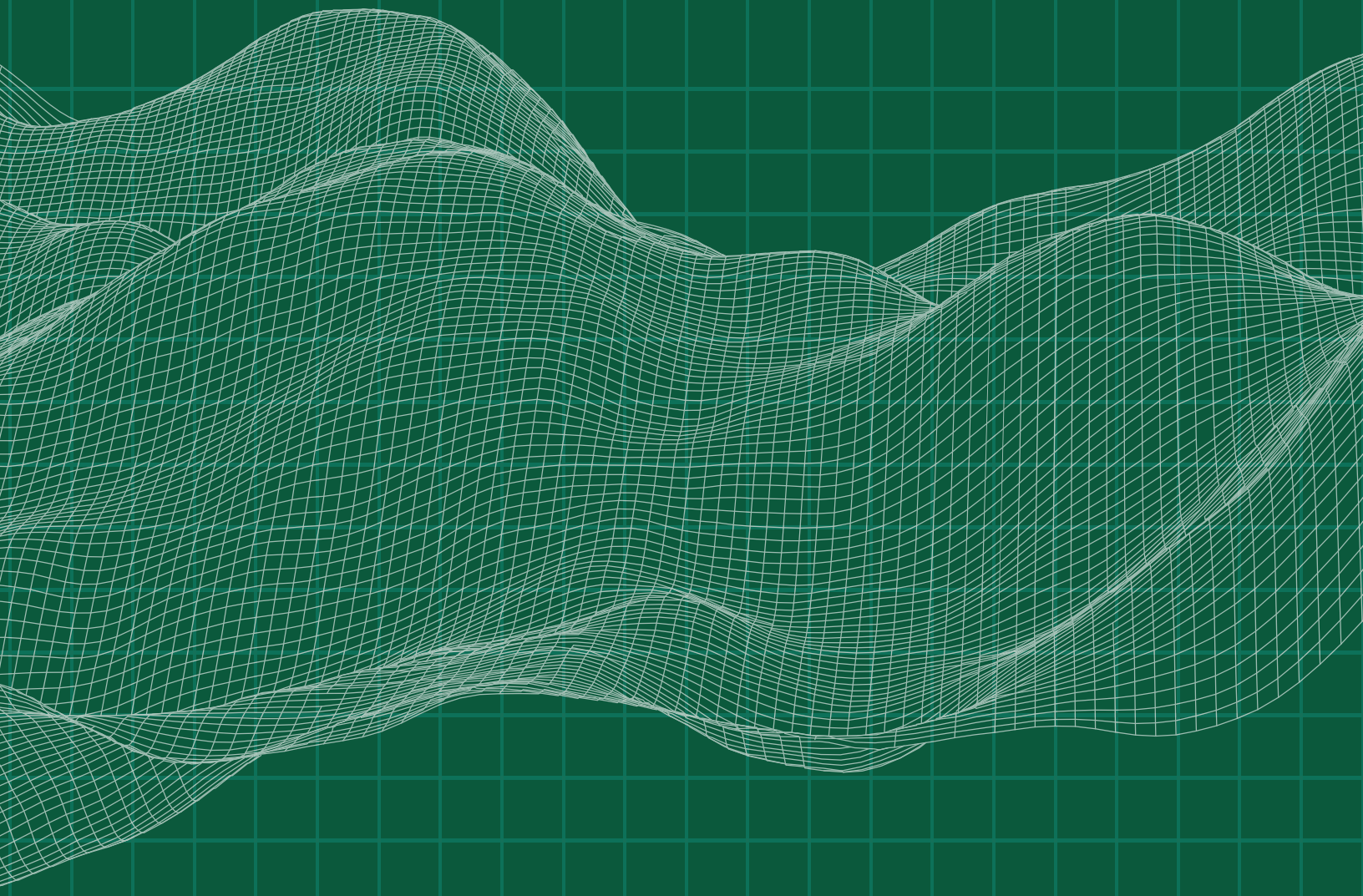
Gobierno de Colombia

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Boletín de Analítica n.º 4



Dirección de
INVESTIGACIÓN
y Prospectiva

Borrador editorial 04 | Septiembre de 2026

Boletín de Analítica n.º 4
Valores de referencia
Septiembre de 2026

Valores de referencia del suelo urbano y la tierra rural a partir de registros de compraventa, 2015-2025

Resumen

Los registros de compraventa son una de las fuentes de información para estudiar la dinámica inmobiliaria, pero requieren preparación antes de utilizarlos en un análisis. Por ejemplo, el monto registrado de una transacción puede corresponder a varios predios, los cuales suelen tener tamaños, usos y condiciones diferentes. Por eso, contar registros o promediar sus valores sin revisión puede producir resultados engañosos.

