobiliarias, entre otros.

El mercado inmobiliario entonces incluye los siguientes componentes:

- Soporte físico- superficie terrestre.
- Agentes: privados, públicos, mixtos, personas naturales y/o jurídicas, y demás.
- Precio.
- Condiciones y restricciones de uso: actual, reglamentado-permitido, potencial, entre otros.
- Relaciones de propiedad y otras relaciones jurídicas entre: agentes- inmueble- Estado (propietario, poseedor, ocupante, tenedor, usufructuario, entre otros).
- Relaciones y responsabilidades jurídicas inmueble - inmueble: limitaciones y gravámenes, servidumbres, propiedad horizontal, entre otras.
- Condiciones normativas temporales y permanentes.
- Espacios construidos: convencionales (residencial, comercial e industrial) y no convencionales (anexos de construcción).
- Cultivos y plantaciones.
- Adecuación y mejoramiento de tierras: riego; drenaje; control de inundaciones; reconversión productiva; adaptaciones químicas; físicas; mecánicas y dotación de servicios públicos; entre otras.
- Muebles, maquinarias, equipos y semovientes por adhesión y/o destinación.

El mercado inmobiliario tiene un impacto significativo en la creación de empleo y el crecimiento económico, por lo que se considera como un sector de vital importancia en las economías de muchos países. Las propiedades inmobiliarias son activos valiosos tanto para individuos como para empresas y pueden usarse como inversiones a largo plazo o para generar ingresos mediante alquiler o venta.

1.1.1. Mercado de tierras

Es el conjunto de transacciones o acuerdos libres de coerción, mediante las cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad (uso, goce y disposición) de predios que no han sido objeto de exclusiones legales (MADR, Resolución 128 de 2017). Este concepto tiene mayor incidencia en los análisis de algunos fenómenos de la distribución de la tierra, como es el caso

de la concentración de la tierra, o el fraccionamiento predial que tiene algunos efectos antieconómicos en el desarrollo y crecimiento de la población rural.

En relación con el fenómeno de la inequidad en la distribución de la tierra, este puede ser superado mediante el mercado de tierras y políticas y mecanismos que facilitan la compra y venta, y promuevan la inclusión de comunidades rurales, grupos étnicos y/o pequeños productores.



El mercado de tierras también desempeña un papel fundamental en la promoción de prácticas sostenibles como la reforestación y la protección de áreas naturales a través de transacciones bien reguladas o incentivos para la conservación de ecosistemas y mitigación del cambio climático. Asimismo, es relevante en el contexto de la construcción y el desarrollo de infraestructura urbana y rural.

La adecuada gestión en el mercado de tierras es fundamental para la conservación del medio ambiente y la protección de los recursos naturales, además de permitir a los municipios planificar adecuadamente y llevar a cabo sus proyectos para el bienestar general de la población.

1.2. Observatorio inmobiliario catastral

Es un instrumento para la identificación, gestión, estandarización, integración, análisis y síntesis de información; para la comprensión, monitoreo, generación, divulgación, uso y apropiación de conocimiento en torno a las dinámicas del mercado inmobiliario, que contribuya a la toma de decisiones, especialmente aquellas que conduzcan al mejoramiento del servicio público catastral y la generación de políticas públicas territoriales (IGAC, 2023a).

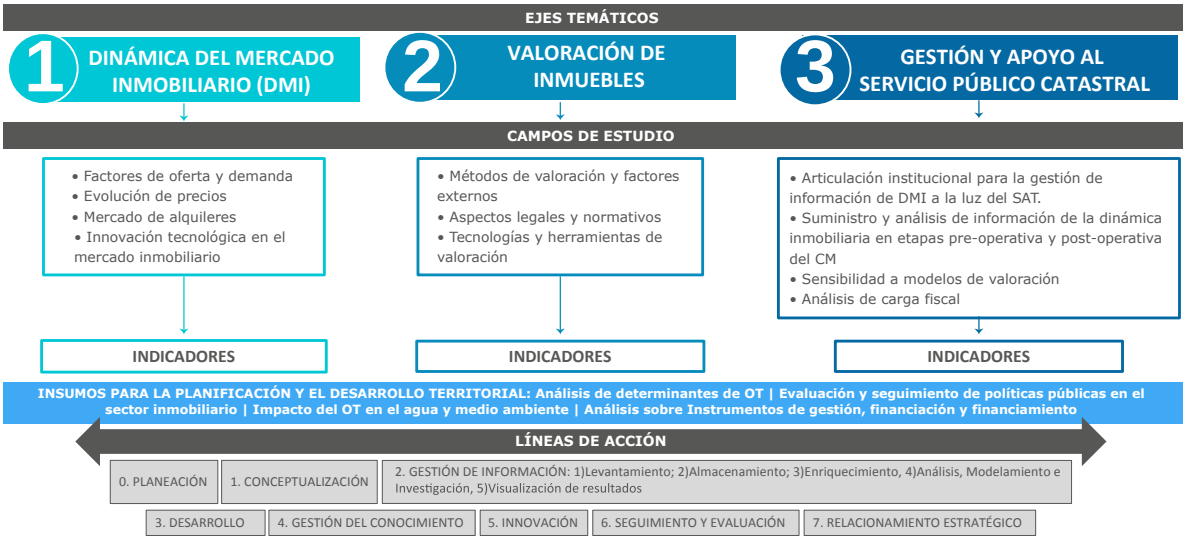
La estructura conceptual del Observatorio Inmobiliario Catastral se basa en el conjunto de conceptos y definiciones fundamentales que brindan una base sólida para la recopilación, el análisis y la interpretación de datos relacionados con el mercado inmobiliario y catastral.



Además, organiza y representa de manera estructurada el orden y las relaciones entre los diferentes componentes del Observatorio (figura 1).

Figura 1. Definición de la estructura conceptual de OIC.

**Observatorio
Inmobiliario Catastral**



Fuente: (IGAC, 2023a)

Este marco conceptual permite una comprensión clara y consistente de los fenómenos y procesos involucrados en el entendimiento de la dinámica del mercado inmobiliario, y se nutre de la relación con el ámbito catastral, reconociendo su importancia, lo que facilita la toma de decisiones y la creación de políticas públicas efectivas.

La dinámica inmobiliaria estudia los cambios del mercado inmobiliario en un tiempo determinado, derivados de hechos o circunstancias económicas, sociales y jurídicas a partir del análisis y comprensión del comportamiento individual de los agentes

que intervienen a través de acciones u omisiones y sus relaciones de poder e influencia sobre dicho mercado. (IGAC, 2023a).

1.2.1 Campos de estudio para la dinámica del mercado inmobiliario

En la dinámica del mercado inmobiliario, se estudian los factores de oferta y demanda, la evolución de los precios y tendencias del mercado, los alquileres y la Innovación tecnológica en el mercado inmobiliario. A continuación, se describen.

- *Factores de oferta y demanda*

Se centra en comprender cómo la oferta y la demanda se relacionan en el mercado inmobiliario, tanto en el suelo urbano como rural. Para obtener una mejor comprensión de los factores que influyen en la dinámica del mercado, se examinan varios aspectos, incluyendo la cantidad de viviendas disponibles, los precios, las características de las propiedades y su infraestructura, las preferencias de compradores, y otros aspectos específicos de carácter rural, como la calidad del suelo y el tipo de explotación.

En particular, se busca investigar cómo la oferta de vivienda está relacionada con

variables como el aumento demográfico, la migración y la urbanización. Se analiza cómo los patrones de oferta de vivienda varían en diferentes áreas geográficas y cómo estos patrones pueden afectar el precio de la vivienda. En relación con la demanda, se enfoca en comprender cómo se comportan las personas cuando deciden comprar o alquilar bienes inmobiliarios. Se analizan las preferencias, necesidades y patrones de gasto de los clientes.

- *Evolución de precios y tendencias de mercado*

Estudia los precios de las propiedades, busca analizar los factores que los afectan y comprender cómo cambian a través del tiempo. También analiza las tendencias del mercado y los factores que afectan el comportamiento de los precios. Los precios se pueden estudiar de forma agregada, por ejemplo, examinando los precios promedio de las viviendas en una ciudad o municipio; o se pueden estudiar de forma individual, examinando cómo los precios de una propiedad en particular cambian con el tiempo.

- *Estudio del mercado de alquileres*

Se enfoca en el análisis del mercado de alquileres para comprender su funcionamiento en términos de precios, oferta y demanda. Se analizan el precio de los

alquileres, incluida la ubicación, las características del inmueble y la disponibilidad en el mercado.

- *Innovación tecnológica en el mercado inmobiliario*

Analiza los efectos producidos por los cambios tecnológicos, como el uso de plataformas digitales para la compra y venta de propiedades, en el mercado inmobiliario, así como la valoración de bienes raíces mediante inteligencia artificial.

1.2.2 Valoración de inmuebles¹

Se refiere al proceso de determinar el valor de mercado de una propiedad inmobiliaria en un momento específico del tiempo, a partir del análisis de los componentes del mercado inmobiliario y los elementos que le son propios que pueden afectar directamente su valor. La oferta y la demanda en el mercado de bienes raíces, así como las características de la propiedad y el mercado en el que se encuentra, determinan este valor.

1.2.2.1 Métodos de valoración y factores externos

Se identifican y comparan las diferentes técnicas de valoración de bienes raíces, y



se examinan los beneficios y desventajas de cada una, así como su aplicación en diferentes contextos. Este campo también investiga los factores externos que pueden afectar el valor de un inmueble, como la ubicación, el entorno, las circunstancias económicas y políticas, entre otros, y también desarrolla y construye modelos para calcular el impacto de estos factores en la valoración de los inmuebles.

¹ Este apartado se basó en el documento de conceptualización del Observatorio Inmobiliario Catastral del IGAC (2023a).



El OIC debe identificar las mejores prácticas de valoración inmobiliaria a nivel mundial, evaluando la viabilidad de su implementación en el Instituto, según sus funciones asignadas. Por lo tanto, las buenas prácticas deben servir como guía para diferenciar los métodos de evaluación rigurosos y precisos de otros procedimientos que buscan brindar prestaciones similares a los usuarios potenciales sin seguir técnicas suficientemente sólidas ni parámetros de transparencia adecuados. El Observatorio tiene como fin proporcionar a sus

usuarios un conjunto de directrices o sugerencias sobre las mejores prácticas en el diseño, la construcción y la gestión de modelos de valoración a través de este campo de estudio.

Dentro del proceso de valoración de inmuebles además de las propias técnicas de valuación se deben tener en cuenta aspectos legales y normativos, así como tecnologías y herramientas de valoración. Los primeros se centran en examinar el marco legal y normativo que regula la valoración inmobiliaria a nivel

nacional y local. Se revisan estándares y reglamentos que deben seguirse para llevar a cabo un proceso de valoración adecuado, así como los posibles cambios y actualizaciones del marco normativo. Mientras en lo relacionado con tecnología, se investiga y desarrolla nuevas herramientas para la valoración inmobiliaria utilizando inteligencia artificial, análisis y ciencia de datos, así como sistemas de información geográfica. También se examinan los beneficios y la aplicación de estas tecnologías en varios contextos.

1.2.3 Gestión y apoyo al servicio público catastral

Comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país (Decreto 148 de 2020).

A continuación, se describen algunos campos de la gestión catastral, los cuales son importantes para el estudio de la dinámica del mercado inmobiliario:

- *Articulación institucional para la gestión de información de la dinámica del mercado inmobiliario a la luz del Sistema de Administración del Territorio (SAT)*

Comprende la integración de diversas fuentes de información, la colaboración interinstitucional, el desarrollo de mecanismos de comunicación efectivos, la creación de acuerdos de intercambio de datos, la definición de protocolos de intercambio de datos y su implementación en un sistema integrado de gestión de datos teniendo en cuenta los lineamientos del SAT y el enfoque multipropósito del catastro.

- *Suministro de Información para las etapas preoperativa y posoperativa de los procesos catastrales con enfoque multipropósito*

Hace referencia al suministro de información de fuentes externas al IGAC sobre la dinámica del mercado inmobiliario. Con esta información, se pueden inferir cambios físicos en los inmuebles objeto de estudio a nivel municipal. Estos elementos, que incluyen transacciones, ofertas de bienes raíces y valoraciones comerciales, son relevantes en las fases preoperativa y posoperativa de los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Además, el OIC tiene entre sus objetivos acompañar y proporcionar insumos para la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) a través de algunos valores de referencia que se encuentran en las bases de datos del Observatorio.

- *Sensibilidad a modelos de valoración*

Con el fin de contrastar los resultados con el mercado actual, se desarrollaron pruebas de sensibilidad a los modelos de valoración utilizados en varios procesos catastrales.

- *Análisis de carga fiscal*

Se enfoca en el análisis de la carga fiscal de los propietarios de bienes inmuebles. Esto incluye el análisis de las tasas e impuestos que se aplican en las diversas jurisdicciones para ser utilizados en los procesos de actualización del servicio público catastral.



2. Marco normativo

La Constitución Política de Colombia (1991) define que “los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado, y es deber de este garantizar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional”; en consecuencia, al ser el catastro un servicio público debe asegurarse su prestación. Adicionalmente, el Acuerdo de Paz firmado el 23 de junio de 2016 entre el Gobierno de Colombia y las FARC, incorpora una cláusula referente a la reforma rural integral, con el objetivo de transformar las condiciones de vida en las zonas rurales y abordar el histórico problema por la tenencia de la tierra en Colombia.

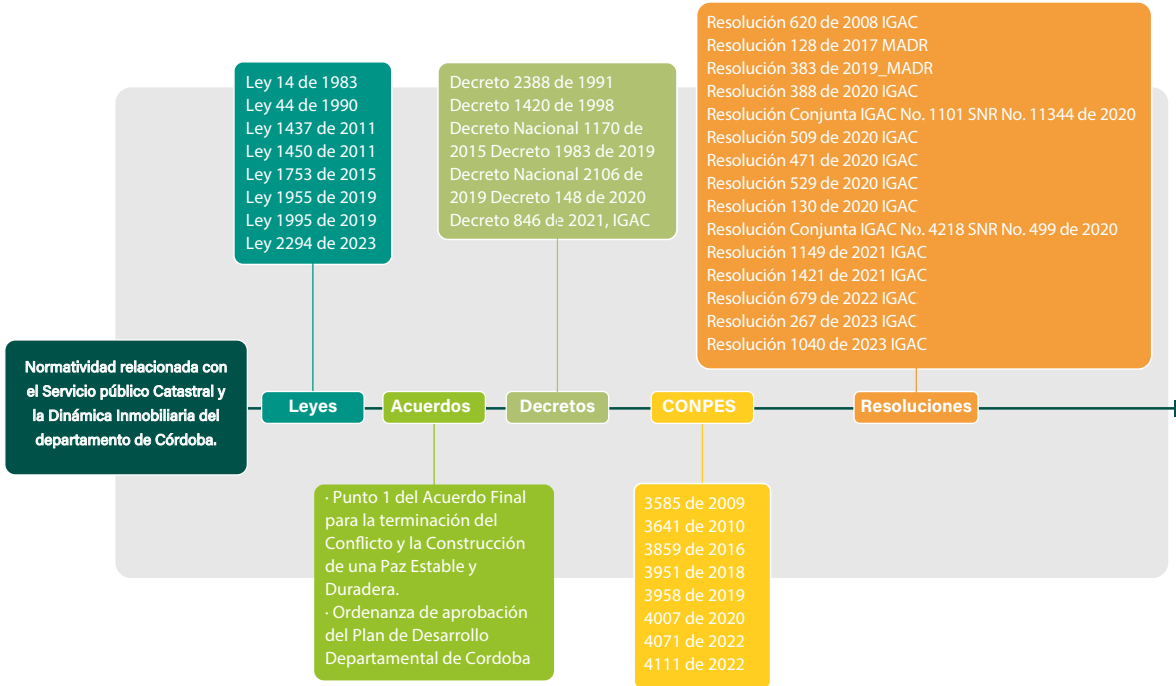
El presente ejercicio permite desglosar y analizar en términos generales el contexto general que jurisprudencialmente abarca la prestación del servicio público catastral, el cual se fundamenta en diferentes leyes,

acuerdos, decretos, documentos CONPES, además de resoluciones administrativas; las cuales para todos los casos se encuentran respaldadas por el nuevo modelo de gestión catastral con un enfoque multipropósito.

Es importante tener en cuenta que, dependiendo del sector dentro de una determinada municipalidad y/o la región del país en el cual se esté interviniendo, la normatividad juega un papel de fundamental importancia dentro del territorio, por lo cual se hace imprescindible tener muy presente y citar la importancia de la norma respecto al contexto del espacio territorial intervenido y el tipo de actuación catastral practicado. Como complemento dentro del contenido del presente apartado, es importante precisar que la normatividad descrita, para efectos de una mejor comprensión abarca el enfoque territorial desde diferentes perspectivas teniendo en cuenta los contextos enfocados a la ruralidad; los cuales se enmarcan a la transversalidad que en materia de ley y para efectos de análisis territorial, catastral y valuatorio, se deben tener en cuenta dentro del ámbito geográfico nacional.

A continuación, en la figura 2, se presenta la normatividad relacionada con el servicio público catastral y la dinámica inmobiliaria, la cual se encuentra vigente y constituye un complemento legal que respalda las actuaciones desarrolladas en el país, destacando las normas más relevantes en su aplicación.

Figura 2. Normatividad relacionada con el servicio público catastral y la dinámica inmobiliaria del departamento de Córdoba



Fuente: IGAC (2023a).

2.1 Leyes para regular actuaciones de actores y agentes en materia de catastro multipropósito

Ley 56 de 1981: en ella se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos, sistemas de regadío y otras; y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por este tipo de obras. Esta norma indica que la entidad propietaria de las obras reconocerá anualmente a los municipios una suma de dinero, con la cual se compense el impuesto predial que dejen de percibir por los inmuebles adquiridos.

Ley 14 de 1983: definida como Ley General de Hacienda, se constituye como una normativa principal que aborda los temas catastrales en Colombia. A través de esta ley se establecen los principios y procedimientos con fines catastrales, definiendo las responsabilidades que le competen al Estado y a los particulares, respecto a la identificación, clasificación y valoración de los bienes raíces. Es una norma cuyo propósito es contribuir a la autonomía fiscal y administrativa de los territorios con el fin de propiciar un desarrollo regional más equitativo.

Ley 9 de 1989: dicta normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Conocida como Ley de Reforma Urbana, esta norma propendió por el ordenamiento integral del territorio, estableció como base la variable ambiental en el desarrollo físico, estableció el suelo de protección e incorporó las zonas de riesgo como determinantes del ordenamiento territorial.

Ley 44 de 1990: dicta normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias. Esta ley es la herramienta que le permite a las administraciones municipales, adelantar el recaudo del impuesto predial de los predios ubicados dentro de sus territorios. Además, unifica varios gravámenes que a la posteridad van a ser definidos dentro del cobro del Impuesto Predial Unificado (IPU).

Adicionalmente, se modifican las tarifas para el cobro del IPU, las cuales pasan a ser fijadas entre el 1 por mil y el 16 por mil. En esta norma también se establecen otras variables para el cobro del impuesto predial dentro de los municipios, las cuales permiten tener en cuenta, entre otros aspectos, la estratificación socioeconómica. Es importante resaltar que en

muchos municipios no se tiene en cuenta para el cobro del Impuesto Predial la estratificación, porque está desactualizada.

Ley 41 de 1993: organiza el subsector de adecuación de tierras y se establecen sus funciones. Esta norma indica que el valor presente de las obras de adecuación de tierras que sean construidas con el fin de mejorar y hacer más productivas las actividades agropecuarias, debe ser desagregado del avalúo catastral del predio beneficiado para los efectos tributarios y fiscales. Sobre este valor, no podrá recaer ninguna clase de impuestos o contribuciones de valorización y demás gravámenes durante el término de amortización del costo de las obras.

La Ley 101 de 1993: conocida como Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero, en relación con los avalúos catastrales, define que se debe tener en cuenta solamente la consideración del uso del suelo definida por el municipio, para predios con destinación económica netamente agropecuaria, y que no permitan otro tipo de desarrollo económico. Ley 160 de 1994: crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones. Es una

herramienta de lucha por el acceso a la tierra rural en nuestro país por parte de las comunidades campesinas, y diferentes agremiaciones que propenden por el acceso a la misma.

Ley 388 de 1997: esta norma modifica la Ley 9 de 1989, y dictan otras disposiciones. Conocida como la Ley de Desarrollo Territorial, creó los Planes de Ordenamiento territorial, reforzó el principio constitucional de la función social y ecológica de la propiedad, y fortaleció los instrumentos de gestión y financiación del suelo.

Ley 1454 de 2011: conocida como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (LOOT), es la herramienta que le permite a los entes territoriales asociarse de la manera que mejor les convenga, con el propósito de lograr unificación de criterios para el desarrollo territorial. A través del marco normativo de esta ley, se pueden crear, al interior de los diferentes territorios, formas de asociatividad como: Esquemas Asociativos Territoriales, Conformación de Asociaciones de Entidades territoriales, Asociaciones de Departamentos, Asociaciones de Distritos Especiales, Asociaciones de Municipios,



Asociaciones de la Áreas Metropolitanas, y Asociaciones de Provincias Administrativas y de Planificación.

Ley 1682 de 2013: adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Esta es una de las normas que reglamenta el componente valuatorio en los procesos y procedimientos para la adquisición de predios necesarios para proyectos de infraestructura vial.

2.2 Leyes por las cuales se expiden los Planes Nacionales de Desarrollo entre los años 2011 y 2026

Ley 1450 de 2011: por medio de esta se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014; "Prosperidad para Todos", menciona la importancia de un sistema catastral integral que modernice, actualice el catastro y la administración del territorio. Asimismo, impulsa la idea de coordinar esfuerzos entre diferentes niveles de gobierno y entidades responsables de utilizar tecnologías avanzadas para la recolección y análisis de datos catastrales. Establece que para la tarifa del impuesto predial se deben tener en cuenta factores como el destino económico del predio, el rango de área, la fecha de formación o actualización catastral, entre otros.

