



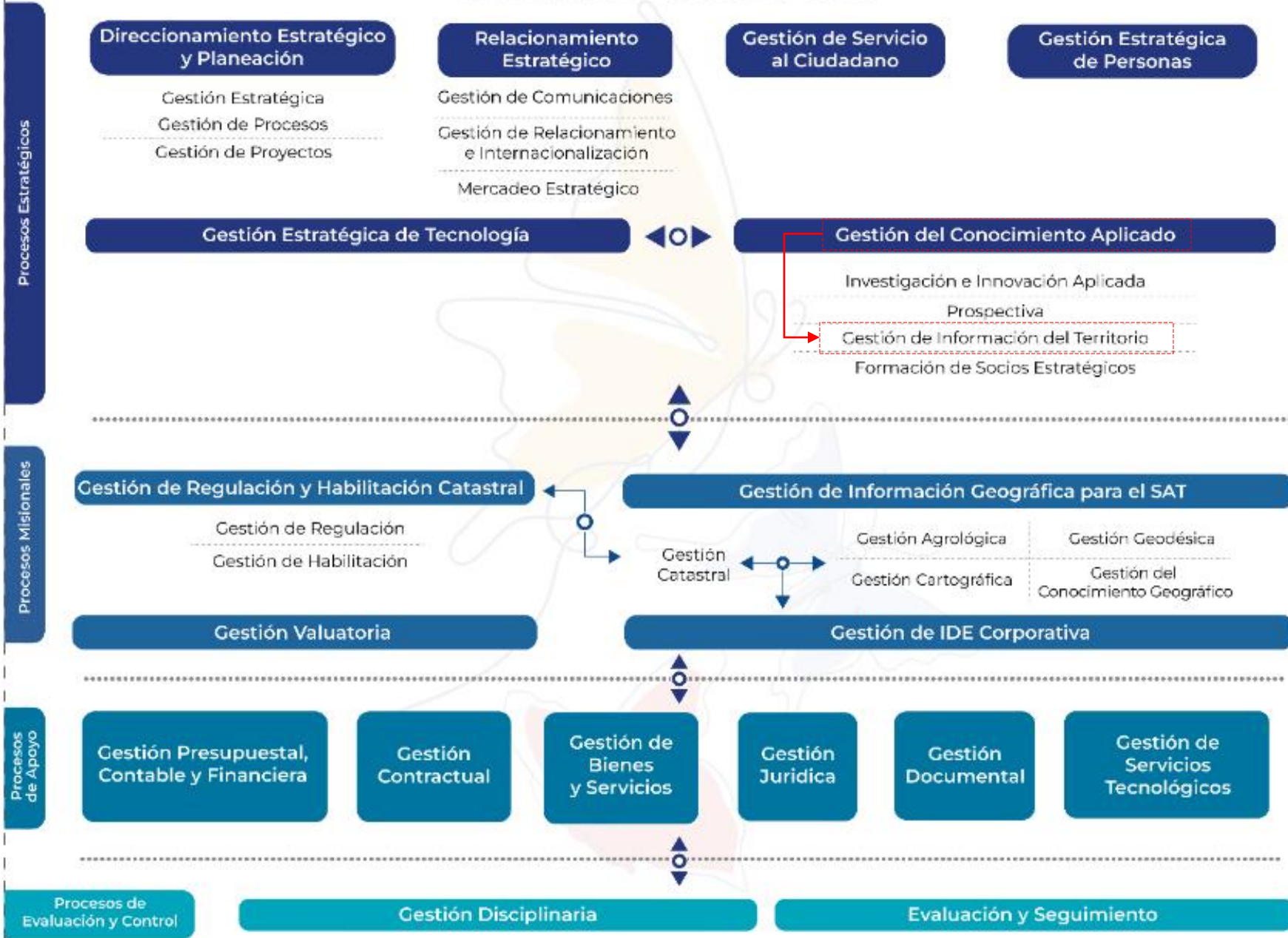
IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



Herramientas del Observatorio Inmobiliario Catastral

Abril de 2026

CADENA DE VALOR GEOGRAFÍA PARA LA VIDA



Datos, Necesidades y Expectativas de las Partes Interesadas

Productos, Servicios e Información Geográfica de Valor





Incrementar capacidades, reducir tiempos y costos

Mejorar los métodos directos

Promover los métodos indirectos, colaborativos y declarativos



Sustento Normativo

El artículo 2.2.2.6.1. del decreto 148 de 2020 que modifica el Decreto 1170 de 2015 del Sector Administrativo de Información Estadística establece:

“**Todos** los Gestores Catastrales **deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral** donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales **como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras**, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). **Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral**, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales.”