El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) integró información registral y catastral del periodo 2015-2025 para construir valores de referencia que permitan identificar tendencias, reconocer patrones y estudiar diferencias entre municipios y departamentos. El conjunto final reúne 554.983 registros de predios, correspondientes a 543.932 compraventas distintas.

Estos datos tienen un propósito estadístico: no deben utilizarse para realizar avalúos ni para determinar el valor de un inmueble particular. Describen los valores declarados de las compraventas que cumplen los criterios del proyecto; no representan necesariamente los precios efectivamente negociados.

Introducción

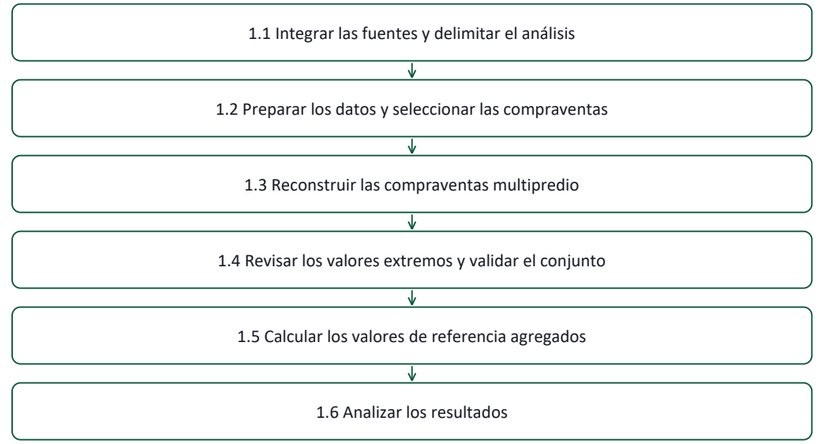
Este boletín explica cómo se pasa de los registros administrativos a cifras que ayudan a comprender la dinámica inmobiliaria. Un registro es una fila de la base de datos; una compraventa es el negocio registrado. Cuando un mismo negocio incluye varios predios bajo un monto global se denomina compraventa multipredio y debe contarse una sola vez.

La explicación sigue seis fases: integración de fuentes, preparación y selección, reconstrucción multipredio, revisión y validación, cálculo de las referencias y análisis de resultados. Al final se presentan las condiciones para interpretar la información y sus límites de uso.

1. Ruta de construcción y análisis

La ilustración 1 resume las seis fases del proyecto. Sus nombres y números corresponden a los apartados que se desarrollan a continuación.

Ilustración 1. *Fases de construcción y análisis de los valores de referencia*



Fuente: Elaboración propia.

1.1 Integrar las fuentes y delimitar el análisis

De los registros de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) se toman el acto jurídico, la fecha, los identificadores registrales y el monto declarado de la compraventa. Del Sistema Nacional Catastral (SNC) se utilizan el área de terreno, el área construida, el uso registrado del predio y su ubicación.

La matrícula inmobiliaria identifica el inmueble en el registro y el número predial nacional lo identifica en el catastro. La integración de ambas bases permite reconocer los predios y distinguir su condición urbana o rural. Para ubicarlos por municipio y departamento se utiliza la información catastral, que incluye las coordenadas geográficas de cada predio.

El insumo catastral corresponde a municipios bajo gestión del IGAC. Los municipios atendidos por otros gestores quedan fuera de este universo. Además, solo se analizan las compraventas que superan la selección y los controles. Por tanto, los resultados no representan la totalidad del mercado inmobiliario colombiano.

1.2 Preparar los datos y seleccionar las compraventas

La preparación unifica el formato de códigos, fechas, áreas y valores para poder relacionar los registros. Luego se seleccionan compraventas con información suficiente y características pertinentes para estudiar el terreno. La tabla 1 resume los principales criterios; no constituye una regla para valorar inmuebles.

Tabla 1. *Principales criterios de selección de registros*

Aspecto	Criterio aplicado
Acto e identificación	Compraventa identificable y vínculo con información catastral.
Área de terreno	Como mínimo 10 m².
Proporción construida	Área construida / área de terreno no superior a 0,10 (10 %).
Construcción máxima	Hasta 10 m² en urbano y hasta 500 m² en rural.
Ubicación	Coordenadas válidas que permitan localizar el predio.
Condición y uso	Se excluyen propiedad horizontal, unidades accesorias y usos especiales no comparables.