Ley 1753 de 2015: es el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país"; propende por la implementación del catastro multipropósito y la creación del Sistema Nacional de Gestión de Tierras. En este plan se confiere al IGAC, la autoridad para llevar a cabo actividades graduales de actualización y formación catastral. Esta iniciativa propone una aproximación integral al proceso catastral, considerando no solo factores geográficos, sino también aspectos estadísticos y de planificación



ambiental y territorial. La integración de estos elementos busca establecer un sistema catastral robusto y actualizado que proporcione información precisa y confiable para diversos propósitos, superando las obligaciones fiscales establecidas por la ley.

Ley 1955 de 2019: corresponde al Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”. A través de esta norma se otorgan unas facultades excepcionales al IGAC, definiéndola como la máxima autoridad catastral a nivel nacional. Establece que para el caso de los avalúos catastrales, que los mismos se registrarán según lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito. Por otra parte, este Plan definió límites en el cobro del Impuesto Predial Unificado, aplicable para los predios que hayan sido objeto de procesos de actualización catastral. Asimismo, se definió la Naturaleza y Organización de la gestión catastral como un servicio público prestado por el Estado, con el cual se propende por el fortalecimiento de los fiscos, el apoyo a los procesos de Planeación y Ordenamiento Territorial con enfoque intercultural.

Ley 2294 de 2023: corresponde al actual Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, presenta una visión ambiciosa en lo que respecta al catastro en todo el territorio

nacional, genera lineamientos enfocados a un catastro multipropósito eficiente, con un enfoque de actualización masiva en el componente económico para aquellos municipios con catastros sin procesos de actualización en los últimos 5 años.

Con esta Ley, todos los enfoques de las medidas normativas catastrales se enmarcan en una interrelación con entidades del sector rural y agrícola, como la Agencia Nacional de Tierras (ANT), la Agencia de Desarrollo Rural, la Unidad de Restitución de Tierras y las actividades enmarcadas en los procesos de adquisición de tierras.

Dentro de los aspectos relevantes en esta norma, para efectos del tema tratado en el presente capítulo, se destaca el artículo 49, el cual define actualizar el rezago de los avalúos catastrales a nivel nacional mediante actualización masiva de los valores rezagados, con el objeto de minimizar la distorsión de la realidad económica de los mismos, corregir la inequidad de la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio.

2.3 Documentos del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES)

CONPES 3859 de 2016: con este documento se establecieron los lineamientos y parámetros relacionados con la implementación de un sistema catastral multipropósito completo, actualizado, confiable y consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, el cual debe ir integrado con otros sistemas de información como el de la SNR.

CONPES 3958 de 2019: mediante este documento se generó la estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito cuyo objetivo es un catastro completo, actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información. Como Programa propendió como meta ambiciosa contar con una información catastral actualizada del 60 % en el año 2022 y llegar al 100 % de actualización en el año 2025.

2.4 Decretos en materia de gestión catastral

Decreto 1983 de 2019: define que el servicio público de gestión catastral tiene

como propósito la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque multipropósito. Por lo cual, la gestión catastral atendiendo a la descentralización, será prestada, entre otros, por gestores catastrales (públicos o privados), quienes estarán encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque multipropósito adoptados para el efecto.

Adicionalmente en este decreto, se tratan aspectos relacionados sobre la información referente a la habilitación de los gestores catastrales y los requisitos de idoneidad que se deben cumplir por parte de los operadores catastrales.

Decreto 2106 de 2019: propende por eliminar el exceso de trámites y agilizar los procesos y procedimientos de tipo administrativo, para que los mismos se realicen de forma ágil y sencilla, evitando traumatismos para la comunidad con el objeto de avanzar con rapidez. De esta manera se avanzó en la reglamentación respecto al marco de la gestión catastral, generando las directrices y condiciones como servicio público para ser prestado de forma óptima.

Decreto 148 de 2020: define al IGAC como la máxima autoridad en la prestación del servicio público de gestión catastral en todo el país, a la vez que lo posiciona como autoridad reguladora en la materia. Dentro de los aspectos relevantes se tiene que los gestores catastrales deben constituir el OIC de su área de influencia, el cual debe recopilar toda la información referente a ofertas, transacciones y todo lo relacionado con el mercado inmobiliario. Lo anterior, con el objeto de articular la información obtenida con el Observatorio Nacional del DANE, contando así con información estadística de tipo inmobiliario actualizada a nivel nacional.

Decreto 846 de 2021: se reviste y consolida al IGAC como entidad oficial para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional como máxima autoridad en cuanto a mantener actualizada la información de catastro, agrología, geografía, cartografía y geodesia; la cual constituye la base de información necesaria, para realizar proyectos encaminados a procesos de ordenamiento territorial y planificación de los territorios. Adicionalmente otorga las funciones que le competen al OIC como parte de la Dirección de Investigación y Prospectiva, con el objeto de hacer seguimiento y elaborar investigaciones y estudios referente a la dinámica relacionada con los procesos inmobiliarios.

2.5 Resoluciones Resoluciones en materia de gestión catastral

Resolución 620 de 2008: esta resolución del IGAC tiene como objeto regular los procedimientos por los cuales se realizan los avalúos enmarcados bajo la normatividad de la Ley 388 de 1997.

Resolución 128 de 2017: es la norma por la cual, desde el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR), se generan las directrices respecto a la gestión del territorio, de acuerdo con lo que tiene que ver con el enfoque rural y los usos agropecuarios.

Resolución 383 de 2019: esta resolución del MADR, genera las directrices para la implementación y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales.

Resolución 388 de 2020: es la norma por la cual se definen aspectos técnicos a ser tenidos en cuenta, en la información derivada de los procesos catastrales con enfoque multipropósito, a los cuales les deben dar cumplimiento tanto gestores como operadores catastrales en el marco de la gestión catastral.

Resolución Conjunta IGAC 1101 – SNR 11344 de 2020: a través de esta norma se establecen los criterios por los cuales se aplican procedimientos catastrales con

efectos registrales. Es decir, precisa lo referente a los trámites relacionados con corrección y/o inclusión de cabida y linderos mediante escrituras aclaratorias de los sujetos de ordenamiento definidos en los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.

Resolución 1149 de 2021: en el marco de esta norma del IGAC, se dan directrices para la reglamentación técnica en la dinámica asociada a los procesos catastrales garantizando el cumplimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito.

Resolución 1421 de 2021: por medio de esta norma del IGAC, se dictan los parámetros técnicos para la validación de productos cartográficos, con el fin de que los departamentos y municipios, puedan tomar decisiones orientadas a la producción o actualización de la información cartográfica básica de su jurisdicción, como insumo para ejercicios de planificación y ordenamiento territorial, actualización catastral y en general direccionamiento de políticas públicas territoriales.

Resolución 679 de 2022: modifica ciertos numerales de la Resolución 388 de 2020 del IGAC, en la cual se definen especificaciones técnicas para

los productos generados en procesos catastrales relativos a la formación, actualización y conservación catastral con enfoque multipropósito.

Resolución 267 de 2023: esta norma del IGAC establece los estándares del plan de calidad, aplicables a los procesos catastrales con enfoque multipropósito.

Resolución 1040 de 2023: norma del IGAC por la cual se expide la gestión catastral con enfoque multipropósito, generando las condiciones para la habilitación y deshabilitación de gestores catastrales.

La falta de información actualizada en materia catastral e inmobiliaria ha generado todo este andamiaje normativo con el objeto de sacar al país del rezago en el cual se encuentra, y cuyo propósito se centra en culminar el periodo del gobierno actual, con datos que se aproximen a la realidad de la información catastral y valuatoria con que cuenta el país. Lo anterior con el ánimo de contribuir a la disminución de la informalidad jurídica sobre la tenencia de la tierra, reducir la brecha de pobreza en el campo por medio de la reforma rural integral y contar con herramientas que les permitan a los gobernantes, avanzar en torno a un ordenamiento y planificación territorial coherentes.



3. Contexto de la planificación territorial y gestión catastral del departamento de Córdoba

El departamento de Córdoba está ubicado en el norte de Colombia, limitando al norte con el mar Caribe y el departamento de Sucre; al este con los departamentos de Sucre, Bolívar y Antioquia; al sur con Antioquia; y al oeste nuevamente con Antioquia y el mar Caribe. Su extensión territorial es de 25.068 km², dentro de los cuales se incluyen 124 km de costa que se extienden desde el municipio de Arboletes, en el límite con Antioquia, hasta Punta de Piedra, en la frontera con Sucre (Gobernación de Córdoba, 2018).

El Departamento fue constituido mediante la Ley 9 del 17 de diciembre de 1951, y está compuesto por 30 municipios, 323 corregimientos, 124 caseríos y 77 centros poblados. Los municipios con mayor densidad poblacional son Montería, Loricá, Cereté, Sahagún y Tierralta, que en conjunto representan el

52 % de la población del departamento (Gobernación de Córdoba, 2018). La población total de Córdoba equivale al 3,52 % de la población nacional y al 15,70 % de la región Caribe. (Gobernación de Córdoba, 2018).

Según las proyecciones demográficas del DANE para 2020, Córdoba cuenta con una población estimada de 1.828.947 habitantes, de los cuales 952.215 residen en las cabeceras municipales y 876.732 en centros poblados y zonas rurales dispersas. La densidad poblacional estimada para este año es de 73 habitantes por kilómetro cuadrado.

Adicionalmente, el departamento de Córdoba cuenta con una superficie aproximada de 17.007 hectáreas de suelo urbano, 2.763 hectáreas de suelo de expansión urbana, 9.547 hectáreas de suelo suburbano, 1.425 hectáreas de suelo destinado a vivienda campestre y 2.477.037 hectáreas de suelo rural para actividades agropecuarias y otras actividades propias del sector rural (Gobernación de Córdoba, 2018).

3.1. Planificación territorial en el Departamento

En la planificación territorial se utilizan diferentes instrumentos, como los planes de desarrollo, los planes sectoriales, los planes de ordenamiento territorial, entre otros. Teniendo en cuenta la estrecha relación entre la planificación territorial y la gestión catastral, en este capítulo se mencionan algunos de estos instrumentos, pero el foco es el ordenamiento territorial.

En Córdoba, cinco municipios de la subregión sur están incluidos en los PDET. Estos programas están dirigidos a zonas históricamente afectadas por el desplazamiento y el abandono de tierras debido al conflicto armado. Se espera que, mediante la inversión de recursos provenientes del Acuerdo de

Paz, estos municipios alcancen un desarrollo social, económico y productivo más estable y sostenible. Los municipios beneficiados son Montelíbano, Puerto Libertador, San José de Uré, Tierralta y Valencia.

En la actualidad, y en consonancia con el primer pilar de los PDET, centrado en el ordenamiento social de la propiedad, el departamento de Córdoba presenta 127 iniciativas (AGENCIA DE RENOVACION DEL TERRITORIO, 2024). Algunas de estas están orientadas a la organización territorial e infraestructura como elementos clave para el desarrollo. Según la Unidad de Implementación del Acuerdo de Paz, un ejemplo de este avance es el municipio de Valencia, donde se han asignado 5.000 millones de pesos para la ampliación del sistema de acueducto en el corregimiento de El Reposo, y aproximadamente 7.000 millones para implementar el Plan de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural. Este último ya presenta un avance del 94 % en levantamientos prediales, cubriendo 7.763 predios y 85.045 hectáreas (Unidad de implementación del Acuerdo de Paz, 2022).

La efectiva implementación de los recursos provenientes de distintas fuentes para los PDET permitirá la ejecución de planes y programas que impulsarán el desarrollo económico, social y ambiental sostenible en los municipios de Córdoba. De acuerdo con datos de la Agencia de Renovación del Territorio (ART), estos proyectos podrían incrementar los ingresos propios de los cinco municipios en un 27 % (ART, 2020). Esto contribuirá a cerrar las brechas de

desarrollo en las zonas afectadas por el conflicto armado, promoviendo la reconciliación, la estabilidad social y el desarrollo integral del territorio.

En relación con la planificación regional, FINDETER concluyó la formulación de la visión “Diamante Caribe y Santanderes”, una estrategia orientada a mejorar la competitividad de nueve departamentos, entre ellos Córdoba (Gobernación de Córdoba, 2018).

Respecto al ordenamiento territorial, para el año 2023, el departamento de Córdoba completó las primeras tres etapas del proceso de formulación del Plan de Ordenamiento Departamental (POD), que comprenden el alistamiento institucional, el diagnóstico territorial y la formulación, según lo dispuesto en el Acuerdo COT 010 de 2016. Como resultado, se generó un avance documental significativo en términos de análisis, formulación y síntesis del ordenamiento territorial del Departamento; pero aún no ha completado las etapas cuatro y cinco, que incluyen la adopción de los instrumentos mediante una ordenanza administrativa y la ejecución del proceso a través de la gestión, seguimiento, evaluación y control del POD.

Es relevante mencionar que el departamento de Córdoba ha avanzado en procesos de apoyo para la creación de instrumentos de ordenamiento territorial. En 2013, la Asamblea Departamental, ejerciendo sus facultades constitucionales, emitió la Ordenanza No. 14 de 2013, mediante la cual se creó la Comisión Regional de Ordenamiento Territorial (CROT) del

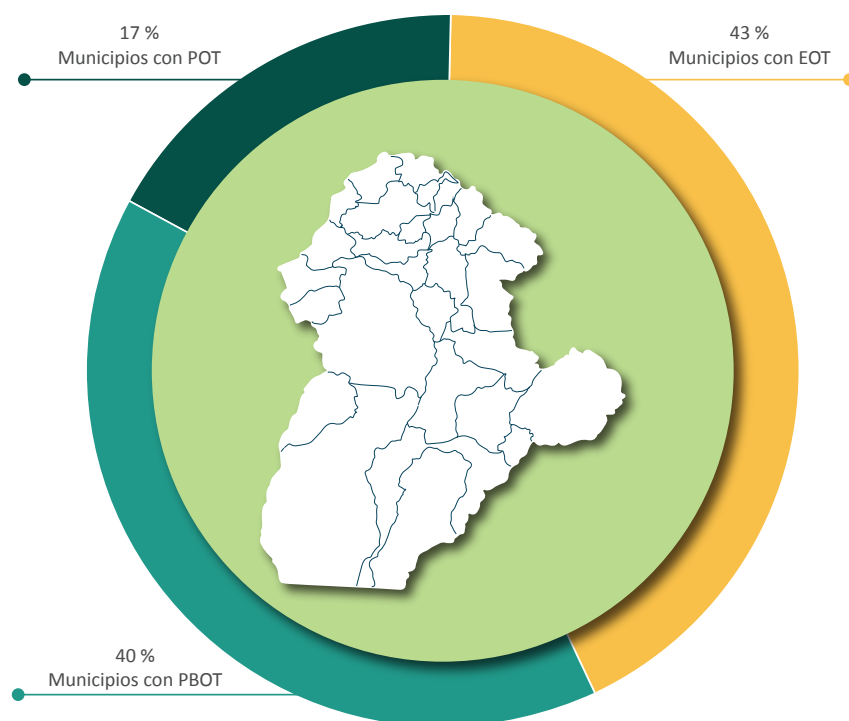
departamento de Córdoba, que regula su organización y funcionamiento.

La CROT es un organismo técnico asesor que apoya al gobierno departamental en temas de ordenamiento territorial y está integrada por un equipo directivo compuesto por el Gobernador, el Secretario de Planeación departamental, el Director Departamental del IGAC, el Director de la CAR regional y expertos designados por la Asamblea Departamental.

A escala municipal, el ordenamiento territorial también se enfrenta a retos importantes. A continuación, se presenta un análisis de la distribución y actualización de estos instrumentos en los municipios del departamento.

La figura 3 muestra el tipo de Plan de ordenamiento adoptado y se evidencia que la mayoría de los municipios (43 %) cuentan con un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

Figura 3. Porcentaje de municipios según tipo de instrumento de ordenamiento territorial

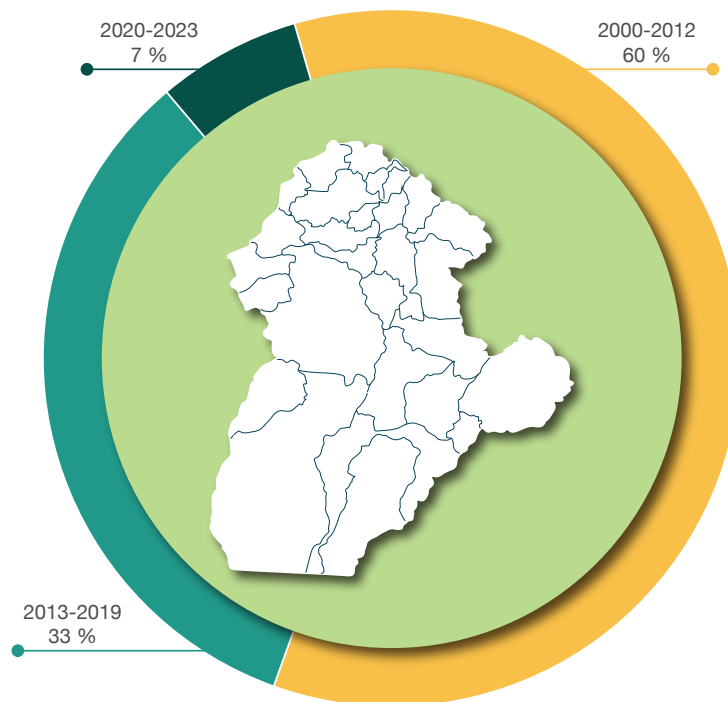


Fuente: elaboración propia

Por otra parte, se evidencia un rezago en la actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial, ya que el 60 % de los municipios (figura 4) presentan desactualización al compararlos con el año 2023. Esto se debe a que han superado el ciclo de 12 años (equivalente a tres periodos constitucionales) establecido para la creación y ajuste de dichos instrumentos, conforme al artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

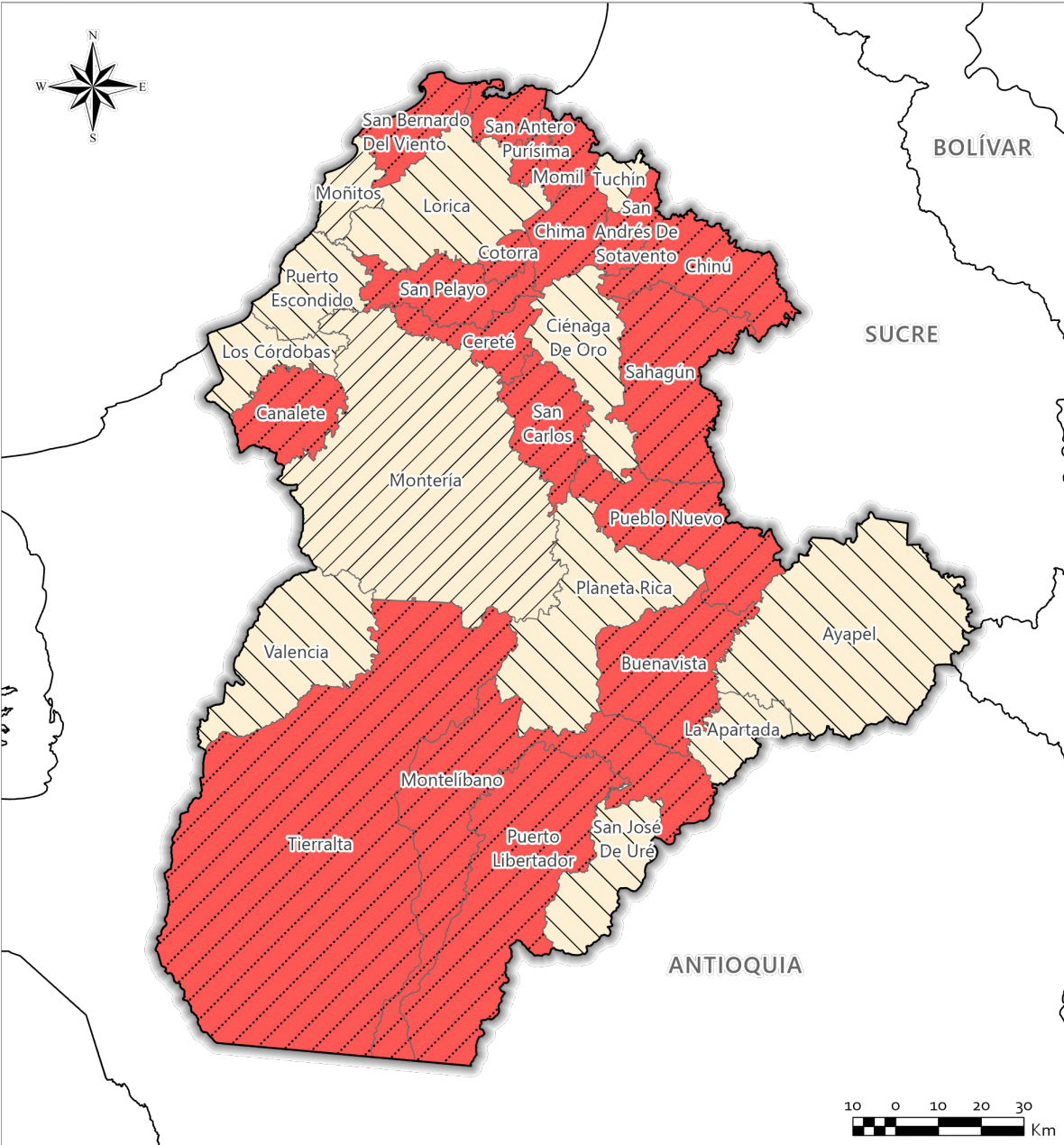
Los municipios que adoptaron su instrumento de ordenamiento territorial entre los años 2000 y 2012 se localizan predominantemente en las zonas nororiental y sur del departamento, mientras que en el centro y noroccidente se observa un patrón disperso, con periodos de adopción que van desde 2013 hasta 2023 (figura 5).