OBSERVATORIO INMOBILIARIO CATASTRAL

Misión

Gestionar, recopilar, analizar, procesar, facilitar, disponer y hacer uso y seguimiento de información, para la producción y apropiación de conocimiento en torno a las dinámicas del mercado inmobiliario que soporte a los gestores catastrales en la prestación del servicio público catastral y a las autoridades de orden local, regional y nacional en la generación de políticas públicas territoriales

Visión

Ser reconocido como el **principal referente a nivel nacional en el monitoreo de las dinámicas del mercado inmobiliario**, con información oportuna, confiable y de calidad para la toma de decisiones



Identifica, Gestiona,
Analiza y Sintetiza,



Datos de múltiples
fuentes



Cobertura Nacional con
énfasis – Gestoría IGAC



Diferentes
temporalidades

DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO (DMI)

1. Hacer el **seguimiento al mercado inmobiliario del país** con el fin de fortalecer la generación de política pública territorial y los procesos misionales de acuerdo con los lineamientos establecidos y el marco normativo vigente.
3. Desarrollar herramientas para **integrar fuentes de información** que permitan determinar la dinámica inmobiliaria urbana y rural como insumo para la gestión catastral.
7. **Efectuar investigaciones sobre la dinámica inmobiliaria** con base en la información generada por el Instituto y suministrada por terceros para facilitar la toma de decisiones a nivel institucional y los procesos de planeación territorial

VALORACIÓN DE INMUEBLES

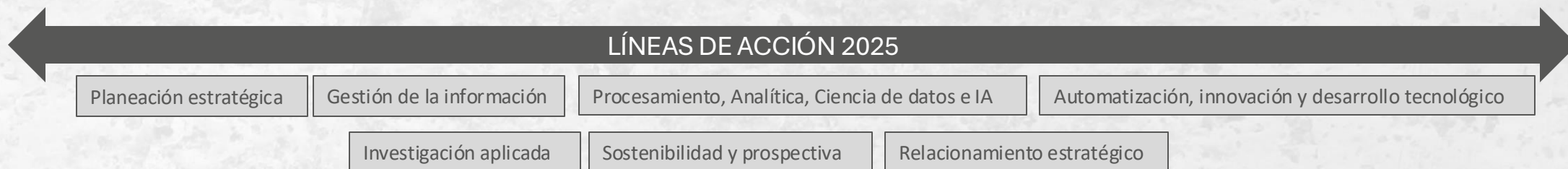
2. Realizar la identificación, recopilación y gestión administrativa de fuentes de información de ofertas, transacciones, costos de construcción y productividad del suelo, entre otras que permitan determinar la valoración de los inmuebles.
4. Construir los modelos de estimación de valoración de inmuebles requeridos para la gestión catastral.
6. Identificar las mejores prácticas de valoración de inmuebles a nivel internacional, evaluando la viabilidad de su implementación en el Instituto.
9. Coordinar con la Subdirección de Agrología el desarrollo de estudios e investigaciones que incorporen la información agrologica para definir el valor potencial de las tierras y apoyar los procesos de caracterización de la dinámica inmobiliaria rural del país de acuerdo con los lineamientos establecidos.

GESTIÓN Y APOYO AL SERVICIO PÚBLICO CATASTRAL

5. Desarrollar pruebas de sensibilidad a los modelos de estimación de valoración, con el fin de contrastar los resultados con el mercado actual.
8. Elaborar investigaciones y estudios asociados a la dinámica inmobiliaria y articular acciones con los diferentes actores internos y externos que participan en la producción y administración de información catastral insumo para los procesos de planeación territorial.
10. Participar en el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión Institucional.
 - * Liderar el desarrollo de la gestión administrativa, legal, técnica y operacional para acceder a las fuentes de información requeridas para analizar la dinámica inmobiliaria y fortalecer la gestión catastral de conformidad con la normatividad vigente.
 - * Liderar las acciones necesarias para asegurar la documentación, socialización y transferencia de conocimiento relacionada con el desarrollo de los proyectos realizados en concordancia los procedimientos establecidos y los lineamientos de comunicación de la entidad.
 - * Realizar seguimiento a la implementación de los planes, programas y proyectos del área y/o dependencia, en las Direcciones Territoriales, de acuerdo con las necesidades del servicio.