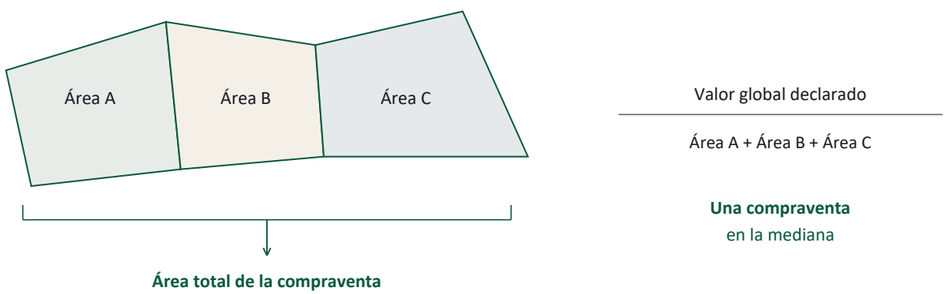
Fuente: Elaboración propia.

Estos límites reducen la presencia de edificaciones en el conjunto estudiado, pero no calculan ni descuentan por separado su valor. De 38.458.879 registros de origen, 611.175 cumplen la selección inicial. Los restantes no se consideran adecuados para este propósito específico; pero esto no significa que todos sean errores de la fuente.

1.3 Reconstruir las compraventas multipredio

En una compraventa multipredio, dividir el monto global por el área de cada predio repetiría el mismo negocio y distorsionaría el valor por unidad de superficie. Por eso se recuperan las áreas de los predios que lo integran y se comprueba que sus tipos y usos permitan tratarlos conjuntamente (ilustración 2).

Ilustración 2. *Área de cálculo de una compraventa con varios predios*



Fuente: Elaboración propia.

Nota: esquema conceptual que no representa una compraventa real.

1.4 Revisar los valores extremos y validar el conjunto

La revisión verifica la coherencia de las compraventas antes del cálculo final. En los grupos multipredio, si no se recupera el área total o se mezclan tipos de predio y usos que impiden asignar el monto de forma consistente, se excluye el grupo del cálculo. De 1.888 grupos candidatos, se reconstruyeron 1.440 y se excluyeron 448.

También se revisan valores por unidad de área inusualmente altos o bajos. La comparación se hace entre compraventas del mismo año, condición urbana o rural, uso y rango de tamaño, dentro del municipio. Cuando no hay suficientes datos locales, se recurre al contexto departamental.

La revisión local no excluye un valor solo por ser muy alto o muy bajo. Combina una señal estadística de alejamiento del valor central con una señal adicional de desproporción frente al avalúo catastral. Este último corresponde a 2026 y se usa como apoyo para detectar inconsistencias en registros de distintos años.

Los registros excluidos se guardan por separado con los motivos de la decisión, en lo que el proyecto denomina cuarentena metodológica. No participan en las medianas, pero se conservan para revisar el procedimiento. Por su parte, los controles finales comprueban identificadores, áreas, fórmulas y conteos.

La tabla 2 presenta el balance de selección y revisión. Es necesario distinguir los registros prediales de las compraventas: un negocio con varios predios conserva varias filas para poder seguir su información, pero aporta una sola compraventa al análisis.

Tabla 2. *Registros y compraventas del conjunto analizado*

Etapa o conjunto	Registros	Compraventas
Origen administrativo	38.458.879	-
Después de la selección inicial	611.175	-
Excluidos en etapas posteriores	56.192	-
Conjunto final	554.983	543.932
Urbano, conjunto final	221.491	214.856
Rural, conjunto final	333.492	329.076

Fuente: Elaboración propia.

Nota: cada compraventa multipredio se cuenta una sola vez. El guion indica que no se presenta un conteo de compraventas para esa etapa.

De esta manera se conserva la trazabilidad: es posible reconocer de dónde proviene cada registro, qué controles se aplicaron y por qué se incluyó o excluyó del conjunto final. La siguiente fase utiliza únicamente las compraventas que superaron esos controles.

1.5 Calcular los valores de referencia agregados

Primero se calcula el valor declarado por unidad de área: se divide el monto de la compraventa por el área de terreno correspondiente al negocio. En urbano se expresa en pesos colombianos por metro cuadrado (COP/m²). En rural se expresa en pesos por hectárea (COP/ha); una hectárea equivale a 10.000 m².

Después se agrupan las compraventas según el periodo, el municipio o departamento y las características seleccionadas, como el uso y el rango de tamaño. Para cada grupo se calcula la mediana de los valores unitarios. La mediana es el valor central al ordenar los datos; si hay dos posiciones centrales, se promedian esos dos valores.