Figura 4. Porcentaje de municipios según periodo de adopción del instrumento de ordenamiento territorial



Fuente: elaboración propia

Figura 5. Periodo de adopción de los instrumentos del ordenamiento territorial en el departamento de Córdoba



Periodo

- 2000-2012
- 2013-2019
- 2020-2023

Estado Instrumento Ordenamiento Territorial

- Actualizado
- Desactualizado

Fuente: elaboración propia

El bajo nivel de actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial representa una barrera significativa para el avance del Departamento. Esta situación perpetúa los conflictos en el uso del suelo, el crecimiento descontrolado de la frontera agrícola y la expansión de asentamientos en áreas protegidas o zonas de riesgo, problemas que deben ser abordados y prevenidos en futuras actualizaciones de estos instrumentos.

3.2. Estado catastral rural 2023

El último año de la actualización catastral indica el nivel de desactualización del catastro municipal, y permite evidenciar las necesidades de actualizar el inventario predial del Departamento mediante políticas públicas y proyectos de apoyo e inversión en materia de catastro multipropósito.

El grado de desactualización catastral tiene como efecto una insuficiencia temporal en la información que limita a las entidades territoriales y nacionales en tener un censo completo y organizado por medio del cual se determine la cantidad de predios, propietarios, áreas de terreno y de construcción condición jurídica, avalúo catastral, su ubicación, entre otros. Esto trae inconsistencias

que impiden lograr una justa liquidación, y posterior cobro y recaudo del impuesto predial, que conlleva al debilitamiento de los fiscos municipales año tras año, impactando negativamente las finanzas municipales y por ende la planificación territorial.

En la Tabla 1 se observan casos críticos como los municipios de San Carlos (a la fecha actualizado en 2024), Purísima de la Concepción y San Andrés de Sotavento, con vigencias anteriores al año 2000; en contraste con el municipio de Moñitos que tuvo la actualización más reciente (2017). Se identificó que el estado catastral rural en el departamento de Córdoba antes del año 2023 presentaba una desactualización del 100 % de sus municipios, por cuanto no se cumplió con lo demandado por la normatividad vigente, en cuanto a actualizar los catastros municipales cada cinco años.

Tabla 1. Último año de actualización catastral por municipio en zona rural en el departamento de Córdoba

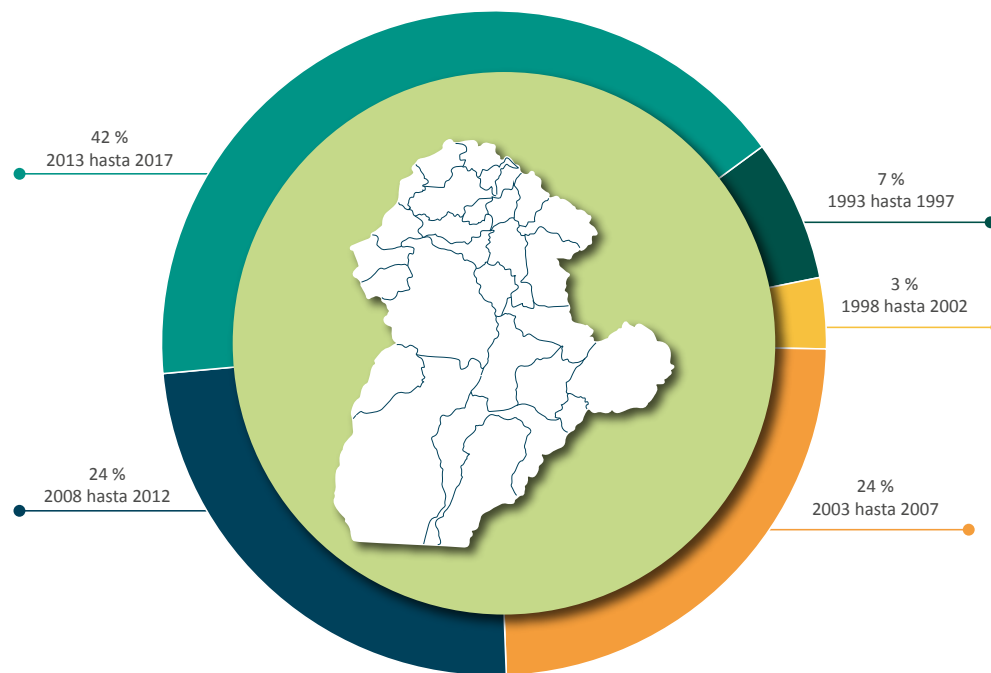
Municipio	Año actualización catastral rural
San Carlos	1993 ²
Purísima de la Concepción	1994
San Andrés de Sotavento	1999
Chimá	2006
Momil	2006
Pueblo Nuevo	2006
San Pelayo	2006
Ciénaga de Oro	2007
San Antero	2007
San Bernardo del Viento	2007
Planeta Rica	2008
Canalete	2009
Cereté	2009
Lorica	2010
Puerto Escondido	2010
Los Córdoba	2011
Ayapel	2012
Cotorra	2014
Montelíbano	2014
Montería	2014
Puerto Libertador	2014
San José de Uré	2014
Tierralta	2014
Tuchín	2014
Valencia	2014
Chinú	2015
Buenavista	2016
La Apartada	2016
Moñitos	2017

Fuente: elaboración propia a partir de IGAC (2023b)

² El Municipio de San Carlos fue actualizado en el año 2024, hecho que es posterior a la temporalidad del presente documento.

Adicionalmente, se observa en la figura 6 que hubo un periodo de gran movimiento de actualizaciones catastrales en los municipios del Departamento, entre los años 2013 a 2017 con un porcentaje del 41 %, y que a la fecha ya se encuentran nuevamente desactualizados.

Figura 6. Porcentaje de municipios según rangos por año de actualización rural



Fuente: elaboración propia a partir de IGAC (2023b)



4. Infraestructura vial en suelo rural del departamento de Córdoba

En el análisis territorial, la infraestructura en las zonas rurales emerge como un factor clave para comprender el valor comercial de las propiedades. Este componente influye directamente en la dinámica inmobiliaria al estar vinculado a las leyes de oferta y demanda. Los terrenos situados en áreas con infraestructura vial menos desarrollada suelen registrar una menor demanda, en contraste con aquellos ubicados en zonas mejor conectadas. Los altos costos de transporte asociados a estas áreas subdesarrolladas también impactan negativamente en su atractivo comercial.

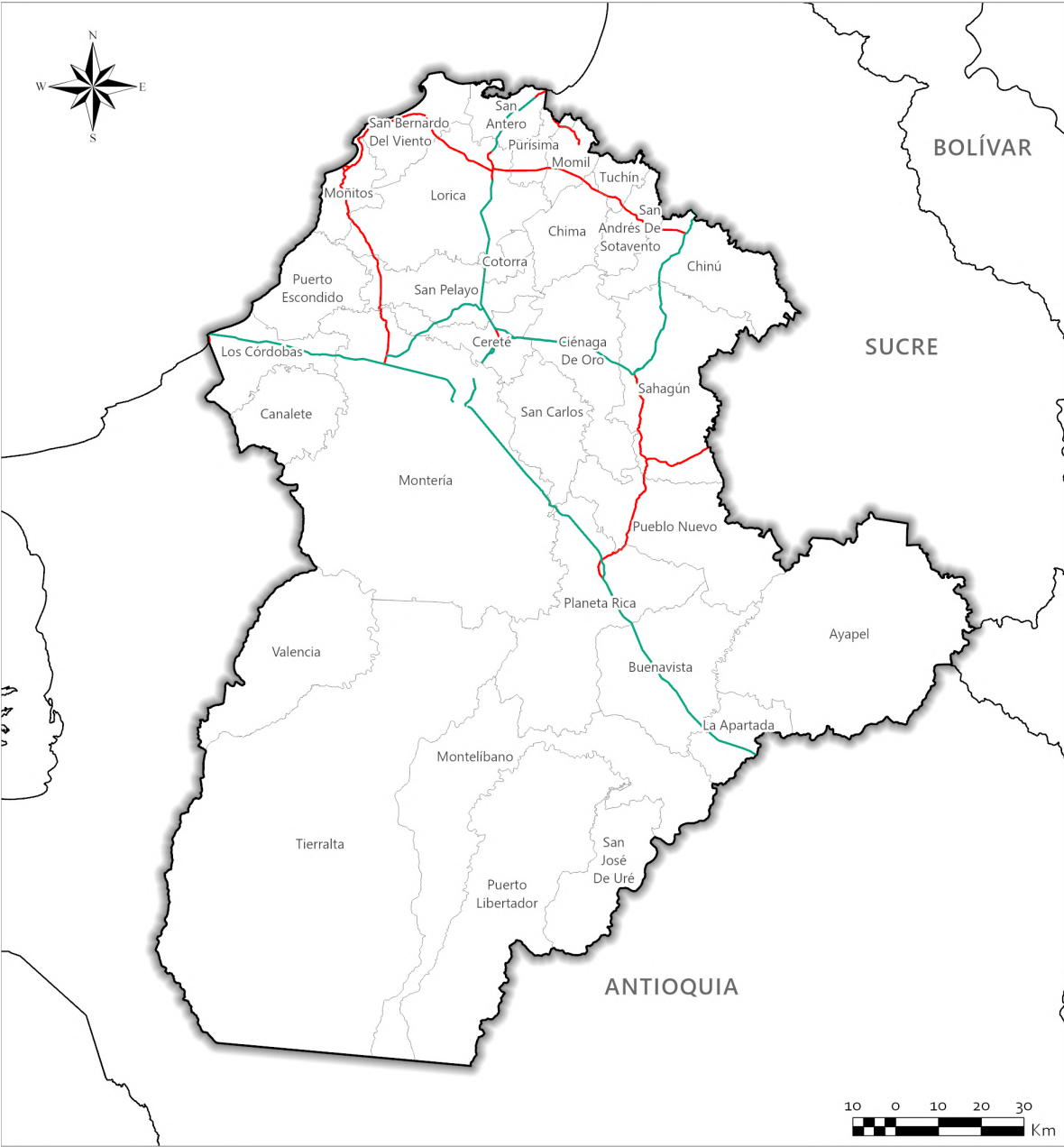
Córdoba es atravesado por varias carreteras de orden nacional, que permiten la interconexión dentro del Departamento y hacia sus municipios, principalmente con las capitales de los demás departamentos

de la costa atlántica y con la red vial nacional que conecta a Córdoba con el resto del país. Al analizar la Red Vial, se observa la presencia de infraestructura vial de carácter nacional, relacionada con las siguientes entidades:

- **Agencia Nacional de Infraestructura (ANI):** es la encargada de la administración, a través de concesiones, de algunas de las obras de infraestructura de carreteras de orden nacional. Las vías a cargo de esta entidad son: Córdoba – Sucre, IP Antioquia- Bolívar, Transversal Depresión Momposina, Transversal del Caribe, Alternas Transversal del Caribe, Puerto Rey – Tibú.
- **Instituto Nacional de Vías (INVIAS):** es la entidad encargada de la construcción y administración, a nombre propio, de las vías nacionales no concesionadas. Las vías a cargo de esta entidad son: Transversal del Caribe (sectores Coveñas – San Onofre y San Onofre – María la Baja), Troncal de Occidente (Puerta del Hierro – Carreto y La Ye- Sincelejo), K15 Tierralta y accesos Sincelejo.

Como se aprecia en la figura 7 las vías nacionales se concentran en el norte del Departamento, dejando entrever una mejor conexión con Sucre que con Antioquia, por lo menos en términos de estas vías principales.

Figura 7. Distribución geográfica de las vías nacionales según administrador vial.



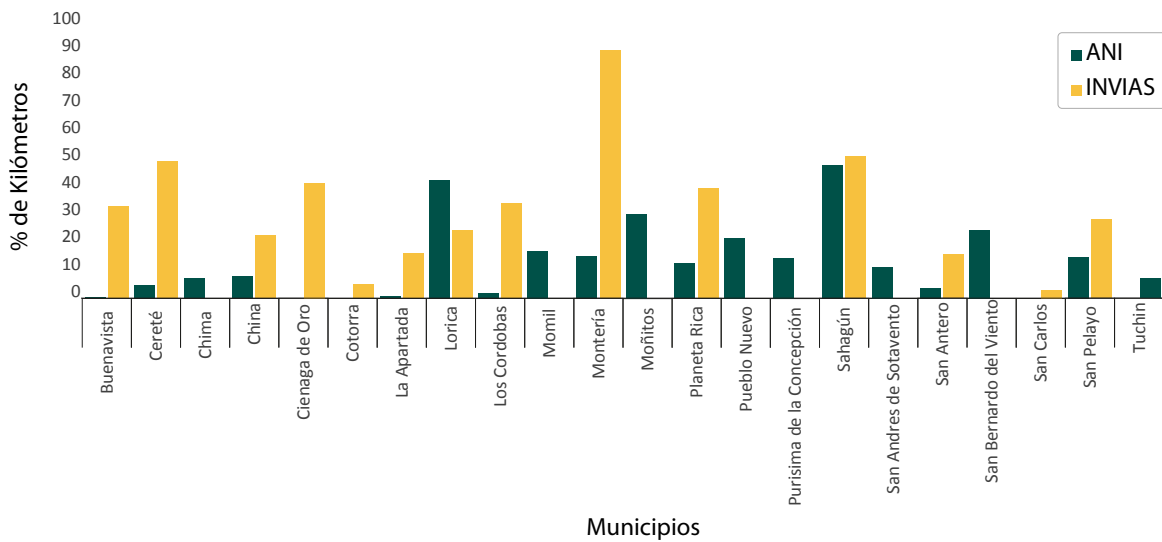
Administrador vial

- Agencia Nacional de Infraestructura ANI
- Instituto Nacional de Vías INVIAS

Fuente: elaboración propia a partir de INVIAS (2023)

En relación con el porcentaje de kilómetros por municipio de las vías nacionales sobresalen Montería, Sahagún, Loricá, Cereté y Planeta Rica (figura 8).

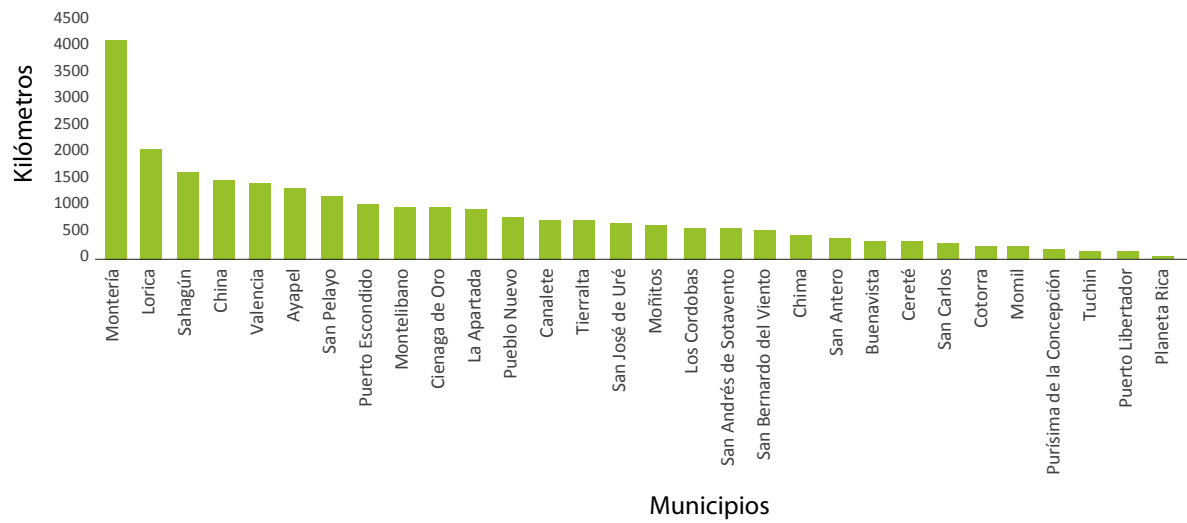
Figura 8. Municipios según porcentaje de Km de vías nacionales y por administrador vial



Fuente: elaboración propia a partir de INVIAS (2023)

Es posible identificar la infraestructura vial en kilómetros de vías nacionales, regionales, locales y rurales, mediante el uso de insumos cartográficos oficiales. En la figura 9 se presenta la distribución en km de infraestructura vial por municipio, donde sobresale Montería por la gran diferencia en relación con el resto de los municipios.

Figura 9. kilómetros de vías por municipio



Fuente: elaboración propia a partir de INVIAS (2023)



Esta distribución vial podría explicarse porque estos municipios son pequeños y quedan cerca de Montería. Asimismo, es importante anotar que la zona costera tiene una actividad turística importante, razón por la cual las administraciones tienden a dar prioridad en la construcción de red vial. Situación contraria en municipios que por su mayor extensión requieren más inversión en infraestructura

vial, como el caso del sur del Departamento donde la densidad vial es baja. En relación con estado de la red vial, las vías secundarias o regionales a pesar de tener un alto porcentaje pavimentado, en su mayoría se encuentran en regular y mal estado. Las vía terciarias se encuentran en condiciones similares. (Gobernación de Córdoba, 2020).





5. Actividad edificadora en el departamento de Córdoba

Dentro de este apartado se analizó la información proveniente del informe del DANE (2023) “Estadísticas de edificación licencias de construcción –ELIC–” para el periodo 2015-2022. Estos datos corresponden al área aprobada en m^2 a través de licencias de construcción en los municipios del departamento de Córdoba.

Al revisar los datos de metros cuadrados reportados en las licencias de construcción se encuentra que con el tiempo han aumentado 20 veces la cantidad de m^2 solicitados, pasando de 6.979 m^2 en 2015 a 143.238 m^2 en 2022; sobresaliendo Ciénaga de Oro, seguido de Lorica y San Antero (tabla 2).

De acuerdo con el DANE (2023), esta marcada recuperación en la actividad constructiva, especialmente a partir de 2021, parece estar asociada con la reactivación económica posterior a la pandemia, lo que permitió superar el rezago significativo observado en años anteriores. Esto sugiere un panorama de crecimiento y regularización en la edificación rural del Departamento.

Tabla 2. Metros cuadrados reportados en licencias de construcción en suelo rural por municipio (2015 – 2022)

Municipios	Periodo (año)								Total (m²)
	2015 (m²)	2016 (m²)	2017 (m²)	2018 (m²)	2019 (m²)	2020 (m²)	2021 (m²)	2022 (m²)	
Ciénaga de Oro		167	1.544			42	512	110.965	113.230
Lorica	1.140	9.609	16.685	3.521	405		1.663	4.198	37.221
San Antero	2.044	621	541	1.083	1.558	4.509	15.113	9.256	34.725
Cereté	1.311	136				1.201		8.320	10.968
Montería	338	180		904	3,275	3.883	1.040	625	10.245
Chinú		146	1.585	1.116	133	448	434	3.226	7.088
San Bernardo del Viento					1.384	651	3.018	1.254	6.307
Moñitos					2.025		2.714	846	5.585
Sahagún	776	134		400	1.744	252	916	1.097	5.319
Ayapel					3.598		444	237	4.279
Planeta Rica	170	308	354		15	392		2.416	3.655
Tuchín						1.648	1.795		3.443
La Apartada					578	696	850	518	2.642
Tierralta					55	1.167	1.020		2.242
Cotorra					1.784			280	2.064
San Pelayo		218		396		1.201			1.815
Montelíbano		114	60	805	160	428	219		1.786

Municipios	Periodo (año)								Total (m²)
	2015 (m²)	2016 (m²)	2017 (m²)	2018 (m²)	2019 (m²)	2020 (m²)	2021 (m²)	2022 (m²)	
Valencia		237			219	235	692		1.383
Puerto Escondido	1.200						51		1.251
San Carlos						209	619		828
Los Córdoba					369	64			433
Puerto Libertador							128		128
San José de Uré						72			72
Buenavista						58			58
Totales	6.979	11.870	20.769	8.225	17.302	17.156	31.228	143.238	256.767

Fuente: elaboración propia con base en datos ELIC del DANE (2023).

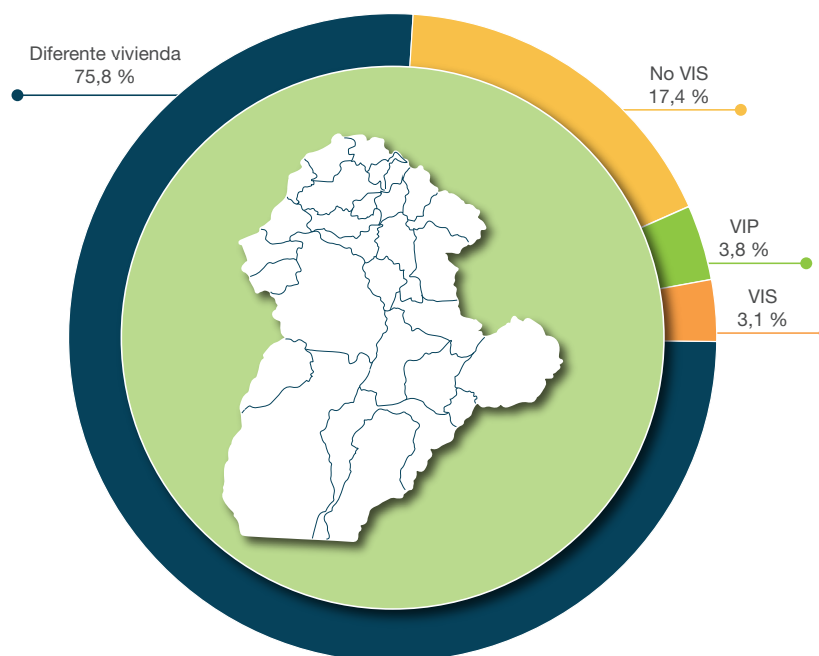


De acuerdo con el Plan de Desarrollo 2019 - 2023 de la gobernación de Córdoba, el Departamento experimenta, en su área rural, un déficit de vivienda que cobija a los 30 municipios que lo conforman; para el año 2005 se reportaron 246.410 viviendas, de las cuales, el 48,3 % corresponden al área rural (Gobernación de Córdoba, 2018). Lo cual es interesante ya que, al analizar el tipo de construcción, la mayor proporción de actividad constructiva rural recae en los usos inmobiliarios diferentes de vivienda (comercio, educación, salud, asistencial, recreacional, alojamientos, bodega, entre otros) los cuales constituyen el 75,7 % del total,

equivalente a 194.684 m², consolidándose como la tipología predominante en este ámbito. Estos datos subrayan la relevancia de las construcciones no habitacionales en las áreas rurales como el uso más representativo en términos de superficie edificada (DANE, 2023).