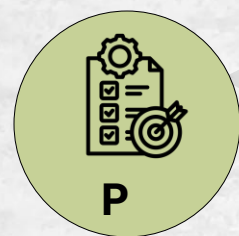


INSUMOS PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: Análisis de determinantes de OT | Evaluación y seguimiento de políticas públicas en el sector inmobiliario | Impacto del OT en el agua y medio ambiente | Análisis sobre Instrumentos de gestión, financiación y financiamiento

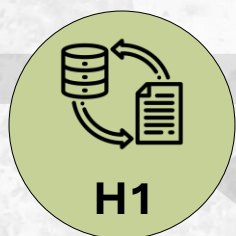


Procesos Estratégicos: Gestión del Conocimiento Aplicado

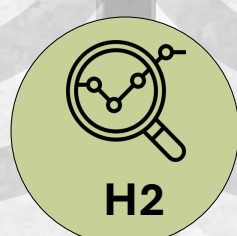
Subproceso: Gestión de Información del Territorio



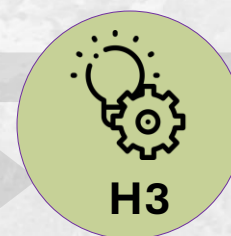
P
Planificación
estratégica del
OIC



H1
Gestión,
recopilación y
almacenamiento
de información
del mercado
inmobiliario



H2
Procesamiento
y análisis de
información
para la
comprensión de
la dinámica
inmobiliaria



H3
Desarrollo
integral de
modelos y
herramientas
para la
comprensión de
la dinámica
inmobiliaria



H4
Divulgación,
uso y
apropiación de
productos del
observatorio
inmobiliario
catastral

03



Herramientas del OIC



Dinámicas del mercado inmobiliario

Resultan de **cambios** en un **tiempo determinado** derivados de hechos, coyunturas circunstancias.



Económicas



Sociales



Jurídicas



¿Que se observa?

Se analiza el **Comportamiento** individual de los agentes que intervienen con acciones u omisiones y de sus **relaciones de poder e influencia**.