La mediana se utiliza porque unos pocos valores muy altos pueden elevar considerablemente el promedio. En 2025, por ejemplo, la media rural fue 213.332.331 COP/ha, frente a una mediana de 12.290.750 COP/ha: la media equivale a aproximadamente 17,4 veces la mediana. El promedio se conserva para examinar esa influencia de los extremos, mientras la mediana resume el centro de la distribución.

El resultado es una referencia estadística de las compraventas analizadas que no debe utilizarse para realizar avalúos, asignar un precio a un predio ni sustituir una compraventa individual dentro de una investigación de mercado.

1.6 Analizar los resultados

El análisis examina las trayectorias anuales y revisa cómo influye la composición de los datos. Una mediana puede cambiar porque se venden predios de distintos tamaños, usos o localizaciones o porque los municipios incluidos varían.

Para revisar parte de este efecto se compararon los mismos municipios y departamentos durante los once años. Para integrar estos grupos se exigieron al menos 10 compraventas por municipio y año y 30 por departamento y año.

La tabla 3 resume la comparación con cobertura fija. El nivel de 2015 se expresa como 100: un resultado de 200 representa el doble del nivel inicial. Estos números permiten comparar trayectorias, no son valores en pesos.

Tabla 3. *Nivel relativo en 2025 (tomando el valor de 2015 como 100)*

Conjunto comparado	Urbano	Rural
Todas las compraventas seleccionadas	368,3	217,5
Mismos departamentos durante 11 años	360,3	248,8
Mismos municipios durante 11 años	294,8	227,9

Fuente: Elaboración propia.

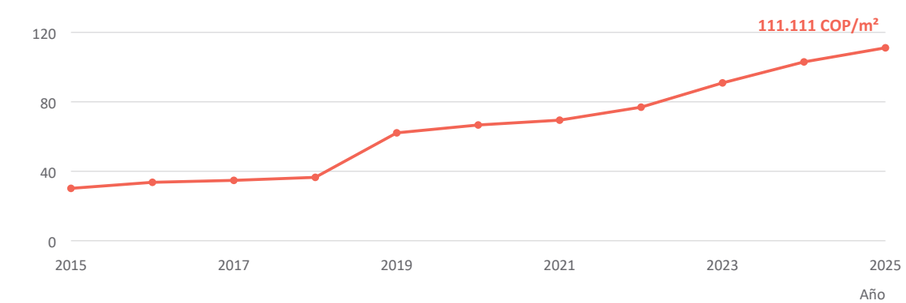
Nota: en los grupos fijos se obtiene la mediana de las trayectorias de cada municipio o departamento, expresadas con base 100 en 2015.

La tendencia ascendente persiste al mantener los mismos territorios, aunque cambia su magnitud. Esto no controla todas las diferencias entre los predios vendidos: no se compara necesariamente el mismo tipo de inmueble a lo largo del tiempo.

Las ilustraciones 3 y 4 muestran las medianas anuales del valor declarado por unidad de área. Entre 2015 y 2025, la mediana urbana pasa de 30.172 a 111.111 COP/m² y la rural de 5.650.226 a 12.290.750 COP/ha. La serie urbana aumenta en todos los años observados, mientras la rural presenta oscilaciones.

Las cifras están en pesos corrientes: conservan el valor monetario del año de la compraventa y no se ajustan por inflación. Por ello, el aumento de la serie no representa por sí solo una valorización real de los inmuebles.

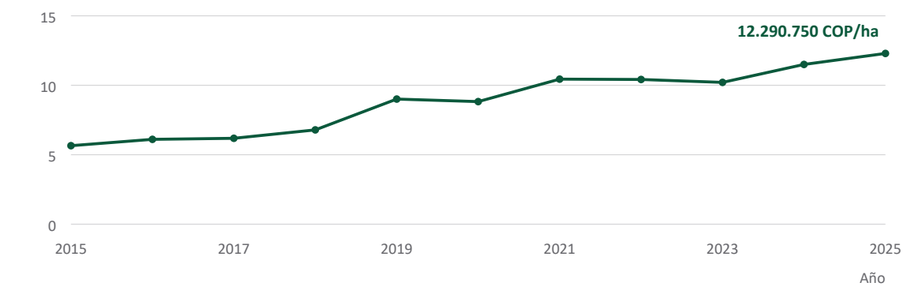
Ilustración 3. *Mediana anual del valor declarado por m² de suelo urbano 2015-2025*



Fuente: Elaboración propia.