Al analizar la distribución porcentual según la tipología de construcción rural (VIS, VIP, No VIS y diferente de vivienda) se observa que las edificaciones de tipo VIS y VIP representan el 6,9 % del total, equivalente a 17.523 metros cuadrados. En contraste, las construcciones de tipo No VIS aportan un 17,4 %, correspondiente a 44.560 m² (figura 10).

Figura 10. Porcentaje de edificaciones según tipología constructiva



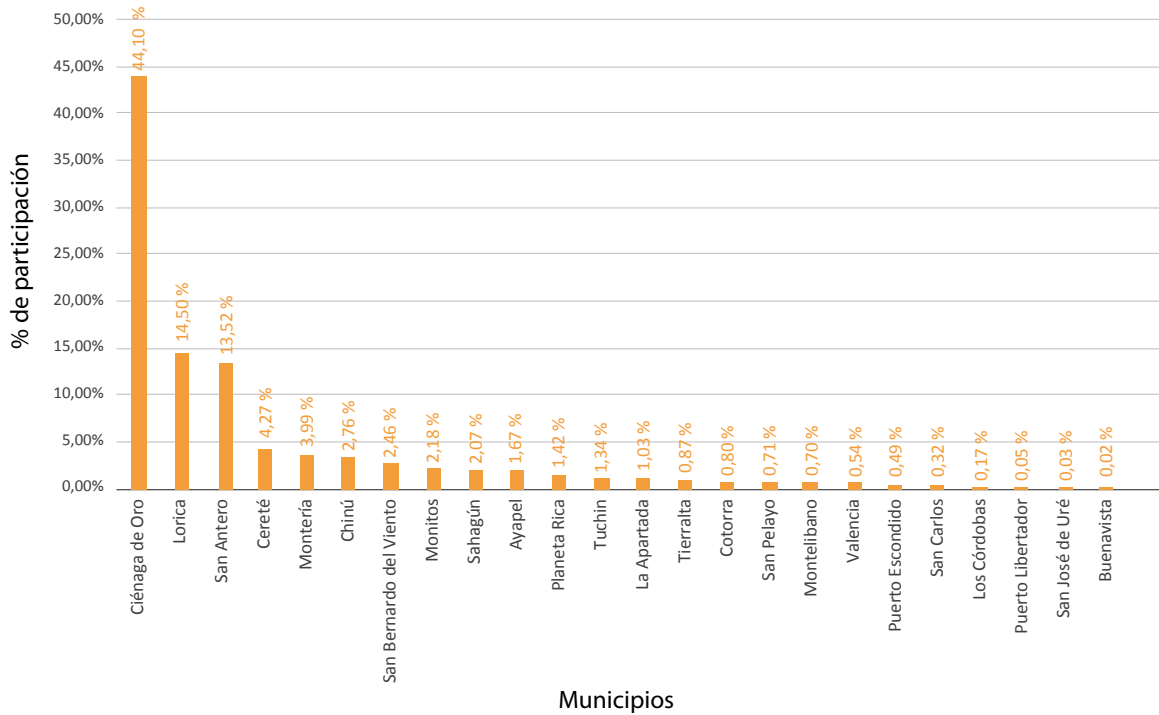
Fuente: elaboración propia con base en datos ELIC del DANE (2023)

Con respecto a las construcciones nuevas en comparación con las licencias para modificación o ampliación, se evidencia que sobre suelo rural predomina el licenciamiento con la modalidad de obra nueva con un 96 % del área en m².

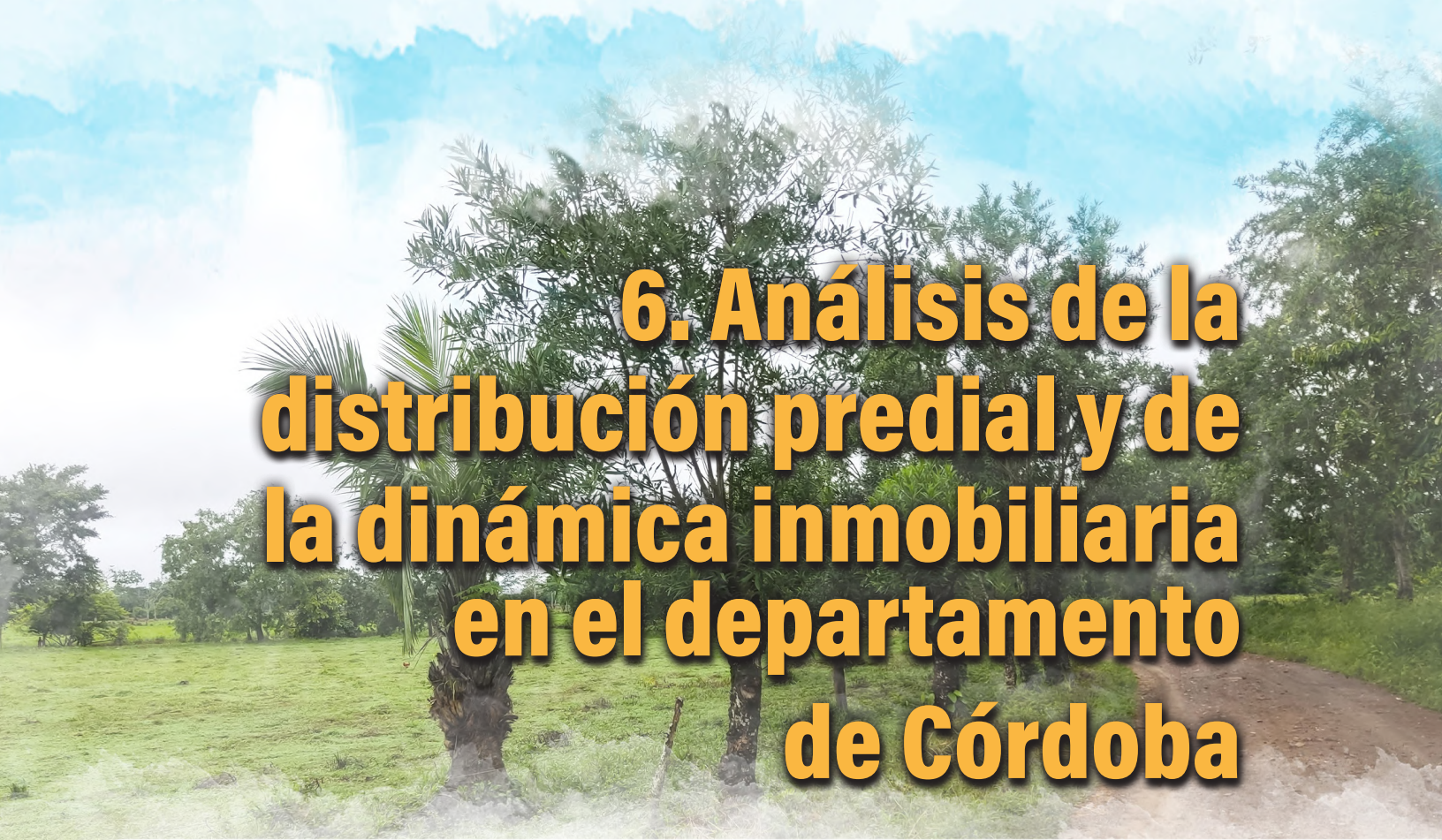
El 4 % reportado en las licencias bajo la modalidad de modificación o ampliación entre los años 2015 y 2020 corresponde exclusivamente a áreas aprobadas legalmente, ya sea mediante una curaduría o la Secretaría de Planeación municipal. Sin embargo, es importante destacar que este porcentaje podría ser mayor si se incluyeran las construcciones realizadas sin el respectivo licenciamiento. Este fenómeno evidencia un desafío en el control y registro de las intervenciones constructivas, especialmente en áreas donde el cumplimiento de la normativa urbanística es limitado.

El análisis efectuado en torno a la actividad edificadora en suelo rural evidenciado en la figura 11, sugiere que dicha actividad se concentra, en mayor medida al norte del Departamento, sobresaliendo Ciénaga de Oro con el 44,10 % seguido de Lorica y San Antero con porcentajes de participación entre el 14,50 % y el 13,52 %. Los datos analizados revelan que la mayoría de los municipios del Departamento (19 en total) presentan un nivel bajo de actividad edificadora, con porcentajes iguales o inferiores al 2,07 %. Es importante interpretar esta cifra en el contexto de la informalidad en la construcción, especialmente en las áreas rurales del país, donde no se realizan los trámites correspondientes ante las oficinas de planeación.

Figura 11. Porcentaje en el área rural de las licencias de Construcción por municipio entre los años 2015 a 2022 del departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia con base en datos ELIC del DANE (2023)



6. Análisis de la distribución predial y de la dinámica inmobiliaria en el departamento de Córdoba

6.1. Estadísticas generales catastrales y distribución predial

El presente apartado expone, desde una perspectiva general, la información catastral del departamento de Córdoba, analizando algunas estadísticas catastrales relacionadas con la distribución de los predios por zona, el rango de tamaño predial y el destino económico.

6.1.1 Análisis de la distribución predial por zona y rangos de tamaño

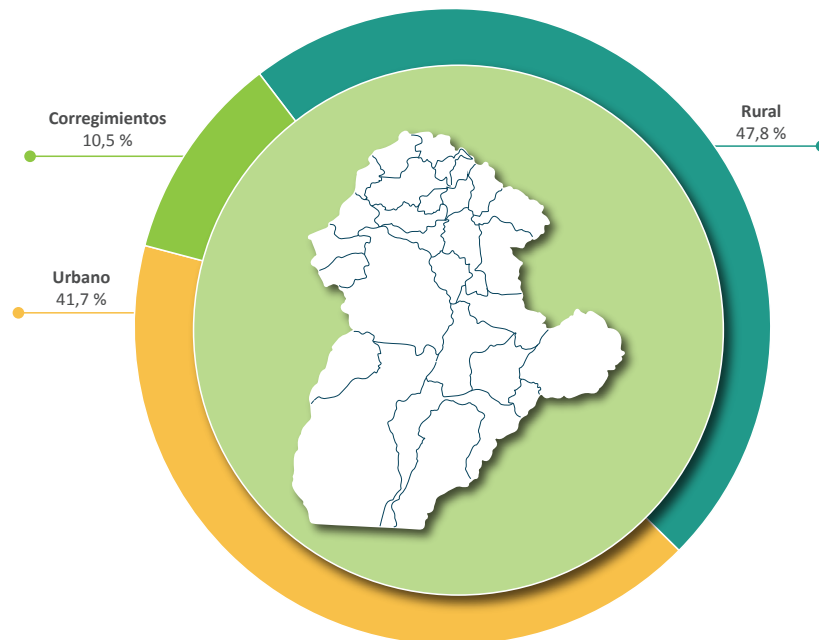
El IGAC actúa como Gestor Catastral en 28 de los 30 municipios que conforman el departamento de Córdoba. Dado que, para los municipios de Montería y Sahagún el instituto no ejerce como gestor, estos no se incluyen dentro de las estadísticas catastrales.

En los municipios donde el IGAC realiza la gestión catastral, se registran (según fuente catastral con corte al año 2023, entregada en marzo del 2024) un total de 284.925 predios, de los cuales el 87 % corresponde a predios formales y el 13 % a predios informales.

De los predios formales, estos predominan en el área rural (117.763) con el 47,8 %, 102.583 en el área urbana y 25.913 se ubican en los corregimientos municipales. Lo que sugiere que en las zonas rurales hay una porcentaje mayor de formalidad en la propiedad de la tierra (figura 12).

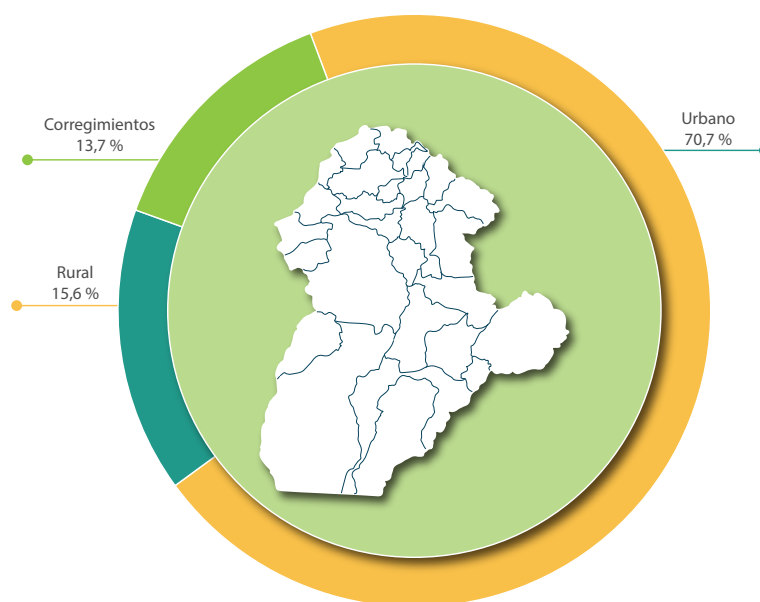
En cuanto a la informalidad, esta se evidencia principalmente en la zona urbana, pues allí se encuentra el 70,7 % de los predios informales, mientras que el restante 29,3 % de informalidad se divide, de manera casi equitativa, entre el área rural y los corregimientos (figura 13).

Figura 12. Porcentaje de predios formales según ubicación



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial del IGAC (2024a)

Figura 13. Porcentaje de predios informales según ubicación



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial del IGAC (2024a)

Lo anterior sugiere que los esfuerzos de formalización han sido más efectivos en el área rural que en la urbana, donde persisten retos significativos de legalización y regulación de la propiedad. En los corregimientos, tanto la formalización como la informalidad mantienen porcentajes más equilibrados, lo que indica una situación intermedia en términos de acceso a la formalización.

Adicionalmente, en este capítulo se analiza la información catastral en función de los rangos de tamaño predial para poder identificar la cantidad de predios y la sumatoria de área en cada rango, lo que evidencia algunos aspectos de la dinámica inmobiliaria y de la distribución predial del Departamento.

La tabla 3 resalta que los predios rurales formales con áreas de hasta 0,5 hectáreas representan el 32,93 % del total de predios rurales, aunque ocupan apenas el 0,21 % del área total de los terrenos formales. Esta concentración de predios pequeños refuerza la tendencia hacia una alta fragmentación, que tiene implicaciones significativas en la gestión del territorio y la sostenibilidad de los usos del suelo.

Al ampliar el análisis, los primeros cinco rangos de tamaño (hasta 5 ha), ver tabla 3, suman un total de 73.326 predios que representan el 62,26 % del total rural formal. No obstante, en términos de extensión, cubren solamente el 4,38 % del

área total de los 28 municipios del Departamento. En contraste, los predios de tamaño superior a 100 ha, corresponden al 2,32 %, pero concentran el 50,8 % del área de terreno rural formal en el departamento de Córdoba.

Los predios pequeños están concentrados en la zona norte del Departamento, abarcando municipios como Cereté, San Pelayo, Cotorra y Lorica, localizados principalmente

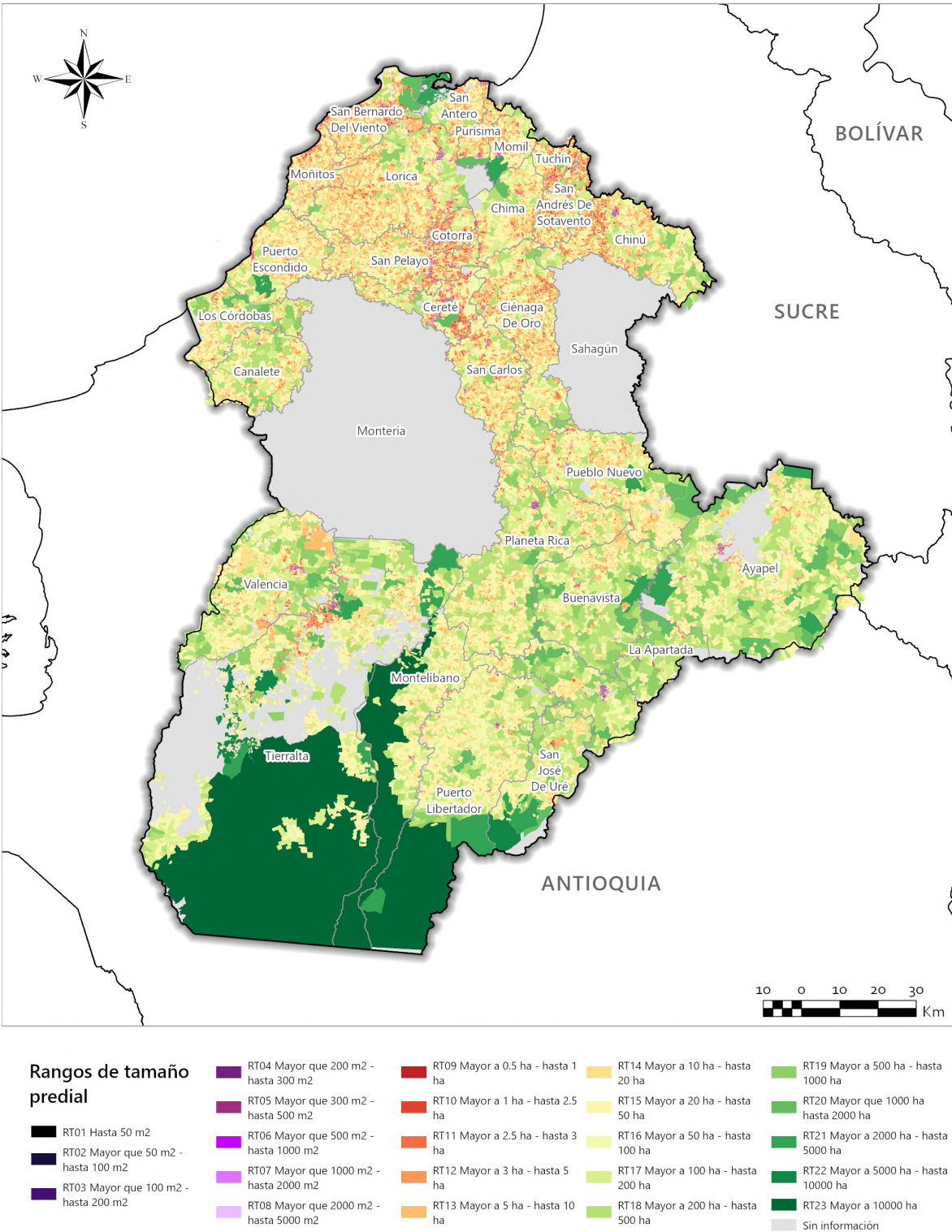
cerca de las cabeceras municipales y de la red vial. Por otro lado, los predios que superan las 200 hectáreas se encuentran mayoritariamente en el sur- occidente, especialmente en el área montañosa, coincidiendo con áreas de protección ambiental como el Parque Nacional Natural Paramillo (figura 14)

Tabla 3. Distribución de predios rurales formales por rangos de área de terreno

Rango de tamaño	Predios	% Predios	Área Terreno (ha)	% Área Terreno (ha)
hasta 0.5 ha	38.778	32,93 %	3.941,56	0,21 %
mayor a 0.5- hasta 1 ha	5.963	5,06 %	4.150,36	0,22 %
mayor a 1- hasta 2.5 ha	14.683	12,47 %	23.602,50	1,28 %
mayor a 2.5- hasta 3 ha	3.124	2,65 %	8.386,77	0,45 %
mayor a 3- hasta 5 ha	10.778	9,15 %	41.140,14	2,22 %
mayor a 5- hasta 10 ha	15.265	12,96 %	107.209,42	5,80 %
mayor a 10- hasta 20 ha	13.099	11,12 %	182.975,03	9,89 %
mayor a 20- hasta 50 ha	9.812	8,33 %	297.850,62	16,10 %
mayor a 50- hasta 100 ha	3.518	2,99 %	240.946,42	13,02 %
mayor a 100- hasta 200 ha	1.688	1,43 %	227.482,63	12,30 %
mayor a 200- hasta 500 ha	809	0,69 %	240.358,38	12,99 %
mayor a 500- hasta 1000 ha	178	0,15 %	118.746,34	6,42 %
mayor a 1000- hasta 2000 ha	45	0,04 %	56.115,84	3,03 %
mayor a 2000- hasta 5000 ha	16	0,01 %	43.629,13	2,36 %
mayor a 5000- hasta 10000 ha	2	0,00 %	13.597,43	0,73 %
mayor a 10000 ha	5	0,00 %	239.871,87	12,97 %
Total	117.763	100	1.850.004	100

Fuente: elaboración propia a partir de base de datos predial del IGAC (2024a)

Figura 14. Rangos de tamaño predial rural del departamento de Córdoba

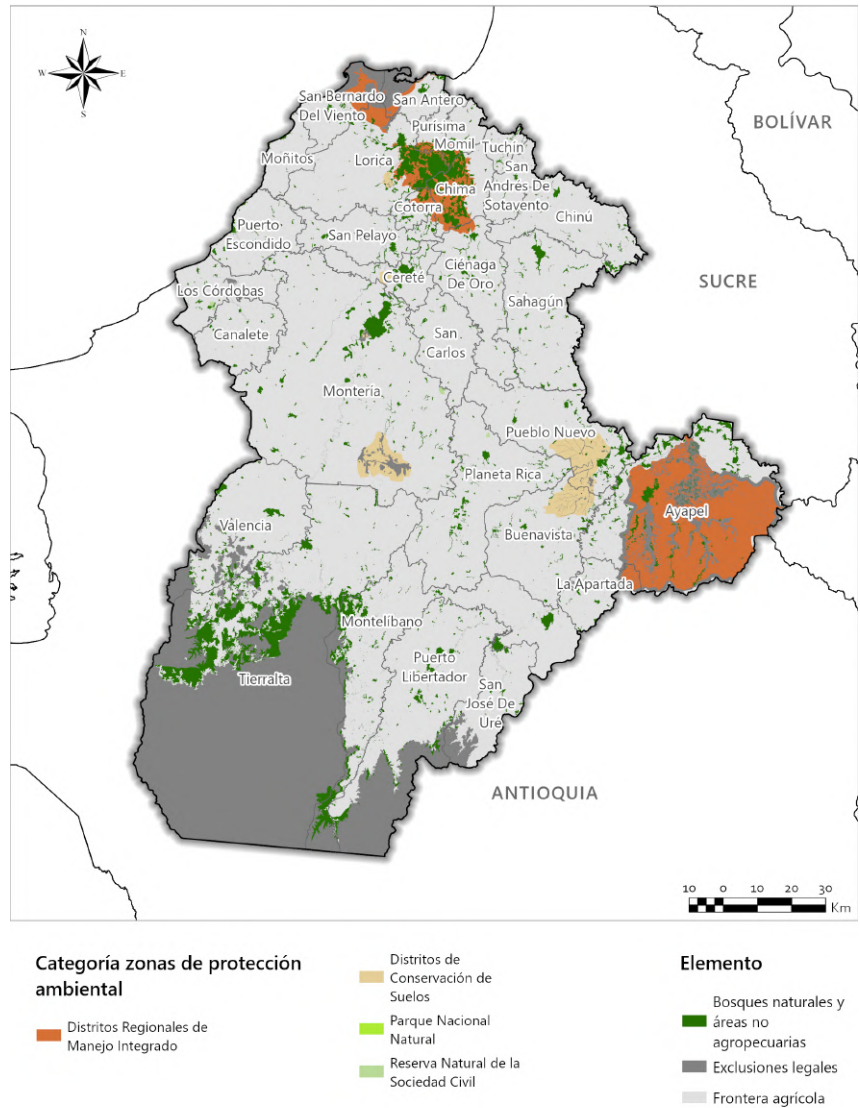


Fuente: elaboración propia a partir de base de datos predial del IGAC (2024a)

Complementando lo anterior, la figura 15 muestra las diferentes áreas designadas para la protección ambiental y la conservación en Córdoba. Se destacan los Distritos Regionales de Manejo Integrado (en color marrón), las Reservas Naturales de la Sociedad Civil (en verde claro), los Distritos de Conservación de Suelos, y las áreas de bosques naturales y no agropecuarias (en verde oscuro). Además, se indican las exclusiones legales (en gris), que limitan la expansión de la frontera agrícola. Las áreas de conservación están distribuidas mayormente en el sur y norte del Departamento, sugiriendo un enfoque de protección en áreas vulnerables y biodiversas, especialmente en zonas cercanas a la frontera con Antioquia. Al comparar con la figura 14 se nota la correspondencia de algunos enclaves de áreas protegidas con las zonas de predios de mayor tamaño.