Marco de trabajo

Conceptual
Técnico
Metodológico



Percepción orientada

Fácil interacción
Información detallada



Cobertura geográfica

Nacional
Departamental
Municipal



Georreferencia

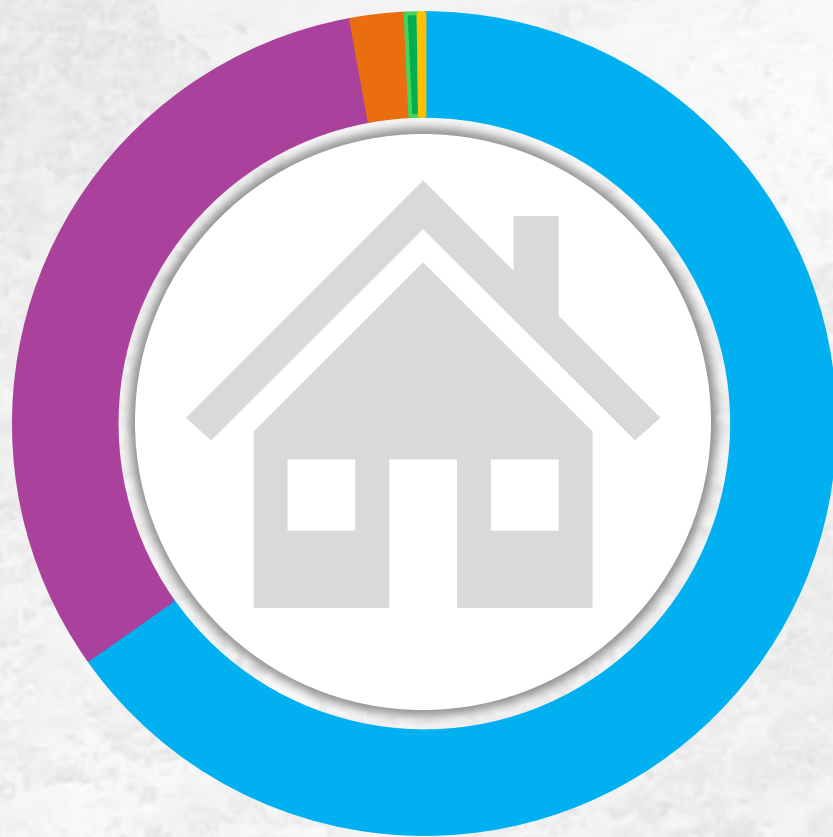
Teselas hexagonales
Área de 11 km²



Gestión IGAC


Cognición de la
dinámica
Decisiones precisas

CANTIDAD DE REGISTROS GESTIONADOS POR TIPO DE INFORMACIÓN



Tipo Información	Nº Registros	%
 Servicios Públicos	78,697,771	65.1 %
 Transacciones Inmobiliarias	38,458,879	31.8 %
 Avalúos	2,856,959	2.4 %
 Ofertas	605,355	0.5%
 Licencias	270,096	0.2%
Total	120,889,060	100%

INSTRUMENTO DE VISUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN DISPONIBLE EN EL OIC



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.igac.gov.co>. The page title is "Observatorio Inmobiliario Catastral | Instituto Geográfico Agustín Codazzi". The main content area is titled "Tableros interactivos" and contains a list of interactive dashboards on the left and a central text block. The central text reads: "Bienvenido al Centro de Visualización de Datos del OIC. Explore, interactúe y descubra el poder de los datos a través de este espacio diseñado para brindar claridad y apoyo en la toma de decisiones para la gestión del territorio." Below the text is a laptop displaying a dashboard with a map of Colombia and various charts. The dashboard title is "Transacciones jurídicas de dinámica registrada sobre folios de matrícula inmobiliaria 2015 - 2023 Georeferenciadas". The laptop screen shows a bar chart on the left, a map of Colombia in the center, and a gauge chart on the right. The bar chart has a total value of 2,409,936. The gauge chart also shows a value of 2,409,936. The laptop is shown from a three-quarter perspective.

Observatorio Inmobiliario Catastral | Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Tableros interactivos

Bienvenido al Centro de Visualización de Datos del OIC. Explore, interactúe y descubra el poder de los datos a través de este espacio diseñado para brindar claridad y apoyo en la toma de decisiones para la gestión del territorio.

- Tableros interactivos
- Instrumento de visualización de información disponible en el OIC
- Registro de transacciones inmobiliarias en Colombia
- Intensidad de la dinámica inmobiliaria territorial
- Transacciones Georeferenciadas en municipios gestionados por el IGAC
- Transacciones Georeferenciadas de dinámica en municipios gestionados por el IGAC
- Transacciones Georeferenciadas de compraventa en municipios gestionados por el IGAC
- Valores de referencia del suelo





18,6 millones de
intervinientes únicos
(naturales y jurídicas)