Nota: valores en pesos del año de cada compraventa, sin ajuste por inflación.

Ilustración 4. *Mediana anual del valor declarado por hectárea de tierra rural 2015-2025*



Fuente: Elaboración propia.

Nota: la unidad y la escala son distintas de las de la ilustración 3, así que no son comparables las alturas de ambas líneas.

1.6.1 Lectura y uso de los valores de referencia

Los valores de referencia permiten estudiar cómo se comportan las compraventas registradas, identificar tendencias y explorar patrones entre años, municipios, departamentos y grupos de predios. Para interpretarlos es necesario leer la cifra junto con la información que la acompaña, resumida en la tabla 4.

El uso es estadístico y descriptivo. Estos datos no deben emplearse para realizar avalúos comerciales o catastrales, estimar el valor de un inmueble particular ni definir cuánto debería pagarse por él. Tampoco debe añadirse una mediana municipal como si fuera otra compraventa dentro de una investigación de mercado.

Tabla 4. *Información necesaria para interpretar un valor de referencia*

Información	Qué permite reconocer
Municipio o departamento	Dónde se ubican los predios analizados.
Periodo	A qué año o intervalo corresponden las compraventas.
Grupo de predios	Condición urbana o rural, uso y rango de área.
Medida y unidad	Mediana en COP/m² o COP/ha, en pesos corrientes.
Número de compraventas	Cuántos negocios distintos respaldan la cifra.
Alcance y reglas	Qué información se incluyó y cuáles son sus restricciones.

Fuente: Elaboración propia.

Con esa información, la lectura puede comenzar por una pregunta: ¿cómo cambia el valor central de las compraventas de un municipio a lo largo del tiempo? Para responder, se deben mantener criterios comparables de uso y tamaño, y comprobar los años, las unidades y el número de negocios que respaldan cada cifra. Las diferencias observadas pueden orientar nuevas preguntas sobre la dinámica inmobiliaria, pero no explican por sí solas sus causas.

La ausencia de un valor puede deberse a que no existen registros suficientes que cumplan las condiciones del proyecto, pero esto no significa que no haya mercado. Cuando hay pocas compraventas, la mediana describe un conjunto reducido y debe interpretarse con especial cuidado.

La información adquiere sentido al relacionar las cifras con las compraventas que las originan. Una diferencia entre años o municipios es un punto de partida para estudiar patrones, no una respuesta sobre cuánto vale un inmueble.

El Observatorio Inmobiliario Catastral promueve el análisis de los datos para comprender la dinámica inmobiliaria. Este boletín explica el proceso y sus límites para que cualquier lector pueda reconocer qué es lo que están mostrando los resultados y qué conclusiones no deben extraerse de ellos.

2. Conclusiones

El proyecto transforma registros administrativos en información organizada para estudiar tendencias y patrones inmobiliarios. La integración de fuentes, la reconstrucción de negocios multipredio y los controles permiten conocer qué compraventas respaldan los resultados y cómo se calcularon.

La mediana resume las compraventas seleccionadas, con sus características y límites. Su propósito es apoyar el estudio de la dinámica inmobiliaria desde el Observatorio Inmobiliario Catastral; no servir para realizar avalúos. Por ello, cada cifra debe conservar la información de periodo, ubicación, grupo de predios, unidad, número de compraventas y reglas de selección.

3. Requisitos para difundir aportes en el boletín de analítica del IGAC

La Dirección de Investigación y Prospectiva, a través del OIC, invita a los equipos de trabajo a compartir sus iniciativas en analítica de datos. Para presentar una propuesta se solicita:

1. Identificar el problema y su relación con la analítica, la ciencia de datos o la inteligencia artificial.
2. Explicar la necesidad de tratamiento de datos.
3. Presentar la solución y las herramientas de análisis o visualización utilizadas.
4. Compartir el código empleado.
5. Describir el proceso de manera clara y concisa.

Autores

Alex Mauricio Rodriguez
Oscar Romero Guevara
Javier Mauricio Hernandez Jimenez

Revisión de contenido y corrección de estilo

María Alexandra Gutiérrez Vera

OBSERVATORIO INMOBILIARIO CATASTRAL

Observatorio Inmobiliario Catastral

Si tienes dudas o quieres ampliar el contenido de esta entrega, escríbenos a

obs_inmobiliario@igac.gov.co

Para participar en el boletín, envía tu propuesta a *obs_inmobiliario@igac.gov.co* indicando nombre, área y tema.