Figura 15. Zonas de protección ambiental y frontera agrícola del departamento de Córdoba.



Fuente: elaboración propia con base en información de la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria [UPRA] (2024) y Parques Nacionales Naturales (2023).

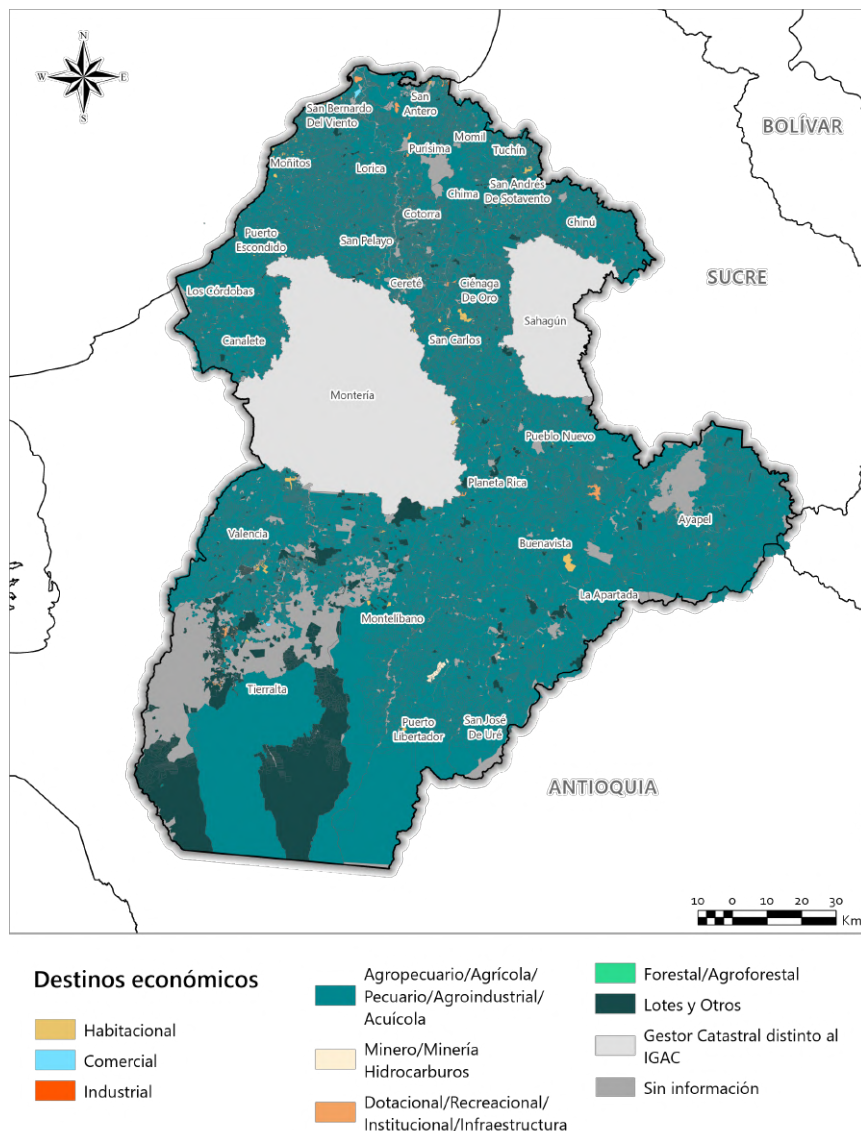
6.1.2 Aspectos relevantes de la distribución de predios por destino económico

En esta sección se analiza la distribución predial en función de las actividades económicas predominantes o destinos

económicos de la base catastral rural. Identificar los predios y clasificarlos por su destino económico en los procesos catastrales de forma frecuente, permitirá definir las áreas con potencial económico y planear las inversiones y crecimiento que requieren los municipios.

La figura 16 deja ver que en las áreas rurales predominan predios con destinos económicos asociados a la actividad agropecuaria, agrícola, pecuaria, agroindustrial y acuícola; evidenciando que Córdoba tiene alta potencialidad en el sector primario de la economía.

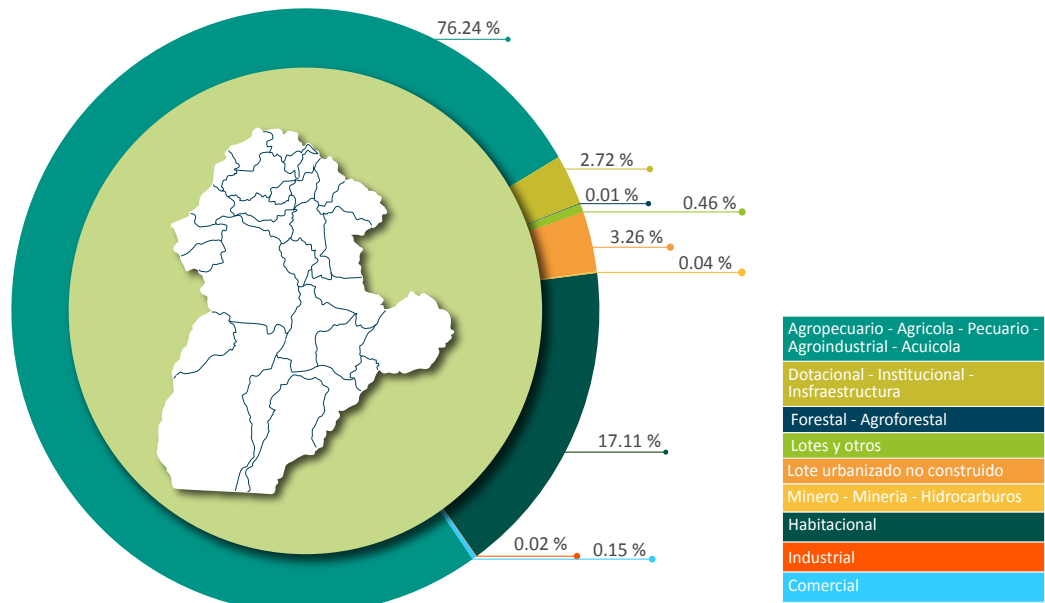
Figura 16. Destinos económicos de los predios formales en el departamento de Córdoba



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos predial, IGAC (2024a)

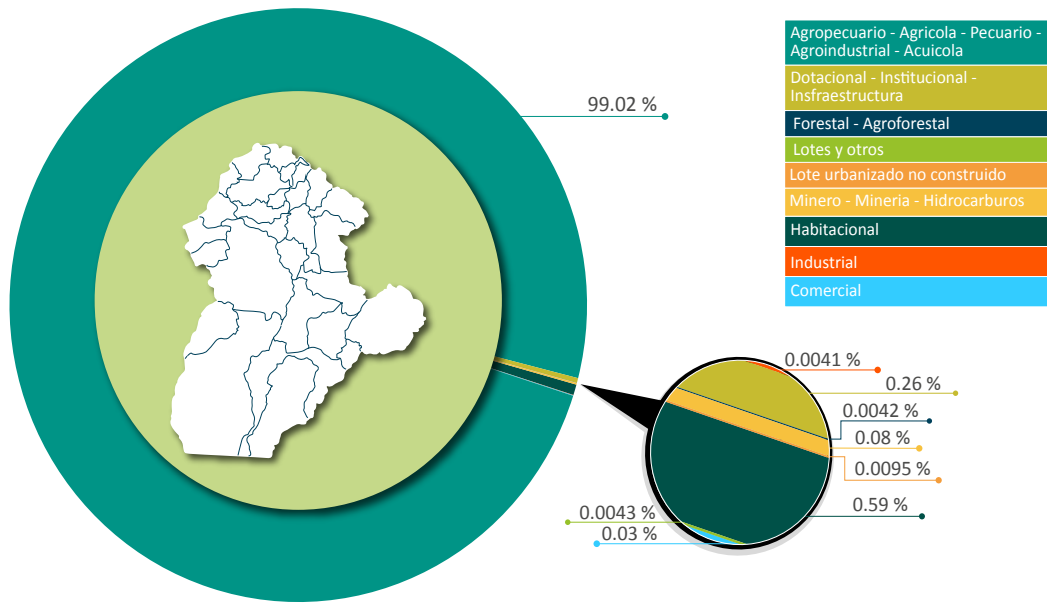
En este sentido, en la zona rural predominan los predios con destinos económicos agropecuarios (76,24 %), los cuales ocupan el 99,02 % del área rural, seguidos de un 17,1 % de predios con fines habitacionales que abarcan el 0,59 % del área (figura 17 y figura 18).

Figura 17. Distribución de predios por destino económico en la zona rural



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial, IGAC (2024b)

Figura 18. Distribución del área de terreno por destino económico en la zona rural

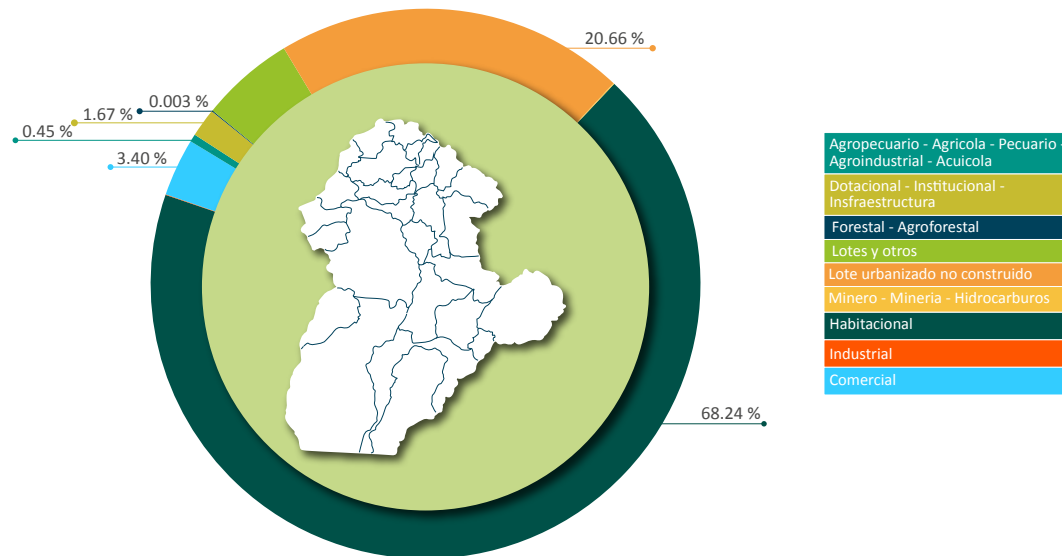


Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial, IGAC (2024b)

Por su parte, la zona urbana del Departamento evidencia una elevada concentración (68,2 %) de predios con destino habitacional que abarcan el 31,1 % del área. Se evidencia un significativo potencial de las cabeceras municipales

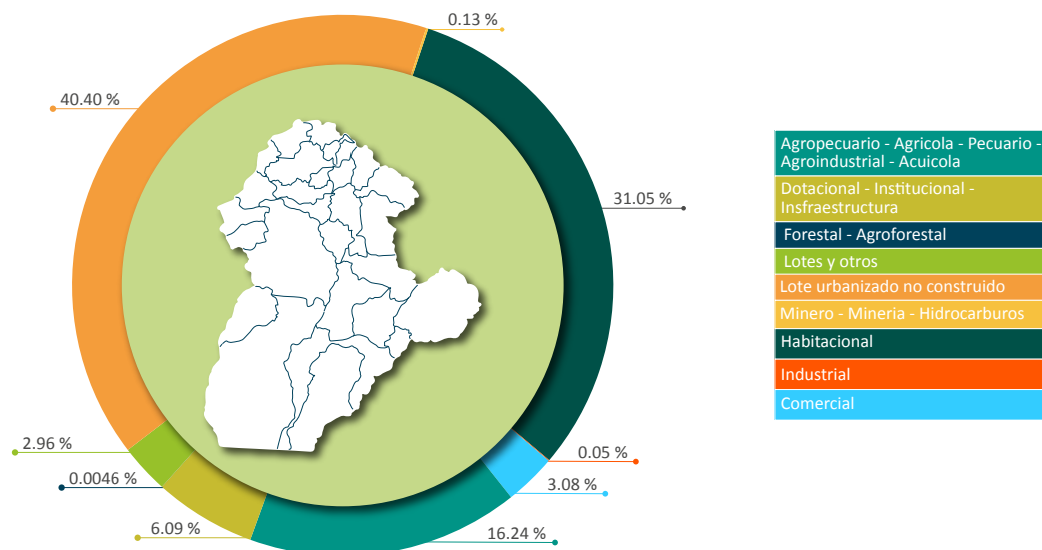
para dicho destino, puesto que allí se reúne cerca del 20 % de los lotes urbanizados no construidos, cuyo porcentaje de área (40,4 %) superan al destino habitacional (ver figura 19 y figura 20).

Figura 19. Distribución de predios por destino económico en la zona urbana



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial, IGAC (2024b)

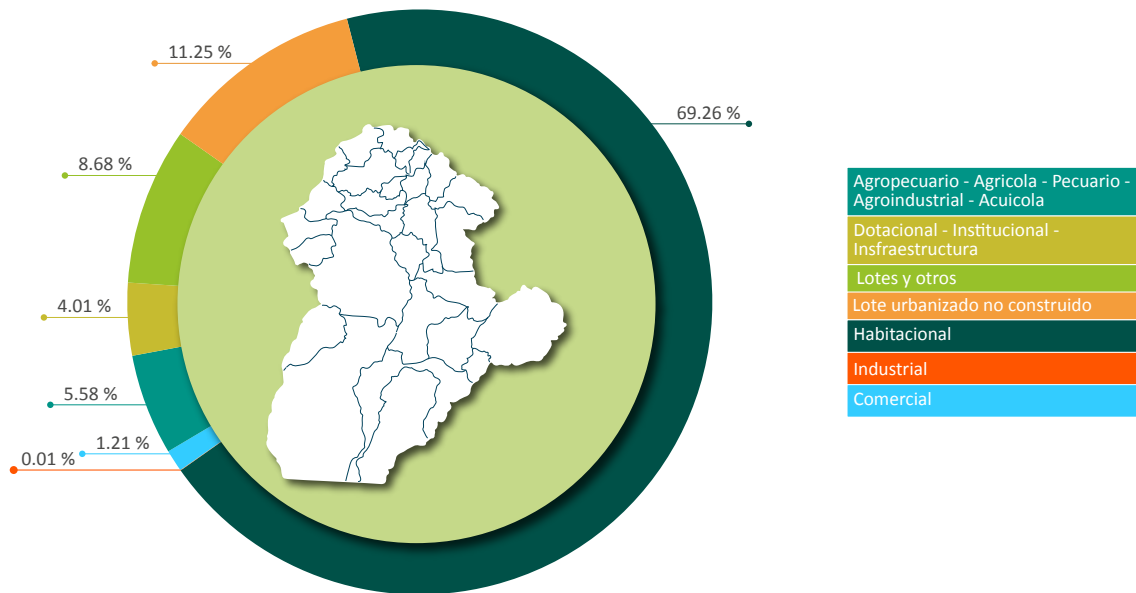
Figura 20. Distribución del área de terreno por destino económico en la zona urbana



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial, IGAC (2024b)

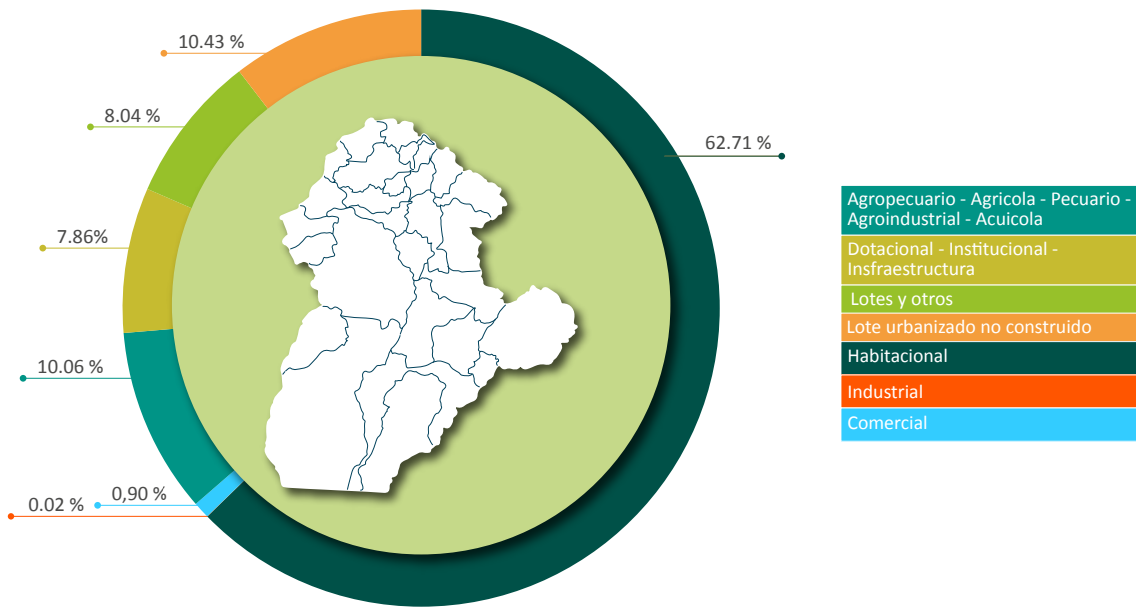
En los corregimientos (ver figura 21) hay una concentración del 69,3 % en predios en el destino habitacional y del destino “lote urbanizado no construido” con el 11,3 %. Y a diferencia de las zonas urbanas y rurales el porcentaje de área ocupado por estos destinos es similar al porcentaje de predios (figura 22).

Figura 21. Distribución de predios por destino económico en los corregimientos



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial, IGAC (2024b).

Figura 22. Distribución del área de terreno por destino económico en los corregimientos



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos predial, IGAC (2024b).