Mas de 38,4
millones de
transacciones



Mas de \$4,3 mil
billones de pesos
registrados en las
transacciones



56% tienen indicios
de dinámica
inmobiliaria



Mas de 8
millones de
compraventas



Mas de 3,5
millones de
hipotecas



Aproximadamente
3,6 millones de
transacciones
inmobiliarias



Urbano:
más de 2,7 millones de
transacciones valoradas
en 188 billones de pesos



Rural:
más de 892 mil de
transacciones valoradas
en 42 billones de pesos

el OIC

Registro de transacciones inmobiliarias en Colombia

Intensidad de la dinámica inmobiliaria territorial

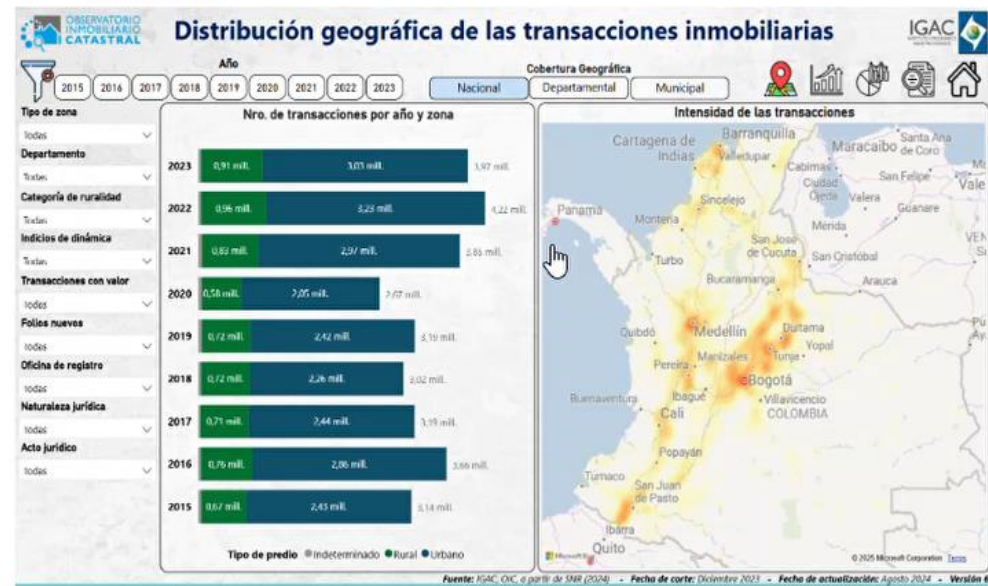
Transacciones Georeferenciadas en municipios gestionados por el IGAC

Transacciones Georeferenciadas de dinámica en municipios gestionados por el IGAC

Transacciones Georeferenciadas de compraventa en municipios gestionados por el IGAC

Valores de referencia del suelo en Colombia

Información departamental y municipal desde 2016 a 2023 y permite la consulta y análisis del número de las transacciones por diferentes niveles de agregación.



Consultar tablero

Gestión del conocimiento del OIC

Publicación en portal de Datos Abiertos

¿Qué contiene?
Millones de registros de transacciones inmobiliarias realizadas en todo el país durante los últimos 9 años.

- ¿Por qué es importante?
- Cuantificar y facilitar la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario.
 - Contribuir a la transparencia del mercado de tierras.
 - Orientar la planificación y el desarrollo territorial.

Accede aquí:



Datos Abiertos



GOV.CO | DATOS ABIERTOS

Inicio Descubre Pública Visualiza Herramientas Novedades Usos Calidad

Buscar

Español Iniciar sesión

Registro de transacciones inmobiliarias en Colombia IGAC 2015 - 2023 Vivienda, Ciudad y Territorio

El dataset corresponde a los 30'905.678 registros de las transacciones inmobiliarias únicas dentro del periodo 2015-2023 para 1.105 municipios de Colombia, construidas a partir de la matricula inmobiliaria, código de DIVIPOLA, el código de la oficina de registro - ORIP, el número del folio y de la anotación, el código del acto de la naturaleza jurídica y el...

[Leer más](#)

Última Actualización
17 de febrero de 2026

Datos suministrados por
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Información sobre este conjunto de datos

Actualizado
17 de febrero de 2026

Última actualización de los datos
4 de abril de 2025

Última actualización de metadatos
17 de febrero de 2026

Fecha de creación
3 de abril de 2025

Vistas
5.552

Descargas
1.036

Suministró los datos
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Propietario de conjunto de datos
Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Información de la Entidad

Departamento	Bogotá D.C.
Municipio	Bogotá D.C.
DIVIPOLA Municipio	11001
Nombre de la Entidad	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Bogotá D.C.
Orden	Nacional
Área o dependencia	Observatorio Inmobiliario Catastral
Sector	Estadísticas

Información de Datos

Cobertura Geográfica	Nacional
Idioma	Español
Frecuencia de Actualización	Anual

Temas

Categoría	Vivienda, Ciudad y Territorio
Etiquetas	Este conjunto de datos no tiene ninguna etiqueta

Licencia y atribución

Licencia	
Enlace de la fuente	https://www.igac.gov.co/

¿Qué hay en este conjunto de datos?

Filas
30,9M

Columnas
26

Cada fila es un
Registro

Publicación en portal de Datos Abiertos

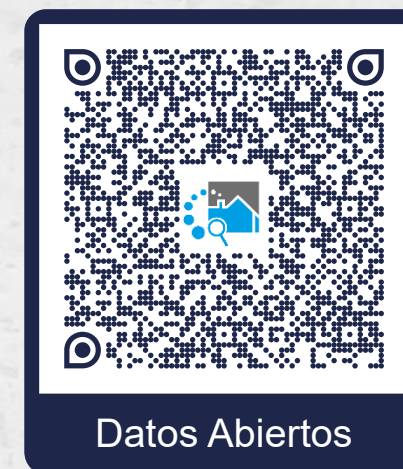
¿Qué contiene?

Millones de registros de transacciones inmobiliarias realizadas en todo el país durante los últimos 9 años hasta 2023.

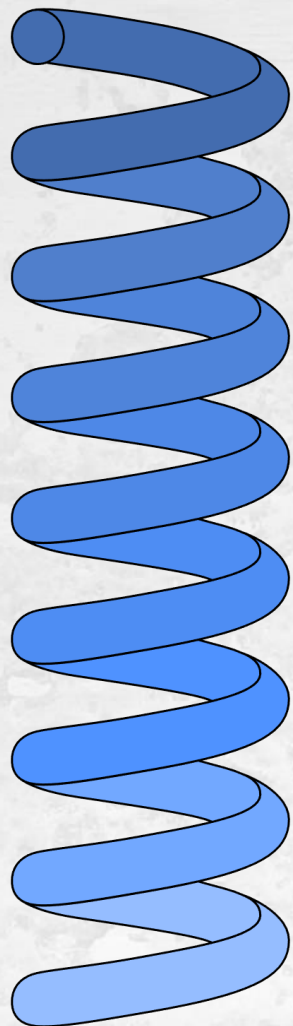
¿Por qué es importante?

- *Cuantificar y facilitar la comprensión de las dinámicas del mercado inmobiliario.*
- *Contribuir a la transparencia del mercado de tierras.*
- *Orientar la planificación y el desarrollo territorial.*

Accede aquí:



¿Cómo es el volumen y la tendencia de las transacciones del mercado inmobiliario en Colombia?