6.2. Distribución del precio de la tierra rural

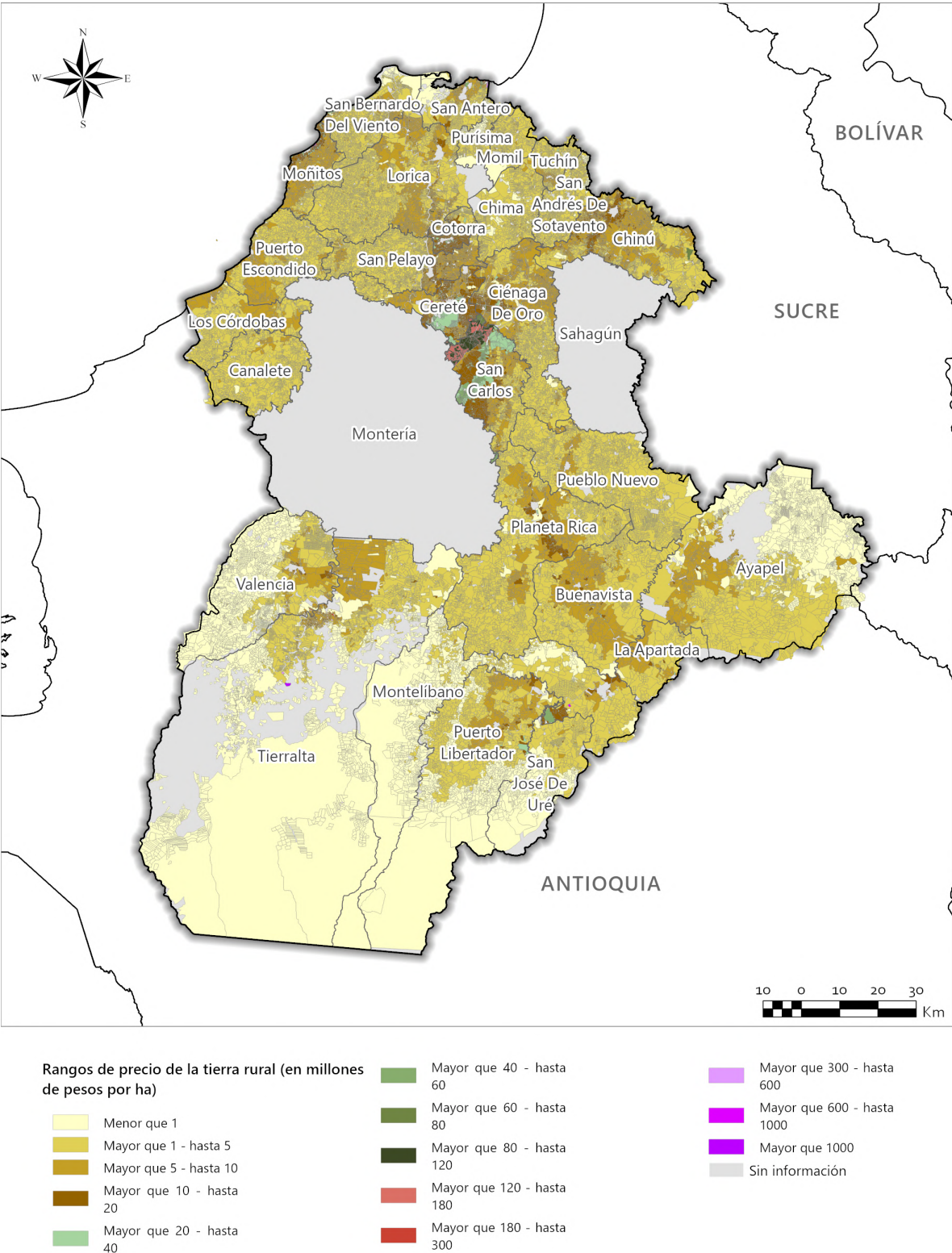
En este capítulo se desarrolla el análisis de la distribución espacial del precio de la tierra rural departamental en función de los valores integrales catastrales, valores comerciales de terreno y valores de terreno provenientes de ofertas inmobiliarias presentes en el departamento.

De acuerdo con lo expuesto en la Figura 23, en la zona sur del departamento, donde se ubican los municipios de Tierralta, Montelíbano, Puerto Libertador, Valencia y San José de Uré, se encuentran los valores más bajos de tierra (menores a 1 millón de pesos), influenciados posiblemente por la cercanía a las zonas de protección ambiental como el Parque Natural Nacional Paramillo.

Por otro lado, el rango de precios más común se encuentra entre 1 y 5 millones de pesos, y se ubica principalmente en las zonas norte, centro y oriente del departamento, donde predomina la actividad agrícola y pecuaria no intensiva. En este rango se encuentran algunos municipios como Canalete, Los Córdoba, Puerto Escondido, San Pelayo, Lorica, San Bernardo del Viento, Purísima, Momil, Tuchín, Chimá, San Andrés de Sotavento, Ciénaga de Oro, Pueblo Nuevo, Planeta Rica, Buenavista, Ayapel y la Apartada.

Se observa, además, que los rangos de valores entre 5 y 10 millones, así como entre 10 y 20 millones de pesos, tienen mayor presencia en los municipios de Lorica, Cereté, Cotorra, Chinú, Planeta Rica, Buenavista y La Apartada. Esto se debe a la influencia de vías nacionales que conforman importantes corredores comerciales, como las rutas San Bernardo del Viento – Lorica – Cotorra – Cereté – San Carlos y Planeta Rica – Buenavista – La Apartada.

Figura 23. Distribución por rangos de los valores integrales catastrales en millones por ha en el departamento de Córdoba

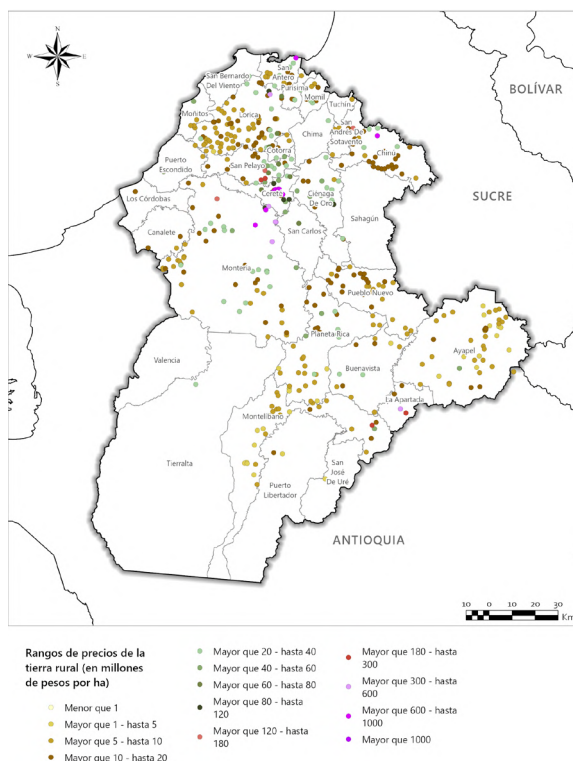


Fuente: elaboración propia a partir de base de datos predial del IGAC (2024a)

Es importante resaltar que los valores catastrales integrales más altos se encuentran en los municipios de San Carlos y Cereté, lo cual podría obedecer al aumento de predios de menor tamaño que se derivan o surgen del cambio de uso del suelo; por ejemplo, viviendas campestres alrededor de las cabeceras municipales que aumentan su valor, que, si bien no es visible en el mapa, hace parte de la realidad del Departamento.

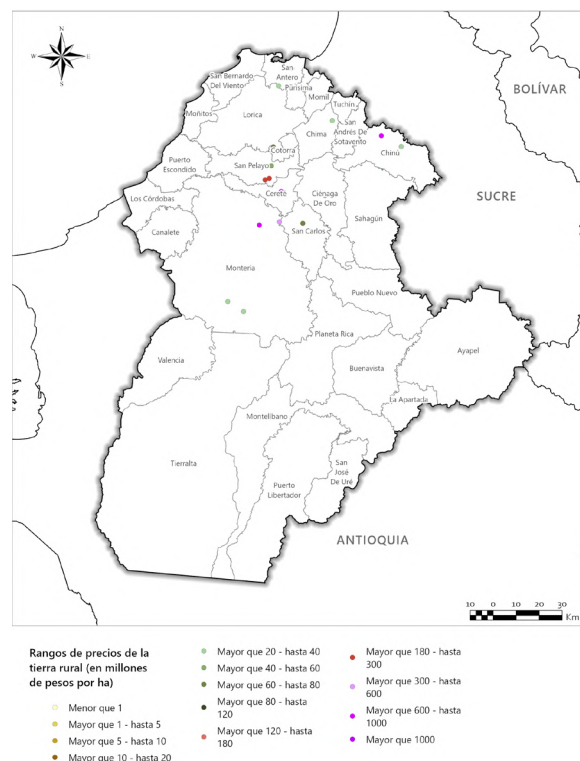
De otro lado, y teniendo en cuenta que el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) no solo cuenta con datos derivados de las actualizaciones catastrales realizadas en el departamento, sino que también ha venido trabajando en la recolección de información proveniente de fuentes externas como los avalúos del sector financiero con propósito hipotecario. En la figura 24 y figura 25 se muestra la distribución de los avalúos comerciales y las ofertas inmobiliarias gestionadas por el OIC.

Figura 24. Distribución de los avalúos comerciales en millones de pesos por ha en el departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia a partir IGAC (2023c).

Figura 25. Distribución de ofertas por rango en millones de pesos por ha en el departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia a partir de IGAC (2023c).

En línea con lo anterior, la distribución espacial de los avalúos comerciales del departamento de Córdoba deja ver que en municipios como Montelíbano, Planeta Rica, Pueblo Nuevo, Ayapel, parte de Chinú y Loricá se concentra la mayor cantidad de avalúos de terreno cuyos rangos en millones por hectárea corresponden a *Mayor que 1 – hasta 5 millones*, *Mayor que 5 – hasta 10 millones* y *Mayor que 10 – hasta 20 millones*.

Por otro lado, los rangos de *Mayor que 120 – hasta 1000 millones* de pesos por hectárea, se presentan con mayor frecuencia en el municipio de Cereté, especialmente en el límite con Montería, lo cual, guarda relación con el comportamiento de los avalúos catastrales.

Es importante resaltar que, en municipios como Valencia, Tierralta, Puerto Libertador y San José de Uré, la cantidad de datos disponibles es muy baja. Esto podría estar relacionado, entre otros factores, por su condición especial al ser parte del Parque Nacional Natural Paramillo.

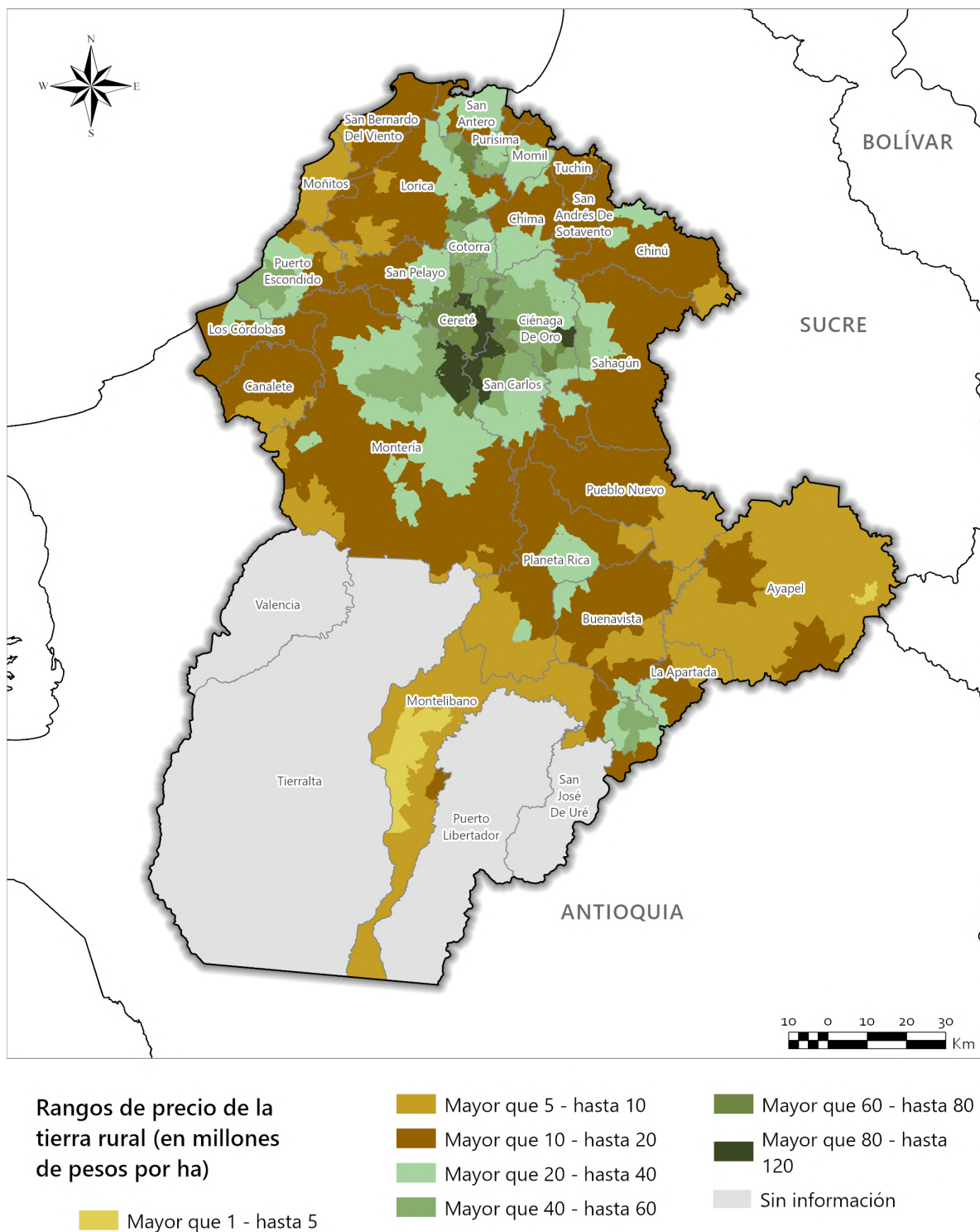
En cuanto a la distribución de las ofertas, aunque el número recolectado es bajo, se observa una concentración que coincide con las zonas en las que los avalúos comerciales por hectárea son más altos. Esto podría sugerir, entre otros factores, que una mayor oferta está relacionada con una mayor disponibilidad de lotes pequeños, probablemente como resultado de cambios en el uso del suelo. Esto fomenta, a su vez, el desarrollo de infraestructura, la provisión de servicios y la aparición de aglomeraciones económicas que impulsan la dinámica inmobiliaria.

Sumado a este ejercicio, y en procura de aumentar las herramientas para el análisis de la información, se acudió a métodos geostatísticos de interpolación, específicamente interpolación³ espacial IDW⁴, y se tomó como insumo la información económica depurada de ofertas y avalúos comerciales del Departamento, obteniendo como resultado el mapa de precios máximos de terreno por vereda encontrados en cada municipio (figura 26).

³ Respecto a la información de los precios de la tierra rural, el departamento de Córdoba presenta un bajo número de ofertas. Sin embargo, se utilizó la interpolación espacial IDW (Inverse Distance Weighted) con datos de ofertas y avalúos comerciales depurados para obtener un mapa de precios máximos de terreno por vereda de los municipios con información, buscando optimizar y aprovechar al máximo la información disponible.

⁴ La herramienta IDW (Ponderación de distancia inversa) utiliza un método de interpolación que estima los valores de las celdas calculando promedios de los valores de los puntos de datos de muestra en la vecindad de cada celda de procesamiento. Cuanto más cerca está un punto del centro de la celda que se está estimando, más influencia o peso tendrá en el proceso de cálculo del promedio.

Figura 26. Valores máximos en millones COP interpolados, Córdoba (2015-2023)



Fuente: elaboración propia a partir de base de cartografía de INVIAS (2023) y base de datos del IGAC (2023c).



De acuerdo con la figura 26, se observa que, al norte del departamento de Córdoba, en área de los municipios de Cereté y San Carlos, existe una agrupación radial de valores altos, los cuales pueden oscilar entre 80 y 120 millones de pesos por hectárea. Asimismo, a medida que aumenta la distancia de este centro, los valores disminuyen; en Montería, San Pelayo, Cotorra y Ciénaga de Oro se identifican valores entre 10 y 80 millones COP por hectárea.

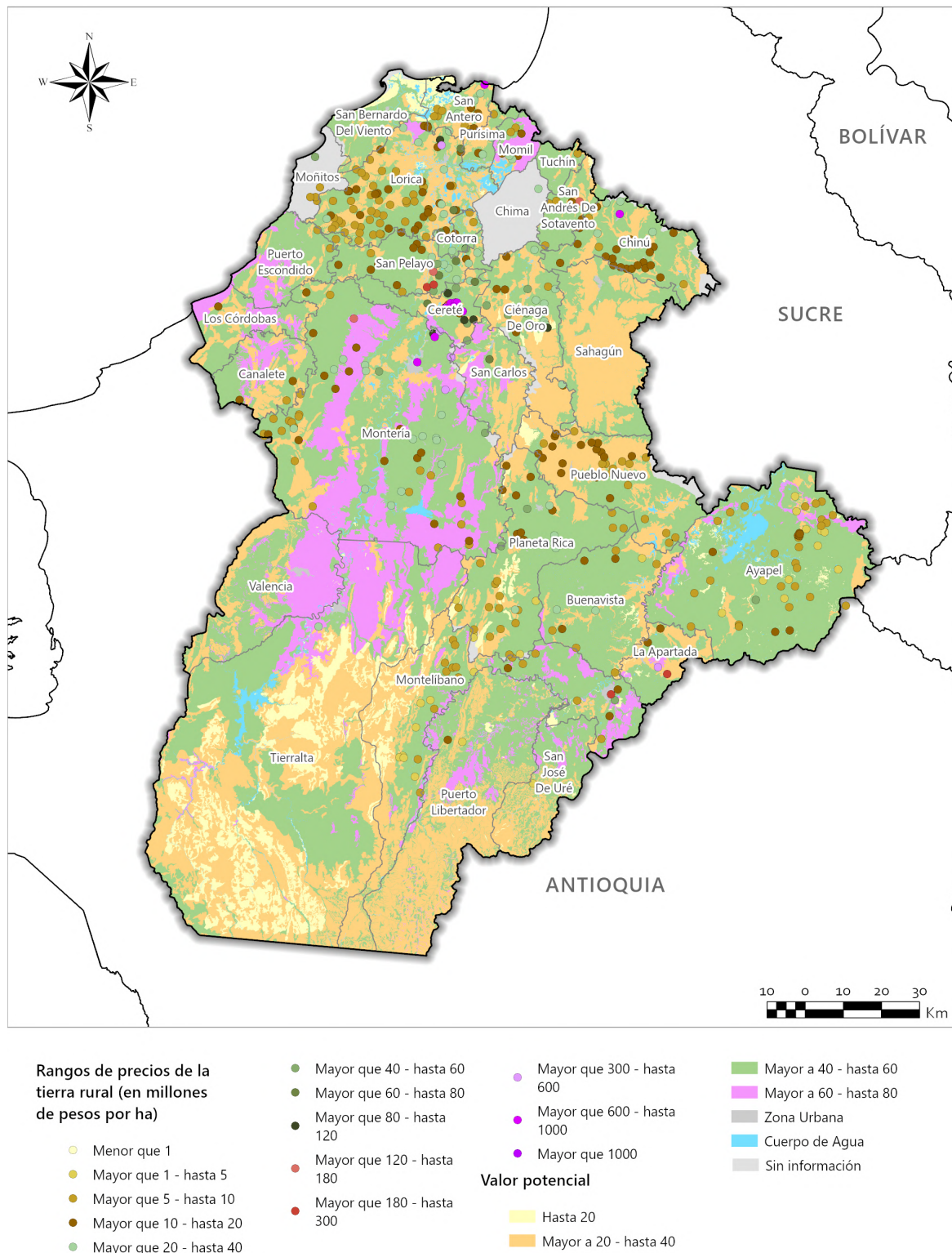
Es preciso Añadir, que para municipios como Tierralta, Valencia, Puerto Libertador y San José de Uré no se interpolaron los valores debido a la baja cantidad de información y la extensión de área que abarcan estos municipios, tal como se aprecia en la figura 26. El modelo evidencio que los valores siguen una secuencia lineal en dirección hacia el municipio de Lorica, casi en paralelo con la vía existente, demostrando un corredor de valores diferenciales donde el mercado refleja su comportamiento debido a este factor externo.

Del mismo modo, en la figura 26 se observa una concentración de precios altos de la tierra dentro del municipio de Cereté, tanto en su interior como en sus alrededores. Si bien esta tendencia está influenciada por la presencia de vías nacionales, también se debe al papel de Cereté como un centro de distribución de agro-insumos con un alto nivel de infraestructura en constante desarrollo. Esto ha impulsado la formación de un corredor vial en crecimiento, que va desde el municipio de Lorica hasta Cereté, generando un aumento en el valor del suelo.

Otra información relevante es el mapa de Áreas Homogéneas de Tierra -AHT- que corresponde a zonas rurales con características similares en cuanto a clima, relieve, material parental y suelos. Estas características reflejan la capacidad productiva de la tierra, expresada como un valor potencial; y están relacionadas con el valor de los predios. Para representar las AHT y su relación con la georreferenciación de avalúos comerciales y las ofertas, se hizo la clasificación en polígonos distribuidos por rangos de valor potencial de cada área homogénea de tierras presentes en el municipio y se cruzaron con los puntos de avalúos y ofertas, representados por colores que indican el rango de valor en millones de pesos (figura 27).

En el departamento de Córdoba, el rango de menor valor potencial (de 0 a 20 puntos) se encuentra principalmente en la zona norte del Departamento, donde hay polígonos dispersos de cuerpos de agua, como en Tierra Alta al occidente, Ayapel al oriente, y áreas más pequeñas en Muril, Lorica, Purísima y San Antero, que corresponden a zonas de ciénaga. Estas áreas enfrentan desafíos significativos como encharcamiento, lavado de nutrientes, salinidad y otras limitaciones que afectan la explotación agrícola. Los precios de la tierra en esta zona varían entre 5 a 10 millones, con algunas áreas alcanzando de 10 a 20 millones de pesos por hectárea. Además de la zona norte, este rango está también presente al oriente en los municipios de Sahagún, Ciénaga de Oro y en menor medida en San Carlos, Buenavista y más al centro en Planeta Rica. En estas áreas, los puntos de valor (avalúos y ofertas) son limitados, destacándose principalmente en Planeta Rica, Pueblo Nuevo y Bellavista. Predominan precios entre 5 a 10 millones por hectárea, con algunas áreas mostrando valores de 1 a 5 millones por hectárea de manera menos frecuente.