Contribuir al monitoreo de la dinámica inmobiliaria



Reproducir la metodología



Segmentación con Machine Learning



Indexación geográfica H3



Espacializar la información de interés



Identificar los códigos de naturaleza jurídica



Integrar las bases registral y catastral



Revisión de información disponible

Compraventas

125 *Compraventa*

126 *Compraventa parcial*

Hipotecas

201 *Ampliación de hipoteca*

203 *Hipoteca*

204 *Hipoteca abierta*

205 *Hipoteca con cuantía indeterminada*

219 *Hipoteca abierta sin límite de cuantía*

Subdivisiones

321 *Deslinde y amojonamiento*

325 *Medianería*

913 *Englobe - declaración parte restante*

914 *Desenglobe - delimitación unidad de actuación urbanística*

915 *Desenglobe*

920 *Loteo*

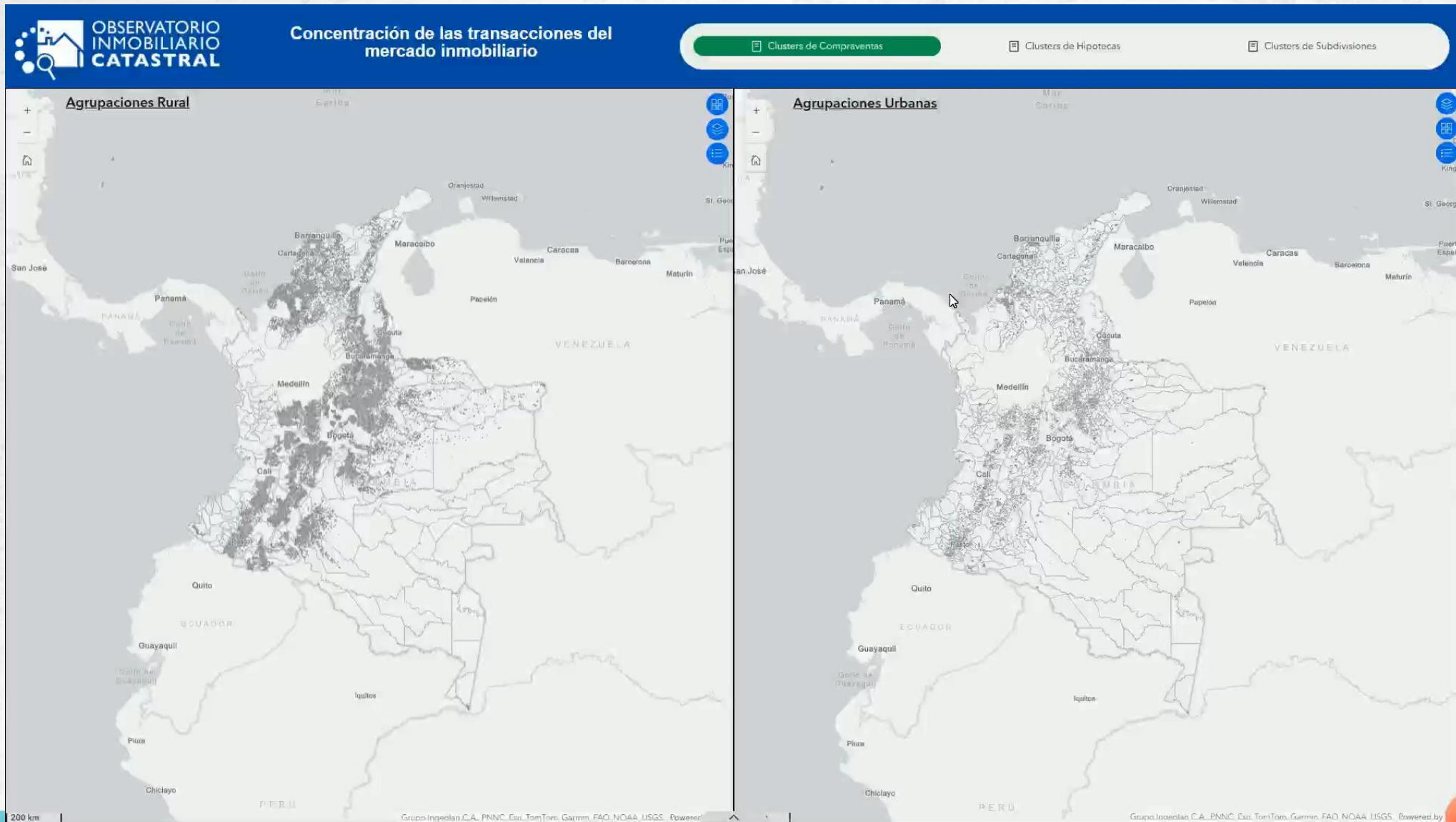
924 *Reloteo*

976 *Constitución de parcelación*

976 *Constitución de parcelación*

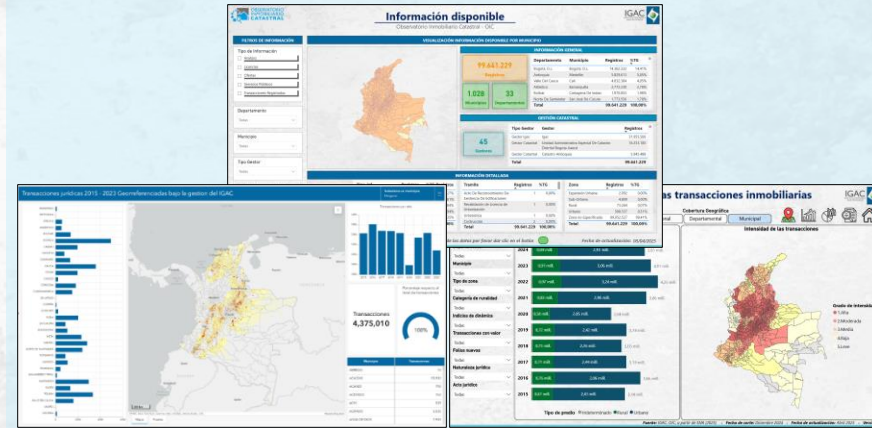
CONCENTRACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

¿Cómo es el volumen y la tendencia de las compraventas, hipotecas y subdivisiones en Colombia?





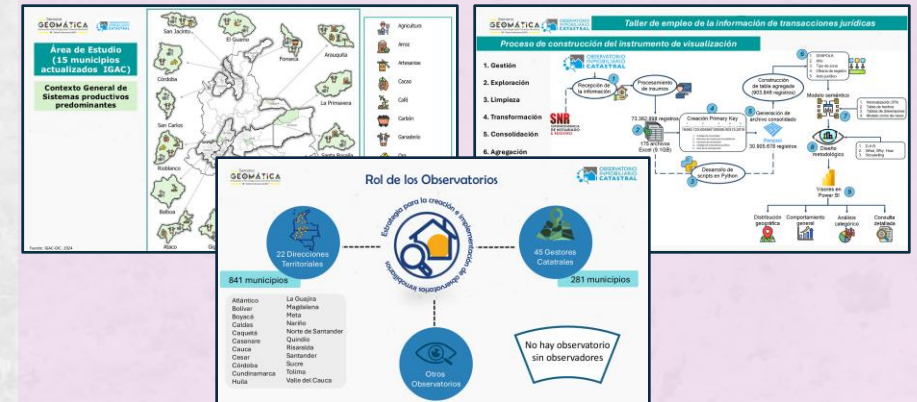
Tableros Interactivos



Documentos



Presentaciones



<https://visor.valorsueloamericalatina.org/>



COP por dólar 2023 = 4325
COP por dólar 2024 = 4206
COP por dólar 2025 = 4052

Colaboradores

Instituciones

Las siguientes instituciones estatales y académicas colaboran compartiendo información valiosa de sus ciudades o regiones.

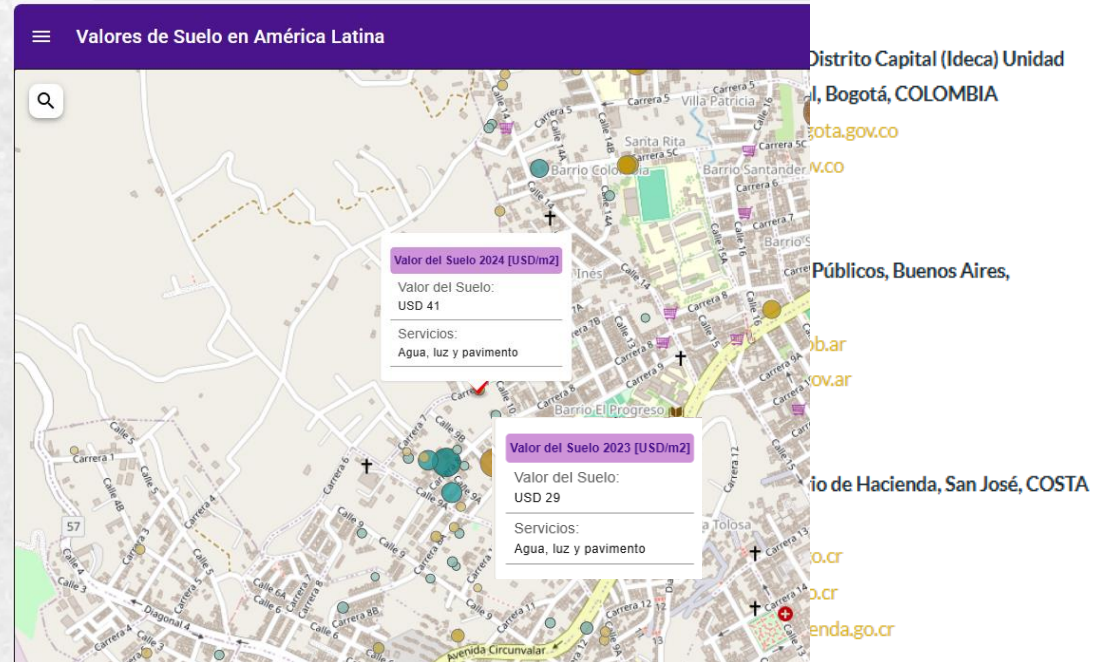


Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) Instituto Geográfico Agustín Codazzi, COLOMBIA

Oscar Romero Guevara, Jefe del OIC oscar.romero@igac.gov.co



<https://visor.valorsueloamericalatina.org>



ANALÍTICA DE DATOS E IA EN EL ANÁLISIS INMOBILIARIO

La IA transforma la gestión de datos inmobiliarios

El uso de Modelos aplicados de IA han revolucionado el procesamiento y análisis de grandes volúmenes de datos, permiten identificar patrones de la dinámica inmobiliario y generar descripciones automáticas de los resultados.

La I.A. no reemplaza el conocimiento humano del territorio, lo potencia.



¡Muchas Gracias!
obs_inmobiliario@igac.gov.co