Figura 27. Valor potencial del suelo y el precio de la tierra rural en el departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia a partir de cartografía de AHT del IGAC (2024b) y bases de datos del IGAC (2023c).

El rango de valores potenciales de 20 a 40 puntos constituye el segundo grupo de representación de tierras dentro del Departamento. Este se encuentra principalmente al norte, abarcando municipios como San Pedro, Los Palmitos, Morroa, Sincelejo, Ovejas, Chalán, Coloso, Tolú Viejo, Coveñas, parte de Sampués, San Onofre y Tolú, así como en el centro del Departamento, incluyendo los municipios de Galeras y El Roble. En menor proporción, también se observa en las tierras cercanas a las ciénagas del sur del Departamento, en municipios como La Unión, Caimito, San Benito Abad y Córdoba. Estas áreas muestran una marcada presencia de precios entre 5 y 20 millones de pesos por hectárea. Asimismo, se encuentran algunos puntos con precios menores a 5 millones por hectárea y alrededor de 4 puntos atípicos con valores superiores a 20 hasta 60 millones de pesos por hectárea.

El rango de valores potenciales de 40 a 60 puntos es el más representativo en el departamento de Córdoba, abarcando todos sus municipios. Se destaca especialmente en Ayapel, Buenavista, Montería, Chinú, Tuchín, San Andrés de Sotavento, San Bernardo del Viento y Puerto Escondido. Este rango muestra precios de tierra *Mayores de 5 a 10 millones* de pesos por hectárea en los municipios de la zona

oriental, con una ligera inclinación hacia el rango *Mayor de 10 a 20 millones*. En la zona norte, este rango de valor potencial presenta mas lugares con precios *Mayores de 10 a 20 millones*, con algunos puntos excepcionales que alcanzan el rango *Mayor de 40 a 60 millones* por hectárea.

El rango de valores potenciales de 60 a 80 puntos abarca aproximadamente el 17 % del territorio en el departamento de Córdoba. Estas áreas homogéneas se encuentran principalmente en la zona centro y occidente, incluyendo municipios como Tierra Alta, Valencia, Montería, San Carlos, Canalete, Los córdobas y Puerto Escondido. También se localizan en menor medida en la zona norte (en municipios como Lorica y Momil) y en el sureste del Departamento (en Puerto Libertador, Ayapel, San José de Ure, Montelíbano y La Apartada), cerca de algunas cuencas hidrográficas. Estas tierras representan las mejores condiciones agronómicas en Córdoba. En términos de precios de tierra según avalúos y ofertas comerciales, predominan precios entre 10 a 20 millones por hectárea en el norte, centro y occidente. En Montería, además, se encuentran muestras de precios entre 180 a 300 millones por hectárea, y algunos puntos excepcionales con valores superiores a 600 millones, principalmente en corredores suburbanos cerca de vías principales que conducen al casco urbano.

6.3. Análisis de la dinámica inmobiliaria en función de los actos registrales

Este apartado presenta, desde una perspectiva general, la información registral de Córdoba. Además, se describe de manera general la propuesta de un indicador y su cálculo por municipio, que permite evidenciar los cambios en el mercado inmobiliario departamental.

6.3.1. Dinámica Inmobiliaria Transaccional del periodo 2015-2022

En esta sección se presentan los resultados de análisis del número de transacciones urbanas y rurales para el periodo comprendido entre el año 2015 y el 2022, realizando una selección de códigos registrales que dan indicios o sugieren cambios en la dinámica inmobiliaria (marcación 2023). En este sentido, se escogieron las compraventas, permutas, tradición, procesos de liquidación judicial, identificación de terrenos baldíos, cesión a título gratuito de bienes fiscales, fiducias mercantiles, leasing Inmobiliario, desglobes, englobes, aclaraciones de escritura, actas de entregas de inmuebles a entidad, intenciones de saneamiento automático y procesos de clarificación de la propiedad, entre otros.

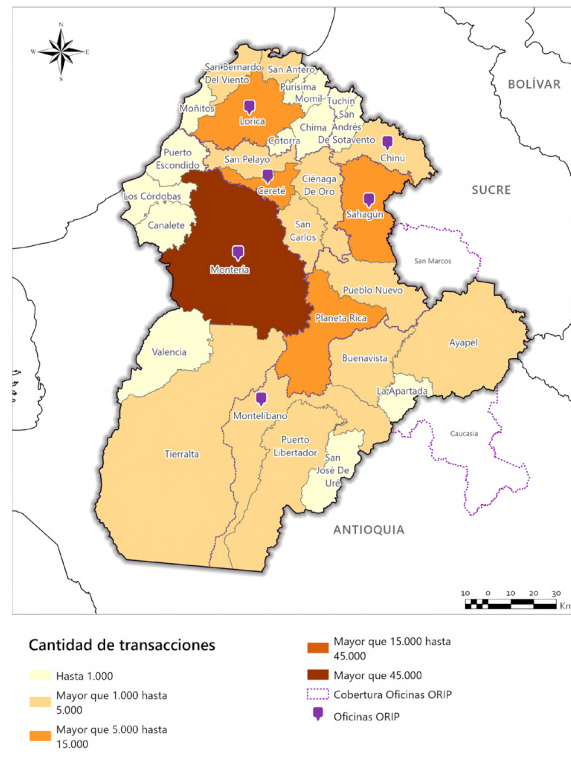
Córdoba cuenta con 6 Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), correspondientes a Cereté, Chinú, Loricá, Montelíbano, Montería y Sahagún (figura 28). Sin embargo, existen dos oficinas fuera del Departamento que, entre 2015 y 2022 atendieron trámites registrales de algunos municipios de Córdoba, como es el caso de las ORIP de San Marcos y Cauca, en los departamentos de Sucre y Antioquia, respectivamente. Adicionalmente las oficinas relacionadas con el departamento de Córdoba, gestionaron alrededor de 178.439 transacciones, que equivalen aproximadamente a 7,24 billones de pesos.

En la figura 29 se observa que la ORIP de Montería lidera la cantidad de transacciones urbanas registrales entre 2015 y 2022 con 45.000 transacciones. Las demás transacciones asociadas al departamento se distribuyen, en mayor proporción en las ORIP de Cereté, Loricá y Sahagún y por último se encuentran Chinú y Montelíbano. Cabe mencionar que una ORIP atiende solicitudes de transacciones de varios municipios, y no únicamente del municipio en el que se encuentra radicada.

Figura 28. Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos ORIP del departamento de Córdoba y su jurisdicción



Figura 29. Distribución de Rangos de cantidad de transacciones inmobiliarias para el departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia a partir de base de datos de la SNR (2023).

En la figura 30 y figura 31 se observa que Montería lidera tanto en la cantidad como en el valor total de las transacciones inmobiliarias. Este municipio duplica la suma del valor total de las transacciones de los 25 municipios restantes del departamento de Córdoba. Por otro lado, aunque Sahagún y Cereté ocupan el segundo y tercer lugar en el ranking de cantidad de transacciones, respectivamente, son desplazados al cuarto y quinto lugar por Chinú y Planeta Rica cuando se analiza el valor total de las

transacciones. Además, aunque Sahagún supera a Cereté en 1.654 transacciones, este último lo supera en 22.281 millones de pesos en el valor acumulado.

También sobresale Planeta Rica, que a pesar de no estar en el top 5 de municipios con mayor cantidad de transacciones sí entra en el ranking de valor de transacciones, lo que puede indicar que el valor de propiedades es mayor en este municipio.

Figura 30. Top 5, Valor acumulado de las transacciones municipales en millones de pesos del departamento de Córdoba en el periodo 2015-2022



Fuente: elaboración propia a partir de base de datos de la SNR (2023) con primera marcación del OIC.

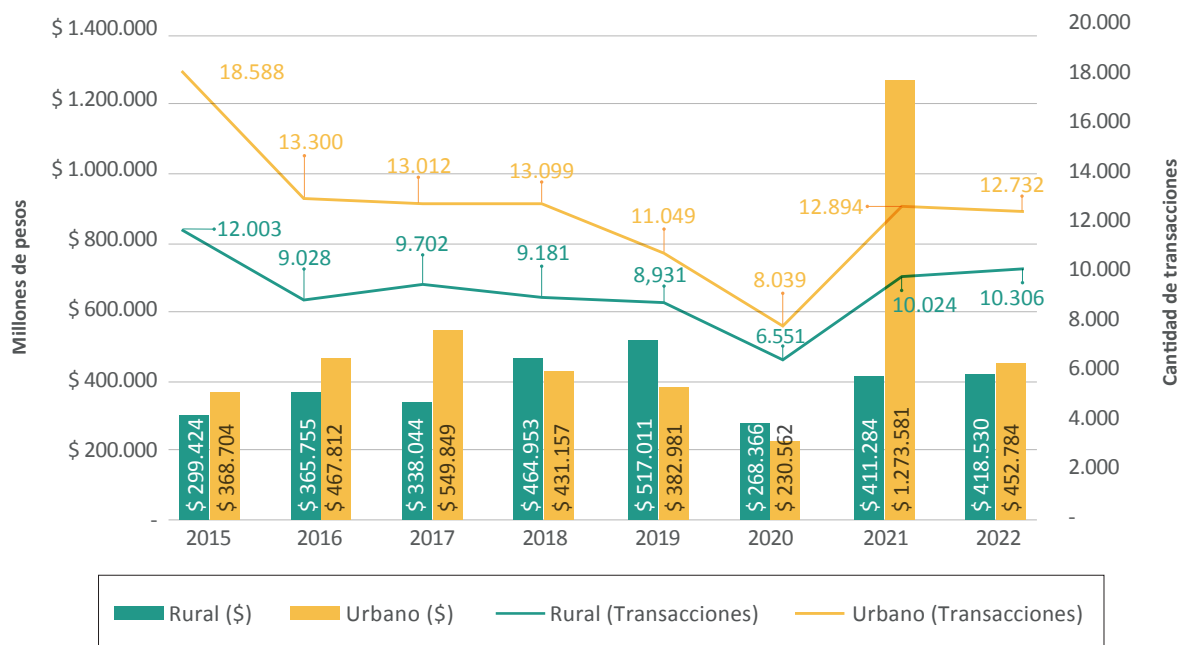
Figura 31. Cantidad total de transacciones municipales del departamento de Córdoba en el periodo 2015-2022



Fuente: elaboración propia a partir de base de datos de la SNR (2023) con primera marcación del OIC.

Después de conocer el panorama departamental, tomando como unidad de análisis a las ORIP, y aterrizándolo a nivel municipal a partir de la cantidad y valor de las transacciones, es posible desagregar estos mismos datos para la zona urbana y rural a nivel departamental, encontrándose el comportamiento reflejado en la figura 32.

Figura 32. Cantidad y valor de transacciones rurales y urbanas por año del departamento de Córdoba



Fuente: elaboración propia a partir de base de datos de la SNR (2023) con primera marcación del OIC.

La gráfica resalta dos hechos significativos: el mayor número de transacciones urbanas se registró en 2015 con 18.588 operaciones, que acumularon un valor de 368.704 millones de pesos, pero el valor acumulado más alto se alcanzó en 2021, con 1.273.581 millones de pesos asociados a 12.894 transacciones urbanas. Estos picos podrían explicarse por las inversiones públicas orientadas a mejorar la calidad de vida y a diversos factores económicos y sociales, siendo un ejemplo claro la drástica reducción en el número de transacciones urbanas y rurales durante 2020, atribuida al impacto de la pandemia de COVID-19, que afectó de manera significativa al sector.

En general, el comportamiento de las transacciones entre 2015 y 2022 ha sido fluctuante. Estas variaciones no solo responden a

fenómenos externos, sino que también están influenciadas por los principales tipos de transacciones realizadas anualmente. En 2015, la dinámica inmobiliaria transaccional del Departamento alcanzó el mayor número de transacciones urbanas y rurales, aunque no fue el año con el mayor valor acumulado. En ese año, se registraron 30.591 transacciones, con un valor total de 668.128 millones de pesos. Sin embargo, para 2021, este valor fue superado en un 15 %.

Del total de transacciones de 2015, el 61 % correspondió al tipo "compraventas" y el 31 % al tipo "cesión a título gratuito bienes fiscales". Posteriormente, en 2020 se evidencia como la pandemia afectó de manera desigual las diferentes transacciones. En el caso de la "Cesión a título gratuito bienes fiscales", se alcanzó el nivel más bajo con 1.626 transacciones, lo que representó una disminución del 53 % respecto al año anterior. Por su parte, las compraventas experimentaron una reducción más moderada, con una caída del 19 % en comparación con 2019.

En cuanto al tipo de transacción "englobe" en Córdoba, su comportamiento entre 2015 y 2020 fue variable, con fluctuaciones en la cantidad de registros. Sin embargo, en 2021 mostró un importante aumento, alcanzando 2.208 transacciones. A pesar de que esto podría sugerir un impacto inverso en el tipo "desenglobe", la información no refleja una correlación directa. Al vincular estos datos con la situación catastral actual de Córdoba, este comportamiento podría explicarse por la concentración de predios menores a una hectárea. Por último, el tipo de transacción "identificación terreno baldío ANT", que comenzó a registrar datos en 2018, evidenció un notable incremento, especialmente entre 2021 y 2022, con un crecimiento del 141 % en este período (tabla 4).

Tabla 3. Distribución de predios rurales formales por rangos de área de terreno

Tipo de Transacción	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Compraventas	18.603	15.632	15.176	16.903	14.334	11.537	18.082	17.242	127.509
Cesión a título gratuito bienes fiscales	9.498	4.218	5.279	3.125	3.485	1.626	2.208	2.990	32.429
Englobe	2.163	2.108	1.807	1.588	1.334	1.104	1.684	1.599	13.387
Fiducia mercantil	161	109	104	288	409	137	359	261	1.828
Identificación terreno baldío ANT	-	-	-	44	6	-	279	671	1.000
Oferta de compra en bien rural	85	90	23	104	140	79	54	24	599
Desenglobe	38	32	113	93	46	23	42	43	430
Permuta	12	45	68	36	70	22	57	53	363
Transferencia de dominio	1	30	92	27	62	1	17	2	232
Leasing habitacional	7	22	11	26	39	15	49	39	208
TOTAL TRANSACCIONES	30.561	22.264	22.662	22.208	19.886	14.529	22.782	22.885	177.777

Fuente: elaboración propia a partir de base de datos de la SNR (2023) con primera marcación del OIC.

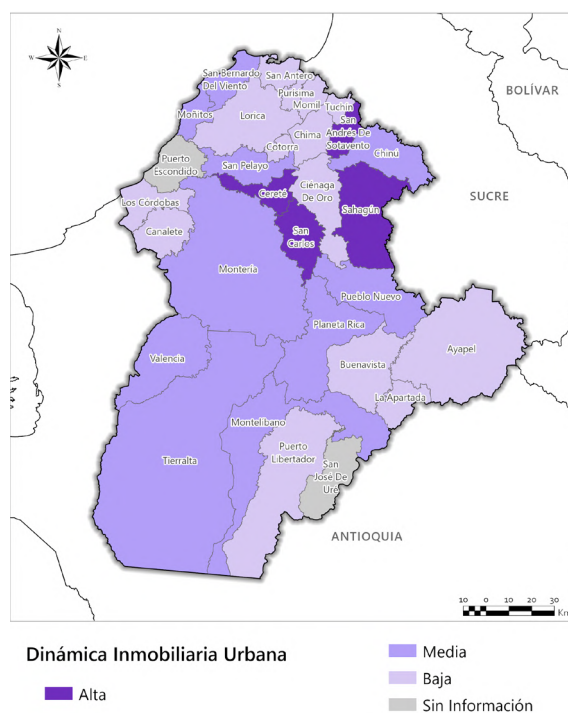
6.3.2 Indicadores de dinámica inmobiliaria

Desde el observatorio inmobiliario catastral, se construyó un indicador que identifica las intensidades de la dinámica del mercado inmobiliario formal, con el propósito de realizar análisis que evidencien los cambios del mercado inmobiliario rural-urbano y que sirvan de punto de partida a los actores involucrados en la planeación del desarrollo territorial y en los procesos de formación y actualización catastral de los municipios. Su construcción se basó en la división de dos variables. Por un lado, el número de transacciones, y por el otro la cantidad de predios por municipio. En el caso de las transacciones se toman los tipos de actos registrales que, de acuerdo con expertos, pueden reflejar en alguna medida la dinámica inmobiliaria en un municipio. Por su parte, el total de

En lo concerniente al área rural, la figura 33 evidencia una agrupación proporcional de municipios por categorías, es decir, 10 mu-

Figura 34. Indicador de dinámica inmobiliaria urbana para el departamento de Córdoba.

Figura 34. Indicador de dinámica inmobiliaria urbana para el departamento de Córdoba.



82

Por otro lado, de acuerdo con el indicador de dinámica inmobiliaria urbano (figura 34), existen 4 municipios con un alto nivel de dinámica inmobiliaria: Cereté, San Carlos, Sahagún y San Andrés de Sotavento; seguidamente existen 10 municipios con una dinámica inmobiliaria media y por último la mayor agrupación se encuentra con una dinámica inmobiliaria baja, contando con 14 (46,67 %) de los 30 municipios de Córdoba.

Aunado a lo anterior, en la figura 33 y figura 34 se permite sugerir relaciones inversas de dinámica inmobiliaria entre las zonas rural y urbana de algunos municipios. Este es el caso del municipio de Cereté, el cual muestra un nivel bajo de dinámica inmobiliaria rural, pero alto en su zona urbana; de manera opuesta, Ayapel presenta una dinámica alta en su zona rural, y una dinámica baja en la zona urbana. No obstante, el municipio de Sahagún, ubicado al nororiente del Departamento y de acuerdo con el indicador construido, refleja un nivel alto de dinámica inmobiliaria, tanto en su zona urbana como rural.

Finalmente, cabe resaltar que, municipios como Cereté y San Carlos tienen alta dinámica inmobiliaria urbana y se encuentran entre los municipios con los mayores valores catastrales integrales rurales y valores comerciales de terrenos rurales en el Departamento.





7. Conclusiones

Desactualización Catastral

- El departamento de Córdoba presenta un significativo rezago catastral. En el 96 % de los municipios, se observa una falta de actualización catastral, con la excepción del municipio de San Carlos, donde recientemente en 2024 se llevó a cabo un proceso masivo de catastro multipropósito por parte del IGAC.

Desactualización de Instrumentos OT y de Desarrollo Territorial

- El departamento de Córdoba no cuenta con un Plan de Ordenamiento Departamental (POD) aprobado, lo cual afecta su desarrollo territorial y la coordinación con otras regiones. Desde 2016, la administración departamental ha

avanzado en las primeras tres etapas del POD: alistamiento institucional, diagnóstico territorial y formulación técnica, conforme al Acuerdo COT 010. Pero, falta su adopción formal mediante ordenanza.

- Se evidencia una falta de actualización en los instrumentos de ordenamiento territorial de los municipios del Departamento, ya que el 60 % de ellos continúan sin modificaciones desde su creación inicial entre los años 2000 a 2012. Esto indica una brecha significativa en el cumplimiento de los requerimientos normativos establecidos por la Ley 388 de 1997, afectando la planificación y ordenamiento adecuado del territorio.

Distribución predial departamental y destinos económicos

- El análisis muestra que los predios rurales formales hasta de 5 hectáreas representan el 62,26 % del total de predios rurales y abarcan solo el 4,38 % del área total del terreno rural, ubicándose principalmente en la zona norte y costera del Departamento, cerca de las vías principales y de centros urbanos como Montería. En contraste, los predios de mayor extensión, superiores a 200 hectáreas, se

concentran en la zona sur del Departamento, especialmente en áreas de protección ambiental como el Parque Nacional Natural Paramillo.

- En Córdoba existe una clara predominancia de predios destinados a la productividad agraria en las áreas rurales, representando más del 76,24 % de los casos, mientras que el destino económico habitacional abarca solo el 17,11 % de los predios rurales.
- En la zona urbana, el destino económico habitacional representa el 68,2 % de los predios, equivalente al 31,1 % del área total de terreno urbano. Por otro lado, los lotes urbanizados no construidos corresponden al 68,2 % de los predios y al 31,1 % del área total de terreno, lo que indica una porción considerable de suelo urbano pendiente de ser edificado.
- En los corregimientos, el destino habitacional es predominante, representando el 69,3 % de los predios y el 62,7 % del área total de terreno. Además, se observa una distribución equilibrada en los destinos agrarios, comerciales e industriales. Los destinos comerciales también tienen presencia, aunque en menor proporción. Esto refleja una estructura de

actividades económicas diversas en los corregimientos, con una marcada predominancia habitacional pero una representación significativa de actividades productivas y de infraestructura.

Dinámica Inmobiliaria de transacciones con datos SNR

- La dinámica inmobiliaria transaccional en el departamento de Córdoba (según datos de transacciones SNR con marcación inicial del OIC 2023) ha experimentado movimientos significativos en el periodo 2015–2022, alcanzando un valor total de transacciones que supera los 7,24 billones de pesos.
- En el análisis histórico de las transacciones inmobiliarias del Departamento durante el período de estudio destaca que las transacciones urbanas superan a las rurales. En 2015, se registra el mayor número de transacciones urbanas del período. Debido a la pandemia de COVID-19, y su impacto significativo en la actividad inmobiliaria, se experimenta una caída pronunciada en 2020. Sin embargo, en 2021 hay una recuperación gracias a la reactivación económica y al cierre de transacciones

pendientes, tendencia que se mantiene estable en 2022.

- Durante todo el periodo (2015 y 2022) los principales actos registrales en el Departamento fueron las compras y la cesión de bienes fiscales a título gratuito.

Precios de la tierra rural

- Respecto a la información de los precios de la tierra rural, Córdoba presenta un bajo número de ofertas. Sin embargo, se utilizó la interpolación espacial IDW con datos de ofertas y avalúos comerciales depurados para obtener un mapa de precios máximos de terreno por vereda de los municipios con información, buscando optimizar y aprovechar al máximo la información disponible.
- En cuanto a la distribución del precio de la tierra rural, la zona norte del Departamento presenta los mayores valores tanto en las ofertas como en los avalúos comerciales. Se observa la confluencia de las ofertas con el mayor desarrollo en infraestructura vial y con los mayores valores de los avalúos comerciales. Lo anterior, es evidente, donde existen corredores viales como los de Montería

- Cereté- Sahagún y Cereté- Lorica- San Antero, que muestran precios mayores a 20 millones de pesos por hectárea, a diferencia del resto del Departamento donde los valores más frecuentes se presentan en los rangos hasta 20 millones de pesos por hectárea.

- El Observatorio Inmobiliario Catastral cuenta con información de 464 avalúos comerciales rurales. De estos, el 42,3 % se encuentran en los rangos de *Mayor que 1 hasta 5* y *Mayor que 5 hasta 10* millones de pesos colombianos por hectárea. En cuanto a los avalúos catastrales integrales rurales, estos mismos rangos representan el 63 % de los datos. Ambas fuentes de información muestran una distribución similar en cuanto al comportamiento de los valores.

Actividad edificadora

- La actividad edificadora en suelo rural relacionada con las áreas de las licencias de construcción se concentra en tres municipios: Ciénaga de Oro seguido de Lorica y San Antero. Además, hay cinco municipios con actividad edificadora entre el 2,07 % y el 4,27 % del área total construida en el Departamento: Cereté, Chinú,

Montería, Moñitos y San Bernardo del Viento. Finalmente, 22 municipios presentan un nivel bajo de actividad edificadora (hasta el 2,07 %), según el informe "Estadísticas de Edificación - Licencias de Construcción" (ELIC) del DANE. Esta baja actividad se puede deber a una cultura de informalidad en la construcción, especialmente en zonas rurales.

Indicadores de dinámica inmobiliaria

- Los indicadores de dinámica inmobiliaria contruidos desde el observatorio muestran una alta presencia de dinámica en los municipios del sur en la zona rural y al norte en la zona urbana del departamento, sugiriendo correlaciones con la infraestructura vial, aumento en la cantidad de predios y la actividad económica desarrollada en esta región. Además, se observa que municipios como Cereté y San Carlos tienen una alta dinámica inmobiliaria urbana y precios de la tierra rural más altos.



8. Recomendaciones

- Se debe promover una articulación entre el IGAC y los nuevos gestores catastrales locales del Departamento para mejorar la gestión catastral, impulsar el catastro multipropósito, levantar nueva información de precios de la tierra rural y urbana, articular la información territorial e impulsar el ordenamiento social de la propiedad rural con programas de orden nacional que lleguen a los territorios que han vivido el conflicto social. En este sentido, el IGAC cumple un rol estratégico para superar el rezago en la información catastral y de ordenamiento del territorio.
- Se debe implementar y concretar con los actores del territorio el catastro multipropósito en los municipios rezagados, de manera que se cuente con información actualizada a nivel predial para

tomar decisiones ajustadas a las necesidades y realidad de los territorios.

- Se recomienda actualizar los instrumentos de ordenamiento territorial con el fin de hacer uso de las herramientas previstas para controlar y prevenir los conflictos de uso en el Departamento. Con los POT, PBOT y EOT actualizados, se tendrá información actual acerca de las zonas de riesgo; las áreas de conservación y protección de patrimonios culturales, históricos y arquitectónicos. Con el propósito de hacer uso racional del suelo, así como promover la sostenibilidad ambiental.
- Con las oficinas de planeación, se puede fomentar y gestionar el mejoramiento de la información de licencias de construcción en coordinación con entidades de orden nacional como el DANE, que realiza el censo de edificaciones.
- Dados los análisis y conclusiones obtenidas en el presente documento, el Observatorio Inmobiliario Catastral recomienda mantener un monitoreo continuo de la dinámica inmobiliaria, considerando que el volumen de transacciones y ofertas se ve dinamizado por factores externos, un ejemplo de ello fue la pandemia, en donde se observaron comportamientos atípicos de los mercados inmobiliarios. Por tal razón es esencial un seguimiento constante que permita una identificación e interpretación ágil y dinámica de la información, con la cual sea posible una toma de decisiones con amplia certeza tanto para entidades públicas como privadas.

Glosario

Acto registral - Acto Sujeto a Registro: todo acto, contrato, decisión contenida en escriturapública, providenciajudicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles, así como las que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley. Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley 1579 de 2012.

Avalúo comercial: precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. El precio se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Base de datos catastral: es el compendio de la información geográfica y alfanumérica estructurada, que se almacena y se gestiona en un sistema informático, referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro. Debe ser interoperable con el registro de la propiedad inmueble y con otros sistemas de administración del territorio (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Catastro: inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación jurídica, física y económica con base en criterios técnicos y objetivos (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Catastro multipropósito: aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el

ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Compraventa: es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio (Ley 84 de 1873).

Destinación económica: clasificación para fines estadísticos y económicos que se da a cada inmueble en su conjunto-terreno, unidades de construcción-, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Formalización de la propiedad privada: conjunto de acciones para la regularización de la posesión material ejercida sobre predios de propiedad privada. Estas acciones incluyen trámites para pertenencias, saneamiento de títulos con falsa tradición, sucesiones judiciales o notariales, escrituración y registro de donaciones o compraventas y registro de títulos, incluyendo los que no fueron registrados oportunamente. Se exceptúan los predios que se hallen dentro de las zonas tituladas colectivamente a comunidades negras o indígenas y los ubicados en parques naturales (UPRA, 2015).

Formalidad sobre la tenencia de la tierra: relación de tenencia regular sobre los predios identificados en la gestión catastral, sobre los cuales se ejerce el derecho real de dominio pleno por parte de una o varias personas naturales o jurídicas de derecho privado. La titularidad de estos predios puede estar en cabeza de una o varias personas naturales, personas jurídicas o comunidades en el caso de la propiedad colectiva. Se identifica registralmente como dominio completo (UPRA, 2015).

Gestión catastral: servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye

en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, buscando contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Gestores catastrales: son las entidades públicas del orden departamental o municipal, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el IGAC según la reglamentación dispuesta para tal efecto. También lo es el IGAC en su calidad de máxima autoridad catastral, la Agencia Nacional de Tierras y las entidades que eran titulares de catastros descentralizados o cumplen esa función por delegación antes de la promulgación de la Ley 1955 de 2019 (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Información catastral: características físicas, jurídicas y económicas de los predios. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser incorporada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Información económica: corresponde al avalúo catastral del inmueble, el cual deberá guardar relación con los valores de mercado (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Información física: corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Información jurídica: identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Interoperabilidad: la capacidad de los sistemas y conjuntos de datos espaciales de diferentes entidades para intercambiar y usar la información entre sí, sin intervención manual repetitiva y evitando que se dupliquen esfuerzos, de forma que el resultado sea coherente y se aumente el valor añadido de los conjuntos y servicios de datos (IGAC, Resolución 1040 de 2023)

Lineamiento: directriz, mandato o pautas que orientan la formulación e implementación de políticas, así como la elaboración de normas, instrumentos y procedimientos. Y se relaciona con otros elementos estructurales claves para su implementación, tales como criterios técnicos (juicio, discernimiento, razonamiento o reglas que guían las acciones y decisiones), acciones e indicadores (UPRA, 2019).

Matrícula inmobiliaria: folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4° de la Ley 1579 de 2012 (por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina de registro y de la sucesión en que se vaya sentando (IGAC, Resolución 1040 de 2023)

Mercado de tierras: conjunto de transacciones o acuerdos libres de coerción, mediante las cuales se realiza el intercambio parcial o total sobre alguno o algunos de los componentes del derecho de propiedad (uso, goce y disposición) de predios que no han sido objeto de exclusiones legales. Este concepto tiene mayor incidencia en los análisis de algunos fenómenos de la distribución de la tierra, como es el caso de la concentración de la tierra, o el fraccionamiento predial que tiene algunos efectos antieconómicos en el desarrollo y crecimiento de la población rural (MADR, Resolución 128 de 2017).

Método de capitalización de rentas o ingresos: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés (IGAC, Resolución 620 de 2008).

Método de comparación o de mercado: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (IGAC, Resolución 620 de 2008).

Naturaleza jurídica: distinción conceptual que permite identificar a qué régimen se encuentran sometidos los bienes inmuebles, y por tanto si son de propiedad privada, si pertenecen a la Nación, a una entidad territorial o a alguna entidad de derecho público (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Norma de uso del suelo: indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas (ZHF) para la determinación de valores unitarios del terreno (IGAC, 2022a).

Oferta inmobiliaria: la cantidad y variedad de bienes inmuebles puestos a disposición del mercado para su venta o alquiler en un momento determinado, representa la disponibilidad de unidades inmobiliarias que los propietarios o promotores están dispuestos a comercializar (Peca, 2009).

Operadores catastrales: son operadores catastrales las personas jurídicas de derecho público o privado que, mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, pueden apoyar labores operativas que sirven de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación de la información catastral. Los gestores catastrales son operadores catastrales por naturaleza (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Planificación territorial: tiene como objetivo establecer los escenarios deseables y eficientes del conjunto de estructuras y sistemas del territorio. En Colombia, la planificación se realiza, por un lado, en relación con el desarrollo, y se materializa a través de los planes municipales, distritales, departamentales, metropolitanos o nacional de desarrollo; también se sustenta en el ordenamiento del territorio materializado en los planes municipales, distritales, metropolitanos o departamentales de ordenamiento territorial. En el primer tipo de planificación se ejecutan las acciones de corto plazo de

las políticas nacionales y locales, y en los segundos se planifica la acción territorial de largo plazo (ASOCAPITALES, 2020).

Predio: inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin unidades de construcción y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Proceso de actualización catastral: es el conjunto de actividades destinadas a identificar, recoger, incorporar o rectificar en la base de datos catastral los cambios o inconsistencias en la información catastral en sus componentes físicos, jurídicos y económicos, en un territorio objetivo, durante un período determinado (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Rezago: corresponde al porcentaje resultante del cociente entre el valor diferencial y el valor comercial de un predio ($\% \text{Rezago} = \text{Valor Diferencial} / \text{Valor Comercial}$) (IGAC, 2023e)

Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC): sistema de información administrado por el IGAC que permite la consolidación y disposición de la información catastral nacional generada por los gestores catastrales en el ejercicio de sus funciones (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Sistema de Administración del Territorio (SAT): conjunto de procesos, acuerdos interinstitucionales, marcos legales, estándares, infraestructuras de datos y tecnologías que se requieren para facilitar la colaboración armónica entre los distintos niveles de decisión pública, la participación de la ciudadanía, los campesinos, los pueblos indígenas, las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, y el uso de la información territorial en la toma de decisiones integrales y coordinadas y la adecuada prestación de servicios al ciudadano relacionados (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Transacción: flujo económico que refleja creación, transformación, intercambio, transferencia o extinción de un valor económico y entraña traspasos de propiedad de bienes o activos financieros, prestación de servicios o suministro de mano de obra y capital (García, 2007).

Uso del suelo: es la destinación asignada al suelo por la autoridad competente en desarrollo de los instrumentos de ordenamiento territorial de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar (IGAC, Resolución 1040 de 2023).

Valor diferencial: es el resultado del cálculo de la diferencia entre el valor comercial y el valor catastral de un predio (IGAC, 2023e)

Zona Homogénea: espacios geográficos con características similares en cuanto a variables físicas o económicas (IGAC, 2022a).

Zonas Homogéneas Físicas (ZHF): espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, acceso aguas para la producción agropecuaria u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes (IGAC, 2022a).

Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG): espacios geográficos determinados con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario (IGAC, 2022a).

Referencias

- Agencia de Renovación del Territorio. (2020) *En ruta sur de Córdoba*, Vol 1. <https://www.renovacionterritoio.gov.co/especiales/hoja-ruta-pdet/sur-cordoba.html>
- Agencia de Renovación del Territorio. (s.f.). *Avance en iniciativas PATR*. Consultado en 2024. <https://centralpdet.renovacionterritoio.gov.co/avance-en-iniciativas/>
- Asamblea Departamental de Córdoba (2013, 6 de noviembre). Ordenanza 14. *Por la cual se crea la Comisión Regional de Ordenamiento Territorial*.
- ASOCAPITALES. (2020). *Instrumentos de Planificación, Gestión, Financiación y Financiamiento*. <https://www.asocapitales.co/wp-content/uploads/2020/06/Cartilla-1-Instrumentos-de-planificacion.pdf>.
- Comisión de Ordenamiento Territorial. (2016, septiembre). Acuerdo 010. *Por el cual se expiden y recomiendan lineamientos y criterios para la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Departamental*. <https://2022.dnp.gov.co/programas/desarrollo-territorial/secretaria-tecnica-de-la-comision-de-ordenamiento-territorial/Paginas/plan-de-accion-de-la-comision-de-ordenamiento-territorial.aspx>
- Congreso de la República de Colombia. (1951, 17 de diciembre). Ley 9. *Por el cual se crea y organiza el departamento de Córdoba*. Diario oficial 27.791. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1564416>
- Congreso de la República de Colombia (1981, 1 de septiembre) Ley 56. *Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por este tipo de obras*. Diario oficial 35.856. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=279>
- Congreso de la República de Colombia.(1983, 6 de julio). Ley 14.*Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*. Diario oficial 36.288. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>
- Congreso de la República de Colombia.(1989, 11 de enero). Ley 9. *por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*. Diario oficial 38.650. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>
- Congreso de la República de Colombia. (1990, 18 de diciembre). Ley 44. *Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias*. Diario oficial 39.607 <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>
- Congreso de la República de Colombia. (1993, 25 de enero). Ley 41. *Por la cual se organiza el subsector de adecuación de tierras y se establecen sus funciones*. Diario Oficial 40.731 http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0041_1993.html
- Congreso de la República de Colombia. (1993, 23 de diciembre) Ley 101. *Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero*. Diario Oficial 41.149. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0101_1993.html

- Congreso de la República de Colombia. (1994, 3 de agosto) Ley 160. *Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.* Diario Oficial 41.479. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0160_1994.html
- Congreso de la República de Colombia. (1997, 18 de julio) Ley 388. *Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.* Diario Oficial 43.091. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html
- Congreso de la República de Colombia. (2011, 16 de junio). Ley 1450. *Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.* Diario Oficial 48.102. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1450_2011.html
- Congreso de la República de Colombia. (2011, 28 de junio). Ley 1454. *Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones.* Diario Oficial 48.115. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1454_2011.html
- Congreso de la República de Colombia. (2012, 1 de octubre). Ley 1579. *Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.* Diario oficial 48.570. <https://www.imprenta.gov.co/diario-oficial>
- Congreso de la República de Colombia. (2013, 22 de noviembre) Ley 1682 . *Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.* Diario Oficial 48.982 http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1682_2013.html
- Congreso de la República de Colombia. (2015, 9 de junio) Ley 1753. *Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”* Diario Oficial 49.538 <https://www.imprenta.gov.co/diario-oficial>
- Congreso de la República de Colombia. (2019, 25 de mayo) Ley 1955. *Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”.* Diario Oficial 50.964. <https://www.imprenta.gov.co/diario-oficial>
- Congreso de la República de Colombia. (2023,19 de mayo) Ley 2294. *Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida.* Diario Oficial 52.400. <https://www.imprenta.gov.co/diario-oficial>
- Consejo Nacional Legislativo. (1873, 26 de mayo). Código Civil. [CC]. Ley 84. *Código civil de los estados unidos de Colombia.* . Diario Oficial 2.867. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2023). *Estadísticas de edificación licencias de construcción-ELIC.*[Base de datos].
- Departamento Nacional de Planeación. (2016, 13 de junio). *Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano.* [CONPES 3859]. DNP. <https://colaboracion.dnp.gov.co/cdt/conpes/Econ%C3%B3micos/3859.pdf>
- Departamento Nacional de Planeación. (2019, 26 de marzo). *Estrategia para la implementación del catastro multipropósito.* [CONPES 3958]. DNP <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3958.pdf>

- García, P. (2007, octubre). *Introducción a la valoración inmobiliaria*. (2.ª ed.). Centre de Política de Sól i Valoracions. Universitat Politècnica de Catalunya: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/17393/report.pdf>
- Gobernación de Córdoba. (2018). *Diagnóstico POD Córdoba*. <https://www.scribd.com/document/655976759/Diagnostico-POD-Cordoba-V1-0>
- Gobernación de Córdoba. (2020). *Plan de desarrollo departamental de Córdoba 2020-2023*. <https://www.cordoba.gov.co/documentos/452/planes-de-desarrollo-departamental/>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008, 23 de septiembre). *Resolución 620. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2022-05/resolucion_620de2008.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2020, 13 de abril). *Resolución 388. Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito*. <https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-no-388-de-2020>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2021, 19 de agosto). *Resolución 1149. Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito*. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2022-05/resolucion_1149_de_2021_0.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2021, 15 de septiembre). *Resolución 1421. Por la cual se establecen las condiciones de validación técnica y oficialización de productos cartográficos básicos y se dictan otras disposiciones*. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/normograma/resolucion_1421_de_2021.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2022, 1 de junio). *Resolución 679. Por la cual se modifican los numerales 7.1 y 7.5, del artículo 7 y se adiciona un inciso en el artículo 8 de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020, modificado por la Resolución 509 de 2020 “Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito*. <https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-no-679-de-2022>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2022a). *Glosario único de términos de la gestión catastral*. [Anexo]. https://antiguo.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/20220323_anexo_1_glosario_catastro516.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023, 21 de febrero) *Resolución 267. Por la cual se adopta la guía para la elaboración del plan de calidad para el proceso de formación catastral y/o actualización de la formación catastral con enfoque multipropósito*. https://antiguo.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_267-2023-_anexo_guia.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023, 8 de agosto). *Resolución 1040. Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito*. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/normograma/resolucion_1040_de_2023_con_anexos_.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023a) *Conceptualización del Observatorio Inmobiliario Catastral del IGAC*. [Documento Interno].
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023b). *Vigencias catastrales rurales*. [base de datos].

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023c). *Información económica depurada de avalúos comerciales y ofertas*. [Base de datos con información proveniente de entidades financieras, y recopilación de datos en campo]
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023d). *Cálculo del indicador de dinámica inmobiliaria con base en actos registrales SNR*. [Base de datos].
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023e). *Ficha técnica de aproximación al rezago entre el avalúo catastral y el comercial para predios rurales en Colombia* [Documento Interno].
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2024a). *Base Catastral Alfanumérica con corte a 2023*. [Base de datos].
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2024b). *Áreas Homógenas de Tierra*. [Cartografía digital].
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi & Superintendencia de Notariado y Registro. (2020, 31 de diciembre) Resolución IGAC 1101. Resolución SNR 11344. *Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias*. https://antiguo.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_conjunta_igac_1101_snr_11344_de_2020.pdf
- Instituto Nacional de Vías. (2023). Red vial Nacional [Cartografía digital].
- Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (2017, 26 de mayo). Resolución 128. *Por medio de la cual se adoptan las Bases para la Gestión del Territorio para usos agropecuarios y los Lineamientos de sus estrategia de planificación sectorial agropecuaria*. <https://www.minagricultura.gov.co/Normatividad/Resoluciones/Resoluci%C3%B3n%20No%20000128%20de%202017.pdf>
- Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (2019, 25 de noviembre). Resolución 383. *Por medio de la cual se adopta los lineamientos para el diseño, implementación, administración y funcionamiento del Observatorio de Tierras Rurales a cargo de la Agencia Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones* <https://www.minagricultura.gov.co/Normatividad/Resoluciones/RESOLUCI%C3%93N%20NO.%20000383%20DE%202019.pdf>
- Parques Nacionales Naturales. (2023). Mapa de áreas protegidas del RUNAP. <https://runap.parquesnacionales.gov.co/cifras>
- Peca, S. (2009). *Real Estate Development and Investment: A Comprehensive Approach (Primera Edición) [Desarrollo e inversión inmobiliaria: un enfoque integral]*. John Wiley & Sons, Inc.
- Presidencia de la República de Colombia. (2019, 31 de octubre). Decreto 1983. *Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de información Estadística*. Diario Oficial 51.123 <https://www.imprenta.gov.co/diario-oficial>
- Presidencia de la República de Colombia. (2019, 22 de noviembre). Decreto 2106. *Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública*. Diario Oficial 51.145 <https://www.imprenta.gov.co/diario-oficial>
- Presidencia de la República de Colombia. (2020, 4 de febrero). Decreto 148. *Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2*. Diario oficial 51.217. <https://svrpubindc.imprenta.gov.co/diario/index.xhtml>

Presidencia de la República de Colombia. (2021, 29 de julio). Decreto 846. *Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi*. Diario oficial 51.750 <https://www.imprenta.gov.co/diario-oficial>

Superintendencia de Notariado y Registro (2023). *Base de actos registrales*. [Base de datos con corte a 2022 y primera marcación del OIC].

Unidad de Implementación del Acuerdo de Paz. (2023). Portal para la Paz Consultado el 17 de 11 de 2024. <https://portalparalapaz.gov.co/mas-de-470-mil-millones-gestionados-para-implementar-los-pdet-en-5-municipios-del-sur-de-cordoba/13>

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2015). *Procedimientos administrativos especiales agrarios. Fundamentos y Conceptos*. Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, Bogotá D.C. https://upra.gov.co/es-co/Publicaciones/Procedimientos_especiales_agrarios.pdf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2019). *Lineamientos para el Observatorio de Tierras Rurales*. https://observatorio.ant.gov.co/sites/default/files/2024-12/documentos/archivos/lineamientos_upra_madr_20101904.pdf

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria. (2024). *Mapa de frontera agrícola*. <https://sipra.upra.gov.co/nacional>



En esta ocasión, el OIC presenta un diagnóstico con los análisis y resultados de la dinámica inmobiliaria del departamento de Córdoba. Para esto se tomaron como insumo la información catastral, las ofertas y avalúos comerciales, los datos sobre licencias de construcción del Departamento Nacional de Estadística (DANE) y los análisis de los actos jurídicos registrados en los folios de matrícula inmobiliaria.